

合肥市住宅小区老旧电梯更新改造工作 实施指引

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，以及省、市相关工作要求，推动我市住宅老旧电梯维修改造更新，保障群众安全乘梯，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国特种设备安全法》、安徽省《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）、合肥市人民政府《研究全市住宅老旧电梯更新改造工作》专题会议纪要〔第40号〕及《合肥市人民政府办公室关于印发合肥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》（合政办秘〔2024〕27号）等对于住宅小区老旧电梯更新改造的要求，特制定本实施方案。

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，按照“业主自愿、政府鼓励、依法依规、有序推进”原则，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。

锚定国债支持项目，坚持业主主体，强化政策引领，统筹组织实施，2024年底前，全市纳入国债支持的833台住宅老旧电梯更新项目确保全面开工（以办理施工告知时间为准）。

二、实施原则



按照“市级统筹、区级推动、街镇落实”的原则，加快住宅老旧电梯更新改造的项目组织和建设进度，加强资金的管理，有序推动合肥市住宅老旧电梯的更新改造。

市建投集团所属合肥城投公司（以下简称“合肥城投”）作为电梯更新改造工程专项补助资金申报主体，配合各县区开展相关工作，负责统筹安排专项补助资金的审核与划拨，参与各县（市）区电梯更新改造工程的监督验收，并对已完工程进行检查。

各县（市）区根据辖区内各小区、各单元楼的实际情况，组织街道办事处、社居委协同指导业主委员会、物管委等开展居民意见征询、方案编制、工程招标、工程报监、工程实施、验收和移交等工作。

三、实施流程

（一）更新范围

本次进行更新改造的电梯为已列入2024年度超长期国债项目清单中的设备范畴。优先保障业主更新改造意愿统一、资金归集到位的电梯进行更新改造。

（二）意见征询

各县（市）区根据申报清单组织街道办事处、社居委等指导各住宅小区业委会或物管委就是否同意电梯更新、是否同意使用物业专项维修资金及更新电梯意向品牌等事宜开展业主书面意见征询。根据《中华人民共和国民法典》第二百七十八条



规定，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，并经规定比例业主同意。

（三）安全评估

对业主更新改造意见不统一的老旧住宅电梯，由各县（市）区组织乡镇人民政府、街道办事处、社居委督促引导电梯使用单位委托具有安全评估能力的机构开展安全评估。安全评估机构应当按照安徽省地方标准《电梯安全状况评估规范》

（DB34/T2496-2024）要求开展电梯安全评估工作，并在完成现场评估工作之后按规定出具电梯安全评估报告，评估报告应当提出电梯更新改造的相关结论或意见。安全评估费用由市财政和各县（市）区、开发区财政按市政府专题会议纪要（第40号）要求共同承担。

（四）资金筹措

1、电梯更新资金包括超长期国债专项补助资金和物业专项维修资金以及业主自筹资金三个部分。

2、电梯更新改造超长期国债专项补助资金采用后补形式下发。物业专项维修资金部分具体由各县（市）区组织乡镇人民政府、街道办事处、社居委根据申报清单指导住宅小区业主按照《合肥市物业专项维修资金管理暂行规定》申请使用物业专项维修资金。

3、专项补助资金和物业专项维修资金补不齐或者没有物业专项维修资金的，由业主自筹解决。业主解决不了的，可由业

206号图像
C157/1



委会利用小区公共收益进行垫付，后期利用法律手段追缴。

4、其他资金部分，由各县（市）区筹集。

（五）方案制定与公示

1、电梯使用单位明确电梯更新工程招标主体。由电梯更新招标主体委托招标代理机构结合《合肥市住宅小区老旧电梯更新工程品牌、参数、功能选择建议书》以每单元每部电梯为单位编制预算清单，并打包形成每个小区整体预算清单。费用应含盖旧梯拆除、折旧与新梯采购、安装以及相关土建配套费用。

2、街镇及社居委应指导业主委员会（物管会或受托的业主代表，下同）制定《项目实施方案》（后附模板）。方案需综合考量电梯更换的技术方案与选型、项目总投资及资金筹措与使用计划（包括国债补贴、物业专项维修资金及其他资金来源与分配）、组织管理与责任分工、详细的时间进度安排等内容。业主委员会需按照要求将《项目实施方案》向相关业主进行公示确保信息的透明度和业主的知情权。

3、《项目实施方案》应当在物业区域的显著位置或本单元、本幢进行公示，公示期不少于7个工作日。公示期间，没有异议的，社居委盖章备案；有异议的，所在社居委应主动出面调解，调解成功后由社居委盖章备案，报辖区招标主体及县区住建部门审核。

（六）工程招标

1、申报清单内的每台电梯应已完成备案，并以此作为招标依据。



2、招标时需充分考虑电梯更新改造涉及结构处理、电梯拆装、土建装修改造、旧梯残值处理、人员出行保障、财产安全保障等因素。

3、招标文件应明确要求投标单位针对不同楼况、不同梯数等差异编制相应施工方案，以保障更新改造期间居民正常出行。

4、招标文件应明确要求项目于 2024 年底前开工。

5、电梯更新改造工程招投标必须在公共资源交易平台进行，确保公平、公正、公开。

6、对于物业专项维修资金足够的单元，可参照目前合肥市住宅小区更新电梯通用做法即按照《合肥市物业专项维修资金管理暂行规定》利用物业专项维修资金先行开展电梯更新招标工作。对于物业专项维修资金不足的单元，业主可先行自筹资金或者选择与其资金额度相匹配的电梯品牌及相应功能，或鼓励电梯企业采取“先供货、后结算”的合作模式，确保可以尽早完成工程招标，在合同签订后能够立即投入生产供货，并及时向市场监管部门办理安装告知手续。

（七）工程施工

电梯更新施工单位应当按照法律法规规定和施工方案要求组织老旧住宅电梯更新改造施工，入场前确认电梯井道、机房通道等建筑设施符合安全技术规范要求，并到具有法定资质的特种设备检验检测机构申请监督检验。

施工应当符合安全要求，如涉及建筑建设、动电动火等安全生产作业，施工单位及时向辖区相关部门提交资料，依法申报相关手续。



电梯更新施工包含旧梯拆除、基坑与井道处理、机房翻修、新电梯的设计、制造、运输、装卸、安装、调试、检测验收、报监取证、培训、公区装饰拆装恢复等工作，每台电梯更新周期约为 60 天。

（八）项目验收

住宅老旧电梯更新竣工验收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向申请人或代理人移交相关技术资料和文件，存入该电梯的安全技术档案。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。

电梯在完成验收取证后，移交至使用单位，施工单位按合同进行电梯维保，约定维保到期后，再由使用单位履行电梯维保义务。

（九）资金拨付

电梯更新改造验收取证后，由各县区分批次汇总辖区内电梯更新改造清单报送至合肥城投，由合肥城投根据此清单将超长期国债专项补助资金拨付。

1、对于全部采取物业维修专项资金进行更新的电梯，合肥城投将超长期国债专项补助资金转至合肥市住房保障和房产管理局，再由其将专项补助资金按照业主前期支付情况同比例支付回业主物业专项维修资金账户。

2、对于需同时动用物业专项维修资金和超长期国债专项补助资金进行更新的电梯，各招标主体、电梯更新施工单位与合



肥城投需共同签订超长期国债补助资金支付三方协议，明确国债资金支付流程、时间节点及各方责任。合肥城投按照三方协议，向施工单位拨付超长期国债补助资金。

3、物业专项维修资金使用申报及资金拨付应按照《合肥市物业专项维修资金管理暂行规定》等文件要求执行。电梯更新改造施工单位收到更新改造款后，按相关要求开具票据。

（十）资金审计

工程完工后，各县（市）区按照专项补助资金审计要求汇总整理辖区内电梯更新工程相关材料，汇总后提交合肥城投。

四、智慧电梯平台建设

建设合肥市智慧电梯平台，实现全市电梯监督管理运营应急调度数据的“一网统管”。

1、搭建合肥市“智慧电梯平台”，关联 12345 热线、96366 电梯应急救援公共服务平台和安徽省特种设备安全大数据信息化监管系统等现有电梯监督管理信息化系统。避免重复建设，实现智慧电梯平台与现有电梯监督管理信息化系统信息共享和数据互联互通，综合电梯使用、维保、检验检测、安全评估、隐患处置等信息，强化电梯风险预警和信息共享。

2、通过智慧电梯平台智能物联网实时监测，实现电梯故障处置由“被动接警”向“主动预警”转变，应急更加精准有效，提升应急处置效率，同时降低人工接警的工作量，提升电梯的安全管理水平 and 市民乘梯安全感。根据实际需要高效精准调度维保人员，提高电梯维保的科学性、针对性和及时性，让“按



需维保”政策真正落地，促进电梯行业健康发展。

五、组织领导

1. 各部门、县区按照《关于成立合肥市住宅老旧电梯维修改造更新工作专班的通知》要求，落实相关工作职责。

2. 市发改委负责衔接国家、省发改委，争取超长期特别国债等支持电梯更新政策资金，指导各县区做好电梯项目备案等。

3. 市房产局负责住宅小区老旧电梯更新改造物业专项维修资金余额查询、使用审核和资金拨付相关工作。

4. 市市场监管局负责制定电梯安全评估实施细则，加强对电梯安全评估机构的监督；负责使用登记办理，督促特种设备检验机构完成监督检验。

5. 市公共资源交易监管局对住宅电梯维修改造更新项目招标活动，应予以支持，简化流程、急事快办。

6. 合肥城投作为电梯更新具体申报的主体，负责管理、审核、拨付电梯更新专项补助资金，配合各县区开展相关工作。

7. 安全评估机构按照合肥市出台的电梯安全评估细则开展电梯安全评估，并对报告的真实性负责。

8. 各县（市）区政府（管委会）具体负责：

- （1）本辖区范围内住宅小区老旧电梯更新的统筹组织；
- （2）加强组织领导和政策指导，加强补助资金保障和使用管理；
- （3）组织相关部门进行施工方案的审查、施工过程监管、竣工验收；
- （4）按照有关法律法规对施工安全进行指导、监督。

9. 街道办事处、镇人民政府具体负责：



(1) 即日起高效开展住宅小区电梯更新的政策宣传、动员和前期准备工作，奠定坚实的群众基础与协作氛围。

(2) 本辖区范围内住宅小区老旧电梯更新工作的组织实施和监督，政策宣传、组织业主表决、资金筹集、补助资金申报的初核；

(3) 电梯施工方案的审查，参加竣工验收；

(4) 协调处理业主意见、建议，调解电梯更新中各类矛盾纠纷，做好电梯更新过程中的辅助、配合和保障工作；

(5) 调解电梯更新中各类矛盾纠纷；

(6) 处置施工过程中信访维稳工作。

10. 社居委按照街道办事处、镇人民政府的要求做好相关辅助、配合工作。

六、保障措施

(一) 加强组织领导

市级成立由市政府分管领导为召集人的住宅老旧电梯维修改造更新工作专班，承担具体指导、协调和督查等工作。各县（市）区政府、开发区管委会要加强对老旧住宅电梯维修改造更新工作的组织领导，成立相应工作专班，研究制定辖区内住宅老旧电梯更新计划并推动落实。街道、乡镇要建立完善电梯维修改造更新推动机制，明确协调专员，处理“12345”热线投诉，汇聚各方力量，具体负责辖区内住宅老旧电梯维修改造更新工作的推进，及时协调解决有关资金筹措、方案编制、信访矛盾等事项。

(二) 优化工作机制



对住宅老旧电梯维修改造更新项目实行清单管理，优先推进经评估后亟待维修、业主意向统一、资金归集到位的项目。鼓励各地将住宅老旧电梯维修改造更新纳入老旧小区改造和民生实事工程。鼓励给予住宅电梯保费补贴，促进电梯安全相关方积极投保。街道、乡镇要按月向各县（市）区、开发区工作专班报告工作进展情况，研究解决项目推进中的相关问题，总结提炼创新做法和典型经验，将此项工作落实落细。

（三）落实主体责任

物业服务企业等使用单位是住宅老旧电梯安全运行的第一责任人，要积极做好电梯的维修改造更新工作，在电梯发生故障时，需立即采取措施保证电梯畅通运行。对无法确定使用单位的，由街道、乡镇负责协调确定。电梯维保单位要根据合同约定主动配合保障电梯安全运行，协助物业服务企业完成电梯的维修改造更新。

（四）强化宣传引导

各地要广泛宣传电梯维修改造更新相关政策，增强住宅小区业主作为电梯共有产权人安全乘梯意识，调动业主委员会、物业服务企业及小区业主等共同参与。对可能暂时影响群众出行和日常生活，要采取相应的便民措施，争取群众理解、支持和配合。



(模板)

国债支持住宅老旧电梯更新项目实施方案公示

_____:

为方便居民出行、改善居住环境，根据《中华人民共和国民法典》《合肥市电梯安全监督管理办法》《合肥市物业管理条例》等相关法律法规，现将拟更新电梯基本参数和资金筹措方案予以公示。

更新 总费用 (元)	资金来源					备注	
	物业专项 维修资金 (元)	公共收益 (元)	业主自筹 (元)	超长国债 补贴 (元)	其他 (元)		
电梯基本参数与基本需求							
设备 地址	服务 楼层	停站 数	提升 高度 (米)	速度 (m/s)	载重 (kg)	井道 尺寸 宽*深 mm*mm	预算 金额 (元)

业委会/申请人(盖章):

2024 年__月__日



11

11

住宅老旧电梯更新周调度表

单位：台、万元、%

序号	县区	意见统一		合同签订		开工告知		竣工交付		累计完成投资额
		完成量	占比	完成量	占比	完成量	占比	完成量	占比	
1	瑶海区									
2	庐阳区									
3	蜀山区									
4	包河区									
5	高新区									
6	新站区									
7	经开区									
8	巢湖市									
9	肥西县									
10	肥东县									
11	长丰县									
12	庐江县									

