兴住建〔2025〕 号

关于印发《兴化市住宅老旧电梯更新实施方案（试行）》的通知

各镇（街道、园区、办事处）、各有关单位：

为贯彻落实国家和省、市关于住宅老旧电梯更新工作要求，推动我市住宅老旧电梯更新更换，现将《兴化市住宅老旧电梯更新实施方案（试行）》印发给你们，请遵照执行。

兴化市住房和城乡建设局 兴 化 市 财 政 局

兴化市发展和改革委员会 兴化市市场监督管理局

2025年3月 日

兴化市住宅老旧电梯更新实施方案（试行）

为贯彻落实国家和省、市关于推动大规模设备更新的决策部署，推动我市住宅老旧电梯更新，根据《关于做好申报超长期特别国债支持住宅老旧电梯更新改造项目有关工作的要求》《中华人民共和国特种设备安全法》等精神，结合我市实际，制定本方案。

一、总体要求

坚持“业主主体、政府引导、依法依规、有序推进”的原则，对投入使用时间15年及以上、配置水平低、运行故障率高、安全隐患突出、群众更新意愿强烈的住宅电梯，结合居民意愿、安全风险评估等情况进行更新更换。

二、适用范围

（一）本方案所称住宅，是指已建成投入使用、具有合法权属证明、未列入房屋征收计划、具备电梯更新改造安全条件的非单一产权住宅房屋。复式楼、联排住宅、自建房不适用本方案。

（二）重点支持在市场监管部门办理使用登记、投入使用年限满15年及以上（2010年1月1日前办理使用登记）的住宅老旧电梯更新更换，优先支持使用20年以上（2005年1月1日前办理使用登记）的住宅老旧电梯实施更新。补助标准为更新电梯每台定额补贴15万元。

三、更新程序

（一）前期摸排。各镇（街道、园区、办事处）、社区组织业主委员会、物业服务企业、业主代表以楼道单元为单位逐户开展面向业主的宣传引导工作，摸清住宅小区内交付年限超过15年、运行故障率高、安全隐患突出、群众更新意愿强烈的老旧电梯底数。

（二）成立专项工作组。住宅老旧电梯更新可以以单元、幢或住宅小区为单位向街道（乡镇）、社区提出申请。对符合条件的、群众更新意愿强烈的住宅小区，由社区（村）、业主委员会（物业管理委员会）、业主代表、物业服务企业等组成专项工作小组，负责电梯更新更换的统筹协调工作，包括现场踏勘、科学评估、开展意见征询等。

（三）制定更新方案。更新方案包括项目实施方案和资金筹措方案。由专项工作小组委托具有相应资质的单位提出项目实施方案，包括项目内容、实施主体、备选电梯品牌、施工周期和经费预算等内容。资金筹措方案应当明确业主分摊份额、资金来源、筹集资金交纳方式、申请补助资金账户信息。

（四）方案公示。两个方案编制完成后，专项工作组通过登门走访、在单元出入口处显著位置张贴等方式向单元业主公示告知，提高群众对住宅老旧电梯更新更换的知晓度。

（五）业主表决。专项工作组开展业主意见征询，根据《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定，更新方案应当经涉及范围内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，并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的业主同意，并进行公示，公示期不少于五日。

（六）签订委托合同。施工方案公示结束后，由业主委员会、业主代表或业主委托人按照更新方案及施工方案，与施工单位签订施工合同。

（七）进行项目施工。施工单位制定并按照计划表进行施工，含旧梯拆除回收、井道机房整改、新梯安装调试等。施工单位配合业主、物业服务企业向市市场监管局申请办理旧梯停用、注销，电梯更新更换的施工告知等手续。施工单位按照方案施工，对施工现场的质量、安全、文明施工负总责，并规范设置施工围挡。专项工作组应督促实施主体在施工现场设立项目告示牌，载明项目和现场管理人员的相关信息、物业服务企业联系方式等，落实专人协助项目实施。

（八）完成竣工验收。电梯安装调试完成后，施工单位依据相关法律法规和安全技术规范向特种设备检验机构申报监督检验，检验通过后颁发检验合格证明和报告，市市场监管局、专项工作组参与监督检验。电梯通过监督检验后，施工单位配合物业服务企业向市市场监管局申请办理使用登记，取得使用登记证书并交付使用。施工单位在电梯检验通过后依法及时将相关技术资料和文件移交给业主委员会或物业服务企业，由物业服务企业或使用单位存入该电梯的安全技术档案。

（九）申请补助资金。住宅老旧电梯更新申请主体为该单元、幢同意电梯更新的相关业主。申请人可自行或委托物业服务企业、具有电梯安装施工资质的单位、业委会（物管委）等为代理人，办理电梯更新更换及资金补贴的相关事项。申请人可凭下列材料向镇（街道、园区、办事处）申请补助资金：1.相关业主同意电梯更新更换的表决结果；2.电梯更新更换实施方案及预算费用、施工合同；3.监督检验合格报告；4.更换后的电梯使用登记证；5.业委会（物管委）或业主代表与施工单位签订的验收意见；6.电梯更新更换资金补助申请表。各镇（街道、园区、办事处）审核后报至市住建局，由市财政局将市财政下达的补助资金划转至各镇（街道、园区、办事处），由各镇（街道、园区、办事处）将补助资金划拨至更新更换方案约定的账户。

四、职责分工

市发展和改革委员会：做好国家、省、市大规模设备更新和消费品以旧换新政策解答和项目申报指导服务工作。

市财政局：根据相关文件精神，做好超长期特别国债支持住宅老旧电梯更新项目补助资金的分配下达等工作。

各镇（街道、园区、办事处）：对本辖区内住宅小区老旧电梯更新工作组织业主表决、资金筹集、补助资金申请的审核；协调处理业主意见、建议；调解电梯更新中各类矛盾纠纷; 做好超长期特别国债支持住宅老旧电梯更新项目补助资金的拨付工作。

市住建局：指导各镇（街道、园区、办事处）、物业服务企业共同开展政策告知、意见征询、通知公告等工作，提供政策告知书、表决票、表决结果公告等示范文本。

市市场监管局：负责落实电梯施工单位资质确认，办理停用注销、受理开工告知、督促监督检验、办理使用登记等手续。

附件：1.关于超长期特别国债支持住宅老旧电梯更新更换

项目政策的告知书（参考）

2.关于住宅老旧电梯更新更换方案的表决票（参考）

3.小区电梯更新更换方案表决结果的公告（参考）

4.兴化市老旧电梯更新更换资金补助申请表

附件1

关于超长期特别国债支持住宅老旧电梯更新更换项目政策的告知书

尊敬的业主:

为了提升您的居住安全与生活品质，根据国家政策，现正式启动“超长期特别国债支持住宅老旧电梯更新更换项目”，具体政策要点如下：

一、支持对象

本项目重点支持使用年限超过15年（2010年1月1日前办理使用登记）的住宅老旧电梯进行更新更换。对于使用年限超过20年（2005年1月1月前办理使用登记）的住宅老旧电梯，将优先予以更新更换。

二、支持标准

对于更新电梯，每台将获得超长期特别国债定额支持15万元。

三、支持要求

应为未开工或2025年1月1日之后开工建设的在施工的电梯更新更换项目，已完工的不得申报。申报项目应于2025年底前开工，并形成一定实物工作量。实施更新的电梯单台投资须大于15万元。

我们鼓励所有符合条件的业主积极参与，共同推进住宅老旧电梯的更新更换，提升居住安全。

＊＊＊社区（村）

年 月 日

附件2

关于住宅老旧电梯更新（更换）方案的表决票

专有部分建筑面积： 平方米

本单元电梯已运行超过15年，为保证居民们乘坐电梯安全，彻底解决电梯安全隐患，现启动电梯更新的相关程序。根据《关于做好申报超长期特别国债支持住宅老旧电梯更新改造项目有关工作的要求》等相关文件规定，将进行本单元业主意见征询，决定电梯更新的相关事宜。

本单元住宅老旧电梯更新方案如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 1.工程项目名称 | 小区栋 单元 电梯更新 |
| 2.授权事宜 | 授权（业主委员会〔物业管理委员会〕、业主代表、物业服务企业、电梯企业）作为申请主体，负责合同签订等事宜 |
| 3.施工内容 | 本单元 台电梯进行更新 |
| 4.电梯更新费用 | 使用超长期特别国债，旧梯残值由实施主体进行回收 |

上述电梯更新的方案需征询本单元全体业主意见，应当由本单元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，应当经本单元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。

**小区 栋 单元 室业主，您对本单元更新方案的意见是：**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.您的意见  （请在对应选项内打“√”） | | | 2.电梯制造企业 | 业 主  签 字 |  |
| 同意 | 反对 | 弃权 |  |
|  |  |  | 日期 |  |

**注意事项：1、表决票的有效性：**请业主在表决事项的相应选项处打“√”有效。其他符号、多项打“√”、铅笔填写、涂改、表决票上业主未签字的视为无效。

**2.投票方式：**工作人员上门征询意见，业主当场收到表决票，填写完毕后直接投入工作人员携带的流动票箱中。

＊＊＊专项工作小组

年 月 日

附件3

小区 栋 单元电梯更新（更换）方案表决结果的

公 告

小区 栋 单元业主意见征询于 年 月 日至 年 月 日进行，征询结果如下：本单元所持投票权共 票，本单元专有部分总面积 平方米，总计发放 张表决票，占本单元业主总人数 %，占本单元专有部分总面积 %。

经统计，现将表决结果公告如下：

根据《中华人民共和国民法典》相关规定，业主共同决定事项，应当由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，在投票截止日期前回收 张表决票（参与投票），占本单元业主总人数 %，占本单元专有面积总面积 %，符合业主参与表决条件。

1.关于本单元的电梯更新方案已有本单元专有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，参与表决专有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。

本单元的电梯更新方案同意票 张，占参与表决业主人数 %，占参与表决专有部分面积 %。同意授权 作为申请主体，对小区 栋 单元 电梯更新。本次更新将使用超长期特别国债，旧梯残值由实施主体进行回收。

2.关于本单元的电梯更新的电梯制造企业已有本单元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，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。

（电梯制造企业）获 张表决票，占参与表决业主人数 %，占参与表决专有部分面积 %。同意选定其作为实施主体。

特此公告。

＊＊＊专项工作小组

年 月 日

附件4

兴化市老旧电梯更新更换资金补助申请表

所属街道 申报日期： 年 月 日

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **一、基本情况** | | | | | | | |
| 项目地址 | | 小区 幢 单元 | | | | | |
| 更新电梯数量 | |  | | 楼层数 | |  | |
| 项目开工时间 | |  | | 项目竣工时间 | |  | |
| 施工单位 | |  | | 联系电话 | |  | |
| 电梯品牌 | |  | | 工程费用 | |  | |
| 申请人 | |  | | 联系电话 | |  | |
| **二、拨款账户信息（业主对提交材料的真实性、准确性负责）** | | | | | | | |
| 本单元（或本幢）同意更新电梯的业主同意授权委托（姓名） （身份证号码） （联系电话） 为专项补助资金申请人办理本单元（或本幢）老旧电梯更新更换专项补助资金相关事宜。该项目按《兴化市住宅老旧电梯更新实施方案（试行）》规定对老旧电梯进行更新更换工作，已符合老旧电梯更新专项补助资金的申报条件。申请人承诺对提交资料的真实性和准确性负责，自愿承担虚报、瞒报、造假等产生的一切法律和经济责任。同意将本单元（或本幢）老旧电梯更新补助资金发放至以下指定银行账户。 | | | | | | | |
| 业主代表姓名 |  | | 开户银行 |  | | | |
| 身份证号 |  | | 更新更换  资金公共账户 |  | | | |
| 房号 | 业主签名并留指纹 | | 联系方式 | 房号 | 业主签名并留指纹 | | 联系方式 |
|  |  | |  |  |  | |  |
|  |  | |  |  |  | |  |
|  |  | |  |  |  | |  |
|  |  | |  |  |  | |  |
|  |  | |  |  |  | |  |
|  |  | |  |  |  | |  |
|  |  | |  |  |  | |  |
|  |  | |  |  |  | |  |
|  |  | |  |  |  | |  |
|  |  | |  |  |  | |  |
|  |  | |  |  |  | |  |
|  |  | |  |  |  | |  |
|  |  | |  |  |  | |  |

提交材料：1.相关业主同意电梯更新更换的表决结果；

2.电梯更新更换实施方案及预算费用、施工合同；

3.电梯监督检验合格报告；

4.变更后的电梯使用登记证；

5.业委会（物管委）或业主代表与施工单位签订的验收意见。

兴化市住房和城乡建设局 2025年 月 日印