

南京市建设工程施工图设计审查管理中心

关于进一步明确既有住宅增设电梯办理流程、技术性审查 注意事项的通知

各有关单位：

根据《南京市深化施工图审查改革实施意见 2.0》（宁建改办〔2023〕9号）《关于推进〈南京市深化施工图审查改革实施意见 2.0〉有关事项的通知》（宁建改办〔2024〕1号）的有关规定，现对既有住宅增设电梯施工图专家论证办理流程、技术性审查以及注意事项做出相应规定，详见附件 1、附件 2，请各有关单位参照执行。

- 附件：1.既有住宅增设电梯专家论证办理流程（试行）
2.既有住宅增设电梯专家论证技术性审查要求（试行）
3.既有住宅增设电梯施工图技术性专家论证会综合
意见、签到表

南京市建设工程施工图设计审查管理中心

2024年3月22日

附件 1

既有住宅增设电梯专家论证办理流程（试行）

一、建设单位要求

1. 建设单位原则上应为具备市场监督管理部门颁发营业执照，具有组织机构代码的市场主体。建设单位确为个人的，可以委托相关单位为代建单位申报施工图专家论证；

2. 代建单位原则上应该是本项目勘察设计公司以外的第三方单位。

二、勘察设计要求

1. 勘察设计公司应按照工程勘察、设计资质证书规定的等级和业务范围承揽业务，勘察、设计文件应当加盖省住房城乡建设主管部门统一样式的出图专用章。既有建筑加装电梯的规模按照既有建筑单体规模确定，具体详见建设部《工程资质分类标准》2007 版；

2. 勘察、设计注册执业人员不得超越其执业资格证书等级和所在单位的工程勘察、设计资质等级许可的范围执业，实行执业资格注册管理制度的专业，应当由具有相应资格的注册执业人员签字并加盖执业专用章。

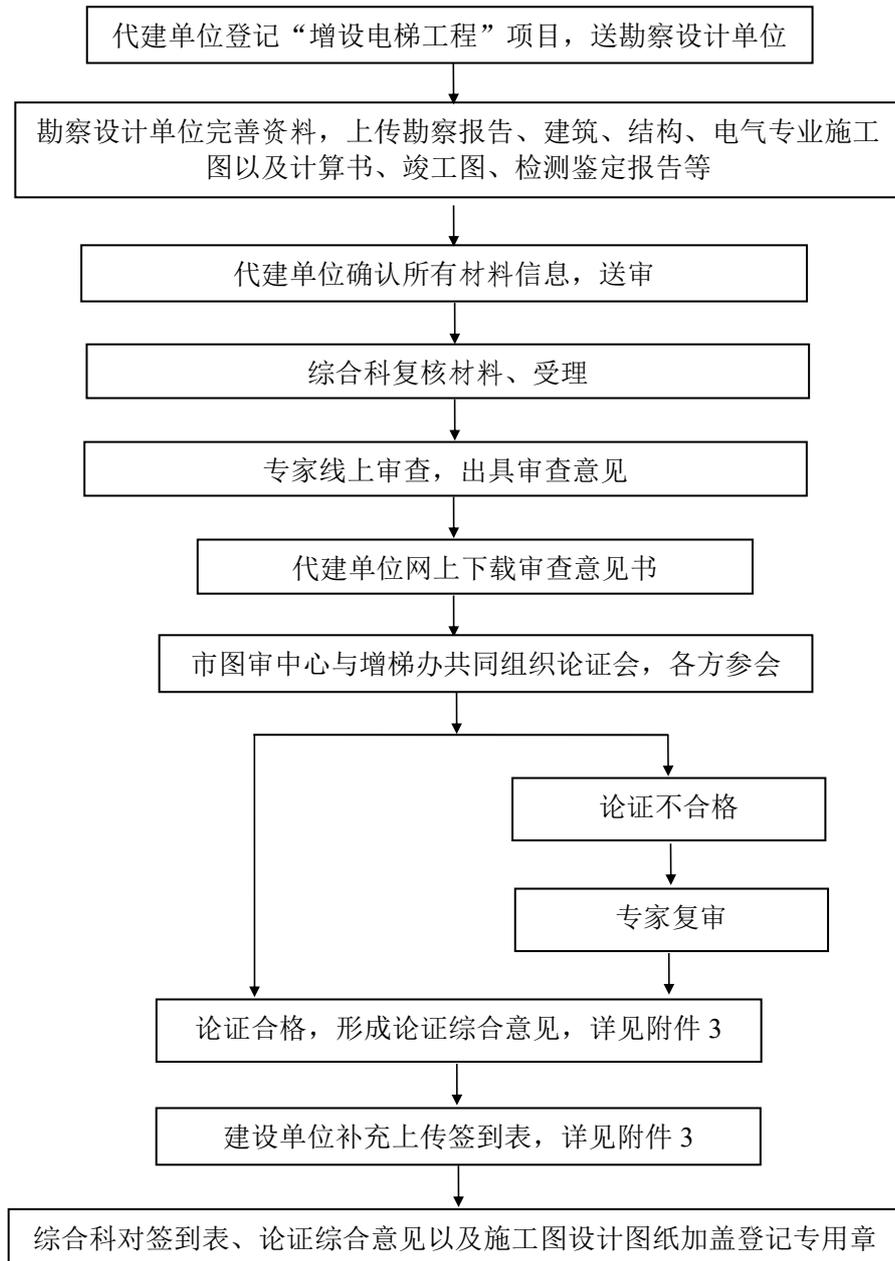
三、办理流程

既有住宅增设电梯专家论证全程网上办理，代建单位、勘察设计公司申请账号后即可在线上申报。

数字化审查系统网上地址为：

<http://sc.njtszx.cn:8088/Index.htm>。

办理流程如下：



四、其他注意事项

1. 任何单位或个人不得擅自修改经论证合格的施工图设计文件。确需修改，或与现场实际不符的，凡涉及消防安全性、结构安全性的内容，或与周边环境、地下管线、现场条件等资料不符的，代建单位应当及时组织相关单位进行变更修改，由区增设电梯管理部门统一委托报送至原图审机构，会同图审机构共同组织专家对勘察设计文件进行变更技术论证。

2. 市图审中心对于既有住宅加装电梯项目的施工图审查不收费，由代建单位根据市场行情给与论证专家相应的劳务费。

五、联系方式

技术问题咨询人：徐 嵘 025-83278100

政策问题咨询人：凌建宏 025-83707071

张伟莉 025-83278256

附件 2

既有住宅增设电梯专家论证技术性审查要求（试行）

一、既有住宅增设电梯工程建筑、结构和电气专业全套施工图设计文件（含计算书）的要求

1. 现阶段，各专业施工图应符合现行国家、行业和地方规范和标准外，还应符合《南京市既有住宅增设电梯设计导则》、《南京市既有建筑加固改造结构设计导则（试行）》、《南京市既有建筑加固改造工程施工图设计文件技术论证和审查指南（结构专业）（试行）》的要求，《江苏省既有多层住宅加装电梯通用图则》（苏 TZJ01-2022）、《既有建筑增设电梯技术规程》（T/CECS 862-2021）、《既有住宅加装电梯工程技术标准》（T/ASC 03-2019）可参考使用。

2. 结构专业施工图应包含增设电梯部分，如果既有住宅与加装电梯相关部分需要加固时，还应包含结构加固改造的施工图。

3. 当既有住宅为砌体结构，存在下列情况之一的，不经鉴定和加固，不得直接增设电梯：

1) 既有住宅未进行抗震设计，也无抗震措施；

2) 承重墙体拆改情况较严重，也未采取加固处理措施；

3) 承重墙最小尺寸、圈梁和构造柱设置等主要抗震构造措施不符合《建筑抗震鉴定标准》GB 50023 的相关要求；

4) 地基变形造成房屋整体倾斜率超过规范标准、承重墙体开裂或沉降尚未稳定。

二、既有住宅竣工图的要求

1. 施工图审查时，需提供建筑、结构专业满足设计要求的竣工图：

1) 建筑专业至少需提供：总图、各层平面图和楼梯大样图；

2) 结构专业至少需提供：基础图、地下室平面图、各层平面图、相关梁柱板配筋图和楼梯大样图；

2. 当既有住宅竣工图缺失时，需提供增设电梯影响范围内的满足检测鉴定和增设电梯设计要求的现状测绘建筑图、现状复原结构图。考虑到原地基基础测绘或复原图较困难，由设计单位判断是否需要同时对既有建筑的基础情况进行开挖确认。

如果是增设电梯的设计单位绘制现状测绘图和复原图，每张图纸上应加盖单位出图章，图签中应有相关责任人签字并加盖相应专业的注册执业章。增设电梯的检测鉴定单位的项目负责人需要在现状测绘图和复原图的首页，签字确认符合后续检测鉴定的要求并与现场检测鉴定情况相符。如果是增设电梯的检测鉴定单位绘制现状测绘图和复原图，每张图纸上应加盖单位公章，应有相关责任人签字并加盖结构工程师注册执业章。增设电梯的设计单位的项目负责人和结构专业负责人需要在现状测绘图和复原图的首页，签字确认符合后续加固改造设计的要求。

三、岩土工程勘察报告的要求

1. 收集既有住宅勘察设计原始资料：

- 1) 原岩土工程勘察资料；
- 2) 原住宅基础设计资料（基础形式、埋深等）。

在收集上述资料的基础上，在增设电梯位置布置手摇麻花钻孔查明浅部土层，再将勘察资料合并整理提供勘察报告。

2. 如原岩土工程勘察资料缺失，应根据设计需要、场地地形地貌、施工条件等布置勘察工作量：

- 1) 阶地地貌，如钻机无法施工，可布置手摇麻花钻或静力触探试验孔，留取扰动样进行物理性试验；

- 2) 如为漫滩地貌，设计一般需要变形计算、地基处理等，应布置取样（原状土样）钻孔，采取原状土样进行室内试验获取物理力学指标。如取样（原状土样）钻孔无法施工时，应布置静力触探试验孔，深度应满足地基处理及变形计算要求；

- 3) 如设计需要进行场地地震效应评价，勘察深度应满足要求。如现场勘察确有困难可提供并参考近场其他工程的地质报告。

3. 现场勘探作业时，应提供以下影像资料：

- 1) 现场作业设备（钻机、静力触探试验仪、手摇钻）；
- 2) 岩芯照片。

4. 加强现场验槽。必要时，对既有建筑的基础情况进行开挖确认。

5. 新提供的勘察报告签字盖章要求：签字页应加盖出图章、项目负责人或专业负责人岩土执业注册章。勘察报告应包括项目负责人、专业负责人、设计人/编制人、校核人/复核人、审核人签字，编制单位法定代表人签字或法人印章。

四、既有住宅改造区域局部安全性鉴定报告的要求

1. 局部安全性鉴定报告应勘验原住宅现状与原始资料符合程度、施工质量、维护和安全状况以及地基变形情况，从安全性能、抗震性能、地基变形三个方面分析增设电梯的可行性。

2. 局部安全性鉴定报告中应对房屋整体安全性进行判断，只有在房屋整体安全性有保障的情况下，才能根据委托区域合理划分鉴定范围，并在房屋概况中标明鉴定范围。

3. 局部安全性鉴定应根据结构体系的构成情况和实际需要，鉴定至相应层次。鉴定范围应包括结构改动或荷载变化的影响范围。鉴定中如发现异常，应扩大鉴定范围。

4. 当既有住宅工程资料不完善、主体结构有改扩建史以及结构体系复杂时，应组织专家进行专门论证，必要时对既有住宅结构进行整体鉴定。

五、其他

对缺乏图纸资料且原结构体系复杂或施工难度大的既有住宅增设电梯项目，施工图设计阶段组织过专项论证的，施工图审查中应审查专家意见的落实情况。

附件 3

既有住宅增设电梯施工图技术性专家论证会 综合意见

项目编号		日期	
项目名称			
区增设机构			
代建单位			
设计单位			
勘察单位			
检测鉴定单位			
原结构类型		增设电梯结构类型	
建筑高度		建筑层数	
<p>根据《南京市深化施工图审查改革实施意见 2.0》（宁建改办〔2023〕9号）的要求，依据报送的施工图设计文件、检测鉴定报告等资料，重点对所报送的增设电梯施工图设计文件中的结构安全性、消防安全性等进行技术性论证，经专家论证，意见如下：</p> <p>论证结论：通过。</p>			
建筑专家	结构专家	电气专家	勘察专家

既有住宅增设电梯施工图技术性专家论证会

签到表

会议时间		会议地点	南京市图审中心 2101 会议室	
项目编号				
项目名称				
参会各方	姓名	单位	职称/职务	联系电话
区增设机构				
代建单位				
设计单位				
勘察单位				
检测鉴定单位				
论证专家				