

ICS 91.040.30

CCS P 30

DB4401

广 州 市 地 方 标 准

DB4401/T 286—2024

既有住宅加装电梯技术规范

Technical specification for adding elevator of existing residences

2024—10—15 发布

2024—10—15 实施

广州市市场监督管理局 发布

目 次

- 前言 III
- 1 范围 1
- 2 规范性引用文件 1
- 3 术语和定义 1
- 4 总体要求 2
- 5 技术评估 2
 - 5.1 摸查评估 2
 - 5.2 检测鉴定 3
- 6 设计 3
 - 6.1 总平面 3
 - 6.2 建筑 3
 - 6.3 基础 5
 - 6.4 结构 5
 - 6.5 消防 6
- 7 土建施工和验收 6
 - 7.1 一般规定 7
 - 7.2 施工准备 7
 - 7.3 质量控制 7
- 8 设备安装 8
 - 8.1 安装前准备工作 8
 - 8.2 安装过程质量控制 8
- 9 使用管理 9
 - 9.1 委托市场主体管理电梯 9
 - 9.2 日常使用管理 9
 - 9.3 日常维护保养 9
 - 9.4 应急处置 9
- 参考文献 10

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件由广州市规划和自然资源局提出并归口。

本文件起草单位：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、广州市城市规划勘测设计研究院有限公司、广州特种设备检测研究院、广州市建设科技中心、广东省建筑科学研究院集团股份有限公司、广州一建建设集团有限公司、广州地铁设计研究院股份有限公司、广州市残疾人联合会、广州广日电梯工程有限公司、日立电梯（中国）有限公司。

本文件主要起草人：邓毛颖、邓堪强、邱琳、李秋霞、公晓莺、卢辉、杜宇清、周泽志、苏健、曾庆东、袁华强、罗雪文、杨敏燕、许扬扬、黄晓俊、张卓然、刘志、李操、焦绍怀、钟咏涛、喻彪、陈世泽、秦静、陈力、刘文琴、张长利、李刚、钟珣、杨随新、何小萍、刘余。

既有住宅加装电梯技术规范

1 范围

本文件确立了既有住宅加装电梯的总体要求，并规定了技术评估、设计、土建施工和验收、设备安装、使用管理方面的规则。

本文件适用于广州市行政区域内既有住宅加装电梯工程的技术要求。

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/T 7588.1 电梯制造与安装安全规范 第1部分：乘客电梯和载货电梯
- GB/T 7588.2 电梯制造与安装安全规范 第2部分：电梯部件的设计原则、计算和检验
- GB/T 50011 建筑抗震设计标准
- GB 50015 建筑给水排水设计标准
- GB 50016—2014 建筑设计防火规范（2018年版）
- GB 50057 建筑物防雷设计规范
- GB 50068 建筑结构可靠性设计统一标准
- GB 50140 建筑灭火器配置设计规范
- GB 50202 建筑地基基础工程施工质量验收标准
- GB 50204 混凝土结构工程施工质量验收规范
- GB 50205 钢结构工程施工质量验收标准
- GB 50289 城市工程管线综合规划规范
- GB 50343 建筑物电子信息系统防雷技术规范
- GB 50763 无障碍设计规范
- GB 51348 民用建筑电气设计标准
- GB 55003 建筑与市政地基基础通用规范
- GB 55006 钢结构通用规范
- GB 55008 混凝土结构通用规范
- GB 55019 建筑与市政工程无障碍通用规范
- GB 55021 既有建筑鉴定与加固通用规范
- GB 55022—2021 既有建筑维护与改造通用规范
- GB 55031 民用建筑通用规范
- GB 55037 建筑防火通用规范
- TSG 08 特种设备使用管理规则
- TSG T7001 电梯监督检验和定期检验规则

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

既有住宅加装电梯 Adding elevator of existing residences

在建筑结构和环境条件适合的情况下，加装电梯主体结构与原建筑楼梯间、走廊、阳台、厨房等部位连接，以完善既有多层住宅的垂直交通，提高居住品质的改造方式。

[来源：GB 55022-2021，起草说明，术语 8，有修改]

3.2

井道 well;hoistway

轿厢、对重(或平衡重)和(或)液压缸柱塞运行的空间。

[来源：GB/T 7025.1—2023，3.1.8，有修改]

3.3

连廊 corridor

连接原建筑与电梯井道之间的走廊。

[来源：GB/T 50504—2009，2.5.38，有修改]

3.4

底坑 pit

轿厢服务的最低层站以下的井道部分。

[来源：GB/T 7025.1—2023，3.1.7]

3.5

机房 machine room

安装一台或多台驱动主机及其附属设备的专用房间。

[来源：GB/T 7025.1—2023，3.1.4]

3.6

住宅综合楼 podium

建筑底部为商业、办公等非住宅功能的裙楼，裙楼上方是住宅楼，其住宅出入口与裙楼相互独立。

[来源：穗府[1997]54号 广州市住宅设计试行规范，主楼与裙楼 3.2.1，有修改]

4 总体要求

既有住宅加装电梯应结合既有住宅及其周边的实际情况，因地制宜进行设计，综合考虑防灾防洪、消防安全、结构安全、交通组织、管线迁埋、采光通风、视听干扰、立面风貌等方面要求，减少加装电梯对城市、社区公共空间、绿地绿化、河道等的占用，不应侵占现有城市道路空间，不应影响城乡规划的实施。

5 技术评估

5.1 摸查评估

5.1.1 现场摸查

加装电梯方案设计前应查阅既有住宅楼的地勘、建筑、结构、基础等档案资料，包括检测、修缮、加固与改扩建等的资料；核查建筑现状与原始资料是否相符以及维护状况。

5.1.2 管线排查

加装电梯方案设计前，应对既有住宅加装电梯相关区域的消防管道、水、电、燃气、通信、有线电视等线（管）路及化粪池、排污管道等公共管井（线）的情况进行排查，结合排查情况进行既有住宅加装电梯设计。

5.1.3 评估论证

加装电梯前应依据现场摸排情况进行加装电梯工程的评估论证。

5.2 检测鉴定

5.2.1 设计单位应根据 GB 55021、GB 55022—2021 的规定，判断加装电梯新增结构对既有住宅主体结构、地基基础是否存在影响。

5.2.2 当涉及既有住宅建筑的结构改造、延长原建筑设计工作年限时，应由具备相应资质的专业机构进行安全性鉴定和抗震鉴定。加装电梯既有住宅的检测、鉴定和加固应执行 GB 55021 的规定，设计单位应根据鉴定结果评估加装电梯可行性并进行设计。

6 设计

6.1 总平面

6.1.1 道路

6.1.1.1 不应占用规划和现状城市道路，包括快速路、主干道、次干道、支路。

6.1.1.2 当规划道路近期不具备实施条件，应结合现状道路使用和规划路实施情况合理确定方案。

6.1.1.3 在街坊、居住区内加装电梯，不应降低原有通行条件，确有困难时占用街坊内道路后所剩余的公共通道宽度仅供人行和非机动车通行的不应小于 1.5 m，供机动车通行的不应小于 3 m，兼作消防车道时不应小于 4 m。

6.1.2 出入口

街坊内既有住宅加装电梯时，电梯出入口不宜面向车行通道设置，且应于车行道之间预留出缓冲空间。若因条件限制需与车行通道相邻设置，应设防护栏等安全防护措施，并在车行道设置警示标识和减速带。

6.1.3 相邻建筑间距

既有住宅拟加装电梯井外缘或连廊外缘，与相邻建筑外缘的间距应符合下列规定：

a) 应优先符合 GB 50016—2014 关于防火间距的相关规定；

b) 加装电梯井道或连廊与本交通单元内既有住宅建筑或相邻住宅建筑卧室或起居室主朝向窗户的正投影净距不应小于 4 m；

注：建筑开窗面积较多的朝向为主朝向。

c) 加装电梯不应与卧室紧邻布置，当起居室受条件限制需要紧邻布置时，应采取有效隔声和减振措施，并应符合 GB 55022—2021 的相关规定。

6.1.4 管线

管线迁移、埋设应符合 GB 50289 的相关规定；化粪池改造应符合 GB 50015 的相关规定。

6.2 建筑

6.2.1 无障碍设计

既有住宅加装电梯应尽可能为无障碍通行和使用提供便利。结合加装电梯工程实际情况，对既有住宅、场所和设施进行必要的无障碍改造和建设时，应符合 GB 50763、GB 55019 有关规定。

根据既有住宅现状条件和居民意愿优先选择平层停靠方案。

注：平层停靠是指电梯停靠层站与本栋住宅各楼层楼面标高一致，从各电梯停靠层站无需上（或下）楼梯踏步即可无障碍进入户内的加装电梯方式。

6.2.2 电梯井和连廊

电梯井尺寸以满足基本通行需要为原则，电梯井净空尺寸不应大于 2.5 m×2.5 m。交通连廊应当遵循就近入户，控制连廊跨度与外挑尺寸，原则上净宽不宜超过 1.2 m，与电梯井直接等宽相连的连廊除外。

6.2.3 安全疏散

6.2.3.1 加装电梯后疏散出口门、疏散走道、疏散楼梯等的净宽度应符合下列规定：

- a) 当住宅建筑高度不大于 18 m 且一边设置栏杆时，室内疏散楼梯的净宽度不应小于 1.0 m，其他住宅建筑室内疏散楼梯的净宽度不应小于 1.1 m；
- b) 疏散走道、首层疏散外门的净宽度不应该小于 1.1 m。

6.2.3.2 通往机房、层站、底坑、以及实施紧急操作等位置的通道应该在任何情况下均能安全方便地使用，且不需经过私人空间。如因建筑结构等原因，应急救援确需通过私人空间的，使用人应制定可行措施，保证救援人员可通过钥匙或强制手段打开电梯服务层站的门窗等阻隔，及时到达实施救援的位置和层站，并按规定开展应急救援演练。

6.2.4 防水

既有住宅加装电梯的防水应符合下列规定：

- a) 底层电梯出入口室内外高差小于 150 mm 时，出入口室外应设置排水措施；
- b) 电梯厅、电梯井道、连廊等外墙部位及电梯基坑应有防水措施；
- c) 加装电梯新结构与既有住宅原结构间设置变形缝时，应做好节点防水措施。

6.2.5 防雷

既有住宅加装电梯防雷设计应符合 GB 51348、GB 50057、GB 50343 的规定。

6.2.6 通风

既有住宅加装电梯轿厢内应满足通风要求，应采取增加空气流动或温度控制的措施。电梯机房应采取隔热、通风、防尘等措施，不应直接将机房顶板作为水箱底板。

6.2.7 紧急报警装置

安装具有困梯自动报警功能的 AI 物联网监控设备和电梯轿厢内增设外线直拨电话，能一键接通使用单位安全管理员。

6.2.8 自动救援操作装置

电梯宜配置自动救援操作装置，当电梯供电电源发生故障或中断时，能使轿厢自动移动至就近层站并打开电梯门。

6.2.9 住宅综合楼加装电梯

既有住宅综合楼加装电梯时应符合下列规定。

- a) 住宅综合楼加装电梯时，电梯井道应避开底层裙房办公、商业用房的出入口。
- b) 住宅综合楼加装电梯采取电梯不落地方式时，应采用钢结构井道，并应符合结构安全要求。井道墙壁、底面和顶板的强度应满足相关规定。电梯井道正下方不宜设置人行空间，如设置应满足相关规定中关于井道下方空间的防护要求，并应满足 GB/T 7588.1、GB/T 7588.2 的规定。

6.2.10 建筑风貌

6.2.10.1 加装电梯需充分尊重城市风貌，设计方案应考虑电梯井道的立面材质和色彩，应与原有建筑和周边建筑相协调。

6.2.10.2 成片连片加装电梯方案设计，应确保连片加装的电梯井道高度、样式、材质和色彩等方面协调。

6.2.10.3 重要景观地带、历史街区等城市重点风貌区域宜采取成片连片加装电梯。

6.3 基础

6.3.1 一般规定

加装电梯新增结构的基础应结合地质勘察情况进行设计，并应避免对原既有住宅地基基础造成不利影响。

当缺失地质勘察资料或资料不足时，宜补充勘察；当场地条件不适宜补充勘察时，如有可靠依据可参考相邻工程的地质勘察资料。

6.3.2 新增结构基础设计

加装电梯新增结构的基础宜与既有住宅结构基础脱开。

当加装电梯新增结构对既有住宅结构有附加荷载时，应对既有住宅地基基础进行复核算，并根据计算结果进行相应处理。

6.3.3 沉降控制

加装电梯新增结构的基础应采取措施减少与既有住宅基础之间差异沉降。

6.4 结构

6.4.1 一般规定

6.4.1.1 既有住宅加装电梯应结合使用要求和原有住宅的既有条件，在不改变原有住宅的结构形式和不影响原有住宅结构安全的原则下进行。

6.4.1.2 既有住宅加装电梯涉及改造原建筑时，应避免破坏原结构承重构件。如确需改动的，应根据改造范围、内容及所需技术指标进行检测鉴定，检测鉴定应符合第 5.2 条的规定，根据鉴定结果对相关部位进行有效处理。

6.4.2 结构改造

既有住宅加装电梯改造时，应符合 GB 55022—2021 第 5.3.7 条的规定。

6.4.3 结构设计工作年限

加装电梯的结构设计工作年限应按 GB 50068、GB 55022—2021 等规定确定。

6.4.4 变形缝设置

既有住宅加装电梯新增结构和既有住宅原结构采用分离的形式时，应按照 GB 55031 的要求设置变形缝；抗震缝设置应符合 GB/T 50011 的规定。

6.5 消防

6.5.1 消防疏散和消防救援

加装电梯时，应符合下列规定：

- a) 加装电梯不应影响原建筑发生火灾时的人员疏散和救援；
- b) 加装电梯不宜降低原楼梯间自然通风方式的防烟条件，应符合防火规范相关要求；
- c) 加装电梯不应改变原建筑耐火等级；
- d) 建筑的防烟楼梯间及其前室、消防电梯前室、合用前室、走道及其他房间，因加装电梯造成原有防排烟设施无法满足使用要求时，应按照相关标准的要求进行改造；
- e) 加装电梯后不应影响原室内消防设施正常使用，且应根据调整后平面配置灭火器并满足 GB 50140 要求；
- f) 既有住宅加装电梯后不应影响周边建筑原消防安全条件。

6.5.2 防火安全

6.5.2.1 结构防火

结构防火应符合下列规定：

- a) 加装电梯井道围护结构、屋面及连接部分应采用不燃材料，结构构件耐火极限应符合 GB 50016—2014 第 5.1.2 条规定；
- b) 加装电梯井道结构为钢结构时，应对钢结构进行防火处理，使其符合 GB 50016—2014 第 5.1.2 条规定，并不得低于既有建筑相应结构构件的耐火等级和耐火极限要求。

6.5.2.2 管线防火

管线防火应符合下列规定：

- a) 电梯井道应独立设置，井内严禁敷设燃气管道，且不应敷设与电梯无关的电缆、电线等；
- b) 井道内敷设的线缆应是阻燃型，并应使用难燃型电线导管或槽盒保护，严禁使用可燃性材料制成的电线导管或槽盒。

6.5.2.3 电梯防火

电梯层门的耐火完整性应符合 GB 55037 的规定。

6.5.2.4 变形缝防火

变形缝内的填充材料和变形缝的构造基层应采用不燃材料。

6.5.2.5 电梯井和连廊材质

电梯井道、连廊材质选择应遵循安全耐久、环保节能、经济美观的原则，并应考虑气候条件的影响，鼓励采用高效绿色的新材质、新工艺、新技术。

在既有住宅内天井加装电梯以及加装电梯影响既有住宅采光等情况，井道围护结构应设置通透式材料，井道围护结构和连廊护栏玻璃应采用安全玻璃，临空部位应为双面钢化夹胶玻璃，宜设置挑檐、顶棚等防护设施。

7 土建施工和验收

7.1 一般规定

既有住宅加装电梯土建施工应严格按照制定的安全措施执行，并应符合相关安全、验收规范要求，确保施工人员和居民安全。

7.2 施工准备

7.2.1 既有住宅加装电梯工程土建施工前，建设单位应组织设计、施工、监理等单位对设计文件进行设计交底和图纸会审，对施工现场以及既有建筑进行踏勘。

设计文件存在与既有建筑不符之处时，应及时对施工图设计文件进行调整。

7.2.2 建设单位应组织有关单位对施工区域地下管线进行排查和迁改，采取有效措施对既有建筑的主体结构、设备设施、装饰装修及地下管网、井、化粪池等进行有效的保护。

7.2.3 施工单位应根据施工图设计文件、岩土工程勘察报告、电梯设备要求及工程现场条件，编制施工组织设计和专项施工方案。

7.2.4 实施监理的工程项目，监理单位应编制监理规划和监理实施细则；未实施监理的工程项目，建设单位应成立相应的管理机构履行监理责任。

7.3 质量控制

7.3.1 工程项目各方应严格按照设计文件施工，不得擅自修改工程设计，确需修改的应报建设单位同意，由设计单位出具设计变更文件方可实施。

7.3.2 施工单位应对施工平面控制网和高程控制点进行复测，其复测成果应经监理单位的查验合格，对控制网进行定期校核；采取有效措施控制电梯井道净尺寸和垂直度，并根据设计文件要求对既有建筑及电梯井道实施沉降变形监测。

7.3.3 工程采用的主要材料、半成品、成品、构配件、器具和设备应进行进场检验，符合设计文件及规范标准规定的要求方可使用。

7.3.4 基坑挖至设计深度后，工程项目各方应按规范标准要求进行验槽，当采用复合地基或桩基时，应对地基质量进行验收；地基承载力满足设计要求后，方可进行基础施工。

7.3.5 基础施工完毕后，应按 GB 55003、GB 50202 进行质量验收，验收合格后方可进行主体结构施工。

7.3.6 对既有建筑结构进行局部改造时，应按设计要求严控拆除范围，宜采用静力切割设备施工，避免对原结构造成损坏，做好留置构件节点处理；留用钢筋应做好保护，严禁切割。如需对既有建筑墙体作局部开洞的，应按设计要求进行局部补强加固。如需在既有建筑进行预埋、植筋处理的，钻孔应避开构件内受力钢筋，并按要求进行锚固件抗拔力试验方可实施。

7.3.7 混凝土施工质量和验收应符合 GB 55008、GB 50204 等要求。

7.3.8 采用钢结构建设的，钢构件进入工地时应应对构件质量检查记录、产品合格证等进行复查，安装前应对构件采取保护措施；焊接材料、高强度螺栓、普通螺栓和涂料应符合设计文件要求，并具有质量证明文件。焊接材料应与母材匹配。

钢结构连接形式、质量，以及防火防锈涂料和涂料厚度应符合设计要求，焊缝应采用减少垂直于厚度方向的焊接收缩力的坡口形式与构造措施。钢结构施工质量和验收应符合 GB 55006、GB 50205 等要求。

7.3.9 电梯井道外围护结构材料采用玻璃时，玻璃应符合设计文件和规范标准要求；玻璃安装前，应对主体结构进行验收，预埋件位置正确、符合要求。

7.3.10 铝合金门窗的加工质量和尺寸，应符合设计文件和规范标准要求；五金配件与门窗型号相匹配，与结构固定的连接铁件、连接铁板应按图纸要求的规格备齐，并做好防腐处理。铝合金门窗隐蔽工程验收应在作业面封闭前进行。

7.3.11 加装电梯井壁和主体结构连接处、电梯井屋面及电梯井壁的地下部分、外门窗框与门窗洞口之间应有可靠的防水措施；屋面防水和节点防水施工完成后，应进行淋水、蓄水试验。

7.3.12 施工过程中，每道工序完成后，施工单位应进行自检，各专业工种之间的相关工序应进行交接检验；监理人员应对工程施工质量进行巡视、平行检验，对关键部位、关键工序进行旁站，隐蔽工程在隐蔽前应由施工单位通知监理单位进行验收。

7.3.13 纳入工程质量验收依据的检测内容,建设单位应委托具备相应资质的第三方检测机构进行工程质量检测,检测项目和数量应符合抽样检验要求。

7.3.14 参建各方应按照规范标准要求,对地基与基础、主体结构、建筑装饰装修、屋面、建筑电气、电梯等分部工程进行质量检查验收。当涉及既有住宅结构加固时,加固工程需进行专项验收。

工程竣工后,建设单位应按规范标准要求,组织勘察、设计、施工、监理等单位完成竣工验收。

7.3.15 工程质量文件应随工程建设进度同步形成。工程竣工后,勘察、设计、施工、监理等单位应将本单位形成的工程文件立卷后移交建设单位,并按相关要求交城建档案馆存档。

7.3.16 建设工程交付使用前,建设单位应当在工程明显部位设置永久性标牌,载明建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位等工程质量责任主体的名称和主要负责人姓名。

8 设备安装

8.1 安装前准备工作

8.1.1 土建交接

施工单位应当按照设计文件和标准要求,对电梯机房(或者机器设备间)、井道、层站等涉及电梯施工的土建工程进行检查,确保其通道、通道门、井道顶部尺寸及空间、底坑尺寸及空间、井道总高度、楼层间距、门垛尺寸、井道开口防护、安全距离、井道下方人可以到达的空间、消防通道等满足安全要求。

既有住宅加装电梯供电、照明、噪音、通风等应当符合 GB/T 7588.1 要求。

应根据产品供应商的要求提供设备进场所需要的通道和搬运空间。

8.1.2 电梯设备进场验收

施工单位应对进场设备制造质量进行确认,对随机文件的完整性进行检查,设备零部件应与装箱单内容相符,设备外观不应存在明显的损坏。

8.1.3 制定电梯安装施工方案

电梯安装施工前,电梯安装施工单位需要依据相关安全技术规范、标准及制造单位要求制定详细的施工方案,明确施工步骤、工艺要求和质量控制要点。

8.1.4 安全技术交底

电梯安装施工前,电梯安装施工单位应对所有作业人员进行安全、技术方面的培训;还应组织既有住宅加装电梯业主、土建施工方等开展安全技术交底、相关配合事宜,开展安全教育培训。

8.1.5 办理施工告知

电梯安装施工单位在电梯安装施工前,应当向属地特种设备安全监督管理部门办理告知手续,涉及使用单位资料的,使用单位应予以配合。

8.1.6 申请监督检验

电梯安装施工单位应在告知手续审批后,向检验机构申请监督检验,同时按照安全技术规范要求提交相关技术资料,涉及使用单位资料的,使用单位应予以配合。

8.2 安装过程质量控制

8.2.1 施工过程控制

施工时，各个施工环节应严格按照施工工艺要求进行质量控制，确保安装质量满足国家规范及制造厂家要求。

需做好每一个质量控制点的检查，对各工序、隐蔽工程进行检查，如发现不合格项，必须对不合格项目进行整改，并在整改合格后，进入下一工序施工。

8.2.2 调试运行及自行检测

电梯主要部件完成安装后，应严格按照制造厂家的要求进行调试，保证电梯运行性能符合相关标准的要求。

电梯安装调试完成后，由整机制造单位出具自检报告或由电梯安装施工单位出具经整机制造单位确认的自检报告。

8.2.3 监督检验及竣工移交

电梯安装竣工后，电梯安装施工单位向检验机构申请现场监督检验。

监督检验合格，获取合格报告书及使用标志后，电梯安装施工单位应按照 TSG 08、TSG T7001 等现行规范要求，在获取合格报告书及使用标志后三十日内，协助使用单位到属地特种设备安全监督管理部门办理电梯使用登记手续，取得使用登记证书，将电梯相关技术资料 and 文件移交给电梯使用单位。

9 使用管理

9.1 委托市场主体管理电梯

既有住宅加装电梯投入使用前，加装电梯建设单位应委托物业服务企业、维护保养单位或者专业公司等市场主体管理电梯。受委托方是使用单位，根据相关法律法规和安全技术规范要求履行使用管理职责。

9.2 日常使用管理

9.2.1 使用单位应当依法配备电梯安全总监和电梯安全员，明确电梯安全总监和电梯安全员的岗位职责。

9.2.2 使用单位应当建立并且有效实施特种设备安全管理制度，制定《电梯安全风险管控清单》，落实日管控、周排查、月调度工作。

9.2.3 使用单位应当根据安全技术规范要求建立特种设备安全技术档案。

9.2.4 使用单位发现电梯存在使用隐患，应及时进行整改消除隐患。使用单位发现电梯井道连廊或主体出现裂纹等异常情况时，应委托有相应资质的检测机构对建筑结构进行监测，存在严重隐患的，应停止使用电梯。

9.3 日常维护保养

电梯使用单位应按安全技术规范要求对电梯进行经常性维护保养和定期自行检查，并作出记录；没有相应资质的，应当委托取得相应制造、安装、改造、修理资质的单位维护保养电梯。

9.4 应急处置

9.4.1 应当制定特种设备事故应急专项预案，每年至少演练一次，并且作出记录。

9.4.2 电梯发生乘客被困故障时，使用单位应当立即通知电梯维护保养单位，配合电梯维护保养单位实施救援，并按规定及时报告特种设备安全监督管理部门。

参 考 文 献

- [1] GB/T 7025.1—2023 电梯主参数及轿厢、井道、机房的型式与尺寸 第1部分: I、II、III、IV类电梯
- [2] GB/T 28621 安装于现有建筑物中的新电梯制造与安装安全规范
- [3] GB 50180 城市居住区规划设计标准
- [4] GB 50300 建筑工程施工质量验收统一标准
- [5] GB 50310 电梯工程施工质量验收规范
- [6] GB 50352 民用建筑设计统一标准
- [7] GB/T 50504—2009 民用建筑设计术语标准
- [8] GB 51251 建筑防烟排烟系统技术标准
- [9] GB 55011 城市道路交通工程项目规范
- [10] GB 55030 建筑与市政工程防水通用规范
- [11] GB 55032 建筑与市政工程施工质量控制通用规范
- [12] GB 55034 建筑与市政施工现场安全卫生与职业健康通用规范
- [13] GB 55036 消防设施通用规范
- [14] CJJ 37 城市道路工程设计规范
- [15] JGJ 48 商店建筑设计规范
- [16] JGJ 450 老年人照料设施建筑设计标准
- [17] TSG 07 特种设备生产和充装单位许可规则
- [18] BJ51/T 033 四川省既有建筑加装电梯工程技术标准
- [19] DB21/T 3857 既有住宅加装电梯安装技术规范
- [20] DB2102/T 0038 既有住宅加装电梯工程技术规程
- [21] DB34/T 4249 既有多层住宅加装电梯技术标准
- [22] DB4401/T 55 建设工程档案编制规范
- [23] T/ASC 03 既有住宅加装电梯工程技术标准
- [24] T/ZS 0136 既有住宅加装电梯技术规范(试行)
- [25] T/CECS 862 既有建筑加装电梯技术规程
- [26] 中华人民共和国特种设备安全法 主席令第四号
- [27] 特种设备使用单位落实使用安全主体责任监督管理规定 国家市场监督管理总局令 74号
- [28] 北京市住房和城乡建设委员会 北京市规划和自然资源委员会 北京市市场监督管理局关于印发《北京市既有多层住宅加装电梯工程技术导则(试行)》和《北京市既有多层住宅加装电梯指导图集(试行)》的通知 京建发(2020)184号
- [29] 关于规范既有多层住宅加装电梯建筑方案设计工作的通知 沪房更新(2020)39号
- [30] 上海市既有多层住宅加装电梯建设指南
- [31] 广东省电梯使用安全条例 广东省第十二届人民代表大会常务委员会公告第35号
- [32] 广东省住房和城乡建设厅关于印发《广东省城镇老旧小区改造技术导则(试行)》的通知 粤建节(2021)80号
- [33] 深圳市既有多层住宅加装电梯技术导则(试行)
- [34] 广州市住房和城乡建设局关于印发小型低风险工程试点工程质量安全保险工作方案(1.0)的通知(试行) 穗建改(2020)26号
- [35] 广州市住宅设计试行规范 穗府[1997]54号
- [36] 珠海市人民政府关于印发珠海市既有住宅加装电梯指导意见的通知 珠府(2021)13号