

ICS 03.200

A 12

团 体 标 准

T/SHQJDS 001-2021

既有住宅加装电梯服务规范

Specification for elevator service in existing residential buildings

2021-04-30 发布

2021-05-01 实施

苏州高新区（虎丘区）机电商会 发布

目 次

| | |
|-------------------------------|----|
| 前言..... | II |
| 1 范围..... | 1 |
| 2 规范性引用文件..... | 1 |
| 3 术语与定义..... | 1 |
| 4 服务流程..... | 2 |
| 5 服务内容..... | 2 |
| 5.1 取得许可..... | 2 |
| 5.2 预受理..... | 2 |
| 5.3 现场预勘察..... | 2 |
| 5.4 出具预勘察结论..... | 2 |
| 5.5 正式受理签订合同..... | 2 |
| 5.6 总体方案设计..... | 3 |
| 5.7 总体方案公示及审核备案..... | 3 |
| 5.8 施工图设计..... | 3 |
| 5.9 施工报审..... | 3 |
| 5.10 工程概况施工前公示..... | 4 |
| 5.11 施工及现场管理..... | 4 |
| 5.12 竣工验收..... | 4 |
| 5.13 办理使用登记..... | 4 |
| 5.14 维护保养..... | 4 |
| 6 服务管理质量要求..... | 4 |
| 7 服务质量考核..... | 4 |
| 8 持续改进..... | 5 |
| 附录 A 既有住宅加装电梯授权委托书..... | 6 |
| 附录 B 既有住宅加装电梯业主意见征询表..... | 8 |
| 附录 C 既有住宅加装电梯业主意见征询汇总表..... | 9 |
| 附录 D 既有多层住宅加装电梯项目协议书..... | 10 |
| 附录 E 既有住宅加装电梯公示内容..... | 12 |
| 附录 F 既有住宅加装电梯公示报告..... | 13 |
| 附录 G 既有住宅加装电梯属地政府初步审核意见表..... | 14 |
| 附录 H 既有住宅加装电梯申请表..... | 15 |
| 附录 I 业主代理委托书..... | 16 |

前 言

为了促进既有住宅加装电梯服务规范化和专业化发展，提高商会成员单位和其他提供既有住宅加装电梯服务单位的服务质量，参考已发布实施的相关国家、行业、地方和团体标准，特制定本文件。

本文件中所有附录均为规范性附录。

本文件由苏州高新区（虎丘区）机电商会提出。

本文件起草单位：苏州高新区（虎丘区）机电商会，江苏省特检院苏州分院、苏州爱默生电梯有限公司、苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司、苏州市产品质量监督检验院。

本文件起草人：夏平、赵彬、阮一晖、李良伟、王伟红、吴戈辅、丁东春、唐小兵、蒋兵。

既有住宅加装电梯服务规范

1 范围

本文件规定了既有住宅加装电梯服务的流程、内容、管理质量要求、质量考核和持续改进。
本文件适用于既有住宅加装电梯服务。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB 7588 电梯制造与安装安全规范
GB 28621 安装于现有建筑物中的新电梯制造与安装安全规范
TSG T5002 电梯维护保养规则
TSG 08 特种设备使用管理规则

3 术语与定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

既有住宅 existing residential buildings

产权明晰，具有合法权属证明，满足当地加装电梯规定的已建成并投入使用的多层住宅。

3.2

加装电梯 additional install elevator

对规划没有配套安装电梯的既有住宅，加装乘客电梯及其附属设施的工程。

3.3

井道 well

保证轿厢、对重（平衡重）和（或）液压缸柱塞安全运行所需的建筑空间。

3.4

连廊 corridor

连接既有住宅与加装电梯轿厢层门的通道走廊。

3.5

建设主体 construction unit

达成书面协议、同意共同申请既有住宅加装电梯的相关业主。具体工作由代表人实施。

3.6

实施主体 implementation unit

提供既有住宅加装电梯服务工作的企业法人。

4 服务流程

4.1 既有住宅加装电梯服务应满足既有住宅所在地监管部门发布的设计要求。

4.2 既有住宅加装电梯服务按以下顺序提供：

- a) 预受理；
- b) 现场预勘察；
- c) 出具预勘察结论；
- d) 正式受理签订合同；
- e) 总体方案设计；
- f) 总体方案公示及审核备案；
- g) 施工图设计；
- h) 施工报审；
- i) 工程概况施工前公示；
- j) 施工及现场管理；
- k) 竣工验收；
- l) 办理使用登记；
- m) 维护保养。

5 服务内容

5.1 取得许可

实施主体应按照法律法规的规定，取得应有的许可。

5.2 预受理

实施主体安排专门人员核验代表人的授权证明（附录 A:既有住宅加装电梯授权委托书）、证明业主协商一致的证明材料（附录 B:既有住宅加装电梯业主意见征询表、附录 C:既有住宅加装电梯业主意见征询汇总表），接受既有住宅加装电梯的预受理。签订意向协议，协议包括以下内容：

- a) 申请人及联系方式；
- b) 既有住宅加装电梯的坐落地址；
- c) 建设主体调取原建筑、结构图及地勘报告（如无地勘报告，须先出资补勘）；
- d) 预付意向金的金额。

5.3 现场预勘察

实施主体安排技术人员进行现场勘察，确认该既有住宅是否能够加装电梯，勘察小区道路情况，是否能实现大型车辆出入和吊装作业。

5.4 出具预勘察结论

出具结论意见。结论为满足加装电梯条件的，则制作效果图，制定初步安装方案和建议分摊方案，意向金转为货款部分定金；结论为不满足加装电梯条件的，告知原因，退回意向金。

5.5 正式受理签订合同

根据预勘察结论，按以下步骤进行沟通协调，协商合同内容：

- a) 既有住宅加装电梯最小申请主体为一个单元，也可以按幢或小区进行申请。通过征求意见，满足当地的加装电梯政策规定的要求方可进入申请流程。需占用其他业主专有部分的，还应当征得该

专有部分业主的同意。

- b) 单一业主可以委托他人代为签字，提供身份证和房产证复印件，受委托人提供身份证复印件。（附录 I: 业主代理委托书）。
- c) 同单元业主同意安装但不出安装费用，后期如需使用，另行协商。
- d) 实际出资比例应经业主协商一致并签字确认。
- e) 满足以上条件，建设主体各成员应就以下内容协商并达成书面协议：
 - 1) 加装电梯的预算及其资金分摊、使用方案；
 - 2) 电梯的维保单位、维保方式及其运行、保养、维修、检验、检测等资金分摊方案；
 - 3) 法律、法规、规章规定其他应当由业主协商确定的事项。
- f) 建设主体，应承担法律规定的电梯使用单位职责，负责内部协商，委托实施主体代理相关工作，并开设本加装电梯的专用账户，后期涉及的建设、电费、维保及政府补贴等均在该账户往来；实施主体的职责是方案设计、工程报建、各项鉴定、工程实施、维护管理等相关工作。建设主体需向实施主体提供加装电梯原住宅建筑、结构施工图及地质勘察报告，如没有图纸则需要另外测绘，涉及局部改造的建筑需提供改造部位的结构综合检测报告或鉴定意见。（附录 A: 既有住宅加装电梯授权委托书，附录 D: 既有住宅加装电梯项目协议书）

5.6 总体方案设计

实施主体在收到首期资金后，应委托具备相应资质的设计单位进行方案设计。设计应满足所在地相关规范标准，选择合适的安装模式。

5.7 总体方案公示及审核备案

5.7.1 实施主体应在现场划线，醒目标注加装电梯的准确位置（含井道、连廊），并在拟加装电梯的本幢（本单元）主要出入口及小区主要出入口公示以下内容（附录 E: 既有住宅加装电梯公示内容），公示期不少于 10 个工作日：

- a) 业主同意加装电梯的书面意见；
- b) 初步设计方案进行公示；
- c) 附改造前照片和改造后效果图。

5.7.2 利害关系人有异议的应在公示期内及时向实施主体提交书面异议材料。实施主体拒绝接收的可以将书面材料反馈至增梯项目所在地的社区或属地政府，由社区或属地政府通知和转交材料给实施主体。实施主体收到书面异议材料后应当与异议人充分协商解决，与异议人的协商情况应在公示报告中载明。

5.7.3 公示期间业主代表进行设备采购与安装合同审核，公示结束，完成设备采购与安装合同签订。

5.7.4 公示完成后，实施主体应对公示情况形成公示报告（附录 F: 既有住宅加装电梯公示报告），填报审核意见表（附录 G: 既有住宅加装电梯属地政府初步审核意见表）报属地管理部门审核。

5.7.5 经属地管理部门审核后，实施主体形成正式申请材料（附录 H: 既有住宅加装电梯申请表）向建设主管部门或政府指定的受理机构提出申请。

5.8 施工图设计

实施主体应委托具有相应资质的设计单位进行施工图设计。

5.9 施工报审

5.9.1 施工图的审查或评审按各地主管部门的规定执行，实施主体应提供审查或评审所需相关资料，并对审查或评审过程中提出的要求及时给与书面回复。

5.9.2 实施主体施工前须取得准予施工意见（含消防审查意见）。

5.10 工程概况施工前公示

项目施工前，实施主体应将准予施工意见在现场进行公示，并书面告知属地建设管理部门和特种设备安全监督管理部门接受质量安全监督和管理。同时按照国家规定，对项目建设的施工情况进行公示。

5.11 施工及现场管理

5.11.1 实施主体应委托具有相应资质的单位进行施工和监理。

5.11.2 施工过程中应遵守施工现场的安全生产、文明施工并落实现场安全防护措施，依法对工程质量安全负责。施工现场采用硬质围栏，且应将工程概况、安全生产、管理人员名单及监督电话、电梯设备情况等进行公示。

5.11.3 涉及管线迁移的应按当地有关规定办理。

5.11.4 实施主体施工进度情况应定期通报建设主体。

5.11.5 电梯的制造应符合 GB 7588 或 GB 28621 规定的有关要求。

5.11.6 电梯的开工告知和申请监督检验按国家有关规定进行。

5.12 竣工验收

5.12.1 组织验收

电梯安装完成投入使用前，建设主体或其委托的实施主体应当组织设计、施工、监理单位、电梯企业和各属地建管部门等对加装电梯工程进行质量竣工验收，建设主体应派员参加。

5.12.2 建设资料归档

竣工验收合格后，实施主体应将建设资料按建设工程要求进行归档，包括并不限于下列资料：工程前期资料（初步设计方案、联合审查文件、专项设计施工图纸、电梯相关资料等），施工资料（准予实施意见、施工合同、监理合同、施工资料、电梯厂家资料等），竣工资料（施工竣工资料、决算资料、竣工图等）。

5.12.3 电梯资料移交

电梯经检验机构验收合格后，实施主体应将 5.12.2 涉及电梯的相关资料移交给建设主体或其委托的管理机构，包括并不限于电梯维保合同、电梯合格证及随机文件、电梯代管授权委托书文件等。

5.13 办理使用登记

5.13.1 加装的电梯必须经特种设备检验机构监督检验合格，电梯使用单位应按 TSG 08 的规定至特种设备安全监督管理部门申请办理使用登记，取得使用登记证书。

5.13.2 受建设主体委托，实施主体可以代为办理电梯使用登记手续。

5.14 维护保养

受建设主体委托，实施主体应按照 TSG T5002 等国家相关规定对竣工的电梯开展维护保养。

6 服务管理质量要求

实施主体应按照服务质量管理体系的要求，建立服务质量规章制度，对人员进行定期培训，对服务流程的每一个环节进行有效质量控制，对控制过程发现的问题进行改进，满足建设主体的要求。

7 服务质量考核

实施主体应严格执行第六章所规定的服务质量规章制度，按规定考核，以期发现服务瑕疵或缺陷，及时改进，持续提高服务水平，满足建设主体的要求。

8 持续改进

实施主体在对服务质量进行控制的过程中发现的问题和建设主体提出的合理建议或服务投诉，应当及时响应并提出改进意见，完善有关规章制度，提升服务质量，满足建设主体的要求。

委托人名单：

| 序号 | 姓名 | 身份证号 | 房号 | 联系电话 | 签名 (加盖手印) |
|----|----|------|----|------|--------------|
| 1 | | | | | |
| 2 | | | | | |
| 3 | | | | | |
| 4 | | | | | |
| 5 | | | | | |
| 6 | | | | | |
| 7 | | | | | |
| 8 | | | | | |
| 9 | | | | | |
| 10 | | | | | |
| 11 | | | | | |
| 12 | | | | | |

附 录 B
(规范性)
既有住宅加装电梯业主意见征询表

既有住宅加装电梯业主意见征询表

尊敬的业主：

为了顺应广大业主要求加装住宅电梯的意愿，确保加装电梯工作顺利进行，并在加装电梯期间得到您的支持配合，现根据苏州市既有住宅加装电梯工作的相关规定，特将业主意见征询表送达给您，请您在仔细阅读后认真填写。

一、增梯意见

1、是否同意加装电梯的意见

| | | | |
|--------------|--|-----------------|-----------|
| 业主 (产权人) | | 地址 | 小区 幢 单元 室 |
| 是否同意 加装电梯 | | 产权建筑面积 (平方米) | |

注：填表人在是否同意加装电梯一栏内，填写“同意”或者“不同意”。

2、业主本人不方便填写的，可由业主委托其他人代填本征询表，但需出具业主委托书和身份证复印件。

二、资金筹措

业主可根据实际情况初步商量资金筹措、分摊事宜（详见附录 D）。

业主签名：

日 期：

附 录 C

(规范性)

既有住宅加装电梯业主意见征询汇总表

既有住宅加装电梯业主意见征询汇总表

| 序号 | 房号 | 业主姓名 | 产证面积 | 是否同意 | 日期 |
|------|-----------------------------|------|------|------|----|
| 1 | | | | | |
| 2 | | | | | |
| 3 | | | | | |
| 4 | | | | | |
| 5 | | | | | |
| 6 | | | | | |
| 7 | | | | | |
| 8 | | | | | |
| 9 | | | | | |
| 10 | | | | | |
| 11 | | | | | |
| 12 | | | | | |
| 户数比例 | 为（本单元同意户数/本单元所有户数）的百分比 | | | | |
| 面积比例 | 为（本单元同意户数面积/本单元所有户数总面积）的百分比 | | | | |

附录 D

(规范性)

既有多层住宅加装电梯项目协议书

既有多层住宅加装电梯项目协议书

根据国家有关法律法规，本单元相关业主经过友好协商，就本单元加装电梯项目达成如下协议：

一、房屋坐落：本单元相关业主同意在（ 小区 幢 单元）加装载客电梯一部。

二、产权归属：加装电梯后的新增面积，不再另行测绘，不计入各分户业主的产权面积和土地分摊面积，不再办理不动产登记。

三、申请主体：本单元相关业主组成的建设主体同意选择以下方式组织具体实施：

（ ）自行实施：业主民主推选出 为本单元加装电梯项目总负责人。

（ ）委托实施：本单元相关业主经过友好协商，现委托 作为实施主体代为申办加装电梯的有关事宜。

四、业主、实施主体主要职责：

（一）业主主要职责：

（二）实施主体主要职责：

五、资金分摊（考虑楼层、面积等因素影响）：

 业主开设专户，账号： ，开户行： ，后期涉及建设、电费、维保及政府补贴等均在专户往来；

1、电梯建设总资金暂以 万元估算，预交至上述专户，业主承担的建设费用按下列办法分摊，在完成项目结算后按比例多退少补：

| 楼层 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 合计 |
|---------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|
| 占总金额的 百分数 | | | | | | | | |
| 每户分摊数 (万元) | 101 | 201 | 301 | 401 | 501 | 601 | 701 | |
| | 102 | 202 | 302 | 402 | 502 | 602 | 702 | |
| | | | | | | | | |

2. 电梯运行、维修、保养、管理方式等费用的分摊办法。确定电梯的管理方式为 委托物业管理 自行管理，管理单位（业主代表）为 ，负责电梯运行、维修、保养和日常管理。电梯免保期后次（月、季、年）预收费用为 元，（月、季、年）末结算公布费用明细，结余部分转入下一（月、季、年）度，不足部分按比例收取。

| 楼层 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 合计 |
|---------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|
| 占总金额的 百分数 | | | | | | | | |
| 每户分摊数 (万元) | 101 | 201 | 301 | 401 | 501 | 601 | 701 | |
| | | | | | | | | |
| | 102 | 202 | 302 | 402 | 502 | 602 | 702 | |
| | | | | | | | | |

六、电梯投入使用后，除协议提到的有关事项外，其他凡涉及本梯使用的相关事宜，按照现行住宅电梯管理办法统一执行，不尽事宜由本梯业主协商解决。

七、本协议一式4份。归档1份，区增梯办1份，属地政府或社区备案1份，每梯实施主体1份，本协议书复印至每位业主1份。

八、本协议自签订之日起生效，签约日期 年 月 日。

九、其他约定：

十、本单元业主（产权人）签名：

| | |
|------|------|
| 701: | 702: |
| 601: | 602: |
| 501: | 502: |
| 401: | 402: |
| 301: | 302: |
| 201: | 202: |
| 101: | 102: |

所属社区(盖章):

年 月 日

注：所有申请业主签订协议后报属地政府审核备案

附 录 E
(规范性)
既有住宅加装电梯公示内容

一、项目位置

二、建设主体、实施主体

三、公示地点

小区主入口

小区 幢 单元出入口

四、公示时间

年 月 日至 年 月 日，共 10 个工作日。

五、公示图件

- 1、本单元业主同意加装电梯的意见征询汇总表；
- 2、具备相应资质设计单位拟订的增设电梯初步设计方案（总平面图、各向立面图、剖面图等）；
- 3、项目的相关说明。

六、公示意见反馈渠道

- 1、实施主体 ，联系电话 ；
- 2、 社区，联系电话 ；
- 3、 属地政府，联系电话 。

公示人（实施主体）盖章

公示日期

附 录 F
(规范性)
既有住宅加装电梯公示报告

既有住宅加装电梯公示报告

既有住宅加装电梯工作领导小组办公室：

小区 幢 单元拟加装电梯，建设主体委托 作为实施主体具体负责增梯过程中各项工作，居民意见征询汇总表、增梯方案等已于 年 月 日至 年 月 日在本小区主入口和本单元主入口进行了公示。公示现场照片附后。

本次公示时间为 10 个工作日，现已公示结束。公示期间本社区未接到相关群众对 幢 单元增设电梯及增设电梯方案的书面异议意见。

特此报告。

附件：

1、公示现场照片 张。

实施主体（盖章）：

（签字）：

年 月 日

属地社区（盖章）：

年 月 日

附录 G

(规范性)

既有住宅加装电梯属地政府初步审核意见表

既有住宅加装电梯属地政府初步审核意见表见表 G.1。

表 G.1 既有住宅加装电梯
属地政府初步审核意见表

| | | | |
|--------|---|----------|--|
| 申请地址 | 小区 幢 单元 | 单元楼层数 | |
| 单元总户数 | | 本单元每楼层户数 | |
| 实施主体信息 | | | |
| 审核内容 | 拟加装电梯业主同意比例及详细证明材料： 户数比例： 面积比例： | | |
| | 是否有全体申请人产权证明、业主代表身份证明（是或否）： | | |
| | 是否有授权委托书（是或否）： | | |
| | 是否有加装电梯项目协议书（含预算及分摊、电梯管理单位、维保及运行费用分摊等）（是或否）： | | |
| | 是否公示并出具公示报告（是或否）： | | |
| | 是否有书面反对意见（是或否）： | | |
| | 是否有加装电梯设计方案（是或否）： | | |
| | 其他需要提供的材料： | | |
| 审核意见 | 属地政府盖章 | | |

附 录 I
(规范性)
业主代理委托书

业主代理委托书

委托人： ， 身份证号码： 。

受委托人： ， 身份证号码： 。

现委托上列受委托人 代为办理如下事宜：

代为办理 市 区 小区 幢 单元电梯加装事宜，包括代为签署电梯加装事宜中
涉及委托人相关所有文件及手续等事宜

委托人：

年 月 日
