

兰州市住房和城乡建设局

兰州市发展和改革委员会文件

兰州市市场监督管理局

兰建字〔2024〕127号

关于印发《兰州市住宅老旧电梯更新改造 实施方案》的通知

各县区住建局、发改局、市场监管局，高新区建设局、经科局、市场监管分局：

为贯彻落实国务院有关部署，根据《甘肃省发展和改革委员会甘肃省财政厅印发关于加力支持支持大规模设备更新和消费品以旧换新的实施方案的通知》（甘发改环资〔2024〕572号）等文件要求，有序推动我市住宅老旧电梯更新改造工作，我们起草了《兰州市住宅老旧电梯更新改造实施方案》，现将该方案

印发给你们，请结合实际认真组织实施。



兰州市住宅老旧电梯更新改造实施方案

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》（国发〔2024〕7号）、《住房城乡建设部办公厅国家发展改革委办公厅市场监管总局办公厅关于抓紧做好2024年住宅老旧电梯更新改造有关工作的通知》（建办城〔2024〕39号）和《甘肃省发展和改革委员会甘肃省财政厅印发关于加力支持支持大规模设备更新和消费品以旧换新的实施方案的通知》（甘发改环资〔2024〕572号）等文件要求，有序推动住宅老旧电梯更新改造工作，结合我市实际，制定本实施方案。

一、总体要求

按照“业主主体、政府引导，鼓励先进、淘汰落后，标准引领、有序提升”的原则，由业主共同决定对依法依规建设的住宅楼中已办理使用登记、使用年限长、配置水平低、运行故障率高、群众更新改造意愿强烈的老旧电梯实施更新或改造，对符合条件的电梯通过向上申请超长期特别国债予以补助。通过更新改造老旧电梯，基本消除安全隐患、降低故障率，保障人民群众生命和财产安全。

二、实施方式

住宅老旧电梯更新改造按照实施方式分为电梯更新和电梯改造两类。电梯更新是指拆除原有电梯，更换为新电梯的活动。电梯改造是指通过改变电梯的额定（名义）速度、额定载重量、提升高度、轿厢自重、防爆等级、驱动方式、悬挂方式、调速方式或控制方式，改变轿门的类型、增加或减少轿门，以及改变轿架受力结构、更换轿架或更换无轿架式轿厢的活动。

除以上两类，电梯施工类别为重大维修或一般大修的，不适用本实施方案。上述电梯施工类别依据市场监管总局制定《电梯施工类别划分表》进行划分。

三、申报条件

申请补助资金实施住宅老旧电梯更新改造，应同时满足以下条件：

（一）城市或者县城范围内，依法依规建设的住宅楼；

（二）已办理电梯使用登记手续，投入使用年限满 15 年以上（2009 年 1 月 1 日前办理使用登记）。电梯使用登记时间应当以特种设备使用登记证发证日期为准，在电梯使用登记制度建立之前投入使用或后期补办使用登记证的，电梯使用登记时间应当以特种设备使用登记表载明的投入使用日期为准；

（三）应为未开工的电梯，或在列入更新改造计划的年度 1 月 1 日以后开工建设且未完工的电梯；

(四)实施方式须为更新或者改造,且按照更新方式实施的电梯单台投资须大于15万元,按照改造方式实施的电梯单台投资须大于5万元;

(五)居民就电梯更新改造方式、出资方案、更新后管理及维保方案等达成一致意见;

(六)经书面申请后纳入年度更新改造计划的电梯,须于当年度年底前开工,并形成一定实物工作量。

以上条件根据国家和省上相关政策要求进行调整。

四、政策支持

(一)强化政府资金引导。补助资金重点支持使用15年以上(2009年1月1日前办理使用登记)的住宅老旧电梯更新改造,优先支持使用20年以上(2004年1月1日前办理使用登记)的住宅老旧电梯更新改造。按照更新方式实施的,每台电梯定额补贴15万元;按照改造方式实施的,每台电梯定额补贴5万元。补助资金实行“提前申请、事前审核、事后拨付”原则,未按照本方案流程实施住宅老旧电梯更新改造的,不得纳入补助资金支持范围。已享受补助资金进行更新改造的电梯,在本实施方案执行期内不得重复申请补助资金。补助资金按照列入年度改造计划的先后顺序下达,如遇国家政策调整,适时对补助政策和补助结束时间进行调整。

（二）完善相关配套支持。住宅老旧电梯更新改造费用除补助资金外，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。已交存住宅专项维修资金的，业主分摊费用可以申请使用住宅专项维修资金。符合我市住房公积金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改造。

（三）引导社会力量参与。鼓励县区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、整机质保期不低于5年的电梯，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。

五、实施步骤

住宅老旧电梯更新改造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更新改造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，由街道办事处（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，经县区政府授权后，作为代理人统一负责辖区内电梯更新改造项目的实施。住宅老旧电梯更新改造按照以下程序实施：

（一）拟定更新改造方式。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，拟定老旧电梯更新改造方式。拟计划

以改造方式实施的或者业主对电梯更新改造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《在用电梯安全评估规范》（GB/T 42615）开展安全评估，并出具安全评估报告。安全评估报告中应提出一般修理、重大维修、改造、更新四类整改建议。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更新改造方式。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更新改造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，通过申请住宅专项维修资金、业主自筹资金等方式筹集资金维修电梯。

（二）编制更新改造方案。 申请人或代理人根据业主意愿、安全评估结论，编制详细的更新改造方案。更新改造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补助资金、住宅专项维修资金、小区公共收益、旧电梯残值收入、业主自筹等来源。在实施更新改造时，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。更新改造方案编制完成后，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，社区组织业主委员会、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更新改造方案进行修改完善，并引导形成共识。在街道指导下，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，组织业主对电梯更新改造方案进行表决，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，通过电梯更新改造方案。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。申请使用住宅专项维修资金的，还需要满足其相关规定。

（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街道办事处（乡镇人民政府）提出书面申请，街道办事处（乡镇人民政府）按照申报条件等要求审核申报材料，审核合格后，将审核意见及意见征询情况由街道办事处（乡镇人民政府）以书面形式向相关业主公示。公示期满后无异议的，上报县区市场监管局和住建局复核，复核同意后，由申请人或代理人向县区发改局申报办理项目备案手续。县区住建局要会同市场监管局、发改局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，并按照各年度补助资金申报要求，区分轻重缓急，分批向上申请补助资金，根据补助资金安排下达情况将申请的电梯列入年度更新改造计划。

（五）组织项目实施。列入当年度更新改造计划后，申请人或代理人应当与更新改造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。更新改造电梯应当按照《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的施工。施工前，施工单位要按照《特种设备安全监察条例》第十七条规定，向市场监督管理部门办理施工告知，并接受所在县区市场监管部门的指导和监督。施工单位要按照业主表决通过的更新改造方案施工，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。完工后，要按规定向特种设备检验机构申报监督检验，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。

（七）申请拨付补助资金。 住宅老旧电梯更新改造竣工验收完成并取得特种设备使用登记证后，申请人或代理人持电梯更新改造方案、业主意见表决结果、施工合同、电梯检验合格证、使用登记证及费用支付凭证等材料向街道办事处（乡镇人民政府）提出财政补助申请，街道汇总后报县区住建局。县区住建局收到补助资金申请后，会同县区市场监管局对申报材料进行审核，并按照审核结果向县区财政局申请拨付老旧电梯更新改造补助资金。

六、部门职责

住建部门负责牵头统筹指导全市住宅老旧电梯更新工作，负责组织排查老旧电梯更新需求，制定年度更新改造计划，申报财政补助预算和绩效管理；负责住宅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改造的申报和审核。

发展改革部门负责办理老旧电梯更新改造项目备案手续，会同住建、市场监管部门向上申请补助资金。

市场监管部门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；会同住建部门负责老旧电梯更新改造的申报和审核。

七、保障措施

（一）加强组织领导。各县区政府、高新区管委会要加强对住宅老旧电梯更新改造工作的组织领导，充分认清实施住宅老旧电梯更新改造的重要意义，将思想和行动统一到落实党中央、国务院决策部署上来，调动各方资源抓好组织实施。住建部门要切实担负起住宅老旧电梯更新改造牵头部门责任，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。市场监管、发改部门要按照职责分工，各司其职、紧密配合，加强与住建部门沟通协调，切实推进该项工作有效落实。

（二）强化政策宣传。各县区（含高新区）相关部门、街道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更新改造的相关政策，积极发动和引导居民积极参与和支持电梯更新改造。要充分运用各类媒体、网络，全方位、多角度宣传电梯更新改造的

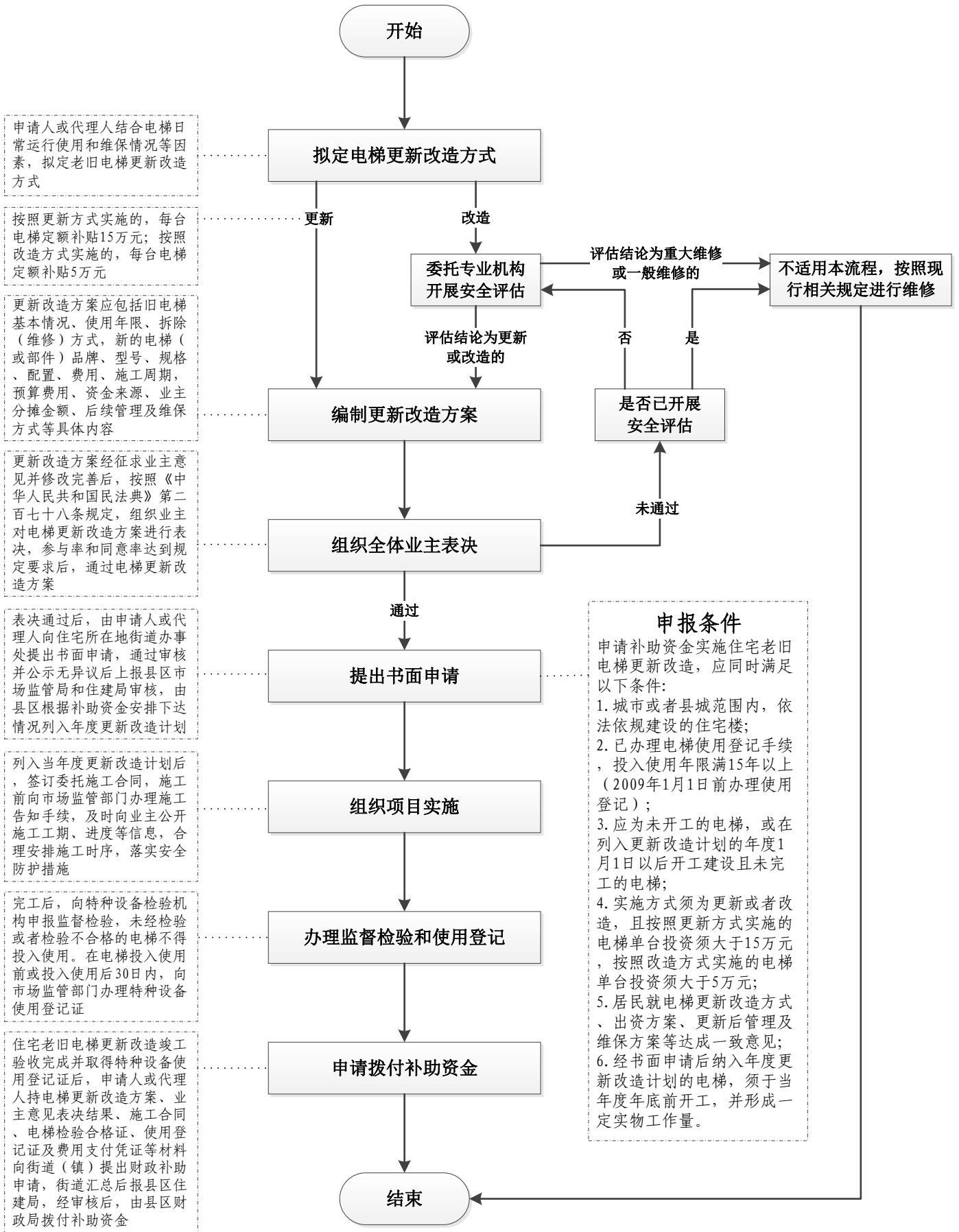
重要意义、方法步骤和改造成效，最大限度激发居民的积极性、主动性。

（三）健全工作机制。各县区（含高新区）要根据实施方案细化申报要件和实施步骤，深入开展摸底调查，做好项目储备。要对住宅老旧电梯更新改造实行清单管理，按照“成熟一批、上报一批”的原则，优先推进居民意愿强烈、使用年限长、项目成熟度高的住宅老旧电梯更新改造项目。住建、市场监管部门要会同发展改革部门加强对申报项目的监督指导，严格执行超长期特别国债资金使用相关要求，加强国债项目资金管理，严防虚报冒领、资金浪费、挤占挪用。

本方案于印发之日起施行，有效期至2027年12月31日。

附件：兰州市住宅老旧电梯更新改造工作流程图

兰州市住宅老旧电梯更新改造工作流程图



公开属性：主动公开

兰州市住房和城乡建设局办公室

2024年9月13日印发
