

广西壮族自治区住房和城乡建设厅 广西壮族自治区自然资源厅

文件

桂建发〔2023〕7号

自治区住房城乡建设厅 自治区自然资源厅 关于规范既有住宅加装电梯方案设计的通知

各市、县（市、区）住房城乡建设局、自然资源局，各有关单位：

为进一步规范和指导我区既有住宅加装电梯的方案设计工作，保障加装电梯工程质量安全，根据相关法律法规和标准规范，结合我区实际，现将有关事项通知如下：

一、基本规定

既有住宅加装电梯（以下简称加装电梯）应以改善和方便居民上下楼为目标导向，以“安全、实用、经济”为原则。加装电梯的建筑设计应做到平面布局合理，注重与原有建筑及相邻建筑的协调。加装电梯工程不得侵占现有城市道路空间、公共绿地，不

得影响国土空间规划实施，不得降低小区与原有建筑消防能力，尽量减少占用用地红线内现状绿化，尽量减轻对周边相邻建筑和城市景观的不利影响，尽量减少对相邻房屋在日照、通风、采光、通行、私密性等方面的不利影响。除加建的电梯井道、候梯厅、入户连廊等必要新增面积外，不得另行增加或者变相增加住宅使用空间。

鼓励采用装配式设计方案。鼓励住宅小区加装电梯采用规模化方式推进，有条件的可通过方案整体设计、统一公示等措施，减少项目前期工作开展时间和施工阶段影响。

二、加装电梯的既有住宅建筑结构安全要求

加装电梯的既有住宅建筑应处于正常稳定的使用状态，建筑本身无严重的地基基础加速或不均匀沉降、主体倾斜和结构性损伤等情况，能够满足房屋正常安全使用要求。加装电梯申请人应当严格按照国家、自治区相关规定对既有住宅建筑开展房屋建筑安全鉴定。

加装电梯井的基础形式应结合原住宅建筑的基础形式合理选用，不得对原住宅建筑基础安全产生不利影响。加装电梯工程不得对原住宅建筑的结构构件造成损害；若加装电梯工程需涉及原住宅建筑结构局部改动的，设计方案应由原设计单位修改，或者委托其他不低于原设计单位资质的设计单位进行修改，修改单位对修改的设计文件承担相应责任。

加装电梯工程建设不得打通到人防地下室。拟在非人防地下室顶板或者房屋裙楼、架空层、立体车库等屋面平台上方加装电

梯的，应经充分论证结构安全性。安全论证单位及方案设计单位对论证结果、方案设计文件依法承担相应责任。

三、加装电梯方案设计要求

开展既有住宅加装电梯工程建设方案设计活动时，应满足国家、自治区相关标准规范要求和本通知对加装电梯工程建设方案设计的相关规定（详见附件）。

四、工程竣工验收要求

加装电梯工程竣工后，应按照规定组织开展规划核实、工程质量竣工验收、电梯监督检验和特种设备使用登记等手续。

加装电梯工程土建部分施工过程中应编制施工组织方案，及时对分部分项工程进行质量检查验收，如实填写各分部分项工程验收记录。涉及对既有结构加固时，结构加固部分应进行专项验收。不同项目的验收按相关现行国家和地方标准执行。

加装电梯工程总体竣工时，应填写工程竣工验收记录（参建各方验收单），完成加装电梯工程竣工验收报告。

五、其他事项

（一）因受条件限制，两个及以上住宅单元（楼栋）共用一台加装电梯的，参照本通知规定执行。

（二）受委托单位（勘察单位、设计单位、房屋安全鉴定机构、电梯服务企业等）应当积极做好对委托业主的政策宣传和引导工作，严格按照相关规定和本通知要求做好加装电梯工程的建设方案设计。施工图审查机构要严把技术关，在开展加装电梯工程施工图设计文件审查活动时，将落实本通知要求纳入审查内容

范围。

（三）各市、县（市、区）相关部门在开展加装电梯工程条件审查（或者联合审查）时，应对加装电梯工程建设设计方案中的交通通道必要面积、消防条件等是否符合本通知要求进行审查；当加装电梯方案采用平层入户方式时，还应对现有阳台宽度或者新增连廊尺寸等内容进行审查。各市、县（市、区）自然资源部门在开展加装电梯建设工程规划许可审批时，应遵循本通知相关规定执行。

（四）本通知自印发之日起施行。此前规定与本通知规定不一致的，以本通知规定为准。本通知印发前已通过条件审查（或者联合审查）的加装电梯项目，按照原政策文件执行。

附件：既有住宅加装电梯工程建设方案设计相关规定



（公开方式：主动公开）

附件

既有住宅加装电梯工程建设方案设计 相关规定

开展既有住宅加装电梯工程建设方案设计活动时，除应满足国家、自治区的相关技术标准规范 and 规定外，还应符合以下规定：

一、入户方式

加装电梯时宜选用无机房电梯，根据住宅现状条件和居民需求选择适宜的电梯停靠方式、电梯载重量和电梯井道等新增建筑的布置方式。

（一）电梯停靠方式主要有利用楼梯间休息平台的半层（平层）停靠以及平层停靠直接入户方式等。当条件具备时，鼓励优先选择平层停靠直接入户方式加装电梯，实现无障碍通行。

（二）当原住宅建筑最顶层为跃层住宅的上层或者非独立成套的阁楼层时，原则上不应设置停靠站。如采用无机房电梯或者其他设计方案，使电梯井道高度与原住宅建筑基本平齐，不会对原建筑立面产生较大影响的，可以设置停靠站。

（三）同一栋既有住宅建筑的两个或两个以上单元单独实施加装电梯的，当具备条件时，鼓励在原住宅屋面层设置停靠站，通过屋面连通方式实现互为备用。

二、隔声、减振要求

加装的电梯井道和电梯控制柜不应紧邻卧室、起居室布置。当受条件限制，电梯不得不紧邻布置时，必须采取有效的隔声、减振构造措施。

三、单元（首层候梯厅）出入口、候梯厅要求

（一）既有住宅加装电梯时，位于阳台、外廊及开敞楼梯平台下部的单元（首层候梯厅）出入口，应采取防物体高空坠落伤人的安全措施。

（二）单元（首层候梯厅）的出入口原则上应按无障碍要求设计。当无障碍坡道布置受消防车道等条件限制时，可适当降低坡道的坡度要求，但坡段起始点的高差应不大于 150mm，纵向坡度应不大于 1:10。无障碍出入口上方应设置雨篷。

（三）加装电梯的候梯厅宜封闭设置，并应设置可开启的窗扇保证具备自然通风和采光条件。当加装电梯位于既有住宅建筑楼梯间外侧时，应保证加装电梯后原住宅建筑楼梯间仍具备自然通风条件。

四、加装电梯后的交通通道必要面积要求

加装电梯的电梯井尺寸以满足基本交通需要为原则。电梯井若需占用现状通道，应确保加装电梯后的通道净宽度满足以下要求：

（一）若需占用仅供人行和非机动车通行的现状通道，加装电梯后的通道净宽度不应小于 1.5 米。

（二）若需占用供机动车通行的现状通道，加装电梯后的通

道净宽度不应小于 4 米。

(三) 若需占用住宅区内现状主要通道或者唯一通道，加装电梯后的通道净宽度和净空高度均不应小于 4 米，且转弯半径应满足消防车转弯的要求。若原通道宽度不满足上述标准要求时，不应再减少其宽度。

以上通道净宽度可通过改造方式实现。通过改造方式实现的，该改造部分工程应与加装电梯工程同步设计、施工、验收，改造所需费用由加装电梯专有部分业主承担。

五、平层停靠直接入户方式设计要求

采用平层停靠直接入户方式加装电梯时，应严格控制候梯厅的尺寸和新增连廊的面积，并应符合以下规定：

(一) 利用现有阳台入户的，当条件具备时应优先从靠近电梯井的阳台端部入户。从现有阳台端部入户的，阳台总宽度不宜小于 1.20m，改造的入户门开启后的通行净宽应不小于 0.80m。

(二) 新增连廊应当就近入户，延伸范围原则上不应超过靠近候梯厅可满足入户通行要求的除卫生间外的第一开间。如布局确有困难，可根据实际情况适当延伸，但应进行必要性论证及合理性说明。

(三) 新增连廊应尽可能减少新增面积，连廊的总宽度不应大于 1.75m。如布局确有困难，可根据实际情况适当放宽，但应进行必要性论证及合理性说明。

(四) 当选择平层停靠直接入户方式加装电梯时，新开设的

入户门宜开设在原住宅建筑外墙门窗洞口部位或阳台适宜位置。当原住宅建筑外墙无门洞、外窗时，不得采取破坏原建筑承重外墙开设入户门方式实现平层入户。在非承重墙体上新开洞口设置入户门的，应对原住宅建筑受影响构件进行安全性评估，不满足安全性要求时应进行必要的补强加固处理。需要将承重外墙原有窗洞改造为门洞的，不宜增加洞口宽度，不得将洞口位置水平移位；若必须加宽洞口，洞口的净宽度不得大于 0.80m，且应采取可靠的措施补强加固。利用现有阳台入户的，应对现有阳台结构构件的工作性能进行评估，不满足受力和耐久性要求时应进行补强加固处理。改造后的外门窗应符合现行节能标准规范要求。

（五）应采取必要的消防技术措施满足紧急救援和安全疏散的相关要求。同时，应加强后续使用管理，确保消防安全。

（六）新增候梯厅和连廊均为公共空间，严禁以加建、改建、扩建等方式扩大原住宅套内使用面积。严禁在加装电梯工程竣工验收后在公共空间违规设置安装入户门，将候梯厅、连廊变为业主的独立使用空间。

（七）严禁通过扩建既有住宅阳台或新建阳台方式实现平层入户。

六、应急救援通道要求

国家市场监督管理总局办公厅《关于〈电梯监督检验和定期检验规则—曳引与强制驱动电梯〉（TSGT7001-2009，含第 2 号修改单）电梯救援通道相关要求的实施意见》（市监特〔2018〕37

号) 第二条“使用单位应采取可行措施, 保证救援人员可通过钥匙或强制手段打开通往电梯服务层站的门窗等阻隔, 及时到达实施救援的服务层站”, 不可作为加装电梯的设计依据和唯一救援通行措施。加装电梯应确保乘梯人员从候梯厅通向公共楼梯间疏散路线保持连续, 应设置便于消防救援人员出入的消防救援口, 并应符合以下规定:

(一) 当加装电梯采用半层停靠方式时, 原住宅建筑楼梯间与候梯厅之间洞口净尺寸不应小于 $1.20\text{m}\times 2.00\text{m}$ 。

(二) 当采用平层入户方式加装电梯且候梯厅与原住宅建筑楼梯间相邻时, 若原住宅建筑楼梯间休息平台、前室可满足疏散宽度要求, 可将原住宅建筑楼梯间、前室的原有外窗户进行改造, 拆除窗框后作为消防救援口, 其净高度和净宽度均不应小于 1.00m ; 该洞口与原住宅建筑楼梯休息平台、前室之间存在高差的, 应设置固定爬梯或者可收缩的移动爬梯, 同时应采取相应的防止儿童攀爬的安全措施。当利用门作为消防救援口时, 净宽度不应小于 0.80m 。

(三) 当采用平层入户方式加装电梯且候梯厅不与原住宅建筑楼梯间相邻, 无法利用原住宅建筑楼梯间作为救援通道时, 应设置专用救援通道, 保证从电梯各停靠层站候梯厅无需穿过住户居住空间即可直达室外公共区域。

(四) 因加装电梯需要对原住宅建筑的疏散楼梯间或者前室进行改造时, 不应降低其原有防烟排烟等消防条件。

(五) 消防救援口应易于从室内和室外打开或破拆，并应设置可在室内和室外识别的永久性明显标志。

除上述要求外，还应符合电梯检验监督部门的其他要求。

七、消防条件要求

(一) 加装电梯的电梯井道、电梯厅及连廊等与原住宅建筑、周边建筑间的消防救援条件应满足现行国家规范《消防设施通用规范》(GB55036)、《建筑防火通用规范》(GB55037)等相关条文要求。当条件不具备、执行现行规范确有困难时，应不低于原住宅建筑建造时的标准；鼓励采取加强措施，满足现行消防标准规范要求。

(二) 同一小区内相邻住宅均实施或计划实施加装电梯的，应结合消防安全等要求整体规划加装电梯井道位置，不应降低本小区既有消防疏散标准，并应保证既有交通流线保持连续。在与相邻住宅建筑间距有限的情况下，加装电梯时应考虑预留相邻住宅日后加装电梯的空间（可通过调整加装电梯的位置，或者与相邻住宅共用一部电梯等方式，总体协调加装电梯位置）。

(三) 当既有住宅建筑高度大于 33m 时，应按消防电梯进行设计。

八、外立面要求

为维护同一居住小区建筑风格的一致性，实施加装电梯的建筑外立面应与既有住宅及小区环境协调，尽量保持立面的整体性。

(一) 平层入户新增入户连廊部分对应的首层空间应采取与

上部楼层协调一致的外立面处理方法，做到立面完整美观。

（二）同一小区内加装电梯建筑外立面处理方法应一致，同一栋楼各单元或者同一联排住宅单元的加装电梯形式、立面风格应协调一致。

（三）在历史文化街区、历史风貌保护区或者文物、历史建筑保护范围内加装电梯的，在条件审查阶段，各市、县（市、区）住房城乡建设部门（或辖区政府确定的加装电梯工作管理办公室）还应对加装电梯工程设计方案文本及附属图件征询文物、规划等相关主管部门的意见，尽量减小对城市风貌的影响。

抄送：广西质安站。

广西壮族自治区住房和城乡建设厅办公室

2023年11月2日印发