

# 北京市老旧小区综合整治工作手册

2020年4月

# 目 录

第一部分 实施准备	3
一、确定项目	3
二、建立长效管理机制	3
三、确定改造整治内容	5
四、确定改造整治设计方案和实施方案	7
五、实施改造整治工程	8
第二部分 手续办理	9
一、基本规定	9
二、责任主体与授权	10
三、工作流程	11
四、设计标准和施工图审查	13
五、规划手续	14
六、工程招标采购	18
七、施工许可	21
八、质量安全监督	23
九、档案验收	24
十、工程竣工验收备案	24
十一、管线改造	27
十二、加装电梯	40
十三、拆除重建试点	47
十四、其他事项	47

# 北京市老旧小区综合整治工作手册

## 第一部分 实施准备

### 一、确定项目

(一) 中央和国家机关老旧小区综合整治项目范围、内容、标准和投资，由中共中央直属机关事务管理局（以下简称中直管理局）、国家机关事务管理局（以下简称国管局）核定。

(二) 北京市老旧小区综合整治项目按照自下而上的原则，采取基层组织、居民申请、社会参与、政府支持的方式，由街道办事处、乡镇政府上报，区政府审核，经市老旧小区综合整治联席会议审议通过后列入改造计划。

### 二、建立长效管理机制

按照《关于建立我市实施综合改造老旧小区物业管理长效机制的指导意见》（京建发〔2018〕255号）有关要求，实施综合改造整治的老旧小区，要建立物业管理长效机制：

#### (一) 组建小区自治组织

1. 街道办事处（乡镇政府）在区主管部门指导下，通过业主（含单位业主，下同）认可的方式组织成立业主大会、组建业主委员会或物业管理委员会等业主自治组织。

2. 社区居民委员会协助街道办事处（乡镇政府）联系小区业主，积极组织参与有关事项决定并进行监督。

2.1 确定小区物业管理模式，物业管理企业，物业服务内容、

服务标准、服务费用等相关事项。

2.2 在征求居民意见基础上，向区主管部门申报老旧小区综合整治项目。

3. 业主委员会等业主自治组织应当积极配合居民委员会依法履行自治管理职责，支持居民委员会开展工作。

## （二）业主自治组织人员组成

1. 充分发挥业主中党代表、人大代表、政协委员、党员及其他优秀分子在老旧小区物业管理中的带头作用，鼓励其积极参与担任业主大会筹备组长、业主委员会、小区自治组织成员，引导业主依法履行职责，参与社区居民自治。

2. 老旧小区（原）产权单位可推荐优秀职工业主参与担任业主委员会、小区自治组织成员。

## （三）执行共同决定事项主体

1. 成立业主大会并产生业主委员会的，由业主委员会执行业主大会决定事项。

2. 成立业主大会但未能及时选举产生业主委员会的，经业主大会授权可暂由居民委员会代为执行业主共同决定事项。

3. 难以成立业主大会、业委会等自治组织的，由街道办事处（乡镇政府）组织确定物业服务有关事项，经业主共同授权可暂由居民委员会代为执行业主共同决定事项。

## （四）选定物业管理模式

1. 实施专业化物业管理模式的，可通过招投标或其他业主认可的方式选聘物业服务企业。

1.1 区房屋行政主管部门可向街道办事处（乡镇政府）提供物业服务企业信息，协助街道办事处（乡镇政府）选择一批信誉好、有意愿、具有老旧小区管理经验的物业服务企业。

1.2 鼓励老旧小区周边项目服务的物业服务企业积极参与。街道办事处（乡镇政府）可组织物业服务企业到小区宣讲物业服务方案，供业主选定。

2. 暂不具备专业化物业管理条件的，可按单位自管等现行管理方式或准物业管理方式进行管理。

3. （原）产权单位应将物业服务用房交由物业管理单位继续使用，不得挪作他用。

#### （五）确定物业服务基本内容

1. 物业服务基本内容应包括秩序维护，共用部位及共用设施设备运行维修养护（含楼道窗户、照明等的维修养护、化粪池清掏、消防安全检查），保洁清洁（含垃圾分类），绿化养护，基本服务费用由业主缴纳。具体事项可结合老旧小区客观实际进行调整。

2. 服务标准可由业主与物业管理单位参照北京市地方标准《住宅物业服务标准》（DB11/T751-2010）约定。

3. 要充分挖掘和整合小区停车等公共资源，所得收益应在显著位置向业主公示，经业主共同决定后可用于补充专项维修资金、抵扣基本物业服务费用或用于其他相关费用等用途。

### 三、确定改造整治内容

#### （一）获取居民诉求

1. 街道办事处( 乡镇政府 )通过不断完善决策议事协调机制, 开展好以“六治七补三规范”为主要内容的老旧小区综合整治工作。

2. “六治七补三规范”, 即治危房、治违法建设、治开墙打洞、治群租、治地下空间违规使用、治乱搭架空线, 补抗震节能、补市政基础设施、补居民上下楼设施、补停车设施、补社区综合服务设施、补小区治理体系、补小区信息化应用能力, 规范小区自治管理、规范物业管理、规范地下空间利用。

3. 各街道应积极利用驻地党组织和在职党员“双报到”机制, 发挥党员在老旧小区综合整治过程中的带头作用, 充分获取居民对老旧小区整治诉求。

## (二) 摸底管线改造需求

在对居民诉求进行摸底的同时, 街道办事处( 乡镇政府 )会同项目实施主体组织相关部门( 区老旧小区改造牵头部门、区发改委、区城市管理委、区水务局和供水、排水、供电、供热、供气等专业公司 )对小区专业管线情况进行摸排, 梳理专业管线改造需求。

## (三) 确定改造整治内容和物业管理初步方案

1. 街道办事处( 乡镇政府 )会同责任规划师、实施主体, 根据小区实际、居民诉求以及小区公共区域专业管线改造需求确定改造整治方案, 拟定初步物业管理方案。

2. 街道办事处( 乡镇政府 )组织业主对改造整治方案和物业管理初步方案征求居民意见, 绝大多数居民同意治危房、治理违

法建设、治理开墙打洞等治理类内容，大多数居民同意改造类内容、愿意配合实施改造，且同意付费享受物业服务的，纳入老旧小区综合整治储备库。

(四)各区政府根据居民意愿情况对拟改造整治项目进行排序，居民意愿强烈的可优先实施。

#### 四、确定改造整治设计方案和实施方案

列入年度改造计划的项目按以下程序确定项目改造整治设计方案：

##### (一)加强项目设计管理

1.应扣紧居民诉求，同时依据新总规和区域控制性详细规划，梳理老旧小区周边空间资源，确定老旧小区整治范围，可将相邻老旧小区进行统筹设计。

2.整治区域内空间资源要进行统筹规划，按照提升功能、留白增绿原则，优先配建养老和社区活动中心等便民设施；对无法独立建设公共服务设施的，可根据实际情况利用疏解整治腾退空间就近建设区域性公共服务中心，辐射周边多个老旧小区。

3.实施主体出具设计方案，设计方案应当经责任规划师审查。设计方案编制初步完成后，要向居民广泛征集意见。街道(乡镇)、社区、业主自治组织应搭建小区改造议事协商平台，组织居民代表、实施主体、设计单位等各方对设计方案进行充分讨论，完善后形成最终改造整治设计方案。

##### (二)确定具体项目实施方案

1.项目设计方案确定后，各街道办事处(乡镇政府)会同实

施主体编制具体项目实施方案，就引入社会资本涉及收费的加装电梯、补建停车设施等内容，以及物业服务标准和物业服务费用征求居民意见。

2. 大多数居民同意物业服务标准并签订物业服务协议的，综合整治项目方可实施。居民同意付费项目内容并签订相关协议的，相关内容方可实施。

3. 发挥党员业主的带头作用，党员要带头签物业服务协议。加强物业服务企业党的建设，将物业管理纳入社区治理。

## **五、实施改造整治工程**

### **（一）搭建改造议事平台**

街道办事处（乡镇政府）、社区居委会、业主自治组织和物业服务企业要在党建引领下，全程参与和监督老旧小区综合整治。街道办事处要搭建居委会、实施主体、施工单位、业主自治组织参与的议事平台，落实施工现场居民接待场所和接待人员，及时回应居民诉求。

### **（二）坚持先治理再改造**

节能改造、抗震加固等改造类内容实施前，街道办事处（乡镇政府）应当先进行拆除违法建设、治理开墙打洞、治理地下空间违规使用等治理类内容。治理类内容基本完成后，再启动实施改造类内容施工。

### **（三）加强管线改造统筹**

实施主体组织施工总包单位和专业公司编制实施计划，各施工单位按进度要求进场施工，并服从施工单位总承包单位的现场

管理，确保施工现场管理有序。

#### （四）加强质量安全管理

实施主体要落实质量安全主体责任和文明施工要求，确保工程质量安全，合理安排施工工序，保证施工现场环境干净整洁。改造工程完工后，实施主体应当组织开展竣工验收，并将工程资料移交城建档案馆。

#### （五）即时有效开展物业服务

1. 改造完成后，实施主体应邀请业主自治组织、物业服务企业、街道办事处（乡镇政府）或社区居委会，参与综合整治工程验收工作。

2. 改造工程竣工验收完成后，要按照居民同意的小区管理模式实施物业管理，物业服务企业应当及时有效开展物业服务，并按照物业服务协议的约定，收取物业费，党员业主要带头缴纳物业费。引入社会资本参与综合整治的项目，要在涉及收费的具体内容改造完成后，按照协议约定开始运营，并收取费用。

3. 实施主体办理完验收备案后，将综合整治工程相关资料移交物业服务企业。

4. 街道办事处加强对后期运营内容和物业管理的监督管理，确保小区管理有序。

## 第二部分 手续办理

### 一、基本规定

(一) 中共中央直属机关事务管理局(以下简称中直管理局)、国家机关事务管理局(以下简称国管局)核定的老旧小区综合整治项目立项、初步设计及投资概算批复文件,视同北京市老旧小区综合整治联席会议办公室确认文件,按照北京市有关规定办理相关手续。

(二)北京市老旧小区综合整治联席会议办公室的年度项目确认文件,作为项目实施主体办理规划备案、施工图审查、招投标、施工许可、竣工验收备案等建设相关手续的依据。

(三)房屋产权证明等其他资料上的小区名称、产权单位、建筑面积等与批复文件不一致的,以批复文件为准办理;初步设计及投资概算批复建筑面积与立项面积有差异的,以初步设计及投资概算批复文件为准办理。

(四)北京市、区各有关部门、单位应按照尊重历史、实事求是、坚持效率优先、开通绿色通道、精简审核要件、简化老旧小区综合整治项目审批办事流程,加快开展老旧小区综合整治工作。

## 二、责任主体与授权

(一)根据老旧房屋产权隶属关系,中央和国家机关各部门是央产房老旧小区综合整治工作的项目责任主体,负责本部门产权房屋的综合整治工作。

中央和国家机关老旧小区综合整治项目由中央和国家机关各部门授权其下属单位或内设机构(以下简称建设单位)具体组织实施,授权范围为:办理老旧小区综合整治项目规划、招标、施工图审

查、合同签订与变更、施工许可、竣工验收备案等工程建设全过程相关手续。

国管局、中直管理局负责汇总各部门授权机构信息报北京市规划和自然资源委员会（以下简称市规自委）、北京市住房和城乡建设委员会（以下简称市住房城乡建设委）等单位备案，中央和国家机关各部门不再提交部门法定代表人身份信息，不再按项目、分阶段提交授权委托书。

（二）北京市各区政府负责辖区内市、区属老旧小区综合整治工作，督促房屋产权单位切实履行本单位职责，做好统筹实施相关工作。

综合整治涉及的工程建设手续均在各区办理，各区建设、房屋主管部门要切实加强老旧小区综合整治工程质量安全管理，把综合整治工程打造成为安全工程、放心工程。由各区政府确定的实施主体要加强工程全过程管理，做到工程质量、安全、工期相统一。

（三）建设单位在办理相关手续时，提交涉及的审批文件原件困难的，市、区各有关审批部门可按建设单位提供的复印件进行校核，其复印件应加盖中央和国家机关各部门授权单位公章，或加盖北京市市区主管部门授权单位公章。相关复印件弄虚作假的，由各部门授权单位负责，并承担法律责任和后果。

### **三、工作流程**

#### **（一）分类实施原则**

对于拆除重建、采用增层改造方案的楼栋，建设单位应当根

据有关规定办理用地审批、规划许可、施工许可等建设相关手续。

对于不实施增层的老旧小区综合整治项目，建设单位按照本手册简化办理相关手续。

## （二）基本流程。

建设单位取得国管局、中直管理局关于项目立项、初步设计及投资概算批复文件（以下简称批复文件）。实施主体取得北京市市老旧小区综合整治联席会议办公室印发的确认文件（以下简称确认文件）。建设单位和实施主体按照下列程序开展工作。

1. 按照法律法规规定的方式选择勘察设计单位参与老旧小区综合整治工作，除法律法规规定不招标的情形外，实施主体应通过立项部门核准的招标方式委托勘察设计单位进行规划方案设计编制等工作。

2. 根据本手册有关规定，结合项目实际情况，到规划自然资源部门办理施工图审查、消防设计审查、规划等手续。

3. 对于采用建筑外套式加固方式的项目，在工程实施前应委托有资质的房产测绘机构，对房屋改造部位的权界进行现状调查。

4. 对于中央和国家机关不涉及抗震加固、增设消防设施和人防设施，仅进行节能综合改造的老旧小区，设计单位承诺用于指导施工的图纸中节能改造设计要点符合国家和北京市有关标准和规定后，可以不进行施工图审查。

5. 建设单位和实施主体到招标投标管理部门办理招标手续（详见六、工程招标）。

6. 建设单位和实施主体到住房城乡建设部门办理施工许可

证或施工登记意见书（详见七、施工许可）后，向区质量安全监督部门办理监督手续（详见八、质量安全监督）。

7. 工程完工后，建设单位组织进行档案验收。

8. 工程完工具备竣工验收条件后，建设单位和实施主体组织工程竣工验收。工程竣工验收合格后，向区住房城乡建设部门办理工程竣工验收备案（见十、工程竣工验收备案）。对于涉及户内改造的，在工程竣工验收前，要组织住宅工程质量分户验收。

9. 涉及建筑外套式加固方式的项目，建设单位和实施主体应组织原测绘单位对改造部位的权界和增建面积进行测绘，面积成果经区房屋行政主管部门审查合格后，房屋权利人可据此按照《北京市不动产登记工作规范（试行）》等有关规定，向市规划自然资源委申请办理不动产登记。

本手册适用于中央和国家机关及北京市老旧小区综合整治工作。本手册印发前，已办理建设相关手续，如与本手册规定不一致的，不再重新办理；后续相关手续按照本手册有关规定和提高效率、简化审批的原则办理。

#### **四、设计标准和施工图审查**

##### **（一）设计标准**

1. 中央和国家机关老旧小区综合整治设计标准执行《中央国家机关老旧小区综合整治技术导则（2020版）》（国管办〔2019〕41号）。

2. 北京市老旧小区综合整治中节能改造设计执行北京市地方标准《既有居住建筑节能改造技术规程》（DB11/381-2016）。按照

《既有居住建筑节能改造技术规程》第 3.0.4 条要求，实施部分节能改造后的建筑，其改造部分的性能或效果应不低于《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》（JGJ26-2010）的规定。

设计标准由市规划自然资源委向各施工图审查机构进行传达。

## （二）施工图审查

1. 依据《关于加强我市勘察设计质量监督管理优化完善施工图审查管理方式的通知》（京规自发〔2019〕161 号）的要求，建设单位可凭项目初步设计及投资概算批复文件，将电子版施工图上传到北京市数字化审图系统（<http://web.bjsgtsc.cn/>）。

2. 缩短审查时限，审查机构原则上应在正式受理后 10 个工作日内出具初审意见。

3. 《施工图设计文件综合审查告知书》不作为施工许可的前置要件，但建设单位应在正式开工前完成施工图审查。

根据《北京市房屋建筑工程施工图多审合一实施细则（暂行）》（市规划国土发〔2018〕158 号）的要求，从 2018 年 5 月 1 日起，消防设计施工图审查正式纳入施工图多审合一当中，由施工图审查机构开展技术性审查，出具《综合审查告知书》，市消防救援总队不再受理消防设计审核和备案抽查等相关工作。

### 4. 施工图审查机构名录

参见北京市数字化审图系统中的审查机构一览。  
（<http://web.bjsgtsc.cn/>）

## 五、规划手续

### （一）分类办理规划手续

老旧小区综合整治项目规划手续分为两类：规划许可和规划备案存档。其中，规划许可应在规划申报窗口按法定程序办理；规划备案存档不需到规划申报窗口办理，按照“函来函往”的方式办理。

不增加建筑面积的，可以不办理规划手续；因结构加固、建筑外套式加固、外墙外保温、增设电梯等少量增加建筑面积的，可以不办理规划手续；涉及增层、增面积翻建的，应先到规划部门（窗口）办理规划许可手续，规划部门给予最大限度地放宽规划条件。

不需办理规划许可手续的，只进行规划备案存档，不进行规划验收。

### （二）规划许可办理

1. 建设单位应由固定资产审批申报窗口进行申报。

2. 市规划自然资源主管部门参照京建法〔2011〕15号、京建法〔2012〕18号，按相关规定程序办理土地、规划许可等手续。

3. 简易住宅楼实施增面积翻建的，原则上采用一事一议、一楼一策的原则，制定改造计划与实施方案。按照国家和北京市关于新建居住小区的要求和有关规定进行规划设计，方案要征求业主和相关利益人的意见，不满足建筑间距和日照要求的房间不得作为居住用房使用。

### （三）规划备案存档办理

1. 建设单位办理规划备案存档需提交的资料。

(1) 备案存档申请函。建设单位向市或区规划自然资源主管部门提交项目规划备案存档申请函件，主要内容包括：项目用地情况、原规划建设情况、前期立项及初设批复情况、改造的主要内容、简要的改造实施方案等。

(2) 项目初步设计及投资概算批复文件复印件。

(3) 设计方案图和施工图设计文件。施工图应为具有相应设计资质的设计单位出具的、且需加盖出图章的施工图纸。

(4) 案卷并档。建设单位应尽量提供规划部门核发的原规划许可文件，或者相关部门核发的房屋产权证明文件，以便于城建档案部门存档。案卷并档明细表（见样表1）。

样表 1:

案卷并档明细表

序号	楼号	原许可证号	房产证号	备注
1	xx 小区 xx 楼	x 建字 x 号	京房权石国字 x 号	
2	xx 小区 xx 楼			申请按照地址进行存档

(5) 业主意见征求或公示结果材料。项目实施后影响相关利益人的，建设单位要组织项目设计方案意见征求或公示。

2. 规划自然资源主管部门办理备案存档函、接收函。

规划自然资源主管部门按照简化审批工作、提高服务效能的原则，参照京政发〔2011〕32号、京建法〔2011〕10、13、15号、市规函〔2012〕328号等文件，对建设单位提交的备案存档申请函件进行审核，向同级城建档案馆发规划备案存档函、向同级住房城乡建设部门发规划备案接收函（见样表2、3）。

样表 2:

关于老旧小区综合整治项目规划存档事项的函

市区/城建档案馆（中心）:

请将XX区老旧小区综合整治项目XX小区XX号楼建筑的有关文件存入XX建市字XX号（X、X号楼）、XX号楼建筑的有关文件存入XX建市字XX号（X、X号楼）许可证档案里，XX小区XX号楼建筑请按地址进行存档，并进行电子扫描。

特此函告。

附件:

1. 备案存档申请函（文号）
2. 项目初步设计及投资概算批复文件复印件（文号）
3. 项目设计方案图及施工图设计文件
4. 案卷并档明细表
5. 建设单位关于业主意见征求或公示结果材料（文号）

北京市规划和自然资源委员会（分局）

年 月 日

样表 3:

关于老旧小区综合整治项目规划文件的接收函

市/区住房城乡建设委:

XX 区 XX 小区 XX、XX 号楼老旧小区综合整治项目的有关文件收悉，你单位可办理后续的施工许可等手续。

特此函告。

附件:

1. 项目总平面图
2. 案卷并档明细表

北京市规划和自然资源委员会（分局）

年 月 日

建设单位持规划部门规划文件接收函，向同级住房城乡建设部门办理后续的施工许可等手续。

## 六、工程招标采购

### （一）基本原则

1. 工程招标统一采用全过程电子化，使用《北京市房屋建筑和市政工程施工招标资格预审文件标准文本（2017 版）》、《北京市房屋建筑和市政工程施工招标文件标准文本（2017 版）》。

2. 对于中央和国家机关老旧小区综合整治项目，工程合同估算价达到招标限额的，可委托政府采购部门按照《招标投标法》及其实施条例采用自行招标的方式进入“北京市公共资源交易平

台”办理招标；未达到招标限额的，应根据政府采购部门集中采购有关规定采购。中央和国家机关老旧小区综合整治项目的招标文件范本由市住房城乡建设委招标投标管理事务中心与政府采购部门协商定稿，经办人员相对固定。

3. 涉密工程项目招标采购按照《涉密政府采购管理暂行办法》（财库〔2019〕39号）和《中央国家机关政府采购中心涉密项目采购工作规程》有关规定执行。

4. 自行招标条件备案、招标文件备案、招标投标情况书面报告备案等事项的办理时限均为即时办理。

5. 招标文件中直接写明投标截止日期（开标日期）。

6. 中央国家机关及北京市同一实施主体的项目可以在同一行政区域内打包招标，同一行政区域内不同部委所属临近项目，可在明确一个实施主体的前提下打包招标。

## （二）办事程序

1. 项目初步设计及投资概算批复文件（含单栋的工程信息）可作为办理招标手续的房屋权属和资金证明文件，建设单位取得初步设计概算批复后，即可办理招标进场手续、自行招标条件备案（政府采购部门）、资格预审、招标文件备案等。

2. 3000 万以下的中央和国家机关老旧小区综合整治项目由建设单位选择是否进行资格预审，资格审查委员会可由建设单位选派具有相关工作经验的人员参与。

3. 招标人在启动招标工前，应当完成施工图纸和技术资料的准备工作，合理确定招标范围，避免工作内容的遗漏，并据此编制招

标文件、工程量清单和招标控制价。

### （三）关于确定投标人的原则

老旧小区综合整治项目的建设单位，应当采用公开、公平、公正的方式在有形建筑市场进行招标确定。

根据《招标投标法实施条例》第三十四条、《建设工程质量管理条例》第十二条及《北京市工程建设项目施工招标资格预审办法》第三十六条的规定，建设单位在选择投标人参加投标时，不得违反以下规定：

1. 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段或者未划分标段的同一招标项目招标；
2. 同一母公司的子公司不得超过合格投标人总数的三分之一；
3. 监理单位与被监理工程的施工单位没有隶属关系。

### （四）办理时限

1. 招标人在办理招标备案手续时，应当一次性将招标材料备齐提交，同时办理自行招标条件备案、投标人投标资格登记手续，以上事项均为即时办理。

2. 在保证招标投标工作质量的前提下，招标人与所有投标人达成一致意见并获得所有投标人同意的书面承诺后，可以自行确定与工程规模相匹配的投标文件编制时间，但自招标文件发出之日起至投标截止时间之日止不少于10日。

3. 中标候选人公示期为不少于3日（截止日应为工作日）。

### （五）其他事项

1. 不涉及增层、翻建且不增加面积翻建（含因结构加固、

建筑外套式加固、外墙外保温等), 实施主体应持项目立项或初步设计及投资概算批复等文件办理招标备案手续; 涉及增层、增加面积翻建的, 实施主体应持项目立项和规划自然资源主管部门核发的规划文件办理招标备案手续。

2. 施工图设计工作可提前组织, 同期可委托编制工程量清单; 初步设计及投资概算批复后, 应根据批复意见对施工图、工程量清单进行限额调整。

3. 执行期内, 如遇法律法规、部门规章等政策的调整, 按最新政策要求执行。

## 七、施工许可

### (一) 基本原则

对于符合施工许可证办理条件的, 建设单位到住房城乡建设部门办理施工许可证。

1. 规划手续方面: 不涉及增层, 翻建且不增加建筑面积的(含因结构加固、外墙外保温等少量增加建筑面积的), 建设单位在装修说明中明确说明不增加实际使用面积, 不提交规划批准手续; 不涉及增层但增加建筑面积的老旧小区综合整治项目(如加装电梯等), 需提供规划备案手续; 涉及增层、翻建增加建筑面积的, 应向住房城乡建设部门提交规划许可手续。

2. 项目初步设计及投资概算批复文件或年度改造计划清单可作为办理施工许可手续的房屋权属证明文件。

### (二) 施工许可办理指南

1. 增层、增加面积翻建的老旧小区综合整治工程。

1.1 办理时限：5 个工作日

1.2 办理方式：全程网上办理

申请人登录市住房城乡建设委门户网站网上办事大厅系统，填报相关信息，在线提交申报材料。

1.3 申报要件。申报人需上传如下材料：

1.3.1 建筑工程施工许可申请表(网上申请,系统自动生成)。

1.3.2 建设工程规划许可证（正本和附件）。

1.3.3 建筑施工企业确认文件（施工合同协议书；应招标项目提供施工单位中标通知书、非招标项目提供《直接办理施工许可证承诺书》）。

1.3.4 建设项目法人承诺书。

2. 不需办理规划许可的老旧小区综合整治工程(参照装饰装修工程办理)。

2.1 办理时限：5 个工作日。

2.2 办理方式：全程网上办理

申请人登录市住房城乡建设委门户网站网上办事大厅系统，填报相关信息，在线提交申报材料。

2.3 申报要件。申报人需提供如下材料：

2.3.1 建筑工程施工许可申请表(网上申请,系统自动生成)。

2.3.2 房屋权属文件；租赁房屋的还需提交租赁协议、产权人同意装修文件；现状改建项目及其他应办理规划手续的工程还需提供建设工程规划许可证（正本和附件）。

2.3.3 建筑施工企业确认文件（施工合同协议书；应招标项

目提供施工单位中标通知书、非招标项目提供《直接办理施工许可证承诺书》)。

2.3.4 建设项目法人承诺书、装修情况说明。

2.4 施工许可申请表填写说明：

2.4.1 工程名称：与建设工程规划许可证的建设项目名称一致。如一个建设工程规划许可证申报几个施工许可，工程名称填写建设工程规划许可证附件中载明的单体名称。

2.4.2 用地批准手续：填写用地批准手续文号，装饰装修工程填写房屋产权证号。

2.4.3 建设工程规划许可证：房屋建筑工程、市政基础设施工程填写规划许可证号。

2.4.4 合同工期：施工合同确定的工期总日历天数。

2.4.5 施工现场是否具备施工条件：由施工单位主要技术负责人填写“施工现场已具备施工条件，且地上地下管线资料已移交。”。

2.4.6 中标通知书及施工合同：必须招标的项目填写施工中标通知书登记号，并注明“施工合同已签订”，非必须招标的项目填写“非必须招标项目，施工合同已签订”。

2.4.7 施工图设计文件审查合格文件：见“建设项目法人承诺书”。

2.4.8 质量、安全监督手续：由审批人员填写。

2.4.9 建设资金已经落实承诺书：见“建设项目法人承诺书”。

## 八、质量安全监督

各区要认真落实属地取得施工许可证的老旧小区综合整治项目的质量安全责任制，根据施工许可证规定的范围加强对老旧小区综合整治项目质量安全监督，要积极会同属地街道办事处（社区居委会）、项目实施主体等参建各方，做好施工现场管理，确保施工质量安全。

## 九、档案验收

（一）凡取得建设工程规划许可证的本市老旧小区综合整治工程项目，根据《住房和城乡建设部关于修改部分部门规章的决定》（住建部令第47号）规定，建设单位在组织工程竣工验收前，应当提请城市建设档案管理部门对建设工程档案进行验收。

（二）对不需要办理规划许可手续、取得施工许可证号为“[ ]施[ ]装字号”的本市老旧小区综合整治工程项目，城市建设档案管理部门取消工程档案验收，不再出具《建设工程档案验收意见书》，城市建设档案管理部门不再接收工程档案进馆。

## 十、工程竣工验收备案

### （一）基本原则

1. 依法不需要取得施工许可的建设工程，不进行工程竣工验收备案。

2. 依法需要取得施工许可的建设工程，工程竣工验收合格之日起15日内，建设单位和实施主体持有关文件资料向工程所在地的建设行政主管部门申请备案。

3. 对于因住户不同意或其他客观因素导致内墙加固、热计量安装、更换外窗、管线改造、消防设施改造等工程内容不能全部

完成的，由建设单位和实施主体获得住户签字并提交书面说明后，无需调整原有施工图纸及施工图审查报告，有关单位按实际完成改造内容办理验收备案手续。

## （二）工程竣工验收备案办理指南

工程竣工验收合格之日起 15 日内，建设单位和实施主体持有关文件资料向工程所在地的建设行政主管部门备案。

### 1. 办理部门

北京市建设工程安全质量监督总站监督的工程在市住房城乡建设委办理，区建设工程质量监督机构监督的工程在区住房城乡建设委办理。

### 2. 办理方式全程网办（保密工程不在网上申请）

申请人登录市住房城乡建设委门户网站（<http://zjw.beijing.gov.cn/>）网上办事大厅系统，网上进行申请，网上受理、审核、决定、告知，备案完成后通过网上打印竣工验收备案表。

### 3. 办理时限：5 个工作日。

### 4. 需要提交的材料

#### 4.1 工程竣工验收报告

##### 4.1.1 工程竣工验收报告正文（申请人上传原件扫描件）

报告正文应包含以下内容：

（1）工程概况、建设单位执行基本建设程序情况、对工程勘察、设计、施工、监理方面的评价、工程竣工验收时间、程序、内容和组织形式、工程竣工验收意见等内容；报告最后有建设单位项目负责人签字并加盖建设单位公章。

(2) 报告应注明以下验收情况:

无障碍设施验收情况(2005年1月25日后竣工验收的工程);

供热计量装置安装情况(2010年后竣工的集中供暖的工程);

建筑节能实施情况;

工程分包项目依法招标及备案情况等内容。

#### 4.1.2 工程竣工验收报告附件

(1) 建设工程施工许可证(共享数据;若共享数据与实际证照不一致或缺失,申请人上传原件扫描件)

(2) 建设工程规划许可证(共享数据;若共享数据与实际证照不一致或缺失,申请人上传原件扫描件)

(3) 单位工程质量竣工验收记录(申请人上传原件扫描件)

(4) 工程竣工验收记录(申请人上传原件扫描件)

(5) 防雷检测报告(申请人上传原件扫描件)

4.2 施工单位签署的工程质量保修书(申请人上传原件扫描件)

4.3 法人承诺书(申请人上传原件扫描件)

4.4 法规规定应当由规划部门出具的认可文件或者准许使用文件(不涉及增层、翻建且不增加建筑面积的(含因结构加固、外墙外保温等少量增加建筑面积的)可不提供)。(共享数据;若共享数据与实际证照不一致或缺失,申请人上传原件扫描件)

4.5 法规规定应当出具的对大型的人员密集场所和其他特殊建设工程验收合格的证明文件(54米及以上老旧住宅项目建筑保温、外墙装饰、或含有新建、扩建部分的工程,应提交建设工程消防验收合格的证明文件)。(共享数据;若共享数据与实际证

照不一致或缺失，申请人上传原件扫描件）

4.6 建设工程档案验收意见书（共享数据：若共享数据与实际证照不一致或缺失，申请人上传原件扫描件）。

（竣工验收备案已实现全程电子化办理，备案申请人用竣工验收备案系统申报时，需对系统采集的施工许可、规划许可、规划验收、消防验收、档案验收的共享数据进行逐一确认。如共享数据与实际证照信息不一致或缺失时，由备案申请人按系统格式扫描实际证照原件后上传至竣工验收备案系统。）

## 十一、管线改造

### （一）老旧小区管线改造政策

#### 1. 老旧小区供水管网改造政策

根据市政府办公厅《关于印发〈加快推进自备井置换和老旧小区内部供水管网改造工作方案〉的通知》（京政办发〔2017〕31号）要求，对老旧小区内部供水管网改造项目，市政府固定资产投资采取直接投资的方式，按照项目建设投资50%的比例给予资金支持。按照政府投资管理相关要求，项目单位应当编制项目建议书、可行性研究报告、初步设计概算，并依法取得相应手续报市发展改革委审批。

#### 2. 老旧小区配网改造政策

根据市发展改革委《关于印发北京市老旧小区配网改造工作方案（2018-2022年）的通知》（京发改〔2018〕2952号）要求，对老旧小区配网改造项目，市政府固定资产投资采取投资补助的方式，按照项目建设投资不高于30%的比例给予资金支持。市发展改革委负责审核资金申请报告，由项目所在地的区级发展

改革部门负责办理项目立项手续。

### 3. 老旧小区供热管网改造政策

根据原市市政市容委、市发展改革委联合印发的《关于2016-2018年老旧供热管网改造工作的通知》（京政容函〔2016〕204号）要求，对于老旧小区供热管网改造项目，市政府固定资产投资采取直接投资或投资补助相结合的方式。对于市热力集团改造项目，按项目投资的50%安排市政府固定资产投资支持，并按照政府投资管理相关要求，项目单位应当编制项目建议书、可行性研究报告、初步设计概算，并依法取得相应手续报市发展改革委审批。对于各区改造项目，由市、区政府分别按30%和20%比例安排资金补助，市发展改革委负责审批资金申请报告，由项目所在地的区级发展改革部门负责办理项目立项手续。

## （二）老旧小区管线改造接收标准

### 1. 排水管网改造接收标准

老旧小区内部排水设施的日常维护管理及更新改造时，应严格执行相关运行、维护技术规程和相关施工、验收技术规范；同时，应全部实现雨污分流和“海绵”城市建设要求，并消除全部管道腐蚀、破裂等结构缺陷。具体接收标准建议如下：

1.1 管道内部应满足《城镇排水管渠与泵站运行、维护及安全技术规程》（CJJ 68-2016）要求：

管渠、检查井和雨水口养护应符合下列规定：

管渠、检查井和雨水口内不得留有杂物，允许积泥深度应符合下表规定：

**管渠、检查井和雨水口的允许积泥深度表**

设施类别		允许积泥深度
管渠		管内径或渠净高度的 1/5
检查井	有沉泥槽	管底以下 50mm
	无沉泥槽	管径的 1/5
雨水口	有沉泥槽	管底以下 50mm
	无沉泥槽	管底以上 50mm

移交接管交接前应对功能状况和结构状况进行检查，并应核对竣工资料及相关地理信息数据。

### 1.2 管渠修理

排水管理单位应根据管渠检查评估报告及时制定管渠修理计划，消除缺陷、恢复管渠原有功能，延长管渠使用寿命。

### 1.3 纳管管理

排水户排入城镇排水污水系统的污水水质应符合现行行业标准《污水排入城镇下水道水质标准》(CJ343)的有关规定。医疗机构废水排放应符合现行国家标准《医疗机构水污染物排放标准》(GB18466)的有关规定。从事工业、建筑、餐饮、医疗等活动的企事业单位、个体工商户向城镇排水设施排放污水的，应当向城镇排水主管部门申请领取污水排入排水管网许可证。

排水户内部应实行雨污分流，排水管道纳管方案应经城镇排水管理单位审核。排水户应在污水接入城镇污水管渠前设置排水检查井。

### 2. 供水管网改造接收标准

为进一步消除管网安全运行隐患，保障供水水质安全，促进

管网经济、合理运行，有效控制和降低管网漏失，提升城市供水精细化管理水平，依据现行国家标准、地方标准及企业标准，结合自备井置换和老旧小区内部供水管网改造工作实际情况，特制定如下改造接收标准。

## 2.1 改造原则及分类

### 2.1.1 改造原则

老旧小区原则上统一按独立计量区（DMA）模式进行改造，具体改造标准原则上应参照《北京市自来水集团独立计量区（DMA）建设和运行技术标准（试行）》进行落实。

### 2.1.2 改造分类

老旧小区现状供水管网经现场勘查确认不符合现行管材规范标准的，原则上进行整体更新改造。

经现场勘查确认现状供水管网管材符合现行管材规范标准的，可以直接接收，同时对附属设备及局部管线布设不合理的情况进行改造和优化，达到管网安全运行的标准。

经现场勘查小区现状管网为普通铸铁管且有完整的竣工资料，因受小区施工条件及环境影响，可考虑按照功能性改造的方式对小区管网进行改造，同时更换不符合规范标准的附属设施，达到管网安全运行的标准。

## 2.2 设计要求

### 2.2.1 设计依据

《加快推进自备井置换和老旧小区内部供水管网改造工作方案》、自备井置换和老旧小区内部供水管网改造方案、北京市自来水集团供水管网资料、《北京市自来水集团独立计量区（DMA）

建设和运行管理规定》、《北京市自来水集团独立计量区（DMA）建设和运行技术标准》

### 2.2.2 采用的主要规范和标准

《室外给水设计规范》(GB50013—2006)、《给水排水管道工程施工及验收规范》(GB 50268—2008)、《工业金属管道工程施工及验收规范》(GB 50235—2010)、《城市供水水质标准》(CJ/T206-2005)、《生活饮用输配水设备及防护材料的安全评价标准》(GB/T17219)、《城市供水管网漏损控制及评定标准》(CJJ92-2002)、《城市给水工程规划规范》(GB50282-2016)、《给水排水工程管道结构物设计规范》(GB50332-2002)、《给水钢塑复合压力管管道工程技术规范》(CECS2317-2008)、《涂装前钢材表面预处理规范》(SY/T0407-97)、北京市自来水集团禹通市政工程有限公司企业标准《给水金属管道内壁修复涂膜施工技术规范》(Q/YT001-2009)、《球墨铸铁管及管件标准》(GB/T13295-2008)、《柔性接口给水管道支墩》10S505(GJBT-632)、《室外消火栓及消防水鹤安装》(13S201)、《封闭满管道中水流量的测量饮用冷水水表和热水水表》(GB/T 778-2007)、《建筑给水排水设计规范》(GB50015-2003)(2009版)、《消防给水及消火栓系统技术规范》(GB50974-2014)

### 2.2.3 设计要点

管材与接口：DN100（含）以上新建给水管道采用 K9 级球墨铸铁管，接口为 T 型胶圈接口，DN50（含）以下给水管道采用薄壁不锈钢管，接口为卡压式连接。

支墩：DN100（含）以上三通、弯头、盖堵处需砌筑支墩，

做法详见标准图集《柔性接口给水管道支墩》10S505，支墩按照管道内水压 1.1 MPa 设计。

井室砌筑：闸阀井、水表井按照图集 05S502《室外给水管道附属构筑物》砌筑；消火栓安装按照图集 13S201《室外消火栓及消防水鹤安装》选用，其中井室砌筑按照图集 05S502 选用。

管道水压试验：DN100（含）以上：试验压力：1 MPa；DN50（含）以下：试验压力：0.6 MPa。停止注水稳压 15 分钟后，允许压力降不得超过 0.03 MPa。

回填土要求：为保证回填土的质量及管道外壁与周围土壤的良好接触，回填土中不得采用房渣土、碎砖、粉砂、淤泥及石块等杂物。柔性管道沟槽回填土压实度要符合《给水排水管道工程施工及验收规范》（GB 50268—2008）的相关规定。

给水管道与污水管道或输送有毒液体管道交叉且在下方通过时须加防护套管，套管两端应采用防水材料封闭。

管道安装按北京市自来水集团规定粘贴管道标识带。

给水管线与其他管线间距，小区内管线间距建议参见《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2003）（2009 版）。

水表设置：老旧小区供水管网改造项目按照独立计量区（DMA）模式设置三级计量水表，即小区进口安装电子远传流量计，楼门表（低压直供水）、泵房总表（二次供水）、公建水表、居民分户水表。不同用水主体、不同用水性质单独装表计量，底商和平房单独装表计量，并保证各级水表计量范围准确。

居民分户水表要求安装在户外，水表应安装在不受冻结、污染、强烈震动、便于检修和读取示数、具备数据传输条件的场所，

不得封装在墙体内，环境温度  $5^{\circ}\text{C} \sim 55^{\circ}\text{C}$ 。

对于安装在户外的水表，建筑本体内管井（管道间）安装的水表高度  $300\text{mm} \sim 1400\text{mm}$ ；管井内有多支计量表时，自来水水表应安装在最外侧；管井内多支水表上下水平安装时，相邻供水管中心间距应  $\geq 300\text{mm}$ ；多支水表并排安装时，相邻供水管中心间距应  $\geq 200\text{mm}$ 。水表外壳与其它设施及墙壁的净距离  $\geq 200\text{mm}$ ；表前（进水方向）直管段  $\geq 10D$ （ $D$  为水表公称口径）、表后（出水方向）直管段  $\geq 5D$ 、进出水管的同轴度误差  $\leq 1\text{mm}$ 。表前、表后须安装阀门。

住宅项目不再设置二次供水校核水表。

水表选型：水表选型符合供水企业的相关规定。住宅项目小区进口选用电子远传流量计；楼门表、泵房总表等校核水表安装机械水表；口径大于  $75\text{mm}$ （含）的计费水表安装电子远传水表；口径小于  $75\text{mm}$ （不含）的计费水表安装机械水表（居民分户水表除外）；居民分户水表优先选用远传水表。

### 2.3 设备要求

2.3.1 小区进口流量计量设备：原则上应按照供水企业相关要求进行选择。

2.3.2 闸阀：采用 SZ45X-1 立式软密封闸阀。

2.3.3 消火栓：采用 SA100/65 型地下式消火栓。

2.3.4 截止阀（DN50-DN15）：采用铜制截止阀。

2.3.5 水表：符合供水企业的相关规定。

2.3.6 其余管件如两合三通、水卡子、短管甲、短管乙等以及辅料的使用要符合市自来水集团的相关规定。

2.3.7 井盖使用要符合供水企业的相关规定。

## 2.4 施工要求

2.4.1 工程施工及验收执行国家标准《给水排水管道工程施工及验收规范》(GB50268-2008)。

2.4.2 管道材料与设备严格按照接收管线的产权单位有关规定执行。

2.4.3 试压合格后必须进行冲洗、消毒，水质化验合格后方可勾头、通水。

2.4.4 管道安装应粘贴管道标识带。

2.4.5 施工中如遇其它问题，请及时与设计及有关人员联系解决。

## 2.5 工程验收要求

### 2.5.1 工程验收

工程施工及验收执行国家标准《给水排水管道工程施工及验收规范》(GB50268-2008)。

2.5.2 独立计量区(DMA)建设工程施工及验收执行《北京市自来水集团独立计量区(DMA)建设和运行技术标准》相关验收标准。

2.5.3 按照接收管线的产权单位相关规定验收管材、管件、附属设备、井盖、水表等的材质和厂家，确保工程使用材料符合相关要求。

2.5.4 按照接收管线的产权单位相关规定和标准组织工程验收工作。

2.5.5 验收合格后至管线正式通水前，施工单位做好管线的

保护与看管工作，防止管线发生破坏及产生“圈、压、埋、占”现象。

2.5.6 验收合格后，建设单位组织工程通水相关事宜。

## 2.6 工程竣工资料接收

工程竣工后，施工单位在一个月内向接收管线的产权单位移交竣工资料，管线产权单位负责审核并完成竣工资料归档工作。

## 3. 燃气管线改造验收接收标准

为规范老旧小区燃气管线改造验收工作，保证改造后的燃气设施符合运行安全要求，依据《城镇燃气设计规范（GB50028-2006）》、《燃气输配工程设计施工验收技术规定（DB11/T302-2014）》和北京市燃气集团有限责任公司运行安全的相关规定（《燃气用户发展工程施工与质量验收技术规程（QB/3C 02-2015）》等），制定本标准。

本标准适用于北京市燃气集团有限责任公司京内各分、子公司负责供气的老旧小区燃气管线改造的工程验收接收工作。

### 3.1 总体要求

3.1.1 工程竣工验收包括预验收和竣工验收。

3.1.2 预验收应由监理单位主持，验收前应具备下列条件：

- （1）完成工程设计文件和施工承包合同规定的各项内容；
- （2）施工单位在工程完工后对工程质量自检合格，工程符合设计规范要求，并提出工程竣工报告；

（3）工程资料应规范、完整，包括但不限于工程竣工报告、工程数量表、设计交底记录、燃气气压强度和严密性试验报告、原材料质量证明、隐蔽工程检查记录、工程竣工测量资料、阴极

保护组织设计、无损探伤报告等，并经建设单位、监理单位、施工单位签字确认；

(4) 工程中使用材料的检测报告齐全、有效；

(5) 专业检测单位出具的检测报告齐全、有效；

(6) 已改造部分的设施竣工图纸、测绘图纸，齐全、有效；

(7) 工程施工中，工程质量检验合格，检验记录完整；

(8) 《燃气专用物资销售备案表》(格式宜符合本标准附录 1) 内容与工程验收内容一致；

(9) 改造项目涉及的国土、应急管理、规划、消防、市场监督管理等部门要求的手续齐全，实施改造完成的项目无违章及占压隐患。

3.1.3 竣工验收由市燃气集团相关分子公司组织，验收前应具备下列条件：

(1) 监理单位预验收合格后出具监理工作总结并填写、签署《燃气工程竣工验收申请单》(格式宜符合本标准附录 2)；

(2) 有施工单位签署的工程质量保修书；

(3) 施工单位执完整的竣工资料向市燃气集团相关分子公司提出验收申请。

3.1.4 竣工验收按下列程序进行：

(1) 市燃气集团相关分子公司组织建设、设计、监理、及施工单位对工程进行验收，并按照设计文件、竣工图纸对工程进行现场检查；

(2) 验收合格的，各部门签署相应《工程竣工验收单》(格式宜符合本标准附录 3)，交建设单位办理通气手续；

(3) 验收不合格的，应将不合格原因全面、清晰、准确填入本工程相关竣工验收交接单内并注明“验收不合格”，各方签字确认，现场制定整改措施，并初步确定复验时间，交建设单位落实整改；

(4) 自验收合格之日起 1 个月内未通气的工程，应重新进行严密性试验并重新组织验收。

### 3.1.5 工程验收应符合下列要求：

(1) 验收资料内容应规范、完整，并经各方签字确认，齐全有效；

(2) 按照设计文件、竣工图纸对工程进行现场检查。竣工图应真实、准确，路面标志符合要求；

(3) 工程量与《燃气工程竣工验收申请单》一致；

(4) 燃气设施和设备的安装符合设计文件的要求，无明显的外观质量缺陷，操作可靠；

3.1.6 老旧小区燃气管线改造的竣工验收应由建设单位告知属地政府、物业管理单位共同参加，对后期通气做好必要的准备。

### 3.2 燃气设施验收需重点关注的要求

燃气设施改造验收时，应按照总则第 1 款所述的规范标准要求开展验收工作，同时应重点以下事项：

3.2.1 燃气设施标志标识及管道颜色应符合北京燃气《燃气标志设置技术规定》(QB1S01-2013)的相关要求。

3.2.2 改造后的埋地钢制管线应加装防腐蚀系统。

3.2.3 地下燃气管线不得从建筑物和构筑物的下面穿越。室

外埋地管线与建筑物、构筑物或相邻管道之间的水平和垂直净距，应符合设计文件要求，当设计文件无明确要求时，应符合设计规范的规定要求。如受地形限制管道布置有困难而又无法解决时，在采取行之有效的保护措施后，可在规范规定的净距适当放宽要求。

3.2.4 地下燃气管道埋设的最小覆土厚度（路面至管顶），应按设计文件要求执行，当设计文件无明确要求时，应符合设计规范的规定要求。

3.2.5 地下燃气管道不得在堆积易燃、易爆材料和具有腐蚀性液体的场所下面穿越，并不宜与其他管道或电缆同沟敷设，当需要同沟敷设时，必须采取有效防护措施。

3.2.6 地下燃气管道不宜穿排水管沟、热力管沟等地下管沟，当必须穿过时，应将燃气管道敷设于套管内。

3.2.7 地下燃气管道的检测管、阀室等的设置应按设计文件执行。

3.2.8 调压站应按规定设置避雷设施，且水电设施齐全，调压站站房和调压箱箱体距离周边建筑物净距应符合设计规范。

### 3.3 燃气设施接收的要求

#### 3.3.1 燃气管线应符合下列要求：

(1) 燃气管线无泄漏；

(2) 经第三方对管线防腐层检测无破损点或经检测防腐评价等级为良及以上，管线附属阴极保护设施运行正常，符合《城镇燃气埋地钢质管道腐蚀控制技术规程》(CJJ95-2013)的要求；

(3) 聚乙烯管道应有示踪带或保护板;

(4) 未改造部分的管线如无测绘信息的应补测资料齐全、有效。

3.3.2 阀门井井室(阀室)应符合以下要求:

(1) 结构完好,无漏水、裂缝,井内无积水、塌陷;

(2) 阀门启闭灵活,不串气,且目前市场上有备品、备件及供应商提供售后服务;

(3) 阀门及管道无锈蚀、漏气,移交前按接收企业要求对井下管线、设施刷漆;

(4) 井盖为“五防”井盖,无缺失破损,有锁具且完好,有井室的闸井应设置为双井口。

3.3.3 调压站(箱)应符合以下要求:

(1) 站(箱)内燃气设施运行正常无泄漏,符合国家标准《燃气系统运行安全评价标准》(GB/T50811)的有关规定,且目前市场上有备品、备件及供应商提供技术维护;

(2) 阀门应启闭严密,过滤器移交前应进行排污清洗;

(3) 站内管线无锈蚀,移交前按接收企业要求进行刷漆;

(4) 按照相关规定设置防雷、防静电装置、设施应完好并处于正常运行状态,并按国家有关规定进行定期检验;

(5) 调压站箱内压力容器、过滤器、安全装置及仪器仪表等应按国家有关规定进行运行维护、定期校验和更换;

(6) 压力容器相关手续齐全,符合《固定式压力容器安全技术监察规程(TSG 21-2016)》的要求;

(7) 消防器材完备有效,配备型号、数量符合相关要求;

- (8) 站、箱应有压力监控设施;
- (9) 调压站(箱)安全标识齐全完好;
- (10) 站、箱结构完好,屋面墙体无开裂、漏水、渗水;
- (11) 附属的围栏、门窗、防水、防盗、消防设施等齐全完好;
- (12) 站、箱周边符合安全间距要求,无违章占压隐患;
- (13) 配套用电、水、暖、下水等配套设施齐全、完备,运行正常,有正式接用手续。

#### 4. 供热管线改造接收标准

参见北京市地方标准《供热管网改造技术规程》(DB11/T1477-2017)。

#### 5. 供电管线改造接收标准

参见北京市地方标准《10KV 及以下配电网建设技术规范》(DB11/T1147-2015)。

## 十二、加装电梯

我市老旧住宅楼加装电梯管理主要包括建设和特种设备监督管理两项内容。

### (一) 建设管理

#### 1. 明确实施主体

加装电梯工程应当明确实施主体,具体负责资金筹集、项目申报建、组织实施等工作。相关业主可委托房改售房单位、物业服务企业、电梯生产安装企业、社会投资企业等作为实施主体。实施主体承担法律、法规规定的工程项目建设单位所应承担的法律责任。

## 2. 建设程序

### 2.1 满足下列条件的，即可开展加装电梯工作：

（1）有意愿加装电梯的业主应当具有占有和使用该住宅的权利，并能够出示相关证据。

（2）拟加装电梯的住宅应满足建筑物结构安全、消防安全、建筑节能等规范、标准要求。

（3）既有多层住宅加装电梯的意向及初步方案应当充分听取拟加装电梯范围内全体业主的意见，并经专有部分占该单元住宅总建筑面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意，且其他业主不持反对意见。

2.2 实施主体委托具有相应资质等级的设计单位出具初步设计方案，同时准备以下材料，向各区加装电梯工作管理部门报建：

（1）加装电梯建设方案可行性。

（2）加装电梯费用筹集方案，包括业主分摊数额或与企业签订代建租赁协议。

（3）加装电梯投入使用后运行维护费用（电费、维修保养费、更新费、管理费）分担方案。

（4）电梯建成后使用管理主体确认书。

（5）电梯运行维护保养委托方案。

实施主体应就以上事项与加装电梯涉及的相关业主达成加装电梯协议。加装电梯协议由加装电梯所涉及的业主签字，签字真实性由属地社区组织和实施主体共同组建审核组进行审核，并留存业主所持有效证件的影印资料。

### 2.3 项目申报确认

各区加装电梯工作管理部门出具加装项目确认书。

## 2.4 建设流程

加装电梯部分不计入楼房建筑面积，不变更原房屋权属信息，不办理立项、用地、规划和施工许可审批手续。

(1) 实施主体持项目确认书、设计施工图到综合审查机构进行施工图审查。

(2) 简化招投标手续。达到本市依法必须招标规模标准的，应依法开展招投标工作。

(3) 电梯采购、施工、监理等参建单位均应选择具有相应资质的企业，选定方式由实施主体与加装电梯出资人共同决定，且应符合国家法律法规。

(4) 电梯安装企业应在电梯安装前，到区市场监督管理局办理电梯施工开工告知，并接受监督检验。经监督检验合格后，使用单位应及时办理使用登记手续。

(5) 区建设工程质量安全监管部门应会同项目所在地街道办事处(乡镇人民政府)加强对加装电梯实施过程的安全质量监管。区市场监管部门监督相关单位做好加装电梯开工告知、监督检验和使用登记等工作。

(6) 加装电梯工程完工后，由实施主体组织设计、施工、监理单位进行竣工验收，物业服务企业(房屋管理单位)和街道办事处(乡镇人民政府)应参与竣工验收工作，竣工验收合格的，方可交付使用，并由实施主体将改造工程档案报建筑物图纸存档的城建档案馆留存。

## 2.5 申请财政补贴

为加快推进我市老旧住宅楼加装电梯工作，市财政对加装电梯给予定额补助，各区制定本区财政补助办法。采取后补助形式，由实施主体垫资或居民集资先期开展电梯加装，待加装电梯完工并取得特种设备管理部门颁发的监督检验合格证后，实施主体持相关材料向各区加装电梯工作管理部门申请补助资金。

财政补贴不属于财政投资，不形成政府固定资产。按照“谁投资，谁受益”和“权责一致”的原则，增设电梯的投资方依法享有增设电梯的相关权益，并承担电梯投入使用后的管理责任。

## （二）特种设备监督管理

### 1. 基本原则

根据《中华人民共和国特种设备安全法》规定，特种设备安装、改造、修理的施工单位应当在施工前将拟进行的特种设备安装、改造、修理情况书面告知直辖市或者设区的市级人民政府负责特种设备安全监督管理的部门；锅炉、压力容器、压力管道、电梯、起重机械、客运索道、大型游乐设施的安装、改造、重大修理过程，应当经特种设备检验机构按照安全技术规范的要求进行监督检验，未经监督检验或者监督检验不合格的，不得出厂或者交付使用；特种设备使用单位应该在特种设备投入使用前向负责特种设备监督管理的部门办理使用登记。

### 2. 开工告知办理指南

2.1 办理时限：即时受理。

2.2 办理方式：网上申报。

（1）申请人登录“北京市市场监管局质量监督网上服务平台”（[zljdfw.scjgj.beijing.gov.cn](http://zljdfw.scjgj.beijing.gov.cn)），填报相关信息，上传相

关材料。

(2) 申请人应在网上申报系统中完成用户注册，并按要求在线提交申请事项。

### 2.3 申报条件

#### 2.3.1 申请人主体资格条件

(1) 应具有营业执照。

(2) 具有相应的特种设备安装、改造、修理资格。

#### 2.3.2 申请人承担的法律 responsibility

(1) 申请人不得伪造、涂改、出租、出借、转让生产许可证证书。

(2) 申请人应在“北京市市场监管局质量监督网上服务平台”认真填写相关内容，并对填写内容的准确性、真实性负责。

#### 2.3.3 申请人应接受、配合市场监管部门进行监督检查。

### 2.4 申报材料

#### 2.4.1 特种设备安装改造修理告知书

(1) 由特种设备安装改造修理单位办理网上填报工作，告知书应按网上填报要求进行填报，并确认。

(2) 特种设备安装改造修理告知书的填写符合填写说明要求和示范文本要求，内容填写完整，不涉及的项目填写“无”。

(3) 施工单位名称、单位公章应与特种设备安装改造修理许可资质证书一致。

(4) 设备种类、施工类别符合申请范围的要求。

#### 2.4.2 统一社会信用代码的证明

(1) 本市的企业不需要提交，通过数据共享实现。

(2) 外省的企业需要上传原件或者加盖公章复印件。

## 2.5 审批方式

申请人提交申请完成后，即可施工。

## 3. 监督检验办理指南

3.1 办理部门：北京市特种设备检测中心。

3.2 办理时限：13 个工作日。

3.3 办理方式：网上申报，书面受理。

(1) 申请人登录“北京市企业登记 e 窗通服务平台”(网址：<https://ect.scjgj.beijing.gov.cn/index>)，点击业务办理登录入口下方的“主体办事”，按照弹出对话框选择登录途径，进行网上申请。

(2) 申请人应在网上申报系统中完成用户注册，并按要求在线提交申请事项。

(3) 现场申报。

## 3.4 申报材料

(1) 机电类特种设备监督检验申请单：由特种设备施工单位按网上要求填报并确认(网上填报生成不需盖章，现场申报需要使用单位盖章)。

(2) 电梯技术资料确认记录：与设备出厂信息一致，每个项目一份(原件，需施工单位盖章)。

(3) 电梯主要部件编号登记表：与设备出厂信息一致，每个项目一份(原件，需施工单位盖章)。

(4) 安装授权书：每个项目一份(原件，需制造单位盖章)。

(5) 产品质量证明文件(电梯合格证)：每台电梯一份(原

件查验)。

(6) 电梯整机型式试验证书：每种类型电梯一份（原件查验）。

(7) 制造许可证书：与设备出厂信息一致，每个项目一份（原件查验）。

(8) 安装许可证书：每个项目一份（原件查验）。

### 3.5 审批方式

申请人提交申请准予受理后完成后，检验机构到现场进行检验，经检验符合要求的，发放特种设备检验报告。

## 4. 使用登记办理指南

4.1 办理时限：11 个工作日。

4.2 办理方式：网上申报。

(1) 申请人登录“北京市市场监管局质量监督网上服务平台”（zljdfw.scjgj.beijing.gov.cn），填报相关信息，上传相关材料。

(2) 申请人应在网上申报系统中完成用户注册，并按要求在线提交申请事项。

### 4.3 申报条件

申请人主体资格条件：具有特种设备使用管理权的单位。

### 4.4 申报材料

#### 4.4.1 特种设备使用登记表

(1) 由特种设备使用单位办理网上填报工作，使用登记表按网上填报要求进行填报，并确认。

(2) 填写符合填写要求和示范要求，内容填写完整，不涉

及的项目填写“无”。

(3) 使用单位名称、单位公章、统一社会信用代码、地址应与统一社会信用代码的证明完全一致。

(4) 设备种类符合《特种设备目录》设备类别要求。

#### 4.4.2 统一社会信用代码的证明

(1) 本市的企业不需要提交，通过数据共享实现。

(2) 外省的企业需要上传原件或者加盖公章复印件。

(3) 使用单位为其他主体的，需要在系统中上传原件或者加盖公章的复印件。

4.4.3 特种设备监督检验报告：填写监督检验报告编号调取检验信息。

#### 4.5 审批方式

申请人提交申请准予受理后对资料进行审核，符合要求的，准予发证。

### 十三、拆除重建试点

本市危旧楼拆除重建工作以北京城市总体规划、分区规划为依据，遵循“区域总量平衡、动态零增长”和户数不增加的基本原则，在充分尊重居民意愿，压实房屋产权单位主体责任的基础上，由各区人民政府选取试点项目，根据《关于开展危旧楼房改建试点工作的意见》有关要求组织实施。

### 十四、其他事项

(一) 市住房城乡建设委、市规划自然资源委等有关部门，加强与国管局、中直管理局，以及中央和国家机关有关部门的沟通协调。国管局及时向北京市有关部门通报中央和国家机关老旧小区综

合整治项目信息和进展情况。

(二)北京市有关部门进一步加强内部沟通和工作衔接,积极开展对市、区受理窗口、经办人员的培训和指导,确保顺利办理各项手续,切实提高项目审批审核效率,切实做好对中央和国家机关、北京市老旧小区综合整治的支持和服务。

(此件主动公开)

---

北京市住房和城乡建设委员会办公室

2020年4月24日印发

---