东莞市既有住宅增设电梯批前公示

公示说明

东莞市万江区江滨花园一期28栋住宅业主拟在该栋增设电梯，根据《东莞市既有住宅增设电梯管理办法》规定,现将增设电梯方案向利害关系人进行公示、公开征询意见。

万江街道既有住宅增设电梯工作小组

一、项目位置

东莞市万江区江滨花园一期28栋

二、建设单位(个人)名称

东莞市万江区江滨花园一期28栋业主

三、公示地点

东莞市万江区江滨花园一期28栋住宅出入口处、小区公示栏,万江区政府官网。

四、公示时间

2025年02月11日至2025年02月25日结束，共15日、公示图件

1、《东莞市既有住宅增设电梯项目协议书》

2、增设电梯设计方案。

六、公示意见反馈渠道

1、万江电梯办咨询电话：0769-23150823,22706986

2、邮寄地址:万江街道万福路21号AB座二楼邮编:523000

3、万江街道新城社区咨询电话：0769-23620718

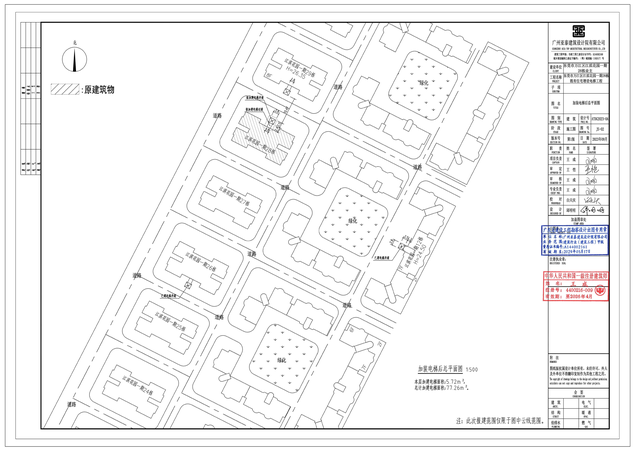
4、邮寄地址:广东省东莞市万江沿江路1号118号曦龙大厦负一楼，邮编：523000

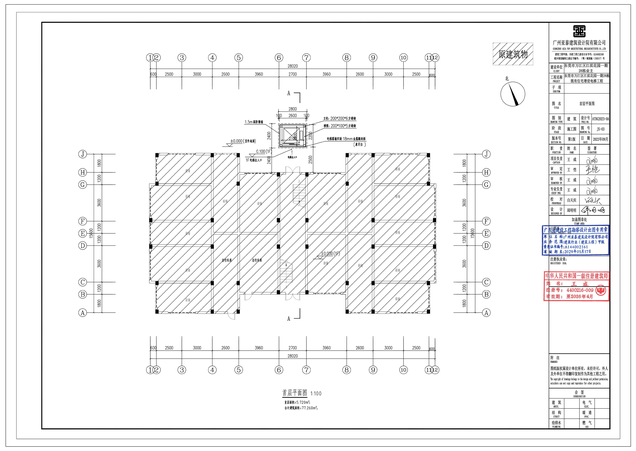
七、相关说明

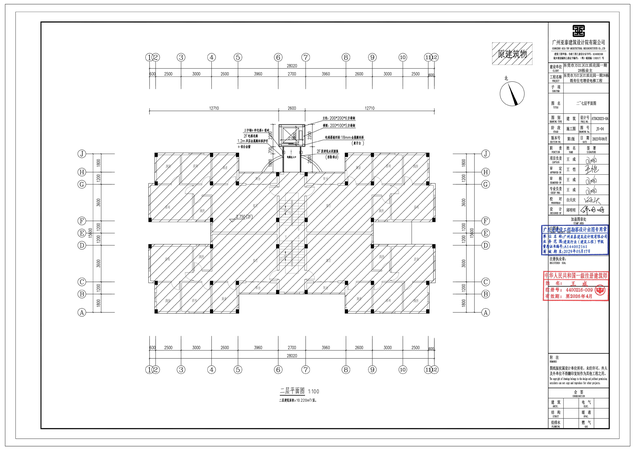
1、该图仅为示意图，以最终实施的图纸为准。

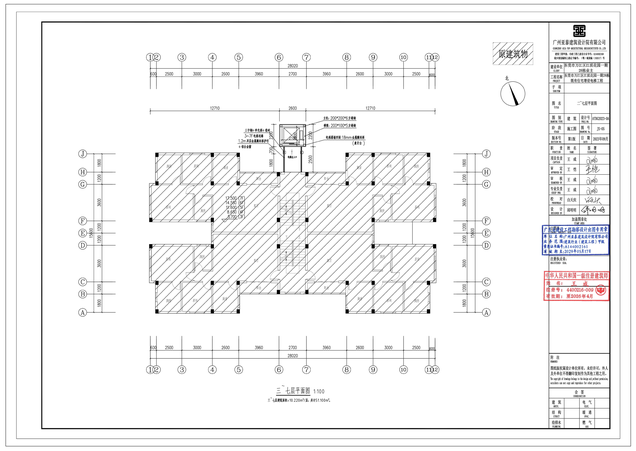
2、有效反馈意见期为:2025年02月11日至2025年02月25日，共15日，逾期视为无效，不予采纳。

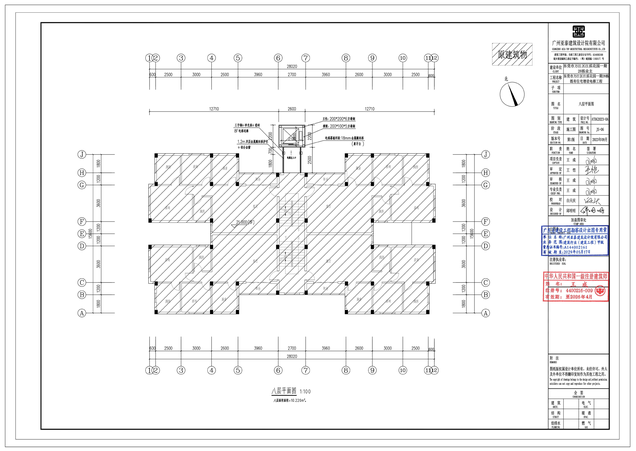
3、有效反馈意见:需提供书面材料，注明真实联系人姓名、联系电话、联系地址、身份证明文件、相关利害关系人证明文件复印件，如馈意见信息不准确或不完整无法及时进一步核对有关情况的视为无效意见。

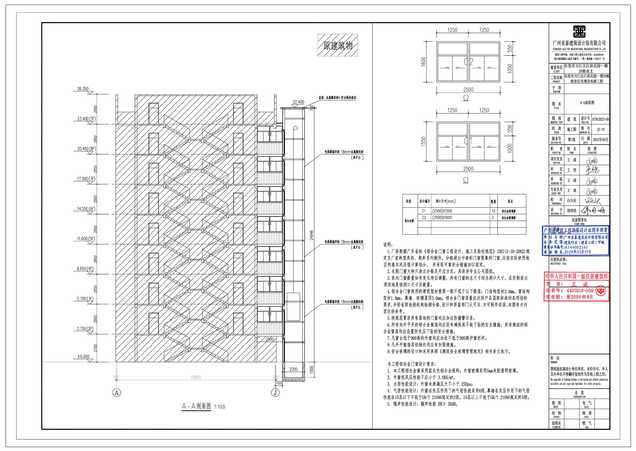




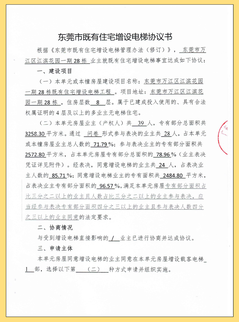








三分之二以上业主同意增设电梯项目签名书



东莞市既有住宅增设电梯协议书

根据《东莞市既有住宅增设电梯管理办法（修订）》，东莞市万江区江滨花园一期28栋业主拟既有住宅增设电梯事宜达成如下协议：

一、建设项目

（一）本单元或本楼房屋增设项目名称：东莞市万江区江滨花园一期28栋既有住宅增设电梯工程，项目地址：东莞市万江区江滨花园一期28栋，住房面积 8 层，属于已建成投入使用的，具有合法权属证明的4层及以上的多业主无电梯住宅。

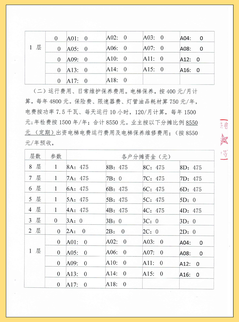
（二）本单元房屋业主（产权人）共 36 人，专有部分总面积共 3258.30 平方米，请在 /已生 所式参与表决的业主共 28 人，占本单元或本楼房屋业主人数的 71.79 %；参与表决业主的专有部分面积共 2572.80 平方米，占本单元房屋专有部分总面积的 78.96 %（业主表决凭证书页附件），经表决，同意增设电梯的业主共 24 人，占表决业主人数的 85.71 %，同意增设电梯业主的专有面积共 2484.80 平方米，占表决业主专有部分面积的 96.57 %。满足本单元房屋专有部分面积占三分之二以上的业主人数和三分之二以上的业主共有表决人数的三分之二以上的业主同意的法定要求。

二、协商情况

与受影响业主电梯直接影响的 / 业主已进行协商并达成协议。

三、申请主体

本单元房屋同意增设电梯的业主同意由本单元房屋增设载客电梯 1 部，选择以下第 （二） 种方式申请组织实施。



（一）自行实施：推选本单元或本楼房屋业主或业主代表 / 作为申请人及项目负责人，主要职责： /

（二）委托业主/单位专业建设单位：委托 广东锦点电梯配套工程有限公司 91441900557007838 作为申请人并组织实施增设电梯相关事宜，项目负责人 王正 13723105937，主要职责：一、作为项目增设电梯工程申请手续办理；二、为该高层单，客实电梯安装及日常维修保养责任，鼓励电梯生产安装企业提供“电梯托管管家”一体化服务，代办办理增设电梯工程的申请手续办理、上门测量、电梯安装、维修保养、检验安全申请事宜、鼓励既有增设电梯业主非同投权委托提供“电梯托管管家”一体化服务的电梯生产安装企业作为申请人。）

四、费金分摊

本单元或本楼房屋拟增设电梯的建设资金、运行费用及日常维护保养费用按下列办法由业主分摊出资：

（一）建设资金：电梯建设资金总额 50 万元，业主按以下分摊比例出资，若更改项目总额则按比例多退少补：

层数	单数	各户分摊资金（元）				
8 层	1 单元	8A1: 37037	8B1: 43210	8C1: 43210	8D1: 37037	
7 层	1 单元	7A1: 30864	7B1: 0	7C1: 37037	7D1: 30864	
6 层	1 单元	6A1: 24691	6B1: 30864	6C1: 30864	6D1: 24691	
5 层	1 单元	5A1: 18519	5B1: 24691	5C1: 24691	5D1: 0	
4 层	0.9/0.6	4A1: 12346	4B1: 18519	4C1: 18519	4D1: 12346	
3 层	0.3	3A1: 0	3B1: 0	3C1: 0	3D1: 0	
2 层	0	2A1: 0	2B1: 0	2C1: 0	2D1: 0	
1 层	0	A01: 0	A02: 0	A03: 0	A04: 0	
	0	A05: 0	A06: 0	A07: 0	A08: 0	
	0	A09: 0	A10: 0	A11: 0	A12: 0	
	0	A13: 0	A14: 0	A15: 0	A16: 0	
	0	A17: 0	A18: 0			

（二）运行费用：日常维护保养费用，电梯保养，按 400 元/月计算，每年 4800 元，保险费，因被盗费，订置运动险时家了险 元/年，电费按功率 7.5 千瓦，每天运行 10 小时，120/月计算，每年 1500 元，年检费按 1500 年/年；合计 8550 元，业主按以下分摊比例 8550 元（见附）出资电梯电费运行费用及电梯保养维修费用；（按 8550 元/年预收。

层数	单数	各户分摊资金（元）				
8 层	1 单元	8A2: 475	8B2: 475	8C2: 475	8D2: 475	
7 层	1 单元	7A2: 475	7B2: 0	7C2: 475	7D2: 475	
6 层	1 单元	6A2: 475	6B2: 475	6C2: 475	6D2: 475	
5 层	1 单元	5A2: 475	5B2: 475	5C2: 475	5D2: 0	
4 层	1 单元	4A2: 475	4B2: 475	4C2: 475	4D2: 475	
3 层	0	3A2: 0	3B2: 0	3C2: 0	3D2: 0	
2 层	0	2A2: 0	2B2: 0	2C2: 0	2D2: 0	
1 层	0	A01: 0	A02: 0	A03: 0	A04: 0	
	0	A05: 0	A06: 0	A07: 0	A08: 0	
	0	A09: 0	A10: 0	A11: 0	A12: 0	
	0	A13: 0	A14: 0	A15: 0	A16: 0	
	0	A17: 0	A18: 0			

五、电梯使用管理单位

本单元或本楼房屋同意增设电梯业主选择以下第 （二） 种方式确定电梯使用管理单位。

（一）自行管理，推选本单元或本楼房屋一名业主 （姓名） （身份证号码） （联系电话） 作为电梯使用管理者，其电业主承担维修安全管理责任，主要职责： /

（二）委托管理，委托 广东锦点电梯配套工程有限公司 91441900557007838 作为电梯使用管理者，主要职责：一、编印作业证书并组织实施管理事宜。

六、电梯维护保养方式

由电梯使用管理者 广东锦点电梯配套工程有限公司 委托有相应资质的电梯维保单位进行日常维护保养工作

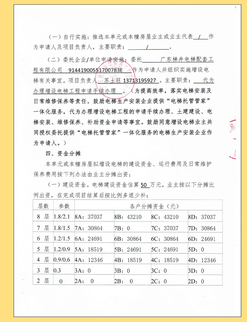
七、电梯使用方式

电梯采用 IC 卡 刷式供业主使用。电梯呼叫服务功能 密钥业主（或法律等全体业主共同所有如限业主协议等方法确认或授权给他人，应在相应证明资业同申请用电梯操使要，使用者每台时方承担。

八、相关说明

增设电梯项目建筑面积不计入计容建筑面积，不计入各分户业主的产权面积，不办理不动产登记。

电梯投入使用后，除协议提到的有关事项外，其他凡涉及本电梯



（一）自行实施：推选本单元或本楼房屋业主或业主代表 / 作为申请人及项目负责人，主要职责： /

（二）委托业主/单位专业建设单位：委托 广东锦点电梯配套工程有限公司 91441900557007838 作为申请人并组织实施增设电梯相关事宜，项目负责人 王正 13723105937，主要职责：一、作为项目增设电梯工程申请手续办理；二、为该高层单，客实电梯安装及日常维修保养责任，鼓励电梯生产安装企业提供“电梯托管管家”一体化服务，代办办理增设电梯工程的申请手续办理、上门测量、电梯安装、维修保养、检验安全申请事宜、鼓励既有增设电梯业主非同投权委托提供“电梯托管管家”一体化服务的电梯生产安装企业作为申请人。）

四、费金分摊

本单元或本楼房屋拟增设电梯的建设资金、运行费用及日常维护保养费用按下列办法由业主分摊出资：

（一）建设资金：电梯建设资金总额 50 万元，业主按以下分摊比例出资，若更改项目总额则按比例多退少补：

层数	单数	各户分摊资金（元）				
8 层	1 单元	8A1: 37037	8B1: 43210	8C1: 43210	8D1: 37037	
7 层	1 单元	7A1: 30864	7B1: 0	7C1: 37037	7D1: 30864	
6 层	1 单元	6A1: 24691	6B1: 30864	6C1: 30864	6D1: 24691	
5 层	1 单元	5A1: 18519	5B1: 24691	5C1: 24691	5D1: 0	
4 层	0.9/0.6	4A1: 12346	4B1: 18519	4C1: 18519	4D1: 12346	
3 层	0.3	3A1: 0	3B1: 0	3C1: 0	3D1: 0	
2 层	0	2A1: 0	2B1: 0	2C1: 0	2D1: 0	
1 层	0	A01: 0	A02: 0	A03: 0	A04: 0	
	0	A05: 0	A06: 0	A07: 0	A08: 0	
	0	A09: 0	A10: 0	A11: 0	A12: 0	
	0	A13: 0	A14: 0	A15: 0	A16: 0	
	0	A17: 0	A18: 0			

（二）运行费用：日常维护保养费用，电梯保养，按 400 元/月计算，每年 4800 元，保险费，因被盗费，订置运动险时家了险 元/年，电费按功率 7.5 千瓦，每天运行 10 小时，120/月计算，每年 1500 元，年检费按 1500 年/年；合计 8550 元，业主按以下分摊比例 8550 元（见附）出资电梯电费运行费用及电梯保养维修费用；（按 8550 元/年预收。

层数	单数	各户分摊资金（元）				
8 层	1 单元	8A2: 475	8B2: 475	8C2: 475	8D2: 475	
7 层	1 单元	7A2: 475	7B2: 0	7C2: 475	7D2: 475	
6 层	1 单元	6A2: 475	6B2: 475	6C2: 475	6D2: 475	
5 层	1 单元	5A2: 475	5B2: 475	5C2: 475	5D2: 0	
4 层	1 单元	4A2: 475	4B2: 475	4C2: 475	4D2: 475	
3 层	0	3A2: 0	3B2: 0	3C2: 0	3D2: 0	
2 层	0	2A2: 0	2B2: 0	2C2: 0	2D2: 0	
1 层	0	A01: 0	A02: 0	A03: 0	A04: 0	
	0	A05: 0	A06: 0	A07: 0	A08: 0	
	0	A09: 0	A10: 0	A11: 0	A12: 0	
	0	A13: 0	A14: 0	A15: 0	A16: 0	
	0	A17: 0	A18: 0			

五、电梯使用管理单位

本单元或本楼房屋同意增设电梯业主选择以下第 （二） 种方式确定电梯使用管理单位。

（一）自行管理，推选本单元或本楼房屋一名业主 （姓名） （身份证号码） （联系电话） 作为电梯使用管理者，其电业主承担维修安全管理责任，主要职责： /

（二）委托管理，委托 广东锦点电梯配套工程有限公司 91441900557007838 作为电梯使用管理者，主要职责：一、编印作业证书并组织实施管理事宜。

六、电梯维护保养方式

由电梯使用管理者 广东锦点电梯配套工程有限公司 委托有相应资质的电梯维保单位进行日常维护保养工作

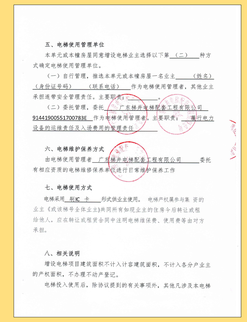
七、电梯使用方式

电梯采用 IC 卡 刷式供业主使用。电梯呼叫服务功能 密钥业主（或法律等全体业主共同所有如限业主协议等方法确认或授权给他人，应在相应证明资业同申请用电梯操使要，使用者每台时方承担。

八、相关说明

增设电梯项目建筑面积不计入计容建筑面积，不计入各分户业主的产权面积，不办理不动产登记。

电梯投入使用后，除协议提到的有关事项外，其他凡涉及本电梯



使用相关事宜，按照相关法律法规及规章制度执行，不涉事宜由本梯业主协商解决。

九、其他约定

1、本单元全体业主同意授权 王正先生 电话号码：13728485263 为代表，全权办理关于加装电梯工作沟通事宜。

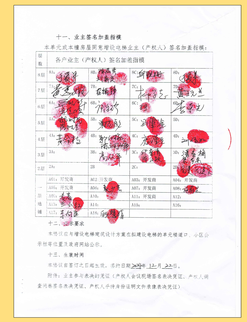
2、后期维护保养费用：使用的业主按电梯实际维保费用进行平摊。

3、电梯加装完成后，建议补贴款预留 30%作为维修基金，剩下 70%按电梯加装出资比例分流用或此出资的各位业主。

十、协议数量

本协议一式 3 份，属地园区/镇（街）既有住宅增设电梯工作办公室执 1 份，电梯项目负责人执 1 份，电梯使用管理单位执 1 份，本协议书复印至每位业主 1 份。

附件：业主参与表决的凭证（产权人业证明等复杂表决凭证，产权人调查问卷等名表决凭证，产权人手持身份证明文件表决凭证）



十一、业主签名加盖指模

本单元或本楼房屋同意增设电梯业主（产权人）签名加盖指模：

各户业主（产权人）签名加盖指模

十二、协议效力

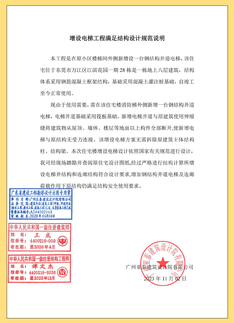
本协议一式 3 份，属地园区/镇（街）既有住宅增设电梯工作办公室执 1 份，电梯项目负责人执 1 份，电梯使用管理单位执 1 份。

十三、有效时间

本协议自签订之日起生效，签约日期 2025 年 1 月 9 日。

附件：业主参与表决的凭证（产权人业证明等复杂表决凭证，产权人调查问卷等名表决凭证，产权人手持身份证明文件表决凭证）

结构安全说明及增设电梯工程满足消防设计规范说明



增设电梯工程满足结构设计规范说明

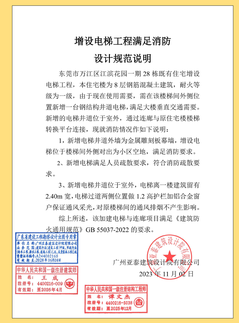
本工程是在原小区楼梯间外侧新增设一台钢结构井道电梯，该位置位于东莞市万江区江滨花园一期28栋南一栋地上入口建筑，结构体系采用钢筋混凝土框架结构，基础采用混凝土灌注桩基础，自建工原今正常使用。

现由于使用需要，需在该住宅楼消防梯外侧新增一台钢结构井道电梯，电梯井道基础采用筏板基础，新增电梯井道与原建筑使用明显楼梯建筑物间无缝连，楼体，楼层等地面以上构件全部断开，其新增电梯与原结构无受力连接，该增设电梯方案无需拆除建筑主体结构柱、结构梁，本次在住宅楼增设电梯设计依照国家有关规范进行设计，我司经现场勘踏并查阅原住宅设计图纸，经严格进行结构计算所增设电梯井结构和地基结构符合设计要求，增加钢结构井道电梯及连廊

现我作出了安全的结构满足结构安全使用要求。

广州双泰建筑设计有限公司

2025 年 11 月 20 日



增设电梯工程满足消防设计规范说明

东莞市万江区江滨花园一期28栋既有住宅增设电梯工程，本住宅楼为6层钢筋混凝土建筑，耐火等级为一级，由于现在使用需要，需在该楼梯间外侧位置新增一台钢结构井道电梯，满足大楼垂直交通需要，新增的电梯井道位于室外，通过连廊与原住宅楼楼梯转换平台连接，现就消防情况作如下说明：

1、新增电梯井道外墙为金属屋顶板幕墙，增设电梯位于楼梯间外侧对应为小区空地，满足消防要求。

2、新增电梯满足人员疏散要求，符合消防疏散要求。

3、新增电梯井道位于室外，电梯间一楼建筑留有2.40m宽，电梯过道两侧位置做1.2高护栏加铝合金窗户保证通风采光，对原楼梯间的通风排烟不产生影响。

综上所述，该加建电梯与连廊项目满足《建筑防火通用规范》GB 55037-2022的要求。

广州双泰建筑设计有限公司

2025 年 11 月 20 日