

长治市住房和城乡建设局

长治市发展和改革委员会

长治市市场监督管理局

长治市行政审批服务管理局

文件

长建发〔2025〕123号

**长治市住房和城乡建设局等4部门
关于做好长治市住宅老旧电梯更新改造有关
工作的通知**

各县(区)人民政府，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部署，推动我市住宅老旧电梯更新改造，根据省政府办公厅《关于印发山西省加力支持大规模设备更新和消费品以旧换新具体措施

的通知》(晋政办发〔2024〕48号)、省住建厅《关于转发住建部等三部门〈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〉的通知》(晋建城函〔2024〕934号)和市政府《关于印发长治市推动大规模设备更新和消费品以旧换新工作落实方案》(长政发〔2024〕9号)等文件精神,结合我市实际,现就有关工作通知如下。

一、总体要求

按照“居民主体、政府支持、科学评估、分类实施、保障安全”的原则,对依法依规建设的住宅楼中已办理使用登记、投入使用时间长、配置水平低、运行故障率高、安全隐患突出、群众更新改造意愿强烈的电梯,结合安全风险评估情况进行更新改造(含换新、改造、大修),更新改造后须满足经济适用、安全耐久、运行平稳、绿色环保等要求。

二、制定计划

(一) 开展需求摸排

由区县政府组织开展更新改造需求摸排,属地住建部门会同市场监管部门按照相关安全技术规范和标准要求做好工作指导,街道(乡镇)组织社区发动业主委员会(物业管理委员会、相关业主、下同)、物业服务企业,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、群众更新改造意愿强烈的老旧电梯底数,建立住宅老旧电梯更新改造台账(附件1),并报市住建、发改、市场监管等部门。

(二) 统一更新改造意愿

根据摸排情况，街道（乡镇）组织社区会同业主委员会、物业服务企业以楼道单元为单位逐户开展面向业主的宣传引导工作，提出更新改造建议，统一更新改造意愿。业主委员会组织单元业主按照相关规定对电梯实施安全评估进行共同决策（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，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）。业主大会授权电梯使用管理单位（电梯使用登记证载明）组织开展电梯安全评估及更新改造实施工作。

对于召开业主大会困难，或者召开以后无法形成有效决议的，由乡镇人民政府、街道办事处组织。

(三) 开展安全评估

电梯使用管理单位可委托有资质的电梯检验、检测机构对住宅老旧电梯进行安全性能技术评估。对使用 20 年以上的电梯，鼓励实施更新；对使用 15 年以上、不满 20 年的，科学评估更新改造的必要性、确定更新改造方式。安全评估机构出具评估报告，明确评估结论，提出一般修理、重大修理、改造、更新等整改建议。评估结论张贴在电梯轿厢内或者该单元出入口处的显著位置(不得少于 3 处)，并报送所在社区。

(四) 制定改造计划

各县(区)要结合居民意愿、安全评估结果,建立项目储备库,

自下而上统筹制定年度计划任务，区分轻重缓急，有序组织实施。次年年度改造计划要于当年的第四个季度完成，并上报市住建、发改及市场监督管理部门。

三、资金筹集

住宅老旧电梯更新改造按照“业主出资一点、财政补助一点”总体原则进行资金筹集。

(一) “**业主出资一点**”。业主出资部分可依法依规使用房屋专项维修资金、小区公共收益、业主自筹、提取住房公积金等方式解决。

(二) “**政府补助一点**”。县(区)财政部门结合财力状况，对老旧电梯安全评估、更新改造等给予奖励补助资金支持。符合条件的住宅老旧电梯更新改造可申请超长期特别国债支持，更新电梯每台定额补贴 15 万元，改造电梯每台定额补助 5 万元。重点支持使用 15 年以上(2010 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 12 月 31 日前办理使用登记)的住宅老旧电梯实施更新改造。具体申报条件为：

1.应为未开工或 2024 年 1 月 1 日以来开工建设施工进行中的电梯更新改造任务，已完工的不得申报。实施更新的电梯单台投资须大于 15 万元，实施改造的电梯单台投资须大于 5 万元。

2.居民就电梯更新改造方式、出资方案、更新改造后管理及维修方案等已达成一致意见。

3.多渠道筹措电梯更新改造资金的，应确保电梯更新改造资金拼盘完整闭合。

4.当年申报项目应于当年年底前开工，并形成一定实物工作量。

(三) 使用银行贷款。鼓励银行业金融机构推出相关贴息贷款产品。

(四) 引入社会资本。鼓励政府平台公司、合法的社会机构以合法投融资方式参与老旧住宅电梯更新改造项目。

四、实施步骤

(一) 制定更新改造方案

电梯使用管理单位根据安全评估机构出具的评估报告制定更新改造方案(包括项目实施方案和资金筹措方案)，向属地行政审批部门办理项目审批(核准、备案)手续。

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，提出更新改造后的管理和维保方案，依法依规引入电梯综合保险、整梯质保期限、智慧电梯系统等内容，鼓励采用优质品牌、节能产品和更高安全配置标准的产品；结合电梯更新经费预算及安全评估、决算审计等费用支出，综合考虑政府资金补助、维修资金申请、业主自筹、小区公共收益使用等资金来源，提出相应的资金筹措方案，并由有资质的专业机构出具工程预算或控制价审查建议书，明确筹集资金交纳方式、申请补助资金账户信息等内容。业主自行出

资金额可参照物业专项维修资金按照各自专有部分面积所占比例分摊。业主委员会在征求业主意见后，电梯使用管理单位根据审核后的控制价格，尽快启动招标，确定施工单位、电梯制造企业或者其委托的具有相应资质的单位。

(二)业主表决

电梯使用管理单位会同施工单位完善更新改造方案后，施工单位制定具体施工方案，由业主委员会或物业服务企业通过登门走访、在单元出入口处显著位置张贴等方式向单元业主进行公示征求意见，公示期不少于七日，使用维修资金的同维修资金分摊方案一并公示，对业主提出的问题及时进行解释说明，引导居民形成共识。在社区指导下，业主委员会组织对更新改造方案、具体施工方案进行共同决策，项目实施方案、资金筹措方案、具体施工方案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，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。涉及使用小区公共收益的，需由住宅小区业主共同表决或根据约定执行。表决结果以线上、线下方式向单元业主公布，并书面报告社区。未成立业主委员会的由乡镇人民政府、街道办事处组织。

(三)项目实施及质量安全监督

区县政府应搭建供需对接平台，引导电梯使用管理单位采用“打捆”方式，集中批量依法开展招投标活动；电梯生产单

位信用情况、产品性能、选型配置要求、质量保证承诺、售后服务和应急救援能力等应作为竞争条件，在招标文件备案时，由招投标监管部门监督纳入电梯采购招标评审内容。

电梯使用管理单位应组织依法取得相应许可的设计单位、施工单位（含拆除）、监理单位开展工程实施，履行工程质量安全首要责任，加强对工程建设过程控制管理；并应督促参建责任主体履行质量安全主体责任，严格执行有关工程建设标准，接受有关部门监督检查。电梯安装施工前，电梯安装单位应按《特种设备安全法》相关规定办理施工告知，向特种设备检验机构申请电梯安装监督检验。

报废电梯（部件）应进行现场解体去功能化，不得转让、经营或者再使用，并由电梯使用单位办理报废手续。

（四）竣工联合验收

项目完工后，经特种设备检验机构检验合格，电梯使用管理单位按照国家、省、市有关规定和标准规范，组织物业服务企业、参建单位、电梯制造企业、业主代表等进行竣工验收；区县住建部门会同相关部门进行现场指导监督，十个工作日内出具验收报告。验收不合格的，经整改后重新组织验收；验收合格的，由电梯使用管理单位对验收合格报告进行公示，公示期不少于七日。电梯使用管理单位应及时向属地审批部门申请办理特种设备使用登记，会同业主委员组织完成项目决算审计，由有资质的机构出具工程结算审查报告书。更新改造施工单位

应当在验收后三十日内将相关技术资料 and 文件移交电梯使用管理单位，存入该电梯的安全技术档案，同时向城市建设档案馆移交项目档案资料。

(五) 补助资金申请和拨付

符合条件的项目可申请国债补助资金，提交《超长期特别国债项目资金申请报告》《承诺书》(附件2)以及《申请超长期特别国债资金支持住宅老旧电梯更新改造项目情况表》(附件3)《超长期特别国债资金支持设备更新项目情况汇总表》(附件4)，经社区、街办初审同意后报辖区住建部门；辖区住建部门会同有关部门对项目建设内容真实性、相关要件完备性、投资估算合理性等进行审核把关，经县(区)人民政府同意后报市住建部门；市住建部门会同发改、市场监管等部门进行审核、上报。补助资金根据计划实施项目安排下达，计划项目年内确实无法开工的，奖补资金用于具备开工条件的备选实施项目。超长期特别国债补助资金下达后，按照资金使用有关要求(可结合最新国家和省国债资金使用规定另行制定)“实行专户管理”，根据项目实施进度，分批拨付至申请补助资金账户。使用维修资金的，按照住建部门维修资金管理有关规定执行。

五、职责分工

由市住建局牵头成立工作专班，市住建局局长任组长，市住建、发改、市场监管、财政、行政审批管理、住房公积金等部门分管领导及各县(区)分管领导任副组长，各市级部门相关科

室负责人和各县(区)住建部门负责人为成员,相关部门加强政策协同、工作衔接,切实做好住宅老旧电梯更新改造相关政策制定、任务分解、指导协调、督促推进等工作。各县(区)人民政府要加强对住宅老旧电梯更新改造工作的组织领导,明确有关部门、单位和街道、社区职责分工,建立任务台账,制定实施计划,统筹推进住宅老旧电梯更新改造。各部门、单位具体职责分工如下:

市住建部门负责牵头全市住宅老旧电梯更新改造工作;指定电梯更新改造相关工作流程和指引;牵头组织有关部门做好国债资金支持项目审核、上报工作;督促各县(区)统筹推进更新改造工作;负责指导各县(区)房产部门,指导监督乡镇(街办)组织住宅小区业主委员会、物业管理委员会、物业服务企业做好老旧电梯更新改造工作;指导各县(区)住宅专项维修资金的使用;对老旧住宅电梯更新改造全过程进行监督、评价。

市发展改革部门负责解读发改领域相关支持政策,协助做好项目申报指导等工作。

市市场监管部门负责督促电梯制造单位切实落实生产主体责任;督促特种设备检验机构严格执行法律法规和安全技术规范的要求,确保电梯监督检验工作质量;会同有关部门引导产权人在住宅老旧电梯更新项目实施前,提前协商确定电梯使用管理及维保单位等事项;强化对更新电梯监督检验、使用管理、维护保养的监督检查。

市财政局负责将老旧住宅电梯更新改造上级奖补资金及时下达至相关县（区）。

市行政审批管理局负责指导各县(区)办理项目审批(核准、备案)、电梯使用登记等手续。

市审计部门负责对老旧住宅电梯更新改造项目依法进行审计监督。

市住房公积金管理中心负责制定居民使用住房公积金用于电梯更新改造的政策,并办理相关提取业务。

区县负责组织领导、协调推进辖区内老旧住宅电梯更新改造工作。区县住建部门牵头发改、市场监管等相关部门按职责分工做好相关工作，可结合实际制定本辖区住宅老旧电梯更新改造具体实施方案。

镇政府、街道办负责老旧住宅电梯更新改造的政策宣传、矛盾协调和方案费用公示、业务指导、业主表决等工作；负责补助资金、维修资金使用申报的出核；参与工程联合竣工验收；会负责老旧住宅电梯更新改造的政策宣传、纠纷调解，并协助镇政府、街道办做好相关工作。

社区居民委员按照乡镇人民政府、街道办事处要求做好相关辅助、配合工作。

六、保障措施

(一)加强组织领导

区政府应加强对老旧住宅电梯更新改造工作的组织领

导，将老旧住宅电梯更新改造工作纳入重点工作，加强住宅专项维修资金、住房公积金和政策支持补贴资金的使用管理和监督，对恶意串通招投标、套取挪用、虚报冒领、资金浪费等违法违规行为进行重点打击并曝光惩戒，禁止从事电梯更新改造相关业务；违反法律法规和规章的，按有关规定进行处罚。

(二)强化宣传引导

区县政府、镇政府、街道办应利用广播、电视、报刊、互联网等媒体，采用群众喜闻乐见的方式，做好老旧住宅电梯更新改造的政策解读和宣传引导，不断增强小区业主对电梯共有产权的属性认知和安全用梯意识；定期组织经验交流活动，总结推广典型案例，充分调动物业服务企业、业主委员会及小区业主等各方主观能动性，营造推动大规模设备更新改造和消费品以旧换新的良好社会氛围。

(三)强化监督管理

强化施工现场管理，防范遏制安全生产事故发生，牢守质量安全底线。引导业主协商确定使用管理及维护保养单位等事项，强化更新改造后维护保养，落实相关单位电梯安全管理主体责任。市住建、市场监管等相关部门按职责分工做好相关工作。

(四)引导多方支持

通过组织集中带量采购电梯设备、搭建供需双方对接平台，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。引导金融机构在市场化前提下对住宅老旧电梯更新改造提供融资支持。探索使用住宅专项维修资金等投保电梯商业保险。

(五)健全工作机制

对更新改造项目实行清单管理，优先推进经评估后急需维修、居民意见统一、资金归集到位的老旧电梯更新改造项目。对实施进度进行定期盘点，建立月报告制度。对目标任务强化过程管控，及时梳理分析进展情况，各县(区)每月汇总填报《住宅老旧电梯更新改造进展情况统计表》(月进展)(附件5)，研究解决基层反映的情况问题，总结经验，推广典型做法。

- 附件：1.住宅老旧电梯更新改造台账
- 2.超长期特别国债项目资金申请报告《承诺书》
- 3.申请超长期特别国债资金支持住宅老旧电梯更新改造项目情况表
- 4.超长期特别国债资金支持设备更新项目情况汇总表
- 5.住宅老旧电梯更新改造进展情况统计表(月进展)

长治市住房和城乡建设局

长治市发展和改革委员会

长治市市场监督管理局



(此件公开发布)

长治市行政审批服务管理局



2025年10月29日



长治市住房和城乡建设局办公室

2025年10月29日印发
