

嘉兴市住宅老旧电梯更新工作实施细则（试行）

（征求意见稿）

为贯彻落实《国务院关于印发推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案的通知》《浙江省推进建筑和市政基础设施设备更新实施方案》《嘉兴市人民政府关于印发嘉兴市推动大规模设备更新和消费品以旧换新若干举措的通知》《嘉兴市住宅老旧电梯更新实施方案》等文件要求，有序推动住宅老旧电梯设施设备更新工作，结合我市实际，制定本实施细则。

一、基本原则

住宅老旧电梯更新要遵循“业主主导、政府引导、依法合规、多方支持”的原则，对符合条件的住宅老旧电梯进行更新，消除安全隐患、降低故障率，切实保障人民群众生命财产安全。

二、适用范围

本实施细则适用于交付使用 15 年以上或群众有强烈更新（改造、大修，下同）需求，且经具有电梯检验资质的机构安全评估后需要更新的住宅老旧电梯。

老旧电梯更新，是指拆除原有电梯，重新安装新电梯的活动。

老旧电梯改造，是指采用更换、调整、加装等作业方法，改变原电梯主要受力结构、机构（传动系统）或控制系统，致使电梯性能参数与技术指标发生改变的活动。

老旧电梯大修，是指用新的零部件替换原有的零部件，或者对原有零部件进行拆卸、加工、修配，但不改变电梯原性能参数与技术指标的活动。

三、资金筹集

住宅老旧电梯更新费用包括电梯拆除、购置、安装、改造、重大修理及委托电梯检验、安全评估、工程审价的费用，老旧电梯更新涉及房屋加固的土建费用除外。

居民业主实施住宅老旧电梯更新费用由业主承担，具体费用应根据业主所在楼层或物业建筑面积等因素协商，按一定分摊比例共同出资，街道（镇）和社区可提出分摊指导意见。

市区范围内，对于交付使用 15 年以上非单一产权的住宅老旧电梯实施更新的，政府按照每台更新费用 30%的比例给予补助，最高不超过 8 万元/台；实施改造的，政府按照每台改造费用 30%的比例给予补助，最高不超过 5 万元/台；实施大修的，政府按照每台大修费用 30%的比例给予补助，最高不超过 3 万元/台，由市、区两级财政各承担 50%。财政补助实行“提前申请、事后审核、按计划拨付”，未经评估机构进行安全评估或未按老旧电梯安全评估建议结论实施更新的费用均不予补助。其他县（市）的补助标准可参照执行。

符合我市住房公积金既有住宅加装电梯提取条件的职工家庭，可申请一次性提取本人及直系亲属的住房公积金用于老旧电梯更新。

符合物业专项维修资金使用条件的可申请使用物业专项维修资金用于老旧电梯更新。

四、实施程序

住宅老旧电梯更新申请人为该单元、幢或住宅小区内同意电梯更新的相关业主。公有或者单位自管的住宅由其所有权人或者委托管理人作为申请人。申请人可委托业委会、物业服务人或电梯使用管理单位作为代理人。住宅老旧电梯更新实施按照以下程序：

（一）意见征求。申请人或代理人应按照《中华人民共和国民法典》第二百七十八条有关规定组织所在单元居民对老旧电梯更新事项进行征求意见，并经相关业主表决同意。表决结果应当由业委会或所在地社区居委会以书面形式向相关业主公布。

（二）安全评估。经业主表决同意后，申请人或代理人可委托具有电梯检验资质的机构开展住宅老旧电梯安全评估。住宅老旧电梯安全评估机构应按照《在用电梯安全评估规范》（GB/T 42615）开展现场评估工作，出具安全评估报告，并根据电梯实际运行使用情况提出一般修理、大修、改造、更新等四类整改建议。

（三）制定方案。申请人或代理人根据安全评估报告委托电梯更新单位编制老旧电梯更新初步方案，并以书面形式向相关业主公示，公示时间5日。公示期满，受委托电梯更新单位在已公示的初步方案基础上，结合安全评估报告的结论，编制详细的住宅老旧电梯更新实施方案，包括电梯（或部件）拆除方案，新的电梯（或部件）品牌、型号、规格、配置及费用、施工周期等内容。实施方案须经电梯更新相关业主表决同意后方可实施。

(四) 申报改造。申请人或代理人根据老旧住宅电梯安全评估结论，持老旧电梯安全评估报告、相关业主同意更新电梯的表决结果、实施方案及预算费用，填写《申报表》(附表 1)，经社区初核后向所在街道(镇)申报。街道(镇)汇总后报属地建设部门，由属地建设部门会同属地市场监督管理部门审核同意后，列入老旧电梯更新计划。申请使用物业专项维修资金应符合物业专项维修资金管理办法。

(五) 施工实施。列入住宅老旧电梯更新计划后，申请人或代理人应当委托具备相应资质的施工单位负责施工，签订书面委托施工合同。

住宅老旧电梯更新应当委托电梯生产制造企业或者其委托的具有相应法定电梯资质的单位实施，并应符合特种设备法律法规及相关规范标准的规定。施工单位应当按照已经表决同意的更新方案进行施工。

(六) 竣工验收。住宅老旧电梯更新竣工并经特种设备检验机构监督检查合格后，施工单位应当在验收后三十日内将相关技术资料 and 文件移交电梯使用单位，电梯使用单位应当将其存入该电梯的安全技术档案。工程竣工完成后，申请人或代理人委托工程造价咨询单位对老旧电梯更新改造工程的造价进行审核，出具工程审价报告。

(七) 使用登记。申请人、代理人或电梯使用单位应当在电梯投入使用前或投入使用后三十日内，依法向属地市场监管部门办理使用登记，取得使用登记证书后，根据物业服务合同做好电梯的日常使用和运行管理。

五、财政资金补助程序

住宅老旧电梯更新补助资金应当按照预算管理纳入各县（市、区）专项资金管理，专款专用。

（一）申请。住宅老旧电梯更新竣工验收并完成特种设备检验领取特种设备使用合格证后，申请人或代理人持老旧电梯安全评估报告、业主意见表决结果、电梯更新施工方案、委托施工合同、竣工验收单、电梯检验合格证、工程审价报告、电梯使用登记证及工程款支付凭证向街道（镇）提出资金补助申请，街道（镇）汇总后报属地建设部门。

市区范围内，老旧电梯更新取得特种设备使用登记证书并经区建设局对老旧电梯更新费用核实确认后，由区建设局、区市场监管局、区财政局共同填写《老旧电梯更新市级补助资金申请审核表》（附件2）、《老旧电梯更新市级补助资金申请明细表》（附件3），于每年9月底前将老旧电梯安全评估报告、电梯使用登记证等与申请表格一并报送市建设局提出补助申请。

（二）审查。建设部门收到住宅老旧电梯更新申请人或代理人提出的资金补助申请后，会同市场监管部门对申报材料进行审查，并向财政部门申请老旧电梯更新补助项目下一年度预算。

市区范围内，市建设局收到区建设局申请后会同市市场监管局对区上报的老旧电梯更新补助申报材料进行审查，审查通过后由市建设局向市财政局申报老旧电梯更新补助下一年度预算，并纳入下一年度城乡建设保障专项资金预算管理。

（三）拨付。由各县市）按属地财政补助资金结算和支

付制度，拨付电梯更新申请人

市区范围内，由市建设局提出老旧电梯更新补助资金分配方案，市财政局根据分配方案将市财政承担的补助资金转移支付至各区，由区建设部门将补助资金按电梯更新申请人费用承担比例支付电梯更新申请人。

六、维修资金使用程序

实施住宅老旧电梯更新可向物业维修资金管理机构申请物业专项维修资金使用。发生电梯停运等紧急情况时，且维修资金余额可支付电梯更新费用的，按照物业专项维修资金应急使用流程进行大修和改造，提供市场监管部门意见，可不委托进行安全评估。申请使用物业专项维修资金用于老旧电梯更新的，维修资金使用额度应当扣除电梯更新政府补助金额。

（一）申请。竣工验收并完成特种设备检验领取特种设备使用合格证后，申请人或代理人持老旧电梯安全评估报告、业主意见征询表、电梯更新施工方案、委托施工合同、竣工验收单、电梯检验合格证、工程审价报告向建设部门提出物业专项维修资金使用申请。

（二）审查。材料齐全且符合条件的，专项维修资金管理机构对老旧电梯更新物业专项维修资金材料进行审核。老旧电梯更新使用物业专项维修资金可由相关业主按照其物业建筑面积的比例分摊，并在相关业主的专项维修资金分户账户中列支。

（三）划转。审核并经公示后，由维修资金管理机构向专户管理银行发出划转资金通知。业主分户账内专项维修资

金不足以支付所分摊费用的，不足部分由该业主自行承担。

七、公积金提取

住宅老旧电梯更新，在物业专项维修资金不足需个人出资的职工家庭，在电梯竣工验收投入使用后，如无公积金贷款，可提供不动产权证、住宅老旧电梯更新项目实施方案、电梯使用登记证书、支付凭证等材料申请提取本人及直系亲属的住房公积金，提取总额不超过电梯更新费用扣除政府财政补助和申请使用住宅维修资金后个人实际支付的费用。

八、部门职责

建设部门负责统筹指导全市住宅老旧电梯更新工作，及老旧电梯更新需求汇总，制定年度计划，申报补助资金预算，物业专项维修资金使用审批，会同市场监管部门负责老旧电梯更新申报审核。

市场监管部门会同建设部门负责老旧电梯更新申报审核。负责老旧电梯安装、改造、维修单位监督管理，依法实施对电梯生产企业、使用单位、检验检测机构监督管理，办理电梯登记使用证。组织建立安全评估机构参考目录库，供居民自由选择。

财政部门负责住宅老旧电梯更新补助资金安排和拨付工作。

公积金管理部门负责住宅老旧电梯更新使用公积金政策制定和资金使用管理工作。

街道（镇）、社区负责辖区内住宅老旧电梯更新需求排摸，受理汇总辖区内居民老旧电梯更新申报，协助居民意见征求和表决结果公示、组织反对意见协调工作。

九、相关要求

(一) 优化统筹谋划。各县(市、区)要把住宅老旧电梯更新作为共同富裕基本单元建设的重要内容，纳入现代社区、未来社区建设的考核评价标准，与现代社区、未来社区、完整社区建设和城镇老旧小区改造同步谋划、同步落实。

(二) 加强项目保障。对已按本操作程序办理相关审查手续的住宅老旧电梯更新项目，其他业主应当提供必要的施工便利。对恶意阻挠、破坏住宅老旧电梯更新施工等扰乱公共秩序的行为，及时向公安机关报告，依法进行处理并追究相关法律责任。

(三) 强化资金管理。各县(市、区)应进一步加强对资金补助资金分配使用的监管，老旧电梯更新补助资金应当专款专用。发现利用虚报、冒领等手段骗取或截留、挤占资助资金、补助资金以及未按规定使用补助资金的，未发放的资金不再发放；已经发放的，由相关部门依法对申报主体进行处理。涉嫌犯罪的，依法移交司法机关处理。

十、其他事项

本实施细则自 2024 年*月*日起施行，有效期至 2027 年 12 月 31 日。

附件 1

住宅老旧电梯更新（改造、大修）申报表（参考模板）

申请人 (代理人)		联系方式	
小区坐落			
物业服务人			
项目负责人		联系方式	
电梯数量		更新品牌型号	
维保单位 及联系人		联系方式	
工程类型		预算总费用	
申请维修资金 使用金额		财政补助预算 金额	
提交材料	<ol style="list-style-type: none"> 1. 旧电梯安全评估报告； 2. 相关业主同意电梯更新（改造、大修）的表决结果； 3. 电梯更新（改造、大修）实施方案及预算费用； 		
申请人（代理人）： 年月日	社区：（盖章） 年月日	街道（镇）：（盖章） 年月日	
备注	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本表一式四份，申请人、社区、街道、属地建设局各留存一份； 2. 工程类型填写大修、改造或更新； 3. 表格填报与提交材料一并报送 		

附件 2

住宅老旧电梯更新（改造、大修）市级补助资金申请审核表

填表日期：_____

申请区域	<input checked="" type="checkbox"/> 南湖区 <input type="checkbox"/> 秀洲区 <input type="checkbox"/> 经济技术开发区
电梯数量（台）	
更新（改造、大修）竣工时间	年 月 日 ~ 年 月 日
更新（改造、大修）总金额（万元）	大写：
财政补助申请总金额（万元）	大写：
合计总金额（万元）	大写：
区建设局意见	（签字并盖章） 年 月 日
区市场监管局意见	（签字并盖章） 年 月 日
区财政局意见	（签字并盖章） 年 月 日

填表人：

联系电话：

备注：本表只填写申请市级补助资金的数字，不含区级补助资金部分。

本表申报时需配套特种设备检验报告两项材料。

本表一式四份，市、区建设局、市场监管局、财政局各执一份。

附件 3

住宅老旧电梯更新（改造、大修）市级补助资金申请明细表

属地名称：_____

填表时间：_____年 ____月 ____日

序号	街道	社区	房屋坐落	层数	类型	总费用 (万元)	其中			市级申请补助 金额	特种设备 使用登记 证书编号
							安全评估费 (万元)	电梯检验费 (万元)	审价费 (万元)		
1											
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
总计											

备注：1.本表一式四份，市、区建设局，市、区财政局各执一份。

2.更新类型为大修、改造、更新。