

CSCR-2021-06011

**长沙市住房和城乡建设局
长沙市自然资源和规划局
长沙市市场监督管理局 文件
长沙市城市管理和综合执法局
长 沙 市 公 安 局**

长住建发〔2021〕98号

**长沙市住房和城乡建设局
长沙市自然资源和规划局
长沙市市场监督管理局
长沙市城市管理和综合执法局
长 沙 市 公 安 局**

**关于进一步加强既有多层住宅增设电梯
安全管理工作的通知**

各区县（市）住房和城乡建设局、自然资源和规划局、市场监

督管理局、城市管理和综合执法局、公安分局及各相关单位：

为进一步加强既有多层住宅增设电梯安全管理工作，预防和杜绝安全生产事故，保障人民群众生命财产安全，根据相关法律法规和政策规定，现就有关要求通知如下：

一、适用范围

本通知适用于长沙市范围内（含高新区、芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区、望城区、长沙县、浏阳市、宁乡市）既有多层住宅增设电梯规划、设计、建设和运行维护过程中的安全管理工作。

本通知中所称既有多层住宅，是指国有土地上非单一产权并已投入使用，楼层数为四层（含四层）以上，未列入城市棚户区改造和房屋征收范围及计划的住宅。

二、基本原则

（一）坚持“安全第一，预防为主”的基本原则。

（二）既有多层住宅增设电梯应满足城市规划、建筑结构设计安全、抗震安全、消防安全及应急疏散等要求。

（三）增设电梯原则上应在既有多层住宅小区国土红线范围内，不得占用已实施的城市道路、公园绿地，不得压占地下管线，不得危及公共安全。

三、主要内容

（一）**规划设计安全**。增设电梯应当委托具有相应资质的设计单位出具设计方案，增设电梯设计方案应对增设电梯座落位置、连廊尺寸、外观标准、建筑结构等内容进行说明，对既

有多层住宅建筑原有结构进行结构安全评估，并做出评价结论且提出适宜的技术方案，确保既有结构安全。设计方案不应低于建筑原有消防和节能等要求。新增建筑部分应进行建筑防火设计和抗震设计。设计方案内容涉及供水、排水、供电、燃气、通信、有线电视等公共管线改造的，应提前咨询、征求相关管线运营单位意见。

（二）施工图审安全。增设电梯应当委托原设计单位或者具有相应资质的设计单位进行施工图设计，并按照相关规定履行施工图审查手续。施工图审查机构应加强对既有多层住宅增设电梯工程施工图技术审查，严格按照相关强制性标准和结构安全性等要求进行审查，特别是对涉及变动原有建筑（含住宅楼或地下室等）结构构件或增加局部荷载等情形，应严格按照相关技术标准对计算书和图纸进行审查；涉及原有建筑加固补强的，施工单位应具有特种结构（结构补强）专业承包资质，确保结构安全。审查不合格的，施工图审查机构应将施工图退建设单位并出具审查意见告知书说明不合格原因，建设单位应当要求原设计单位修改，修改后的施工图送施工图审查机构复审。施工图经审查合格后，方可进行增设电梯施工。

（三）安装施工安全。电梯安装施工前，应向区县（市）市场监督管理部门办理特种设备安装施工告知，并向湖南省特种设备检验检测研究院申报电梯监督检验。电梯工程建筑单位开工前，应向区建筑工程质量安全监督站做工程开工报备，电梯工程建筑单位施工过程中接受区建筑工程质量安全监督站的安

全监督，各施工单位应当明确安全责任人员，落实现场安全防护措施，遵守施工现场的安全生产要求。物业服务企业应积极配合提供房屋原始竣工图纸和建筑材料、建筑垃圾堆放场地。

（四）运行维护安全。增设电梯竣工验收合格后，应明确电梯使用管理单位（人）、专（兼）职安全管理人员，明确安全管理责任，按要求办理特种设备使用登记证。增设电梯所有权人委托本小区物业服务企业或者其他电梯安全管理单位管理电梯的，受托方为电梯使用管理单位。物业服务企业应接受增设电梯所有权人的委托，提供增设电梯使用管理有偿服务，并安排专门人员负责电梯紧急报警装置监控室端接警的托底保障工作。对无物业服务企业管理的小区，属地社区应该牵头委托第三方机构提供电梯使用管理有偿服务。增设电梯所有权人委托物业服务企业或属地社区提供增设电梯使用管理有偿服务的，应签订书面委托协议，委托协议应明确委托与受托主体、委托事项、委托时限、服务标准、收费标准、收费方式、违约责任及解决方式等。增设电梯所有权人的房屋所有权发生变更时，增设电梯的相关权利和义务由变更后的房屋所有权人承继，并明确告知受让人其相关权利和义务。电梯维护保养单位应当对其维护保养的电梯的安全性能负责，并按照电梯安全技术规范要求要求进行电梯维护保养。

四、监督管理

（一）市住建局、市资规局、市市场监管局、市城管执法局等相关部门依职责做好既有多层住宅增设电梯安全管理工作。

（二）区县（市）人民政府应当加强电梯安全管理工作的领导，建立电梯安全管理协调处理机制和安全信息员制度，加强增设电梯的巡查管理和信息报送，及时协调处理电梯安全管理问题。鼓励各区县（市）政府出台政策，对增设电梯工程监理费用给予财政资金补贴。区县（市）人民政府应组织区资规、住建、市场监管、城管、消防、街道（乡镇）等单位，对未按规定办理联合审查备案手续擅自增设的电梯，依法限期整改或者组织拆除。

区县（市）住建部门应当严格增设电梯设计方案、地勘报告、房屋安全鉴定报告等材料的审核，切实加强增设电梯施工过程的监管，落实各环节各项质量安全管理措施。对施工现场存在质量问题和安全隐患的，应责令相关责任单位限期整改，存在重大安全隐患的应责令停工整改，经复查合格后方可复工。

区县（市）自然资源和规划部门应当加强增设电梯的选址监管，在选址过程中应规避重大危险源，处理好与现状设施关系，确保增设建筑与小区整体风貌和谐统一。

区县（市）市场监督管理部门应加强增设电梯安全监管，发现违法行为、违反电梯安全技术规范要求的行为或者电梯存在事故隐患时，应当以书面形式发出特种设备安全监察指令，责令有关单位及时采取措施改正或者消除事故隐患。应当制定既有住宅增设电梯应急总预案，并指导使用单位常态化地开展应急演练，遇到电梯突发事故应立即赶赴现场，指导帮助使用单位、维保单位等进行现场救援或消除隐患。

区公安部门应在接到街道社区工作人员和群众报告后，对阻扰、破坏增设电梯项目正常施工的单位和个人，应予以劝阻制止，行为恶劣的依法追究法律责任，切实维护增设电梯项目正常施工秩序。

（三）街道（乡镇）、社区应当加强增设电梯安全管理日常巡查和信息报送，协助有关部门做好增设电梯的安全监督管理工作。

本通知自 2021 年 10 月 15 日开始施行，有效期 5 年。



长沙市住房和城乡建设局办公室

2021年9月30日印发