

《江门市既有住宅增设电梯管理办法》印发

降低增设电梯业主表决同意门槛

广东建设报讯 记者蒋雯菁报道：为适应社会经济发展，完善既有住宅使用功能，提高宜居水平，江门市政府近日印发《江门市既有住宅增设电梯管理办法》（以下简称《办法》）。

2017 年，江门市住房和城乡建设局牵头制定了《江门市既有住宅增设电梯指导意见》（以下简称《意见》），对江门市既有住宅增设电梯的审批、建设、维护管理发挥了重要作用，一批既有住宅增设电梯（以下简称“增设电梯”）得以有效推进。截至目前，全市累计启动增设电梯近 1000 台，其中已完工投入使用的超过 600 台。

此次印发的《办法》，着重解决增设电梯工作中遇见的实际问题，在确保安全的前提下，坚持优化审批程序、发挥基层政府部门的协调服务功能、充分尊

重业主意愿、兼顾各方利益的原则，其主要内容有如下几方面：

一是健全联动机制。《办法》规定县（市、区）人民政府应建立增设电梯的协调工作机制，明确相关部门和单位的职责；镇人民政府、街道办事处（以下简称镇街）负责本辖区增设电梯的前期咨询、政策宣传、业务指导、民意协调、纠纷调解和组织实施等工作；社区居民委员会、小区业主委员会、物业服务企业协助镇街开展增设电梯相关工作；供水、排水、供电、燃气、通信等管线运营单位应当就增设电梯工程提供技术服务，并支持、配合做好管线迁移改造工作。

二是创新办理模式。由镇街建立增设电梯管理服务窗口统一对外办理增设电梯业务，实行“一窗受理，协同办理”

模式，让群众少跑路。

三是调整业主表决同意比例。根据《中华人民共和国民法典》规定，将业主表决同意比例调整为“增设电梯应当征求本幢或者本单元全体业主意见，由本幢或者本单元房屋专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意”，降低了增设电梯业主表决同意的门槛。

四是提供资金分摊比例。增设电梯资金由业主根据楼层等因素协商，按一定分摊比例共同出资的，可以参考以下分摊比例约定增设、维护和养护费用的分摊：以第四层分摊系数 1 为基准，第一、二层分摊系数为 0，第三层分摊系数为 0.5、从第五层开始每增加一个楼层

分摊系数增加 0.1，即第五层分摊系数为 1.1、第六层分摊系数为 1.2、第七层分摊系数为 1.3，并依此类推出资比例；同一楼层各户的出资比例可以按照业主专有部分占该层建筑总面积的比例确定。通过指引性规定，可加快居民统一意愿、达成共识的进程。

五是明确小型工程可不申办施工许可证。工程投资额在 100 万元以下（含 100 万元）或者建筑面积在 500 平方米以下（含 500 平方米）的小型建筑工程，可以不申请办理施工许可证，由辖区镇街录入项目信息。

六是明确办理流程。《办法》明确，增设电梯由同意增设电梯的全体业主作为申请人，负责增设电梯的前期协商、项目申报、设备采购、项目实施等工作。

湛江多管齐下 破解电动汽车充电难困局

鼓励多方群体支持充电设施建设

广东建设报讯 记者陈小珊报道：近日，湛江市住房和城乡建设局印发了《湛江市住房和城乡建设局关于湛江市既有住宅物业小区地下车库电动汽车充电基础设施建设管理工作指引（试行）》（以下简称《指引》），对既有住宅物业小区的充电基础设施建设管理要求进行明确，鼓励多方群体支持充电设施建设，加快形成“布局合理、标准统一、智能高效、管理规范”的充电设施管理体系。

打通充电最后一公里

湛江市住房和城乡建设局发布的 2022 年物业服务领域投诉情况的通报显示，第一季度关于无法在小区里安装充电桩的投诉有 11 宗，占比业主总投诉量的 73%；第二季度里关于电动汽车充电桩咨

询 1 宗，电动汽车车位规划问题 1 宗；第三季度关于电动汽车充电桩问题有 4 宗。

“充电最后一公里”能否打通，俨然成为了影响小区物业和业主关系的一大重要因素。为满足广大业主对电动汽车充电需求，《指引》对物业服务企业的职责进行了明确，要求物业服务企业应主动作为，主动公示公开本小区既有停车位消防设施、供电系统情况，积极配合并协助业主或委托建设单位进行充电设施安装过程中的勘验、设计及集中改造工作。根据业主需求，利用公共停车位建设相对集中的公共充电设施并提供充电服务。

同时，物业服务企业要建立完善电动汽车充电设施管理制度，加强对充电基础设施的日常消防安全检查，坚决杜绝用户私拉电线、违规用电、不规范建设施工等行为，及时消除安全隐患。

明确充电设施建设流程

《指引》提出在既有住宅物业小区建设充电基础设施，包括自用充电基础设施、共用充电基础设施两种类型。

根据《指引》，充电设施建设流程为意向申报、现场勘验、改造研判、交付设计、施工建设、竣工验收、安装申请、安装施工、运营维护等九个阶段，改造安装过程中所产生的费用由“谁委托、谁改造、谁安装、谁付费”。

《指引》强调，按照“生命至上、科学统筹”和“谁拥有谁负责、谁改造谁负责、谁使用谁负责、谁收益谁负责”相结合的原则，有效推动既有住宅物业小区电动汽车充电基础设施建设。

其中，充电设施所有权人是建设安

装、使用、维护充电设施的安全管理第一责任人，在建设安装及使用过程中应主动应对、解决因改造、建设、安装充电基础设施而引发的投诉纠纷。在管理方面，充电基础设施所有权人应对充电基础设施进行定期维护保养，采取有效措施防止在充电基础设施使用过程中侵害第三者权益，也可与小区物业服务企业签订服务协议，由小区物业服务企业协助管理、维护充电基础设施，为用户提供相关服务。

此外，住建部门应对需安装改造的车位提供消防技术咨询指导意见并明确改造所涉及的消防技术标准；消防救援部门应对建设完成的充电基础设施加强监督检查；供电部门应对用电安全进行监督管理。

该《指引》将于 2023 年 1 月 1 日起执行，有效期为 3 年。

第十一届广州国际灯光节创新开启

云看灯光——“粤韵光彩·未来创想”

广东建设报讯 记者唐培峰、通讯员穗建报道：12 月 27 日晚，2022 年第十一届广州国际灯光节在线上“云看灯光节”正式亮灯，北京路商圈、一江两岸的灯光作品和南沙区分会场同步亮相，为期 13 天的灯光节以一种别致的精彩与市民游客们如约相见。

今年灯光节以“粤韵光彩·未来创想”为主题，通过灯光艺术传递岭南文化，让城市灯光有生活温度，有科技亮度，以新技术、新场景、新想象呈现国际都会的时代华彩与未来图景。

随着“3、2、1，亮灯！”声音响起，吉祥物“亮仔”作为特别主持人，与来自数字分会场的光子鸡一起，和众多市民游客在云端一同见证了本届灯光节正式“云启动”。与此同时，广州塔 AR 灯光展示也在数字分会场中同步正式上线。

广州国际灯光节作为“文化点亮生活”的重要活动，今年在亮灯活动上打破传统，首次尝试线上的形式，在科技

感与参与性上寻求突破，更加注重科技创造与艺术创意的融合。通过数字科技手段，以虚拟场景的设置与虚拟主持人的引导，结合多种互动模式，让市民游客可以感受到虚拟与现实交错带来的沉浸式互动视觉体验。

在本届灯光节的小程序“云看灯光节”中，一共设立了 8 大核心版块，包括亮仔的宇宙乐园、云游分会场、AR 灯光展示、行者为光、十年展示窗、系列活动、亮仔与他的小伙伴们以及数字分会场。

在灯光节举办期间，用户还可通过数字分会场体验更多本届广州国际灯光节的亮点，也可前往数字分会场观赏跨年数字灯光表演，在超级数字场景的技术应用下，完成一次虚实相生的云旅游，跨时空欣赏羊城之美。

本届灯光节同时设立了多组多媒体演绎和联动展示，北京路分会场通过“国潮+非遗”的形式，呈现岭南文化的



广州国际灯光节现场

多样与创新；沿江路 24 栋建筑、猎德桥以及琶洲西区建筑的多媒体演绎围绕“夜裳珠江”主题进行创意设计。流光溢

彩的灯光与现代化的城市影像结合，如同一幅幅跃动斑斓的画卷，在珠江畔边铺展、流淌。