

宿州市人民政府办公室关于印发加强住宅电梯 维修改造更新实施方案的通知

宿政办秘〔2024〕29号

各县、区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《宿州市加强住宅电梯维修改造更新实施方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

宿州市人民政府办公室

2024年8月15日

宿州市加强住宅电梯维修改造更新实施方案

为贯彻落实省委、省政府决策部署，切实加强住宅老旧电梯维修改造更新工作，保障人民群众生命财产安全，根据《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）要求，结合我市实际情况，制定本实施方案。

一、工作目标

2025年6月底前，重点完成投入使用15年及以上住宅老旧电梯维修改造更新。2025年底前，建立健全住宅电梯问题发现、应急维修、资金保障、政策支持、维修改造更新等长效工作机制，有效防范化解住宅电梯安全风险。

二、重点任务

（一）强化隐患排查，建立工作台账。

1. 全面摸排投入使用15年及以上住宅老旧电梯数量、分布和运行情况，建立“15年以上住宅老旧电梯清单”，为集中维修改造更新工作提供数据支持（见附件）。（责任单位：各县区人民政府、市管各园区管委会，市市场监管局、市房管中心）

2. 充分发挥12345热线、12315热线、96366电梯应急救援公共服务平台作用，依托安徽省电梯智慧监管系统，常态化建立“住宅电梯问题隐患台账”，督促使用单位及时整改处置，开展“日

管控、周排查、月调度”，消除安全隐患。（责任单位：各县区人民政府、市管各园区管委会，市市场监管局、市房管中心、市数据资源局）

（二）强化安全评估，拿出处置意见。

3. 各县区人民政府、市管各园区管委会根据“15 年以上住宅老旧电梯清单”，组织电梯使用单位征集业主维修改造更新意愿，确定“15 年以上老旧住宅电梯维修改造更新清单”，引导使用单位委托有电梯安全评估能力的机构（以下简称评估机构）开展安全评估工作。（责任单位：各县区人民政府、市管各园区管委会，市住房城乡建设局）

4. 安全评估机构应当制定发布电梯安全状况评估作业指导文件，按时出具安全评估报告，根据合同约定提出一般修理、重大修理、改造、更新四类整改建议。（责任单位：各县区人民政府、市管各园区管委会，市市场监管局）

5. 建立安全评估机制。根据《住宅电梯安全评估工作办法》（皖市监特设〔2024〕4 号），明确住宅电梯维修改造更新的适用情形。对投入使用年限较长、运行故障率较高、居民群众投诉较多、存在安全隐患的住宅电梯，或各方对住宅电梯维修改造更新意见不统一的，鼓励引导使用单位委托评估机构开展安全评估。（责任单位：各县区人民政府、市管各园区管委会，市市场监管局、市房管中心）

（三）强化责任分工，优化工作流程。

6. 各县区人民政府、市管各园区管委会指导辖区街道办事处、乡镇人民政府建立完善电梯维修改造更新协调机制，明确协调专员，协调解决资金筹措等事项，指导辖区内住宅小区按程序推动 15 年以上老旧电梯维修改造更新。（责任单位：各县区人民政府、市管各园区管委会，市房管中心）

7. 对于住宅电梯重大修理、改造、更新的监督检验申请，电梯检验机构应优先安排。接受委托开展住宅电梯维修改造更新项目招标的机构应简化流程、急事快办。（责任单位：各县区人民政府、市管各园区管委会，市市场监管局、市发展改革委）

8. 鼓励执行电梯维护保养和使用管理合同示范文本，进一步规范约束住宅电梯维护保养和使用管理行为。（责任单位：各县区人民政府、市管各园区管委会，市市场监管局）

（四）强化监管服务，健全长效机制。

9. 推动智慧化监管。发挥智慧市场监管系统、96366 电梯应急救援公共服务平台和 12345 热线作用，联通物业管理信息化平台，对接城市生命线工程，强化住宅电梯风险预警和信息共享。（责任单位：各县区人民政府、市管各园区管委会，市数据资源局、市房管中心、市市场监管局）

10. 推行电梯保险制度。鼓励保险公司开发电梯综合保险产品，按照“服务民生、惠民微利、公平持续”的原则，创新“保险+服务”模式，促进电梯安全相关方积极投保。（责任单位：各县区人民政府、市管各园区管委会，国家金融监督管理总局宿州监管

分局)

(五) 明确资金渠道，优化规范使用。

11. 拓宽资金筹措渠道。推进住宅电梯等设施设备的日常维修保养费用在物业服务合同中单独列支，占比不少于总物业服务费用的 10%。鼓励住宅小区按程序使用住宅电梯投放商业广告收益，增加小区公共收益，用于住宅电梯安全评估、购买保险及维修改造更新支出。（责任单位：各县区人民政府、市管各园区管委会，市房管中心）

12. 做好常态维修改造更新资金使用。进一步发挥物业专项维修资金及其增值收益在住宅电梯维修改造更新中的作用。处置时不使用物业专项维修资金的，按合同约定承担所需资金。需使用物业专项维修资金的，由电梯所在街道办事处、乡镇人民政府督促使用单位按照《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，从物业专项维修资金中申报维修改造更新资金。首期缴纳物业专项维修资金不足或未缴纳首期物业专项维修资金的，由县区人民政府、市管园区管委会按照属地原则负责制定住宅电梯维修改造更新资金筹措办法。（责任单位：各县区人民政府、市管各园区管委会，市房管中心）

13. 做好应急维修改造更新资金使用。住宅电梯发生故障停运的，督促使用单位按照“紧急修、保运行”的原则，依据《住宅电梯应急维修改造更新工作办法》（建房规〔2024〕3号）组织

实施维修改造更新，保障电梯安全运行。市、县区人民政府、市管园区管委会应设立应急备用金，额度可按首期缴存的物业专项维修资金总额的 3%—5% 确定，用于垫付住宅电梯应急维修改造更新费用，垫付的费用应按照“谁借用、谁返还”的原则及时返还。（责任单位：各县区人民政府、市管各园区管委会，市房管中心、市市场监管局）

14. 积极争取国家项目资金支持。认真落实《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》《住房城乡建设部关于印发推进建筑和市政基础设施设备更新工作实施方案的通知》等要求，将符合条件的住宅电梯维修改造更新项目列入申报各类中央资金项目支持范围。鼓励各县区人民政府、市管各园区管委会结合自身财力以资金补助、贷款贴息等方式，推进住宅电梯安全评估和维修改造更新工作。鼓励各县区人民政府将住宅电梯维修改造更新纳入老旧小区改造和民生实事工程，与城市更新工作有机结合，加大相关项目储备推进力度。（责任单位：各县区人民政府、市管各园区管委会，市发展改革委、市财政局、市房管中心、市市场监管局、中国人民银行宿州市分行）

三、工作步骤

在 2025 年 6 月底前，重点完成全市 15 年以上电梯维修改造更新工作。

（一）动员部署阶段。（2024 年 8 月底前）

各县区人民政府、市管各园区管委会成立住宅老旧电梯维修改造更新专项行动工作专班，统筹推进住宅老旧电梯维修改造更新专项行动，制定本辖区内专项行动具体实施方案和政策保障措施，召开专题部署工作会议，定期调度、督导通报，及时汇总专项行动进展情况，协调解决专项行动中的重大问题。

（二）集中攻坚阶段。（2025年6月底前）

各县区人民政府、市管各园区管委会实施集中攻坚，组织开展安全评估，维修改造更新住宅老旧电梯。2025年6月底前，对投入使用15年以上的住宅老旧电梯，按需完成维修改造更新，消除问题隐患。

（三）巩固提升阶段。（2025年7月—2025年底）

开展督导检查，对集中攻坚行动进行“回头看”，全面总结住宅电梯维修改造更新工作经验做法，进一步健全完善各项制度措施。

四、保障措施

（一）加强组织领导。

各县区人民政府、市管各园区管委会要把住宅电梯维修改造更新工作纳入“民声呼应”工作体系，健全工作机制，落实具体措施，协同推进住宅电梯维修改造更新工作。各级物业管理行政主管部门要督促指导住宅小区物业公司强化物业管理服务，加强物业专项维修资金提取使用的服务和监管。各级市场监管部门要督促指导使用单位加强电梯安全管理，做好隐患排查整治工作。

（二）强化基层治理。

加强党建引领，将住宅电梯维修改造更新作为“皖美红色物业”建设的重要内容，纳入物业管理服务提升攻坚行动一体推进。学习借鉴“浦江经验”“枫桥经验”，充分调动社区党组织、社会组织、社会工作服务机构的积极性，共同参与住宅电梯维修改造更新，更好服务居民群众。

（三）注重宣传引导。

深入开展形式多样的宣传工作并做好相关政策解释，提高居民群众对电梯维修改造更新流程的知晓度，争取广大市民的理解和支持，提升其参与住宅老旧电梯维修改造更新工作的积极性，形成社会共识。调动物业公司、业主委员会及小区业主等主观能动性，努力打造一批电梯维修改造更新示范工程。

（四）严格监督审计。

强化政策支持资金和物业专项维修资金的使用管理和审计监督。加大对住宅老旧电梯维修改造更新工作中恶意串通招投标、套取挪用有关资金等违法违规行为打击力度，完善联合信用惩戒机制，对违法失信行为进行曝光惩戒，形成有力震慑。

（五）加强项目保障。对已申办的住宅老旧电梯维修改造更新项目，其他业主应当提供必要的施工便利。对恶意阻挠、破坏更新电梯施工等扰乱公共秩序的行为，由公安机关依法进行处理并追究相关法律责任。

附件：1. 宿州市住宅老旧电梯维修改造更新工作专班名单

2. 宿州市 15 年以上住宅老旧电梯清单

名词解释

住宅老旧电梯，一般是指规划、住房城乡建设部门批准建设的住宅类、列入特种设备目录、自安装监督检验合格之日起达到或超过 15 年的电梯。

使用单位，是指《特种设备使用单位落实使用安全主体责任监督管理规定》第八十五条和《安徽省电梯安全监督管理法》第十二条规定的单位。

老旧电梯维修，是指用新零部件替换原有零部件，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；**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；**老旧电梯更新**，是指拆除原有电梯，重新安装新电梯的活动。

附件 1

宿州市住宅老旧电梯维修改造更新 工作专班名单

召 集 人：吴绪峰 市政府副市长

副召集人：郑 超 市政府副秘书长

姚爱洋 市住房城乡建设局局长

王景新 市房管中心主任

高 杨 市市场监管局局长

邹海军 埇桥区人民政府副区长

成 员：孙 健 市市场监管局副局长

孙书仁 市发展改革委副主任

刘 翀 市财政局（国资委）副局长

赵宏伟 市住房城乡建设局副局长

杨泽好 市数据资源局副局长

张 智 中国人民银行宿州市分行副行长

陈旭华 国家金融监管总局宿州监管分局副局长

刘 影 市房管中心城市综合开发管理服务中心主任

工作专班办公室设在市市场监管局，承担专班日常工作，办公室主任由市市场监管局副局长孙健兼任。蔡敏萌（市发展改革委投资科科长）、李鹏飞（市财政局（国资委）税政条法科科长）、

沙倩倩（市住房城乡建设局城建科四级主任科员）、王帆（市市场监管局特设科科长）、梅赛（市数据资源局热线管理科副主任）、王景甫（中国人民银行宿州市分行货币信贷科科长）、马婉莹（国家金融监督管理总局宿州监管分局保险机构监管科副科长）、蔡城城（市房管中心物业科一级科员）任办公室成员。

附件 2

宿州市 15 年以上住宅老旧电梯清单

区域	使用单位名称	监督检验日期	设备使用地址	数量（台）
埇桥区	安徽壹佰物业管理有限公司	2008 年 03 月 30 日	宿州市银河一路河畔一号小区	12
	宿州晨一物业管理有限公司	2009 年 04 月 17 日	宿州市磬云路光彩太阳城小区	3
	宿州晟泰物业有限公司	2009 年 05 月 21 日（3 台） 2009 年 12 月 01 日（3 台）	宿州市北关新城华地北院	6
	宿州市广信物业管理有限公司	2006 年 04 月 01 日	宿州市埇桥区师专南路金穗小区	4
	宿州市皓洁物业管理有限公司	2008 年 06 月 19 日	宿州市汴河西路 92 号林泉苑小区	9
	宿州市恒昌物业管理有限责任公司	2009 年 02 月 01 日	宿州市埇桥区纺织中路鸿儒世家小区	2
	宿州市恒立物业管理有限公司	2007 年 06 月 01 日	宿州市埇桥区西昌南路现代嘉苑小区	7
	宿州市淮尚物业管理有限公司	2008 年 11 月 01 日	宿州市埇桥区顺河路与东昌路交汇处 尚街国际新天地	10
	宿州市金泽物业管理有限公司	2008 年 04 月 01 日	宿州市汴河路亿龙大厦	2
	宿州市康邻物业管理有限公司	2009 年 5 月 20 日	宿州市埇桥区建设北路北苑世家小区	13

区域	使用单位名称	监督检验日期	设备使用地址	数量（台）
埇桥区	宿州市科兴物业管理服务有限责任公司	2008 年 07 月 01 日	宿州市银河一路瞰景苑小区	4
	宿州市凌枫物业管理服务有限公司	2005 年 05 月 01 日	宿州市浍水路市府巷南凌枫大厦 住宅楼	1
	宿州市万佳物业管理有限公司	2005 年 03 月 01 日	宿州市埇桥区大河南街金桂佳苑小区	2
	宿州市物业管理有限公司	2005 年 01 月 01 日	宿州市埇桥区汴河路裕城街路 裕城花园	8
	宿州市物业管理有限公司	2009 年 05 月 01 日	宿州市淮河西路光彩美庐奥城小区	2
	宿州市一诚物业管理服务有限责任公司	2007 年 10 月 15 日	宿州市银河三路华电生活小区	12
	宿州市埇桥区东关街道大泽社区居民委员会	2003 年 10 月 01 日	宿州市埇桥区汴河中路 152 号 金茂大厦	2
	宿州市埇桥区嘉世盛双商务信息咨询服务部	2004 年 12 月 01 日	宿州市埇桥区胜利路明丽大厦	2
	宿州市卓尔物业管理有限公司	2008 年 06 月 01 日	宿州市汴河路财富广场小区	12
	宿州中马物业管理有限公司	2008 年 09 月 01 日	宿州市埇桥区北关新城淮海景观楼	19
	宿州阳晨物业管理有限公司	2009 年 04 月 19 日	宿州市埇桥区汴河东路紫来嘉园	6
	宿州中马物业管理有限公司	2009 年 12 月 01 日	宿州市埇桥区银河一路 新城华地小区	26

区域	使用单位名称	监督检验日期	设备使用地址	数量（台）
经开区	宿州市琦丽物业管理有限公司	2008 年 7 月 01 日	众德祥福园小区	2
	宿州市琦丽物业管理有限公司	2009 年 6 月 01 日	众德祥福园小区	2
萧县	明光市福园物业管理有限公司萧县分公司	2009 年 09 月 10 日	萧县龙城镇中山路世纪家苑小区	2
合计 170 台				