

黄山市徽州区人民政府办公室关于印发徽州区 住宅老旧电梯维修改造更新实施方案的通知

徽政办秘〔2024〕14号

各乡、镇人民政府，区政府有关部门：

经区政府同意，现将《徽州区住宅老旧电梯维修改造更新实施方案》印发给你们，请认真组织实施。

黄山市徽州区人民政府办公室

2024年12月18日

徽州区住宅老旧电梯维修改造更新 实施方案

为全面贯彻落实《安徽省人民政府办公厅关于加强住宅电梯维修改造更新的实施意见》（皖政办秘〔2024〕30号）和《黄山市人民政府关于印发黄山市集中开展住宅老旧电梯维修改造更新专项行动实施方案的通知》（黄政办秘〔2024〕32号），保障人民群众便利出行和生命财产安全，现结合我区实际和各部门职责，制定如下专项行动实施方案。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，牢固树立以人民为中心的发展思想，统筹发展与安全，聚焦人民群众“急难愁盼”问题，集中力量攻坚，全力推进住宅老旧电梯维修改造更新，以电梯正常运行保障群众安全出行，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。

二、实施范围

（一）辖区内投入使用满15年以上，经取得电梯检验检测资质的机构安全评估，根据安全评估建议需要进行维修改造更新的住宅电梯。

（二）辖区内投入使用虽未滿15年，但投入使用时间长、

配置水平低、运行故障率高、安全隐患突出、群众反映强烈，经取得电梯检验检测资质的机构安全评估确认，并经属地乡镇、住建局与市场监管局确认需要进行维修改造更新的住宅电梯。

本方案所指老旧住宅电梯更新是指满足上述条件，经取得电梯检验检测资质的机构认定，确需对电梯整体拆除并更换的情况；维修改造是指对满足上述条件，经取得电梯检验检测资质的机构认定，确需对电梯重要安全部件、主要设施设备进行重大维修的情况。

三、政策支持

（一）完善相关配套支持。住宅老旧电梯维修改造更新费用除补助资金外，剩余费用由业主分摊，具体分摊费用根据业主专有部分建筑面积等因素协商确定。已交存房屋维修资金的，业主分摊费用可以申请使用房屋维修资金。

（二）引导社会力量参与。鼓励通过组织集中带量采购电梯设备、搭建供需双方对接平台等，优先选用核心部件免费更换质保期长、整机质保期长的电梯，引导电梯生产等企业为居民提供优质的售后服务和质量保障。

四、实施步骤附件

住宅老旧电梯维修改造更新申请人应当为该部电梯产权单位或使用登记证载明的使用单位，公有或者单位自管的住宅老旧电梯维修改造更新申请人为其所有权人或者委托管理人。业主也

可委托业委会等其他主体作为代理人。对无法确定申请人的，由乡镇人民政府负责协调确定。鼓励政府国有平台公司发挥集中带量采购优势，经区政府授权后，作为代理人统一负责辖区内电梯维修改造更新项目的实施。住宅老旧电梯维修改造更新按照以下程序实施：

（一）拟定维修改造更新方式。申请人或代理人结合电梯日常运行使用和维保情况等因素，拟定老旧电梯维修改造更新方式。拟计划以改造方式实施的或者业主对电梯维修改造更新方式难以达成一致意见的，申请人或代理人应当委托具有相应能力、能对电梯实施安全评估并出具安全评估报告的机构或组织，按照《住宅电梯安全评估工作办法》开展安全评估，并出具安全评估报告。取得安全评估报告后，申请人或代理人根据安全评估报告中的整改建议重新优化老旧电梯维修改造更新方式。安全评估结论为重大维修、一般维修或者经安全评估后业主对维修改造更新事项仍无法达成一致意见的，应由电梯使用单位按照现行相关规定，通过申请房屋维修资金、业主自筹资金等方式筹集资金维修电梯。

（二）编制维修改造更新方案。申请人或代理人根据业主意愿、安全评估结论，编制详细的维修改造更新方案。维修改造更新方案应包括旧电梯基本情况、使用年限、拆除（维修）方式，新的电梯（或部件）品牌、型号、规格、配置、施工周期，以及

预算费用、资金来源、业主分摊金额、后续管理及维保方式等具体内容。预算费用应全面考虑电梯拆除、购置、安装、改造以及安全评估、电梯检验等所有费用支出。资金来源应综合考虑房屋维修资金、小区公共收益、旧电梯残值收入、业主自筹等来源。在实施维修改造更新时，鼓励合理保留电梯的导轨、铸铁对重块、轿架、层门等具有较高质量和较长寿命的零部件。

（三）组织全体业主表决。维修改造更新方案编制完成后，申请人、代理人、业主委员会、物业服务企业应通过登门走访、业主群、在单元出入口处显著位置张贴等方式向业主公开并征求意见，乡镇组织业主委员会、物业服务企业及相关企业及时进行解释说明，申请人或代理人根据业主意见对维修改造更新方案进行修改完善，并引导形成共识。在乡镇指导下，申请人或代理人按照《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定，组织业主对电梯维修改造更新方案进行表决，经涉及范围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以上的业主同意后，通过电梯维修改造更新方案。涉及使用小区公共收益的，需由住宅小区全体业主共同表决或根据约定执行。申请使用房屋维修资金的，按照《住宅专项维修资金管理办法》《安徽省物业管理条例》《安徽省物业专项维修资金管理暂行办法》等相关法律法规和规章组织实施。

(四) 提出书面申请。表决通过后，由申请人或代理人向住宅所在地乡镇人民政府提出书面申请，乡镇人民政府审核合格后，将审核意见及意见征询情况以书面形式向相关业主公示。公示期满后无异议的，上报区住建局和市场监管局复核，复核同意后，由申请人或代理人向区发改委申报办理项目备案手续。区住建局要会同市场监管局、发改委对取得备案手续的项目建立项目储备库，结合居民意愿、使用年限、项目成熟度等因素，根据房屋维修资金情况将申请的电梯列入年度维修改造更新计划。

(五) 组织项目实施。列入当年度维修改造更新计划后，申请人或代理人应当与维修改造更新方案中明确的施工企业签订委托施工合同，相关业主代表、业主委员会、物业服务企业应做好日常监督。维修改造更新电梯应当按照《中华人民共和国特种设备安全法》第二十二条规定，由电梯制造单位或者其委托的取得相应许可的单位实施，并严格按照《电梯制造与安装安全规范》（GB/T7588）以及特种设备法律法规和规范标准施工。施工前，施工单位要按照《中华人民共和国特种设备安全法》第二十三条规定，向区市场监管局书面告知，并接受区市场监管局的指导和监督。施工单位要按照业主表决通过的维修改造更新方案施工，施工前应当及时向业主告知并做好安全防护措施，并对施工现场的质量安全、文明施工负总责。申请人或代理人要及时向业主公开施工工期、进度以及其他相关信息，保障广大业主知情权，并

督促施工单位合理安排施工时序，尽量降低对业主生活和出行影响。涉及改造电梯井道的土建工程必须符合建筑工程质量要求，并办理相关手续。电梯安装施工过程中，电梯安装单位应当遵守施工现场的安全生产要求，落实现场安全防护措施。施工现场的安全生产监督，由有关部门依照有关法律、行政法规的规定执行。

（六）办理监督检验和使用登记。申请人或代理人要严格按照《中华人民共和国特种设备安全法》相关规定办理电梯监督检验和使用登记。按照《中华人民共和国特种设备安全法》第二十五规定，住宅老旧电梯的维修改造更新过程，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，并将电梯检验合格证及时向业主进行公示，未经检验或者检验不合格的电梯不得投入使用。在电梯投入使用前或投入使用后30日内，申请人或代理人依法向市场监管部门办理特种设备使用登记证，取得使用登记证书后，由电梯使用单位做好电梯的日常使用和运行管理。

五、部门职责

区市场监管局负责组织排查老旧电梯更新需求，负责依法实施对电梯生产企业、使用单位、检验检测机构进行监管；负责办理电梯使用登记证；负责监督指导电梯使用单位建立和落实电梯安全管理制度。

区住建局负责制定年度改造更新计划，申报财政补助预算和绩效管理；负责对电梯改造工程进行备案管理；会同市场监管部

门负责老旧电梯维修改造更新的申报和审核。

区房地产事务中心负责房屋维修资金使用申请核准,并按审批流程划拨。

区发改委负责办理老旧电梯维修改造更新项目备案手续,会同住建部门向上申请补助资金。

区财政局负责制定和落实电梯改造的资金支持政策,包括财政补贴等;负责监督资金使用,确保资金的安全和有效。

各乡镇人民政府负责组织协调社区居民参与电梯维修改造更新工作,收集居民意见;协助相关部门进行宣传和解释工作,推动电梯维修改造更新工作的顺利进行。

六、保障措施

(一) 加强组织领导。成立区政府分管负责同志牵头、区市场监管局、区住建局、区房地产事务中心等单位参加的住宅老旧电梯维修改造更新工作专班,办公室设在区市场监管局。区市场监管局要切实担负起住宅老旧电梯维修改造更新牵头部门责任,安排专人负责该项工作,完善相关政策措施,及时研究解决工作中的新情况新问题。区住建局、区发改委要按照职责分工,各司其职、紧密配合,加强与区市场监管局沟通协调,切实推进该项工作有效落实。

(二) 落实各方责任。使用单位是住宅电梯安全评估及维修改造更新工作的实施主体。对无法确定实施主体的,由乡镇人民

政府负责协调确定。督促维护保养单位配合使用单位协同保障电梯安全运行。督促业主委员会做好业主协调工作，向广大业主宣传电梯维修改造更新政策，积极支持使用单位开展工作。

（三）强化政策宣传。各乡镇和相关部门要加强政策宣传力度，及时向电梯使用单位、物业服务企业、业主委员会、居民深入宣传，细致解读住宅老旧电梯改造更新的相关政策，积极发动和引导居民积极参与和支持电梯改造更新。要充分运用各类媒体、网络，全方位、多角度宣传电梯改造更新的重要意义、方法步骤和改造成效，最大限度激发居民的积极性、主动性。

附件：徽州区住宅老旧电梯维修改造更新工作专班

附件

徽州区住宅老旧电梯维修改造更新工作专班

为稳步推进并及时调度住宅老旧电梯维修改造更新工作，经区政府同意，成立区住宅老旧电梯维修改造更新工作专班（以下简称“区工作专班”）。

组 长：程海狮

副组长：胡乃永

成 员：各乡、镇人民政府，区发改委、区财政局、区住建局、区市场监管局、区房地产事务中心分管此项工作的负责同志。

区工作专班办公室设在区市场监管局，具体负责全区住宅老旧电梯维修改造更新工作的实施，徐亮同志兼任办公室主任，日常工作由区市场监管局特设股负责收集处理。