

关于印发《瑶海区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

各相关单位：

《瑶海区集中开展住宅老旧电梯维修改造更新专项行动实施方案》已经区政府第 74 次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

合肥市瑶海区人民政府办公室

2024 年 9 月 30 日

瑶海区集中开展住宅老旧电梯维修改造更新专项行动实施方案

为深入贯彻落实《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）、《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》（合政办秘〔2024〕27 号）精神，高效推进住宅电梯维修改造更新，切实保障人民群众生命财

产安全，结合我区实际，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，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，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。

二、工作目标

2024年9月底前，对全区住宅老旧电梯进行全面排查，2025年6月底前，重点完成投入使用15年以上住宅老旧电梯的维修改造更新。

三、重点任务

（一）全面摸清电梯底数。发挥物业服务企业、业主委员会等作用，全面摸排投入使用15年以上的住宅老旧电梯数量、分布和运行情况，梳理住宅老旧电梯所在住宅小区的物业管理情况，包括物业单位基本信息、物业专项维修资金使用和业主委员会成立等情况，全面掌握住宅老旧电梯安全和管理状况，建立信息台账。通过12345热线、“话说物业”留言平台、96366电梯应急救援公共服务平台等渠道，广泛征集电梯各类隐患问题，建立隐患台账。各乡镇、街道针对住宅老旧电梯和困人故障频发电梯，向业主征集其选择维修、改造、更新或维持现状等意愿，建立意愿台账。（牵头单位：区住建局、区市场监管局，配合单位：各镇

街)

(二) 建立安全评估机制。乡镇、街道、社区督促引导物业服务企业等使用单位(以下简称使用单位)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,委托具有安全评估能力的机构开展安全评估。根据《住宅电梯安全评估工作办法》(皖市监特设〔2024〕4号)相关规定,制定评估实施细则,加强对评估机构的监督,督促评估机构按合同约定提供优质、高效服务。区政府根据实际情况可以给予一定补贴,组织对住宅老旧电梯集中、批量开展安全评估。(牵头单位:区市场监管局,配合单位:区财政局,各镇街)

(三) 建立应急绿色通道。按照“紧急修、保运行”的原则,区级设立应急备用金,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。有关应急备用金制度由区住建局另行制定。(牵头单位:区住建局,配合单位:区财政局)

(四) 分类维修改造更新。督促使用单位落实安全主体责任,对照投入使用15年以上住宅老旧电梯隐患台账,组织维护保养等单位及时处置,消除隐患,所需资金可按以下方式筹集。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,由区政府指导有关部门制定住宅电梯维修改造更新资金筹措办法。(牵头单位:区住建局、区市场监管局,配合单位:区财政局、各镇街)

1.一般维修。原有物业合同中约定由维保单位承担的，或是经协商由使用单位自行承担的，按合同约定或协商意见承担所需资金。

2.应急维修改造更新。推进在物业服务合同中明确不少于10%的物业服务费单独列支，用于住宅电梯等设施设备日常维修保养。对存在严重隐患、电梯故障停机，已经影响群众安全出行的，需要立即维修改造更新的，由电梯所在乡镇街道督促使用单位按合同约定从物业服务费中列支，或按规定申报使用应急备用金、物业专项维修资金。

3.常态维修改造更新。对暂不影响群众安全出行，但安全评估明确建议重大维修、改造、更新的，由电梯所在乡镇街道督促使用单位按照《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》等相关法律法规和规章组织实施。重新购置安装电梯的可按规定提取住房公积金。

（五）争取国债资金支持。认真落实《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，争取超长期特别国债资金支持住宅老旧电梯维修改造更新。满足国债项目条件的住宅老旧电梯，可按规定编制详细的施工方案，明确采购方式，依法依规确定包括旧电梯（或部件）拆除、新电梯（或部件）品牌、型号、规格、配置及费用、施工周期等内容，并统筹实施。（牵头单位：区发改委，配合单位：区住建

局、区市场监管局、区财政局、各镇街)

(六)完善政策保障措施。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,鼓励将住宅小区的公共收益,用于住宅电梯安全评估、购买保险及维修改造更新支出。鼓励保险公司开发电梯综合保险产品,参与电梯运行风险管理,运用保险经费支持电梯维修改造更新。(牵头单位:区住建局,配合单位:区财政局、区市场监管局、各镇街)

(七)提升工作服务效率。区市场监管局要指导乡镇、街道和社区建立完善电梯维修改造更新协调机制,明确专人担任协调专员,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。督促接受委托开展安全评估的机构提高效率,依据合同约定按时出具安全评估报告。区公共资源交易中心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。(牵头单位:区市场监管局,配合单位:各镇街、区公共资源交易中心)

四、实施步骤

(一)动员部署阶段(2024年9月底前)。区政府成立住宅老旧电梯维修改造更新工作专班,制定本辖区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。

(二)集中攻坚阶段(2025年6月底前)。坚持区级统筹、属地负责,组织各乡镇、街道实施集中攻坚,依据维护保养意见、检验检测意见、安全评估建议或电梯产权人要求等,推动维修改

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。

五、组织保障

（一）强化组织领导。区政府将住宅电梯维修改造更新工作纳入“民声呼应”工作体系，加强组织领导，健全工作机制，落实具体措施，集中开展住宅老旧电梯维修改造更新专项行动，指导乡镇、街道主动参与和推进辖区内住宅电梯维修改造更新工作。区住建局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。区市场监管局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。各相关部门要各司其职、分工负责，协同推进住宅电梯维修改造更新工作。

（二）落实各方责任。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，保障电梯本体安全。对无法确定使用单位的，由乡镇、街道负责协调确定。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。督促业主委员会做好业主协调工作，向广大业主宣传电梯维修改造更新政策，积极支持使用单位开展工作。

（三）注重宣传引导。各乡镇、街道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。

（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，确保资金使用依法合规、安全高效。加大对住宅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，对违法失信行为依法予以曝光惩戒，形成有力震慑。

专项行动期间遇有重大问题及时与区住宅老旧电梯维修改造更新工作专班（办公室设在区市场监管局）沟通。请各镇街将本辖区工作专班分管领导及联络人名单和电话，于2024年10月15日前报送至区工作专班邮箱；于2025年6月20日前将本辖区住宅老旧电梯维修改造更新工作总结报送至区工作专班邮箱。