

太原市住房和城乡建设局 太原市发展和改革委员会 太原市市场监督管理局 太原市房产管理局

文件

并住建字〔2024〕136号

关于抓紧做好我市住宅老旧电梯更新改造 有关工作的通知

各县（市、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

《关于印发太原市推动大规模设备更新和消费品以旧换新工作方案的通知》（并政发〔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

各县（市、区）政府立即组织开展更新改造需求排摸，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，2024年10月底前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

电梯使用管理单位委托相关电梯技术机构或有能力的电梯生产企业对住宅老旧电梯进行安全评估。对使用 20 年以上的电梯，鼓励实施更新，依据评估结果合理保留导轨、铸铁对重块、桥架、层门等零部件；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（市、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。

三、资金筹集

（一）按照“居民出一点、财政补一点、企业让一点”的原则进行资金筹集。业主出资部分可依法依规使用房屋专项维修资金、业主自筹、小区公共收益、提取住房公积金等方式解决。

（二）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（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）市、县（市、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。

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。电梯使用管理单位按照更新改造方案和施工方案，与施工单位签订委托合同并组织实施。根据项目实际，在合同中约定相关费用的支付时间和支付比例。项目实施前电梯使用管理单位向单元业主发放施工告知书，在施工现场设立项目告示牌，载明项目和现场管理人员相关信息、物业服务企业联系方式等，落实专人加强施工现场管理。施工单位按

照方案施工，对施工现场的质量安全、文明施工负总责，并规范设置施工围挡。同一个单元涉及多台电梯需要更新改造的，合理安排施工时序，方便居民出行，减少施工影响。

（四）质量安全监督。项目施工前，施工单位应到市市场监管部门办理特种设备施工告知手续，并按照规定向特种设备检验机构申请电梯监督检验。项目所在县（市、区）应按照国家法律法规、职能职责对施工安全进行指导、监督。

（五）竣工联合验收。项目完工后，经特种设备检验机构检验合格，电梯使用管理单位组织物业服务企业、电梯制造企业、施工单位、业主代表等进行竣工验收，邀请乡镇人民政府、街道办事处以及属地市场监管、住建（房产）部门共同参与，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负责特种设备使用登记的部门申请办理使用登记变更，会同业主委员会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和文件移交电梯使用管理单位，存入该电梯的安全技术档案。

（六）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；辖区住建部门会同发改、市场监管等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（市、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、房产等部门进行审核、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，按照房产部门维修资金管理有关规定执行。

五、保障措施

（一）加强组织领导。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、房产、财政、行政审批管理、金融工作、住房公积金等部门分管领导及各县（市、区）市区分管领导任副组长，各市级部门相关科室负责人和各县（市、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（市、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：

市住建局负责牵头全市住宅老旧电梯更新改造工作；制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（市、区）统筹推进更新改造工作，加强补助资金绩效管理。

市发展改革委配合做好老旧电梯更新改造项目申报工作，争取上级补助资金支持。

市市场监管局负责指导电梯产权人比选确定电梯安全评估机构；会同相关部门指导电梯使用管理单位制定更新改造方案，参与联合竣工验收；依法对电梯监督检验和电梯日常使用进行监督管理；会同相关部门审核、上报国债资金支持项目。

市房产局负责指导各县（市、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（市、区）住宅专项维修资金的使用。

市财政局负责及时下达上级奖补资金，结合本级财力情况统筹资金予以支持老旧电梯更新改造。

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

市委金融办负责引导金融机构在依法依规、市场化前提下提供融资支持。

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。

各县（市、区）政府负责辖区住宅老旧电梯更新改造的统筹组织；加强组织领导和政策指导，做好补助资金申报和使用管理；督促市场监管部门指导制定更新改造方案，参与竣工验收，按照有关法律法规加强施工过程的监管，对施工安全进行指导、监督；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。

各乡镇人民政府、街道办事处负责辖区住宅老旧电梯更新改造工作的组织实施和监督，开展政策宣传、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初核；参与工程联合竣工验收；协调处理业主意见、建议；调解电梯更新改造中各类矛盾纠纷。

社区居委会按照乡镇人民政府、街道办事处的要求做好相关辅助、配合工作。

（二）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、市场监管部门会同发改部门加强对国债申报项目的监督指导，督促各县（市、区）严格执行国债资金使用相关要求，加强国债项目资金使用和绩效管理，严防虚报冒领、资金浪费、挤占挪用；房产部门加强住宅维修资金使用的监督管理。

（三）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。

（四）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（市、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）



太原市住房和城乡建设局



太原市发展和改革委员会



太原市市场监督管理局



太原市房产管理局

2024年10月18日

附件1

住宅老旧电梯更新改造台账

县（市、区）：

填表日期： 年 月 日

序号	省（区、市）	城市（区）	区县（直辖市街道、镇）	设备使用地址	层数（层）	所在单元居民户数（户）	更新改造前设备代码	更新改造前使用登记日期	设备使用情况	设备状态			居民意愿是否强烈	更新改造内容	电梯使用单位
										好	中	差			
1															
2															
3															
4															
5															

附件 2

2024 年“两新”
超长期特别国债

XX 区 XX 街道 XX 社区 XX 街（路）XX 号 XX 小区 X 号楼 X 单元 X 梯老旧电梯更新项目

资金 申请 报告

项目单位：XXX 有限公司

项目方向：住宅老旧电梯更新改造方向

申报时间：2024 年 X 月 X 日

目 录

一、 项目单位基本情况	1
二、 项目基本情况	1
三、 项目审批及入库情况	2
四、 资金申请依据、额度	2
五、 相关附件	4
六、 真实性承诺	4

一、项目单位基本情况

（一）基本情况。（项目单位规模和经营情况，主要包括经营规模、财务状况、过往业绩、技术实力等）

项目（法人）单位 XX 有限公司，属 XX 国有控股有限责任公司（国有独资），于 XX 年 XX 月 XX 日注册成立，注册资本 X 亿元，坐落于 XX 市 XX 区 XX 路 XX 号。XX 公司总资产 XX 亿元，净资产 XX 亿元，企业信用评级 XX。

（二）信用情况。未纳入失信联合惩戒对象名单或安全生产严重失信主体名单（附件中“信用中国”查询结果主要信息页面截图，主要支撑不在失信联合惩戒对象名单或安全生产严重失信主体名单）

二、项目基本情况

（一）项目名称：X 区 XX 街道 XX 社区 XX 街（路）XX 号 XX 小区 X 号楼 X 单元 X 梯老旧电梯更新项目

（二）项目代码：XXXXXX（投资项目在线审批监管平台生成，非电梯代码）

（三）建设内容和规模（重要概述，限 200 字以内）

参考：将 X 台**型号的电梯更新为**型号电梯或者改造内容等

（四）建设工期安排。2024 年 9 月-2024 年 12 月

（五）项目所在地。XX 市 XX 区 XX 街道 XX 社区 XX 街

(路) XX 号 XX 小区 X 号楼 X 单元

(六) 总投资及资金来源。20 万元，超长期特别国债 15 万元，其他部分由业主自筹。

(七) 项目建设及监管(项目单位及项目负责人、日常监管直接责任单位及监管责任人)

(八) 建设条件落实情况。

1.是否符合更新电梯施工类别标准中“更新改造”要求证明(市场监管总局文件中的要求)

2.居民是否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。

3.更新后电梯价格证明(如未确定更新后的电梯型号，写预估价格)

三、项目审批及入库情况

简要说明项目列入政府投资项目库情况(附国家重大建设项目库入库截图佐证)，并通过投资项目在线审批监管平台完成审批(核准、备案)情况(附入库截图佐证)。

四、资金申请依据、额度

(一) 主要理由和政策依据：住宅老旧电梯更新改造在《推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案》(国发〔2024〕7号)、《关于加力支持大规模设备更新和消费品以旧换新的若干措施》(发改环资〔2024〕1104号)等文件鼓励工作内容。

（二）项目基本情况。项目内电梯是否均为依法依规建设的住宅楼中已办理使用登记、使用年限较长、配置水平低、运行故障高、群众更新改造意愿强烈的电梯？根据电梯安全评估结果确定需要更新改造或居民更新改造意见强烈的使用 20 年以内（2004 年 1 月 1 日后办理使用登记）的住宅老旧电梯数量，占项目使用 20 年以内电梯总数的比例为 X%。

更新计划（台）			改造计划（台）		
总数	使用 20 年以上	使用 15 年以上	总数	使用 20 年以上	使用 15 年以上

（三）申请资金额度。根据《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），更新电梯每台定额补贴 15 万元，改造电梯本每台定额补贴 5 万元。本项目内更新 X 台价格为 20 万元电梯，申报超长期特别国债 X*15 万元；改造 X 台电梯每部费用 7 万元，申报超长期特别国债 X*5 万元；共申请超长期特别国债 XX 万元。

（四）资金安排方式：按《国家发展改革委关于规范中央

预算内投资资金安排方式及项目管理的通知》（发改投资规〔2019〕518号文），资金安排方式为投资补贴。

五、相关附件

附件需列目录，包括但不限于：

- （一）项目申报单位营业执照或法人机构代码证复印件
- （二）信用查询结果（附“信用中国”查询结果主要信息页面截图）
- （三）履行审批手续资料（核准、备案）。
- （四）备案批复（备案号、备案时间）。
- （五）拟更换/改造电梯使用登记表。
- （六）项目住宅楼的依法依规建设手续。
- （七）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的印证材料（公示、签字等）

六、真实性承诺

项目单位应向当地发展改革部门作出书面诺。主要承诺提供材料的真实性、合规性等方面，可参见承诺书（模版）。

承诺书（模板）

****区住建局、发改局、市场监管局：**

我单位（企业）郑重承诺，此次申报所提交的项目建设内容真实、相关要件完备、投资估算合理，申报材料均真实、合规，有能力完成批复的建设规模、内容，能够按照计划时间开工竣工，保证遵守项目管理有关规定。本项目未获得过中央资金支持，未多头申报中央资金；项目投资额度均高于补贴额度。如有不实之处，愿负相应的法律责任，并承担由此产生的一切后果。

项目法人单位（盖章）

日期：2024 年 X 月 X 日

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

县（市、区）：

填表日期： 年 月 日

序号	省（区、市）	城市（区）	区县（直辖市街道、镇）	设备使用地址	层数（层）	所在单元居民户数（户）	更新改造前设备代码	更新改造前使用登记日期	实施更新改造原因	居民是否达成一致意见	更新改造内容	项目单位及项目负责人	是否开工	开工时间	完工时间	计划投资（万元）	实际完成投资（万元）	更新改造后的电梯制造单位名称及型号	更新改造后设备代码
1																			
2																			
3																			
4																			
5																			

超长期特别国债资金支持设备更新项目情况汇总表

项目汇总申报单位：

单位：万元

序号	项目代码	项目所在地	所属投向领域	项目名称	主要内容	项目单位	企业性质	项目审批（核准、备案）文号	用地审批文号	节能审查文号	环评批复文号	施工许可文号	开工或预计开工时间	预计完工时间	项目总投资(A)										截至申报时已完成投资	项目总投资中属于超长期特别国债支持范围的投资	备注
																2024年超长期特别国债资金需求(B)	2025年及以后超长期特别国债资金需求(C)	中央预算内投资(D)	其他中央财政性建设资金(E)	地方财政资金(F)	企业自有资金(G)	地方政府专项债券(H)	银行贷款(I)	其他资金(J)			
1																											
2																											
3																											
4																											
5																											

住宅老旧电梯更新改造进展情况统计表（月进展）

县（市、区）：

填报日期： 年 月 日

序号	省（区、市）	城市（区）	区县（直辖市街道、镇）	设备使用地址	层数（层）	所在单元居民户数（户）	更新改造前设备代码	更新改造前使用登记日期	设备使用情况	居民是否同意	更新改造内容	电梯使用单位	进展情况			开工时间（月、日）	形象进度	计划投资（万元）	累计完成投资（万元）	国债资金支付情况	更新改造后的电梯制造单位名称及型号	更新改造后设备代码
													已申请	已开工	已完工							
1																						
2																						
3																						
4																						
5																						

