

佛山市南海区住房城乡建设和水务局

主动公开

南建水函〔2025〕54号

佛山市南海区住房城乡建设和水务局关于印发 《南海区既有住宅加装电梯工程土建施工 质量安全技术指引》的通知

各镇人民政府、街道办事处，建设、设计、施工单位，各有关单位：

为进一步规范南海区既有住宅加装电梯工程土建施工管理，保障工程质量与施工安全，提升民生工程实施效能，我局组织编制了《佛山市南海区既有住宅加装电梯工程土建施工质量安全技术指引》（以下简称“《指引》”）。《指引》聚焦土建施工全流程，涵盖开工准备、质量管理、安全文明施工、竣工验收及质量保修等关键环节，明确了各方责任、技术标准和管理要求。现将《指引》印发给你们，请认真贯彻执行。

佛山市南海区住房城乡建设和水务局

2025年9月2日

南海区既有住宅加装电梯工程土建施工质量 安全技术指引

佛山市南海区住房城乡建设和水务局
2025 年 8 月

前 言

随着城市更新和老龄化社会的加速发展，既有住宅加装电梯已成为提升居民生活品质、完善老旧小区功能的重要民生工程。南海区作为佛山市的核心城区，既有住宅数量庞大，加装电梯需求迫切。为进一步规范加装电梯工程土建施工管理，确保工程质量与施工安全，佛山市南海区住房城乡建设和水务局在广泛调研和专家论证的基础上，编制了《南海区既有住宅加装电梯工程土建施工质量安全技术指引》（以下简称“《指引》”）。

本《指引》以深化推进南海区既有住宅加装电梯工作为目标，旨在为各镇（街道）、建设单位、设计单位、施工单位及监管机构提供系统化、标准化的技术指导。《指引》聚焦土建施工全流程，涵盖开工准备、质量管理、安全文明施工、竣工验收及质量保修等关键环节，明确了各方责任、技术标准和管理要求，为加装电梯工程的高效实施提供了有力支撑。

加装电梯工程涉及结构安全、管线迁移、邻里协调等多重复杂因素，其土建施工质量直接关系到居民生命财产安全和社区和谐稳定，应在施工前建立沟通机制，提前化解潜在矛盾，确保施工顺利推进。

为此，《指引》特别强调以下原则：一是强化主体责任，明确申请建设人（业主）指申请加装电梯的全体业主，需严格履行建设单位义务；二是规范技术标准，要求设计、施工必须符合国家及行业规范，重点把控基础施工、钢结构焊接、防水处理等关

键节点；三是突出安全文明，针对高空作业、起重吊装、临边防护等高风险环节提出专项管控措施，减少施工对居民生活的干扰；四是完善监督机制，鼓励引入第三方监管，涵盖施工资质审查、材料质量验证、关键工序验收等环节，通过过程验收实现质量可追溯。

本《指引》的发布实施，将进一步提升南海区加装电梯工程的标准化、专业化水平，助力打造安全、优质、便民的城市更新样板。希望各相关单位认真参照执行，共同推动既有住宅加装电梯工作规范有序开展，切实增强人民群众的获得感、幸福感和安全感。

指导单位：佛山市南海区住房和城乡建设和水务局

主编单位：佛山市装配式建筑与智能建造协会

广东省建设工程质量安全检测总站有限公司

广东瑞谷建设有限公司

佛山市装配式建筑与智能建造协会检测分会

参编单位：广东应兴源集团有限公司

广东旺达建设有限公司

指 导：边志民 邓建波 简世平

主编人员：何祥录 邵瑞雄 梁尧培 黄 飘

参编人员：刘飞虎 田 强

目 录

第一章 开工前准备工作	7
1.1 加装电梯前期手续	7
1.2 申请建设人责任	7
1.3 设计单位要求	8
1.4 施工单位和施工人员要求	8
1.5 围蔽告知	8
1.6 管线迁移或保护	9
1.7 编制施工组织设计	9
第二章 施工质量管理	10
2.1 施工管理要点	10
2.2 分项工程质量管控要点	11
2.3 过程质量验收	16
第三章 安全文明管理	17
3.1 管理要点	17
3.2 基础施工	18
3.3 脚手架搭设	18
3.4 模板工程	19
3.5 起重吊装作业	20
3.6 高处作业	21
3.7 临边防护	22
3.8 交叉作业	22
3.9 施工用电	22

3.10 消防安全	23
3.11 文明施工	23
3.12 安全文明施工检查	24
第四章 竣工验收	24
4.1 竣工验收要点	24
第五章 质量保修	25
5.1 质量保修要点	25
第六章 编制依据	26

为进一步推进南海区既有住宅加装电梯工作，指导各镇（街道）加强我区既有住宅加装电梯工程土建施工建设的规范管理，提升工程质量，确保施工安全，特制定本指引，以供加装电梯的相关单位和人员参考。

第一章 开工前准备工作

1.1 加装电梯前期手续

（1）既有住宅加装电梯工程的建设应符合国土规划、住房城乡建设、应急消防、质量监督、城市管理等法律、法规的规定，遵守国家、省、市现行相关工程建设标准的要求。

（2）根据《建筑工程施工许可管理办法》《佛山市城市轨道交通管理条例》《佛山市城市轨道交通保护管理办法》《佛山市关于加强限额以下工程建设管理的实施意见（试行）》《佛山市既有住宅加装电梯管理办法》《佛山市既有住宅加装电梯工作指引》《佛山市既有住宅加装电梯设计指引》《佛山市既有住宅加装电梯施工图审查指引》等相关要求办理施工许可或开工信息登记手续。

1.2 申请建设人责任

申请建设人（申请加装电梯的全体业主）在加装电梯工程建设过程中，承担法律、法规规定由建设单位所应承担的责任及义务，对质量安全负首要责任。申请建设人应委托有相应资质的设计、施工单位进行工程设计及施工。鼓励申请建设人委托有相关资质的第三方，对工程施工过程质量安全实施监管。

1.3 设计单位要求

申请建设人应委托具有相应资质等级的设计单位设计,设计图纸须符合建筑设计、结构安全、电梯救援、消防安全、轨道保护和特种设备等相关规范、标准。

1.4 施工单位和施工人员要求

(1) 施工单位由申请建设人委托,劳务分包单位由施工单位委托。施工单位或劳务分包单位应具有相应资质,禁止无资质和超越资质施工。

(2) 施工单位对施工现场的质量和安全生产负总责。

(3) 施工单位在原材料进场使用前审核环节(钢筋、钢材、电线电缆、混凝土等);隐蔽工程验收环节(灌注桩终孔、预制桩收桩、钢筋隐蔽工程等);关键工序施工质量检测环节(桩身完整性检测、混凝土抗压强度检测、钢结构焊缝探伤检测、防火及防腐涂层厚度检测、后置埋件抗拔检测、外墙饰面砖粘结强度检测);以及主要节点验收环节(基础分部验收、主体结构分部验收等)进行举牌验收,验收牌详细记录相关信息,申请建设人代表、施工单位项目负责人、设计单位项目负责人(可只参与灌注桩终孔、预制桩收桩、基础分部验收、主体结构分部验收)等参加,并通过手持工程验收牌拍照的方式,实现质量责任可追溯。

1.5 围蔽告知

建设工程开工前,施工单位应按要求做好加装电梯施工现场的临时围蔽、临时道路铺设、水电接入等一系列电梯加装施工前

准备工作；取得工程施工许可或开工信息登记手续后，施工单位应制作施工信息公示牌，在现场临时围蔽的显著位置悬挂直至规划、工程竣工验收完成。

1.6 管线迁移或保护

（1）开工前，申请建设人应组织施工单位对既有住宅及周边的安全状况进行核查，涉及地下施工时，应事先对施工影响地下管线的情况进行排查，必要时申请建设人应委托具有资质的第三方单位（以下简称“探测单位”）承担施工场地的地下管线探测工作。

（2）工程施工涉及消防管道、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）改造的，应依法向相关部门提出改造申请并办理相关手续。施工时，应加强对已探明的地下管线的保护。

1.7 编制施工组织设计

（1）工程开工前，施工单位应根据工程特点和现场环境，按有关规定编制施工组织设计（方案）。施工组织设计（方案）要重点规划基础施工、管线探测及迁移、新旧建筑物的拆除和连接，各项质量、安全及文明施工等控制措施。

（2）涉及搭设高度 24m 及以上的落地式钢管脚手架工程、钢结构工程、基坑开挖、支护、降水、起重吊装、幕墙安装工程及采用无脚手架电梯安装工艺等危险性较大的分部分项工程时，施工单位应依据相关安全技术标准编制专项施工方案。现场施工

有可能影响地下管线的，施工单位应编制地下管线专项保护方案。施工组织设计、专项施工方案和地下管线专项保护方案应报施工单位技术负责人审批通过后，由申请建设人或委托有相关资质的第三方审批通过后，方可实施，对于超过一定规模的危险性较大的分部分项工程，施工单位应当组织召开专家论证会对专项施工方案进行论证。

第二章 施工质量管理

2.1 施工管理要点

（1）在施工准备阶段，项目负责人和施工员应熟悉图纸，参加图纸会审、设计交底。

（2）施工单位各工种、技术岗位人员应配套齐全，其中电工、焊工、架子工等特殊工种要受过专业技术培训，持证上岗。

（3）开工前，设计单位应向施工单位进行设计交底，使施工单位充分理解设计意图、质量要求，掌握施工要点并做好记录。

（4）作业前，班组生产工人、新进场人员应由施工单位加装电梯技术人员对其进行分项工程质量技术交底。

（5）施工期间如需变更设计，应征得申请建设人同意，并由原设计单位出具设计变更。

（6）每批进场使用的建筑材料（如钢筋、钢材等）应有生产厂商出具的质量合格证明文件，并明确标注产品批号及出厂检验相关力学性能试验数据，进场前须依据相关规范要求进行抽样检测。

(7) 施工单位应加强对后置锚固件、钢结构焊缝、钢结构安装等影响结构安全及墙体开凿、电梯井道、防水处理等关键部位的实体质量和使用功能进行检测。其中，影响结构安全、使用功能的混凝土标准养护试件强度、混凝土同条件养护试件强度、后置锚固件抗拔、钢结构焊缝质量、外墙饰面砖粘结强度等检测项目，应按规定委托具有资质的检测机构实施质量检测。

(8) 申请建设人明确履行质量安全监督的主体责任，督促施工单位做好日常及定期质量安全检查，保证实量实测，观感质量要求。

(9) 申请建设人在施工过程中增设施工单位与居民的沟通机制，成立 3 至 5 人专项小组对改造工程如（给排水、电气线路、道路改造）等进行全方位沟通协调处理。

2.2 分项工程质量管控要点

2.2.1 基础施工

(1) 地基基础施工验收应符合现行《建筑地基基础工程施工质量验收标准》（GB50202）等要求。

(2) 在基坑和基础施工中，应保障基坑安全及地基承载力要求，如需进行地基承载力检测的，应委托具有资质的检测机构进行检测并出具检测报告。检测不合格时，检测机构要及时告知参建单位以及监督机构。

2.2.2 井道结构施工

(1) 现浇混凝土结构应采用商品混凝土，严禁使用现场自

拌混凝土施工，应按规范要求留置混凝土试件，保证混凝土施工质量；混凝土结构施工质量应符合现行《混凝土结构工程施工质量验收规范》（GB50204）等要求。

（2）钢结构施工涉及焊接和螺栓连接时，应按规范要求进行高强度螺栓连接副摩擦面抗滑移系数检测、扭矩系数或紧固轴力检测和焊缝的超声波无损探伤检测、钢结构防火涂层和防腐涂层厚度检测，钢构件防火和防腐涂料施工质量应符合现行《钢结构工程施工质量验收规范》（GB50205）等要求。

（3）结构施工时，对新旧结构相连处应严格按设计图纸施工，原结构墙体作局部开洞处理后，应对原结构相关部位进行局部的补强加固；当施工涉及拆改原建筑物结构而设计图纸未明确具体做法的，应向原建筑设计单位或具有同等级及以上资质的建筑设计单位征求意见，取得原设计单位或具有同等级及以上资质的建筑设计单位同意后方可施工。新旧结构连接处涉及预埋、植筋处理的，应按要求进行锚固件抗拔力试验。

（4）基坑、井道结构施工中应注意对既有建筑结构的保护。

2.2.3 砌体施工

（1）砌体施工应符合现行《砌体结构工程施工质量验收规范》（GB50203）等要求。

（2）砌体施工时，应严格检查砂浆饱满度，要做到灰缝厚度适宜、饱满平整，密实，砌块应提前润水。

（3）严格检查墙体拉结筋设置是否符合要求，有无存在漏

设或间距过大的现象。

(4) 砌体留槎应符合规范要求，严禁砌体转角处、交接处留直槎，施工临时洞口留置应符合规范要求。

(5) 砌体施工中，应做好各工种的协调、配合工作，避免出现后凿墙现象而影响砌体质量，对管道敷设集中而使砌体断开处，应采取可靠的拉结措施用混凝土补浇密实。

2.2.4 地面施工

(1) 地面施工应符合现行《建筑地面工程施工质量验收规范》(GB50209) 等要求。

(2) 水泥砂浆面应平整、光滑、不翻砂，地砖面色泽一致，缝条一致，不缺角破碎、空鼓。

(3) 地砖和地面制作之前，应使用木塞或水泥纸将地漏临时封闭，防止砂浆和杂物坠入，影响排水。

(4) 在铺地砖前，地砖要预先浸水湿润，并晾干码好，铺时达到面干内潮。基层表面清理干净后要洒水湿润，并刷水泥浆(随铺随刷)。

(5) 不得在已做好面层的楼、地面上拌和或堆存砂浆。

2.2.5 饰面砖施工

(1) 外墙饰面砖施工应符合现行《外墙饰面砖工程施工及验收规程》(JGJ126) 等要求。

(2) 外墙饰面砖镶贴必须牢固，严禁空鼓，灰缝填嵌密实、平直，保证每面墙上不得出现一行以上非整块、非整砖应用于阴

角处，宽窄均匀通顺。并按先作施工样板，后大面积展开的原则进行。

(3) 在阳角镶贴块材宜割成 45 度角，使得棱角直观、顺直，细部和管道背后墙面不得粗糙，操作到位。

2.2.6 玻璃幕墙安装施工

(1) 玻璃幕墙安装前，主体结构应达到施工验收规范的要求，埋件妥善埋入，位置正确；应对各层垂直桁架和钢横梁上的驳接爪的安装位置及其垂直度、水平标高、进出位置、相邻两点的距离偏差、同层两点的水平标高偏差进行检查验收。

(2) 材料进场后，施工单位应组织验收，对玻璃的表面质量、公称尺寸进行 100% 的检测，对硅酮结构密封胶牌号是否符合设计要求，和密封胶的保质期进行检查。

(3) 玻璃幕墙安装的质量检查项目包括预埋件和锚固、上墙节点、构件安装、五金件安装、密封胶嵌缝等；玻璃的定位、安装，应在调整过程中减少尺寸积累误差，全部调整完毕且复查合格后，方可进行紧固和打胶。

(4) 硅酮结构密封胶接缝处应按规定工艺施工，注胶前，要充分清洁玻璃缝隙，不应有水、油渍、涂料、铁锈、水泥砂浆、灰尘等污染；注胶应按顺序进行，以排出空隙内的空气，注胶要均匀、密实、无气泡，胶线应横平竖直，粗细均匀，目视应无明显弯曲扭斜，胶缝处应无胶渍；胶在未完全硬化前，不要沾染灰尘和划伤，注胶后要用刮刀刮去多余的胶，并修光刮平。

2.2.7 门窗施工

(1) 铝合金门窗安装质量应符合现行《铝合金门窗工程技术规范》(JGJ214)等要求。

(2) 铝合金门窗的半成品规格、型号应符合设计要求,所用铝材应有质量保证书和出厂合格证。

(3) 铝合金门窗及其附件质量,必须符合设计要求和有关标准的规定。铝合金门窗的五金配件应与门窗型号相匹配,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。

(4) 铝合金门窗安装必须牢固,预埋件的数量、位置埋设连接方法必须符合设计要求。铝合金门窗隐蔽工程验收应在作业面封闭前进行并形成验收记录。

2.2.8 防水施工

(1) 屋面防水完工后加强保护,严禁工人穿铁钉鞋踩踏。

(2) 屋面排水坡度必须符合设计要求,无积水、无杂物,经24小时蓄水试验检查无渗漏。

(3) 加建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应有可靠的防水措施。

(4) 涉及外窗洞口时,应按现行《建筑外墙防水工程技术规程》(JGJ/T 235)的规定采取防水措施。

2.2.9 栏杆护栏

(1) 新建连廊、内天井、屋面及室外楼梯等临空部位应按

规范要求设置防护栏杆。防护栏杆高度不应低于 1.20m，并从可踏面起算；在距楼面或屋面 0.1m 高度范围内不宜留空，以防止儿童攀爬或物体坠落，确保人员通行与使用过程中的安全性。

（2）各栏杆、扶手连接处（焊接、螺丝连接）应连接牢固。

（3）制作栏杆、扶手的原材料应有出厂质量合格证或试验报告，进场时应按批号分批验收。

（4）栏杆应以坚固、耐久的材料制作，并能承受荷载规范规定的水平荷载。

2.3 过程质量验收

2.3.1 隐蔽工程验收

在下一工序封闭之前应进行隐蔽工程验收，如钢筋、防水层、防雷焊接等环节，须进行举牌验收，并由施工员填写《隐蔽工程验收记录》作技术存档。

2.3.2 工序交接

电梯井道的土建工程必须符合建筑工程质量验收要求，应组织做好对电梯井道的土建工程的质量验收，验收合格后方可交给电梯安装单位进场施工。

2.3.3 分项工程验收

（1）每一班组的工作应进行自查、自评，应对上一工序，前一工序进行验收，合格才能进行后道工序，验收应有记录。每个分项工程完成后，施工单位项目负责人应进行质量评定，质量员进行核定。

(2) 当分项(分部)工程完成后,经检查发现不合格品,应及时进行处理。

(3) 完成并经检验合格的产品应采取适宜的保护措施。

(4) 整体单位工程完工后,施工单位应进行自检自验,合格后向申请建设人提交工程竣工报告,申请工程竣工验收手续。

2.3.4 资料编制要求

施工单位应根据《广东省房屋建筑工程竣工验收技术资料统一用表(2024版)》进行工程技术竣工资料的编制,包括:产品出厂质量证明文件及进场检测文件、施工试验记录及检测文件、施工质量验收文件、竣工图等,并在验收合格后及时向申请建设人移交质量合格文件和有关技术资料。

第三章 安全文明管理

3.1 管理要点

(1) 施工单位应严格落实安全生产和文明施工措施,重点检查安全防护、高空作业、吊装、临时用电等重要环节。

(2) 加强施工扬尘和噪音控制,建筑垃圾、工程渣土等要随产随清,切实保证居民出行安全和场地整洁有序。

(3) 施工现场应在醒目位置设置安全警示标志,并设置公示牌,施工作业应进行封闭性安全防护,设置、张贴安全警示标语、标识,禁止非施工人员进入施工区域;。

(4) 保证安全防护用品的提供,进入施工现场必须戴安全帽,作业人员应按规定正确使用安全防护用品。

(5) 施工管理员或工程技术人员应对施工作业人员进行安全教育和安全技术交底;。

(6) 焊工、架子工、电工等特殊工种作业人员必须取得特种作业资格证书才能上岗操作。

(7) 落地式钢管脚手架工程、钢结构工程基坑开挖、支护、降水、起重吊装、幕墙安装工程及采用无脚手架电梯安全工艺等危险性较大分部分项工程施工的,施工单位应依据相关安全技术标准编制专项施工方案。

3.2 基础施工

(1) 应根据基础施工类型,编制专项施工方案。

(2) 当基坑(槽)、沟的开挖深度超过 1.5m 时,应根据土质情况及设计要求进行适当的边坡处理或加设可靠的支撑措施,确保施工安全。

(3) 基坑(槽)、沟边 1m 以内禁止堆土、堆放材料、停置机具。

(4) 开挖深度超过 2m 的基坑周边,必须设置符合规范要求的临边防护设施。

(5) 基坑周边按要求做好场地排水坡和排水沟。

3.3 脚手架搭设

(1) 作业应符合现行《建筑施工扣件式钢管脚手架安全技术规范》(JGJ130)等相关安全技术标准要求。

(2) 脚手架(排栅)应确保其设计、安装及使用过程满足

国家现行的安全技术标准。

(3) 架体外侧应采用密目式安全网封闭，网间连接应牢固，新旧建筑间隙封闭严密。

(4) 脚手架作业层下方应设置安全平网进行兜底防护，且自作业层起每隔不大于 10m（或每不超过两层）应设置一道水平安全平网封网。作业层内侧立杆与建筑物之间应采用脚手板或安全平网进行严密封闭，防止人员坠落及物料掉落。对于施工期间可能影响居民通行的区域，应搭设符合规范要求的硬质防护棚或安全平档，以有效防止高空坠物伤人事故的发生。

(5) 脚手架应做好封闭措施，防止外来人员借助脚手架实施盗窃行为。

3.4 模板工程

(1) 作业应符合现行《建筑施工模板安全技术规范》（JGJ162）等现行相关安全技术标准要求。

(2) 在模板工程施工过程中，严禁采用砖、加气混凝土砌块及其他脆性材料作为支撑结构的垫层材料，应选用符合设计要求及现行国家标准规定的专用垫板或垫块，以确保模板支撑体系的安全稳定，避免因垫层材料强度不足导致的安全隐患。

(3) 严禁在模板的连接件和支撑件上攀登上下，施工人员不得利用模板的连接件和支撑件作为攀爬工具进行上下移动，应使用专门设计的安全通道或梯子。

(4) 模板支撑立柱基础必须坚固，底部需用木垫板垫平，

模板支撑系统的立柱基础应具备足够的承载能力，并且应在立柱底部放置符合设计要求的木垫板以保证平整稳定。

(5) 严禁在同一垂直面上同时进行多处模板安装，为避免高空坠物及交叉作业带来的安全隐患，在同一垂直方向的不同高度不应同时进行模板安装工作。

(6) 不能用竹木做支撑，不得借用外脚手架作支撑。

3.5 起重吊装作业

(1) 作业应符合现行《建筑施工起重吊装工程安全技术规范》(JGJ276) 起重吊装相关安全技术标准要求。

(2) 进入施工现场的施工设备应通过安全检查验收方能使用。

(3) 因工程特殊需要，施工现场使用卷扬机、液压油缸千斤顶、吊装扒杆、龙门吊机等自行设计、制造的非标准、非定型起重机械设备的，应由具备相应资质的设计、制造、安装单位完成，设备经验收合格后方可投入使用；正式吊装前须进行试吊，汽车吊处于地面而吊装作业位于高处时，必须专门设置信号传递人员，确保司机清晰准确接收指挥信号；吊装期间应实施安全告知与围护措施，并安排专人实施旁站监督。

(4) 司机必须熟知该起重设备起吊高度及对应吊装幅度(半径)范围内的起重能力、实际起吊重量，掌握各装置正确使用方法，熟悉操作规程，严禁超载作业：①作业面应平整坚实，支脚全伸并垫牢，确保设备平稳无倾斜；②禁止斜拉斜吊，重物起升

应缓慢平稳，杜绝突然起吊导致超载；③不得起吊埋于地下或粘连于地面及其他物体的重物。

（5）玻璃、钢构件吊装须采取防碰撞措施，规避与脚手架及既有建筑物的接触，同时确保吊具、吊绳使用安全。玻璃搬运前须检查是否存在裂纹、暗纹，确认完好方可搬运吊运；搬运时须佩戴手套或使用布、纸衬垫玻璃边口部位，与手部及身体裸露部位隔离。

3.6 高处作业

（1）凡在距坠落基准面 2 米及以上高度进行施工作业，均属高处作业范畴。

（2）作业须符合现行《建筑施工高处作业安全技术规范》（JGJ80）等现行安全技术标准。

（3）严禁高血压、心脏病、贫血患者从事高处作业。

（4）严禁酒后、过度疲劳、精神萎靡及情绪低落人员实施高处作业。

（5）高处作业人员须着防滑鞋，佩戴安全帽并系挂安全带，禁止赤脚或穿硬底鞋、高跟鞋、拖鞋作业。

（6）遇六级以上强风或大雨、大雾等恶劣天气，禁止露天攀登及悬空高处作业；严禁从高处抛掷物件。

（7）玻璃安装时，禁止在无隔离防护情况下进行上下楼层交叉作业，未安装玻璃须平稳放置；安装楼层下方禁止人员通行滞留；高处安装玻璃应在稳固脚手架上操作或系挂安全带，独立

悬空作业时安全带须符合高挂低用要求。

3.7 临边防护

(1) 临边作业指施工现场工作面边沿无围护设施或围护高度低于 0.8 米的高处作业。

(2) 基坑周边，未安装栏杆的阳台、料台与挑平台周边，雨篷与挑檐边，无外脚手架的屋面与楼层周边等部位，均需设置防护栏杆。

(3) 防护栏杆应由上、中、下三道横杆及栏杆柱构成，上杆距地高度 1.0~1.2 米，下杆距地高度 0.2~0.3 米。

3.8 交叉作业

(1) 当上下不同层次在贯通空间内同时进行高处作业时，须遵守相关规定。

(2) 交叉作业必须具备可靠的水平防护设施，否则严禁实施。

(3) 支模、砌墙、电梯安装等工种进行立体交叉作业时，严禁在同一垂直方向操作。

(4) 脚手架（排栅）拆除时应设置封闭区域，严禁无关人员进入。

3.9 施工用电

(1) 所有电线架设及日常维护必须由持证电工操作，严禁无证人员擅自作业。

(2) 作业须符合现行《建筑与市政工程施工现场临时用电

安全技术标准》(JGJ/T46)等现行标准。

(3) 施工用电必须落实"一机一闸一漏一箱"制度。

(4) 架空电线严禁沿脚手架、树木或其他设施敷设。

(5) 临近输电线路作业时,禁止抛掷金属杂物,严禁触碰、牵拉电线。

(6) 地面或楼面运输材料时不得踩踏电线,手推车停放及钢材堆放不得压盖电线。

(7) 移动电焊机、水泵、木工机械等带电设备,必须先切断电源,严禁带电搬运。

(8) 移动照明电源电压不得超过 36V。

3.10 消防安全

(1) 作业须符合现行《建设工程施工现场消防安全技术规范》(GB50720)等现行标准。

(2) 现场材料应集中堆放,保持消防通道畅通,并加强值班巡查。

(3) 电(气)焊、油漆等作业须制定专项防火措施,严格执行操作规程,设置防火宣传标识。

(4) 现场须按规配备足量消防器材,专人维护管理确保有效,施工区域严禁吸烟。

3.11 文明施工

(1) 现场管理须符合《佛山市建设工程文明施工管理规定》。

(2) 施工噪声控制须遵守现行《建筑施工场界环境噪声排

放标准》(GB12523), 作业时间限定于每日 6 时至 22 时, 12:00—14:00 及 20:00—22:00 时段提倡减少施工活动。

(3) 现场须设置施工围挡及安全警示牌, 临边洞口做好防护。围蔽须符合《佛山市住房和城乡建设管理局扬尘污染防治工作导则》(2018 年), 毗邻居民通道须设置夜间反光警示, 施工区域除围蔽外须加设防坠物水平安全挡板。

(4) 须落实扬尘控制措施, 建筑余泥及固体废弃物处置须符合本市规定, 渣土及时清运, 出场车辆须冲洗, 施工影响区域定期洒水抑尘。

(5) 须对小区绿化及电梯新开出口采取保护措施, 完工后及时恢复原状, 加强住宅成品保护。

(6) 施工现场应加强对废水、污水的管理, 废水、废弃涂料排入市政管网前应进行统一处理, 达标后方可排放。

3.12 安全文明施工检查

(1) 申请建设人须督促施工单位开展日常安全检查, 及时消除隐患。

(2) 申请建设人须督促施工单位落实文明施工措施, 减少对周边干扰。

第四章 竣工验收

4.1 竣工验收要点

(1) 现浇混凝土结构、钢结构电梯的分部验收须符合相关质量验收规范。

(2) 申请建设人收到竣工报告后，组织设计、施工等单位组成验收组进行验收，办理质量监督的于验收 7 个工作日前书面通知工程质量监督机构。

(3) 验收组全面评价工程质量并签署意见，意见不一致时应协商解决后重新组织验收。

(4) 电梯安装完工后，电梯安装施工单位按照《中华人民共和国特种设备安全法》及我市电梯主管部门有关要求等办理相关手续。

第五章 质量保修

5.1 质量保修要点

(1) 既有住宅加装电梯工程施工单位在向申请建设人提交工程竣工验收报告时，应当向申请建设人出具质量保修书，质量保修书中应当明确建设工程的保修范围、保修期限和保修责任等。

(2) 在正常使用条件下，建设工程的最低保修期限为：

- a. 基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；
- b. 房屋防水工程、房间和外墙面的防渗漏，为 5 年；
- c. 电气管线、排水管道、设备安装和装修工程，为 2 年。

(3) 其他项目的保修期限按发包方与承包方所签订的施工承包合同的约定为准。

(4) 建设工程的保修期，自工程竣工验收合格之日起计算。

(5) 建设工程在保修范围和保修期限内发生质量问题的,施工单位应当履行保修义务,并对造成的损失承担赔偿责任。

(6) 建设工程在超过合理使用年限后需要继续使用的,产权所有人应当委托具有相应资质等级的勘察、设计单位鉴定,并根据鉴定结果采取加固、维修等措施,重新界定使用期。

第六章 编制依据

编制本指引依据的现行法律法规及标准规范:

6.1 《中华人民共和国安全生产法》

6.2 《建设工程安全生产管理条例》

6.3 《建设工程质量管理条例》(国务院令第 279 号)

6.4 《房屋建筑工程质量保修办法》(建设部令第 80 号)

6.5 《危险性较大的分部分项工程安全管理办法》(住房和城乡建设部令第 37 号)

6.6 《建筑工程施工许可管理办法》

6.7 《建筑地基基础工程施工质量验收标准》(GB50202)

6.8 《混凝土结构工程施工质量验收规范》(GB50204)

6.9 《钢结构工程施工质量验收规范》(GB50205)

6.10 《砌体结构工程施工质量验收规范》(GB50203)

6.11 《建筑地面工程施工质量验收规范》(GB50209)

6.12 《建设工程施工现场消防安全技术规范》(GB 50720)

6.13 《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB 12523)

6.14 《建筑外墙防水工程技术规程》(JGJ/T 235)

- 6.15 《外墙饰面砖工程施工及验收规程》(JGJ126)
- 6.16 《铝合金门窗工程技术规范》(JGJ214)
- 6.17 《建筑施工扣件式钢管脚手架安全技术规范》(JGJ130)
- 6.18 《建筑施工模板安全技术规范》(JGJ162)
- 6.19 《建筑施工高处作业安全技术规范》(JGJ80)
- 6.20 《建筑与市政工程施工现场临时用电安全技术标准》
(JGJ/T46)
- 6.21 《建筑施工起重吊装工程安全技术规范》(JGJ276)
- 6.22《广东省建设工程文明施工若干规定》(粤建施字[1997]
135号)
- 6.23 佛山市关于加强限额以下工程建设管理的实施意见(试
行)
- 6.24 《佛山市建设工程文明施工管理规定》
- 6.25 《佛山市住房和城乡建设管理局扬尘污染防治工作导
则》(2018年)
- 6.26 《佛山市既有住宅加装电梯管理办法》
- 6.27 《佛山市既有住宅加装电梯工作指引》
- 6.28 《佛山市既有住宅加装电梯设计指引》
- 6.29 《佛山市既有住宅加装电梯施工图审查指引》

抄送：佛山市住房和城乡建设局，区国有资产监督管理局、市自然资源局南海分局、区市场监督管理局、区城市管理和综合执法局、区交通运输局、区消防救援大队，区建筑工程质量监督站，区工程勘察设计咨询协会、区建筑业协会。