

广州市地方标准

《既有住宅加装电梯技术规范》编制说明

一、工作简况

（一）任务来源

既有住宅加装电梯工作是党中央、国务院和地方各级人民政府大力推进的重大民生工程，是方便居民出行、完善住宅功能、适应人口老龄化需要、推动居家养老服务提质扩容的重要措施。2016年9月，广州市国土资源和规划委员会、广州市质量技术监督局、广州市公安消防局配合《广州市既有住宅增设电梯办法》的落实联合研究出台了《广州市既有住宅增设电梯技术规程》（以下简称《技术规程》），为既有住宅加装电梯工作提供了更明确、更具可行性的技术指引。2021年，因机构改革相关市直机关名称调整等原因，在重新颁布时仅作管理部门名称调整不涉及实体内容修改，由广州市规划和自然资源局、广州市住房和城乡建设局、广州市市场监督管理局重新印发实施，该《技术规程》将于2024年9月底届满失效。

（二）起草背景

为贯彻落实党中央、国务院面对广州超大型城市人口老龄化带来的加装电梯提升生活品质急切需求，在新时期高质

量推动民生工程新要求背景下，原《技术规程》部分内容已远不能适应加装电梯民生工程的发展需要。结合广州二十多年加装电梯实践经验以及其他地市关于加装电梯工作的探索，在原《技术规程》基础上研究开展地方标准的制定，旨在解决广州市既有住宅加装电梯缺失技术标准的问题，保障既有住宅加装电梯工作依法有序开展。

（三）起草过程

1. 前期准备

我局于 2021 年 6 月开始启动起草准备工作，针对性收集、梳理、研究加装电梯审批工作中涉及的难点问题、社会热点问题以及 12345 热线、信访、行政复议、诉讼常见问题。2022 年初，我局向市市场监督管理局提出地方标准立项申请，同年 7 月，市市场监督管理局同意纳入 2022 年市第一批地方标准修订计划项目。

2. 成立标准编写工作组

广州市规划和自然资源局建筑规划管理处组织广州市岭南建筑研究中心和广州市城市规划勘测设计研究院有限公司建筑设计三所组成标准编写工作组开展加装电梯地方标准起草工作。

3. 前期准备

标准编制工作组进行了资料的收集和整理，按照国家标准工作有关要求，经广泛调查研究，认真总结广州 26 年实践经验，参考国家、行业和其它省（市）有关标准，在广泛征求意见的基

基础上制定标准框架。深入进行实地调研和案例分析，并根据分析结果调整标准大纲。

4. 标准起草

2022年12月至2023年10月，标准编写工作组召开了多次的编制专题讨论会议，针对既有住宅加装电梯涉及的难点问题，会同市、区相关行政主管部门、镇街相关部门、设计单位、电梯公司等，从技术、政策、管理多方面展开讨论，并从实际应用需求角度深入研究，反复推敲，力求标准每一条文都能严谨、精确。根据讨论结果修改、完善条文内容，不断优化标准草稿。2023年10月，标准编写工作组对标准内容进行了优化完善，形成了征求意见稿。在编制过程中为了确保项目的准确性和严谨性，避免地方标准项目名称与现行规范性文件名称相同带来的误解，已将项目名称由立项时的《广州市既有住宅增设电梯技术规程》变更为《既有住宅加装电梯技术规范》（下面简称《技术规范》）。

5. 征求意见

自2021年6月以来，编制组分别组织市直机关单位、市、区相关主管部门、镇街相关部门、专业设计单位、电梯公司、市老年人协会、市残联等多机构，多次专题召开研讨会，广泛征求各方意见，逐条进行讨论。2023年6月至7月，甄选结构、建筑专家，专题研讨难点技术问题，根据征集意见对相关条文进行修改。

2023年10月，编制组将规范征求意见稿向市直机关单位、

各区政府征求意见，根据意见进一步修改完善本标准。

二、主要内容

（一）编制原则

1. 支持规范有序加装电梯，解决民生问题。

党中央、国务院高度重视加装电梯工作，多次做出部署。2018年、2019年、2020年，连续三年《政府工作报告》中都提及老旧小区电梯改造、鼓励、支持加装电梯。2022年《政府工作报告》提出，再开工改造一批城镇老旧小区，支持加装电梯等设施。2022年，全国人大常委会将有关老旧小区加装电梯的代表建议确定为重点督办建议，积极推进老旧小区住宅加装电梯工作。既有住宅加装电梯地方标准应充分体现政府对加装电梯的支持。

2. 明确安全底线性规范要求

明确既有住宅加装电梯勘查、鉴定、设计、施工、安装、维保等底线性规范要求，在保障加装电梯民生工程安全可靠的前提下，降低加装电梯门槛，进一步支持加装电梯。

3. 立足广州体现地域特色

广州作为岭南地区的代表城市之一，具有独特的地域性，需针对广州特殊的自然生态特征及26年加装电梯实践探索做出具有地域特色的既有住宅加装电梯设计标准。且在广州这样中心城市的高密度中心城区，土地集约使用已经到了极限，市民日益增长的加装电梯需求与有限的老旧小区空间的矛盾日益激化，在集约土地条件下高质量高效能推进既有住宅加装电梯民生工程迫在眉睫。

（二）法律政策依据

1. **国家法律法规:** 《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国无障碍环境法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国特种设备安全法》

2. **地方性法规:** 《广东省特种设备安全条例》《广东省电梯使用安全条例》《广东省城市控制性详细规划管理条例》

3. **地方政府规章:** 《广州市电梯安全管理办法》《广州市既有住宅增设电梯办法》《广州市城乡技术管理规定》。

4. **规范性文件:** 《广东省既有住宅增设电梯的指导意见》

5. **国家标准:** 《建筑设计防火规范》(GB 50016—2014)、《城市道路工程设计规范》(CJJ 37-2012)、《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《住宅设计规范》(GB 50096-2011)、《建筑防烟排烟系统技术标准》(GB 51251-2017)、《中华人民共和国特种设备安全法》《电梯主参数及轿厢、井道、机房的形式与尺寸》《既有建筑维护与改造通用规范》。

6. **其他省(市)、团体有关标准:** 浙江省团体标准《既有住宅加装电梯技术规范(试行)》(TZS 0136-2020)、《四川省既有建筑增设电梯工程技术标准》(DBJ51-T033-2020)、重庆市《既有住宅增设电梯技术标准》(DBJ50/T-358-2020)、安徽省地方标准《既有多层住宅加装电梯技术标准》(DB34/T 4249-2022)、《甘肃既有居住建筑新增电梯技术导则》(DB62/T3184-2020)、中国建筑学会标准《既有住宅加装电梯工程技术标准》(T ASC 03—2019)等。

（三）主要内容

草拟的电梯《技术规范》约有五十多条，共有 12 个章节，涵盖勘察、鉴定、设计、施工、安装、验收及运行维保全流程。主要内容如下：

一是涵盖加装电梯全流程。《技术规范》是加装电梯工作专门的技术类标准文件，涵盖勘察、鉴定、设计、施工、安装、验收及运行维保等内容，其中涉及加装电梯建设过程和加装电梯结构安全和后期维护管理等方面的要求，是体现加装电梯安全性问题，也是加装电梯的核心问题。

二是引用新国标《既有建筑维护与改造通用规范》（GB55022-2021）所确定的消防间距标准取代“严重遮挡”标准，构筑消防间距标准的安全底线要求。

三是增加无障碍和电梯安全相关要求。根据《中华人民共和国无障碍环境法》，结合实际的工作经验，增加无障碍的技术要求。

四是增加术语及图示相关内容。增加专业术语的名词解释，减少专业化词语，并配大量的条例图示，增加可操作性和便于市民理解。

三、项目涉及技术在广州市的基本情况

广州市暂无加装电梯的地方标准，此次项目所涉及的技术为广州市首创。

四、目的和意义

为深入贯彻党的二十大精神，落实党中央、国务院关于支持加装电梯的工作部署，提升市民获得感幸福感，进一步规范和指导既有住宅加装电梯工程，方便居民出行，完善既有住宅使用功能，提升居住品质，依据现行标准规范，结合广州市实际，开展既有住宅加装电梯地方标准制定工作。

至目前，国内各省会城市包括超大城市暂无加装电梯的地方标准，此次项目所涉及的技术标准为全国各城市首创。本标准的制定将填补超大城市此类规范标准的空白，完善具有地方特色的广州市既有住宅加装电梯标准体系，为既有住宅加装电梯工程的勘察、鉴定、设计、施工、安装、验收及运行维保提供依据，有助于实现加装电梯工程建设科学管理，从技术上保障既有住宅加装电梯“安全可靠、经济合理、节能环保、整体美观”，提高加装电梯工程实施效率与质量，有利于各单位开展规范化工作，保障既有住宅加装电梯工作依法有序、安全开展。

五、与有关法律、法规、规章和强制性标准、推荐性标准的关系

本标准遵守和符合相关法律法规和强制性标准、推荐性标准要求，不与现行及已有技术标准相冲突。

六、重大分歧意见的处理经过、结果和依据；

征求意见过程中无重大分歧意见。具体意见及采纳情况见汇总表。

七、实施广州市地方标准的要求和措施建议；

本标准制定，严格按照《广州市公共服务类地方标准管理办法》及相关文件要求进行立项申报和起草。

标准由广州市规划和自然资源局提出并归口管理，于2022年7月通过了广州市市场监督管理局的立项评审并公示。

起草单位在深入一线充分调研、综合分析基础上，编写标准初稿，并定向征集管理部门、设计单位、电梯企业、行业协会、标准化专业学术团体和专家的意见修改后，形成《既有住宅加装电梯技术规范》公开征求意见稿，拟向社会公开征求意见，修改后将形成送审稿申请专家评审。

该标准发布后广州市规划和自然资源局、市住房和城乡建设局、市市场监督管理局将联合相关行业协会，组织相关机构和企业开展对标准的学习，做好宣贯培训工作，大力宣贯《既有住宅加装电梯技术规范》，以促进其应用，进一步规范既有住宅加装电梯。

《既有住宅加装电梯技术规范》标准编写工作组

2023年12月27日