[**佛山市住房和城乡建设局关于印发《佛山市物业管理区域新能源汽车充电设施安全建设管理指引（试行）》的通知**](https://alphalawyer.cn/ilawregu-search/api/v1/lawregu/redict/4a744d71cd2be8efcb14697ded676019)

时效性： 现行有效

发文机关： 佛山市住房和城乡建设局

文号： 佛建〔2021〕38号

发文日期： 2021年08月12日

施行日期： 2021年10月01日

效力级别： 地方规范性文件

各区住房城乡建设和水利局、 各相关单位：

为规范我市业主委员会、业主个人、受托的第三方运营机构在物业管理区域内地表及地下车库改建、扩建新能源汽车充电设施工作，以及管理工作中各方主体的权利、义务，保障人民生命财产安全，减少、避免安全隐患的产生、安全事故的发生，我局制定了《佛山市物业管理区域新能源汽车充电设施安全建设管理指引（试行）》，并经市司法局审查及统一编号，现印发给你们，请认真贯彻执行。

佛山市住房和城乡建设局

2021年8月12日

佛山市物业管理区域新能源汽车充电设施安全建设管理指引（试行）

第一条　为规范我市业主委员会、业主个人、受托的第三方运营机构在物业管理区域内地表及地下车库改建、扩建新能源汽车充电设施（以下简称充电设施）工作，以及管理工作中各方主体的权利、义务，保障人民生命财产安全，减少、避免安全隐患的产生、安全事故的发生，依据《中华人民共和国民法典》、《广东省物业管理条例》、《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）、《电动汽车充电基础设施建设技术规程》（DBJ/T 15-150-2018）和《电动汽车分散充电设施工程技术标准》（GB/T 51313-2018）等相关文件，结合我市实际，制定本指引。

第二条　本指引所称充电设施，是指物业管理区域内与电动汽车动力蓄电池相连接，并为其提供电能的附属设施或设备，包括非车载充电机、交流充电桩等。

本指引所称物业管理区域根据物业建设用地规划许可证确定的红线图范围，结合物业的共用设施设备、社区建设等因素划定。物业的配套设施设备共用的，应当划定为一个物业管理区域；但其设施设备能够分割、独立使用的，可以划定为不同的物业管理区域。旧城区、城中村等没有实施物业管理的建成居住区需要实施物业管理的，由街道办事处、乡镇人民政府征求相关业主意见后，确定物业管理区域。

第三条　统一改建、扩建的充电设施需满足广东省标准《电动汽车充电基础设施建设技术规程》（DBJ/T 15-150-2018）有关要求，业主个人在既有车位配建充电设施需满足《电动汽车分散充电设施工程技术标准》（GB/T 51313-2018）有关要求。

第四条　住房和城乡建设主管部门负责督促本行政区域内物业服务企业对物业管理区域内充电设施的日常安全巡查工作，对按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计的充电设施及其使用场所的消防工程开展消防设计审查、验收或备案。

应急管理部门负责依法组织充电设施生产安全事故的调查处理工作。

消防救援机构依法履行消防安全综合监管职能，承担综合性消防救援，负责督促整改充电设施的火灾隐患和消防事故救援工作。

城市管理和综合执法部门负责查处物业管理区域内侵占、破坏绿地建设充电设施的行为。

电力管理部门负责充电设施的供电监督管理工作。

第五条　充电设施需在至少满足以下一项条件的部位建设：

（一）个人所有或长期租赁（租期一年及以上）的固定停车位；

（二）已通过自然资源部门批准作停车位的部位。

安装充电设施不得影响机械式停车设备的使用安全，不得将充电设施安装在机械式停车设备金属结构上。充电设施不得由机械式停车设备的供电电源供电，且不得利用机械式停车设备金属结构作为接地保护。

第六条　为保障全体业主的合法权益，建设充电设施存在以下情况之一的，应当依法征求全体业主意见，获得法定比例的业主同意后，方可建设：

（一）占用物业管理区域共用部位建设充电设施的；

（二）充电设施设计用电负荷超过物业管理区域平均每户设计用电负荷的；

（三）其他需要全体业主表决的情况。

表决以上情况，应当由物业管理区域内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。存在前款第（一）项规定的情况，应当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。存在前款其他情况，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

第七条　为保障相邻业主的合法权益，拟建设充电设施的，在建设充电设施前应当书面告知与充电设施在同一防火分区的车位业主；拟在架空层建设充电设施的，应当同时告知架空层正上方一层的全体业主。

第八条　在建设充电设施前需向物业服务企业提供下列材料，并对其真实性、合法性及有效性负责：

（一）物业管理区域改建、扩建新能源汽车充电设施建设申请表（见附件3）；

（二）拟用于建设充电设施的车位（库）的产权或使用权材料；

（三）已按本指引第六条规定，书面告知相关业主的佐证材料。

（四）存在本指引第五条规定需全体业主表决的情况的，同时需提供全体业主的表决情况。

对符合本规定建设的充电设施项目，物业服务企业需在附件3的申请表上加具同意项目建设安装的意见；物业服务企业拒不出具相关意见的，由所在区住建部门督促落实。

第九条　物业管理区域内建设充电设施应当委托具备相应资质的施工单位，严格按照省技术规程的要求实施，不得擅自改建、扩建。

施工单位施工前需向物业服务企业提供与原件相符合的下列材料的复印件，并对其真实性、合法性及有效性负责：

（一）营业执照；

（二）安全生产许可证；

（三）水电安装资质；

（四）电力设施承装（修、试）资质或电力工程施工总承包资质；

（五）安全管理人员资格证书；

（六）产品出厂合格证；

（七）产品说明书；

（八）特种作业操作证；

（九）业主与施工单位签订的委托施工合同；

（十）建设工程涉及消防设施工程的，同时需提交施工单位专业承包资质材料。

物业服务企业同时与施工单位签订《安全生产管理协议》（示范文本见附件4）。

第十条　充电设施建设工程施工前设计单位应当按广东省标准《电动汽车充电基础设施建设技术规程》（DBJ/T 15-150-2018）、《电动汽车分散充电设施工程技术标准》（GB/T 51313-2018）等标准规范要求出具施工图纸。

第十一条　充电设施建设工程内容属于《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》规定的特殊建设工程的，施工单位应当依法申请建设工程消防设计审查、消防验收；对其他建设工程，施工单位应当依法办理备案并接受抽查。

第十二条　个人在自有停车库、停车位，各居住区、单位在既有停车位安装充电设施的，无需办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证；新建独立占地的集中式充换电站应符合城市规划，并办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证，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，可以不申请办理施工许可证。

第十三条　充电设施建设完成后，由业主（业主委员会）会同供电部门、施工方、具备相应资质的第三方检验技术机构（机构联系方式详见附件5）按照《建设工程质量管理条例》、《电动汽车充换电设施工程施工和竣工验收规范》（NB/T 33004-2013）的规定组织验收，并邀请物业服务企业参与。

验收通过，由施工单位向项目所在地的镇人民政府（街道办事处）住建部门提交以下资料，并提供一套给物业服务企业存档：

（一）安装记录台账；

（二）现场安装调试报告；

（三）业主与供电部门签订的供电协议；

（四）施工单位承诺充电设施符合省技术规程的书面承诺书；

（五）施工单位配建的消防及防雷设施的产品合格证及配建数量、位置书面说明；

（六）充电设施竣工验收单（示范文本见附件6）。

第十四条　业主可自行管理，也可委托他人对充电设施进行日常管理。

自行管理的，在充电设施投入使用前，物业服务企业需与业主签订《充电设施安全使用承诺书》（示范文本见附件7）。

业主委托他人管理的，受托人为安全管理人，在充电设施投入使用前，物业服务企业需与受托人签订《安全管理协议》（示范文本见附件8）。

第十五条　业主或受托人需完成以下工作：

（一）规范使用充电设施，保持充电设施周边整洁、干燥。在充电设施周边禁止堆放易燃易爆物品和其它杂物。

（二）在充电设施旁设置警示标志，张贴业主电话、物业服务企业电话、消防救援电话等联系方式（示范文本见附件9）。

（三）定期对充电设施开展电气安全、消防及防雷设施安全检查、维修保养、隐患排查。如发现安全隐患应当立即整改，不能立即整改的，应当立即停用，并设置警示标识，待安全隐患消除后，方可恢复使用。

（四）委托具备相应资质的第三方检验技术机构定期对充电设施进行安全风险评估，对安全风险评估报告提出的不符合项，需及时采取相应安全措施和落实不符合项的整改。

（五）自检查、维保工作完成之日起一个月内，将充电设施安全检查和隐患整改记录台账、安全风险评估报告、维修保养记录等提交物业服务企业存档。

第十六条　物业服务企业需完成以下工作：

（一）加强对充电设施周边环境的日常巡查工作，发现安全隐患时，立即设置警示标识并通知业主立即停止使用，进行维修或整改，待故障或安全隐患消除后，方可恢复使用；

（二）针对充电设施可能发生的生产安全事故的特点和危害，进行风险辨识、评估和应急资源调查，制定完善本单位事故应急预案，定期开展事故应急救援演练和人员避险自救培训，提升现场应急处置能力。配置必要的应急救援器材、设备和物资，建立管理台账并定期检查；

（三）发现业主或受托人未按规定开展充电设施安全检查、维修保养和安全风险评估的，需及时督促其落实整改并向其发出《安全隐患告知书》（示范文本见附件10）；

（四）加强对物业管理区域停车位（库）的管理监督，对不按规定擅自安装充电设施的业主，需对其进行劝告阻止，发出《违规行为告知书》（示范文本见附件11），并将《违规行为整改通知书》在物业管理区域内显著位置予以公告；

（五）发现充电设施存在安全隐患，可能对公共安全造成重大损失的紧急情形，应当按双方约定立即采取关闭电源、消防应急等措施；

（六）按本条第（三）项、第（四）项劝告阻止并发出整改通知书后，业主或受托人拒不整改或整改不到位的，物业服务企业及时向消防救援部门、公安派出所、应急管理部门、行政执法部门等提交《违规行为报告书》（示范文本见附件12）。

第十七条　物业服务企业及其从业人员不得徇私舞弊、权力寻租，不得允许、协助不符合相关法律法规及本指引规定的业主安装充电设施。

对违反本指引的物业服务企业，一经查实，将按照相关规定予以诚信扣分；对违反治安管理的行为，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》予以处罚；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第十八条　本指引附件4、附件6至附件12均为示范文本，使用者可在示范文本的基础上，针对文本中没有约定或者约定不明确的内容，根据具体情况在相关条款后进行补充约定，也可另行签订补充协议。

第十九条　在2019年2月1日广东省标准《电动汽车充电基础设施建设技术规程》（DBJ/T 15-150-2018）、2019年3月1日《电动汽车分散充电设施工程技术标准》（GB/T 51313-2018）实施前已经完成建设的充电设施，需满足《电动汽车充换电设施建设技术导则》（NB/T 33009-2013）的要求。

第二十条　本指引由佛山市住房和城乡建设局负责解释。

第二十一条　本指引自2021年10月1日起施行，有效期为3年。在本指引施行前已安装的充电设施，需自本指引施行之日起三个月内按本指引第八条的规定向物业服务企业提交相关文件，并按本指引第十四条的规定与物业服务企业签订《充电设施安全使用承诺书》或《安全管理协议》。逾期未补办以上手续的，由物业服务企业按本指引第十六条第（四）项处理。

附件：1. 广东省标准《电动汽车充电基础设施建设技术规程》（DBJT15-150-2018）

2.《电动汽车分散充电设施工程技术标准》（GB/T 51313-2018）

3.《物业管理区域改建、扩建新能源汽车充电设施建设申请表》

4.《安全生产管理协议（示范文本）》

5.《我省具备电动汽车充电设施产品法定检测资质第三方专业技术机构名单》

6.《充电设施竣工验收单（示范文本）》

7.《充电设施安全使用承诺书（示范文本）》

8.《安全管理协议（示范文本）》

9.《充电设施告知卡（示范文本）》

10.《安全隐患告知书（示范文本）》

11.《违规行为告知书（示范文本）》

12.《违规行为报告书（示范文本）》

13.《新能源汽车充电设施安装流程》

佛山市物业管理区域新能源汽车充电设施安全建设管理指引（试行）.zip