

海口市住房和城乡建设局文件

海住建业〔2024〕279 号

海口市住房和城乡建设局关于印发《海口市 2024 年住宅老旧电梯更新改造项目 补贴实施方案（试行）》的通知

各区人民政府、相关单位：

经市政府同意，现将《海口市 2024 年住宅老旧电梯更新改造项目补贴实施方案（试行）》印发给你们，请认真贯彻落实。

海口市住房和城乡建设局
2024 年 11 月 20 日

（此件依申请公开；联系人：陈晶晶，电话：65335213）

海口市 2024 年住宅老旧电梯更新改造项目 补贴实施方案（试行）

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》和《海南省住房和城乡建设厅关于开展住宅老旧电梯更新改造项目申报超长期特别国债工作的通知》等法律法规规定，为改善我市城市既有住宅的居住条件，结合实际，制定本实施方案（试行）。

一、基本原则

开展住宅老旧电梯更新改造工作应当坚持“业主自愿、政府指导、费用共担、依法依规”和“国家超长期特别国债扶持”的原则，多方推动住宅老旧电梯更新改造的工作。

二、实施条件

电梯更新是指拆除原有电梯、更换为新电梯的活动。

电梯改造是指通过改变电梯的额定（名义）速度、额定载重量、提升高度、轿厢自重、防爆等级、驱动方式、悬挂方式、调速方式或控制方式，改变轿门的类型、增加或减少轿门，以及改变轿架受力结构、更换轿架或更换无轿架式轿厢的活动。

申请“住宅老旧电梯更新改造”应符合以下条件：

（一）我市行政区域内依法建设并投入使用，已办理使用登记证明的电梯住宅楼。

（二）使用年限长、配置水平低、运行故障率高、群众更新改造意愿强烈的电梯。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。

(三) 住宅老旧电梯更新改造应当按照《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定, 组织业主对电梯更新改造方案进行表决, 经涉及范围内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后, 通过电梯更新改造方案。

(四) 业主代表/业主授权单位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。

三、实施主体

海口市老旧电梯更新改造项目业主为海口市城市发展有限公司, 住宅老旧电梯更新改造以小区、个别楼幢或单元为申请单位向有关部门提出申请。以小区为单位的, 实施主体为全体业主; 以楼幢或单元为单位的, 实施主体为该楼幢或该单元业主。

实施主体应授权物业服务企业、业主委员会、业主代表(原则上不超过 5 名) 其一履行住宅老旧电梯更新改造有关工作事项, 授权内容包括但不限于更新电梯资金筹集方案、电梯厂商(销售、安装单位) 选定、设备选定、电梯更新过程的监督和组织验收, 以及业主各方利益协调等工作。其中涉及重大事项的, 应以业主大会表决方式确定。实施主体也可以授权原产权单位组织开展本小区(楼幢、单元) 的老旧电梯更新改造工作。

纳入老旧电梯更新改造计划的启动超长期特别国债予以支持，补助标准为更新每台定额补贴 15 万元，改造电梯每台定额补贴 5 万元。已缴交住宅专项维修资金的小区，实施主体可以按照《海口市住宅专项维修资金管理办法》等规定，申请电梯更新项目超出定额补贴的资金；无住宅专项维修资金的小区，由实施主体组织业主进行自筹分摊，确保差额资金落实到位。

四、实施程序

（一）编制方案。实施主体根据业主意愿、安全评估结论，编制详细的更新改造方案。更新改造方案应包括旧电梯基本情况、使用年限、拆除（维修）方式，新的电梯（或部件）品牌、型号、规格、配置、施工周期，以及预算费用、资金来源、业主分摊金额、后续管理及维保方式等具体内容。预算费用应全面考虑电梯拆除、购置、安装、改造以及安全评估、电梯检验等所有费用支出。资金来源应综合考虑补贴资金、住宅专项维修资金、小区公共收益、旧电梯残值收入，业主自筹等来源。在实施更新改造时，鼓励合理保留电梯的导轨、铸铁对重块、轿架、层门等具有较高质量和较长寿命的零部件。

（二）选定电梯厂商（销售、安装单位）。由项目实施主体牵头被授权单位负责，按“业主主导、市场运作”的方式，通过比选，选定电梯厂商（销售、安装单位）。

（三）更新改造。被授权单位委托具有特种设备生产许可证的电梯厂商（销售、安装单位），严格按照实施主体及项目业主审核通过后的《更新改造方案》实施更新改造，现场工作启动前，电梯厂商（销售、安装单位）须依法将拟施工时间、地点、内容等情况，通过线上“海南省特种设备综合管理平台”

告知市场监管（特种设备）部门，在“项目名称”中备注“住宅老旧电梯更新改造项目”，并到具有法定资质的特种设备检验检测机构办理监督检验手续。电梯安装过程须由具有法定资质的特种设备检验机构按照安全技术规范的要求进行监督检验。

（四）验收交付。电梯更新改造完工后，电梯厂商（销售、安装单位）先自行检验合格后，再向海南省锅炉与特种设备安全检验所申请监督检验，未经监督检验或监督检验不合格的，不得交付使用。

（五）档案管理。验收合格后 9~15 日内，电梯厂商（销售、安装单位）应向实施主体移交《电梯监督检验报告》及有关技术资料。

（六）使用与管理。电梯使用人要在电梯投入使用前向辖区市场监督管理局办理使用登记，取得使用登记证后方可投入使用，并做好定期维护维修。

（七）资金补贴。住宅老旧电梯更新改造启动，电梯购销、安装合同签订后，项目业主牵头被授权单位，集中或分批次上报辖区镇（街道）、区住建局，申拨住宅老旧电梯更新改造资金补贴的 70%至电梯厂商（销售、安装单位）；住宅老旧电梯更新改造完成后，项目业主牵头被授权单位，集中或分批次上报辖区镇（街道）、区住建局，申拨住宅老旧电梯更新改造资金补贴尾款（30%）至电梯厂商（销售、安装单位）。

五、明确职责，落实分工

（一）市住建局：负责对接省厅和省、市发改委，牵头超长期债等专项资金申报工作。统筹编制年度计划任务，区分轻

重缓急，有序组织实施。对申请使用住宅专项维修资金支付超出国家定额补贴资金部分进行审核及拨付，优化流程、加快审批。

（二）市发展和改革委员会：负责明确项目申报及审批流程等指导工作。

（三）市财政局：负责配合市住建局做好住宅老旧电梯更新改造项目超长期国债资金拨付工作。

（四）市市场监督管理局：负责依法对电梯生产企业、使用单位、检验检测机构进行监管；负责办理电梯使用登记证；负责监督指导电梯使用单位建立和落实电梯安全管理制度；依职能配合开展住宅老旧电梯更新改造竣工验收工作。

（五）各区政府：镇（街道）负责安排专人协调住宅老旧电梯更新改造工作，督促无物业管理的小区及时落实电梯使用管理授权单位，指导电梯产权人（业主）筹集资金，协调解决电梯更新改造工作中遇到的各种问题。区住建局负责对进行更新改造电梯的相关申请资料进行审核，并按“一台电梯一份档案”进行归档管理，以备核查。负责对更新改造电梯取得的特种设备安装和运行许可和验收合格证明文件、改造和管养资金筹集情况等进行审核，通过后，向实施主体授权单位报送的补贴申请给予拨付补贴资金。统筹指导镇街督促电梯使用单位依法做好电梯的日常维护保养和业主资金筹措的共同管理工作，配合质监部门建立电梯安全管理长效机制。区财政局加强项目补贴资金的管理，负责将项目补贴资金拨付至区住建局账户。

（六）市城发公司 负责牵头实施主体，监督被授权单位开展工作，及时掌控住宅老旧电梯更新改造项目进展情况，定期梳理汇总符合定额补贴条件的项目信息，审核把关项目资料后，集中或分批次报辖区镇（街道）、区住建局，申请向电梯厂商（销售、安装单位）拨付补贴资金。

六、保障措施

（一）加强组织领导。各区政府、镇（街道）要加强对住宅老旧电梯更新改造工作的组织领导，充分认清实施住宅老旧电梯更新改造的重要意义，将思想和行动统一到落实党中央、国务院决策部署上来，调动各方资源抓好组织实施。安排专人负责该项工作，完善相关政策措施，及时研究解决工作中的新情况新问题。市场监管、发改部门要按照职责分工，各司其职、紧密配合，加强与住建部门沟通协调，切实推进该项工作有效落实。

（二）强化政策宣传。各相关单位要加强政策宣传力度，及时向电梯使用单位、物业服务企业、业主委员会及居民深入宣传，细致解读住宅老旧电梯更新改造的相关政策，积极发动和引导居民积极参与和支持电梯更新改造。要充分运用各类媒体、网络，全方位、多角度宣传电梯更新改造的重要意义、方法步骤和改造成效，最大限度激发居民的积极性、主动性。

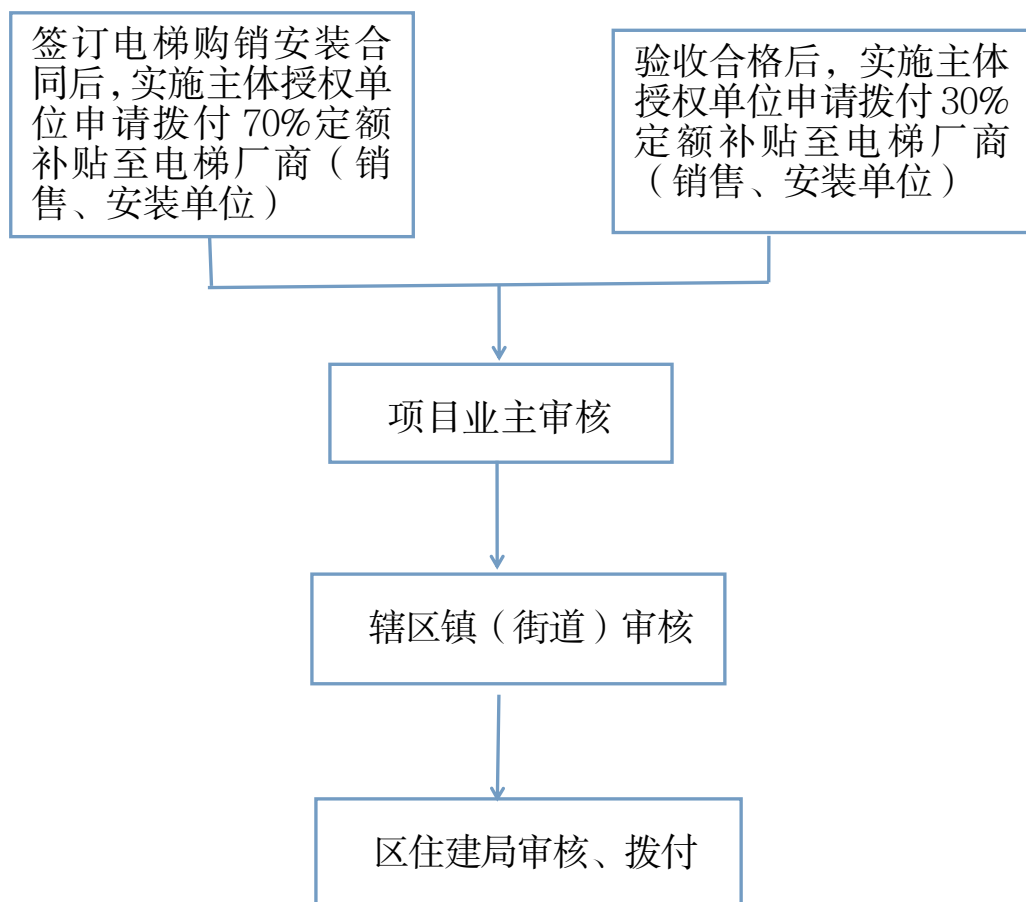
（三）健全工作机制。各区政府、镇（街道）要根据本实施方案申报要件和实施步骤，深入开展摸底调查，做好项目补贴申报工作。区住建局要对住宅老旧电梯更新改造实行清单管理，加强对补贴资金申报的监督指导，严格执行超长期特别国债资金使用相关要求。区财政局加强国债项目资金管理，严防

虚报冒领、资金浪费、挤占挪用。

- 附件：1. 海口市住宅老旧电梯更新改造项目定额补贴申拨
审批流程
2. 海口市住宅老旧电梯更新改造业主自筹资金表决
表
3. 海口市住宅老旧电梯更新改造项目资金补贴申请
表
4. 海口市住宅老旧电梯更新改造项目联合验收意见
表
5. 海口市住宅老旧电梯更新改造项目定额补贴申请
材料

附件 1

海口市住宅老旧电梯更新改造项目定额补贴 申报审批流程



海口市住宅老旧电梯更新改造业主自筹资金表决表

小区名称					申请人					
事 项		xxx 小区 xx 栋 xx 单元住宅老旧电梯更新/改造，对超出国家补贴金额部分按_____自筹分摊								
目前本小区 xx 栋 xx 单元住宅电梯因使用年限长、运行故障率高，需进行更新/改造，预算审定金额为_____元。超出国家补贴金 额_____元，因本小区无相应住宅专项维修资金，现就超出国家补贴金额部分按_____自筹分摊事宜征求相关业主意见，请 业主在下表中业主表决意见栏“√”，表达意见，并在业主签名栏内签名确认。同一业主拥有多套房产，建筑面积应累加，业主人数按一人计 算。										
序号	栋号	房号	业主 姓名	建筑面 积（㎡）	业主表决意见		业主签名	联系电话	签名时间	备注
					同意	反对				
1										
..										
总合计										

申请人承诺：所提供的签名等信息真实有效，如不属实，由申请人承担一切法律责任。

申请人签章：

附件 3

海口市住宅老旧电梯更新改造项目资金补贴申请表

申请单位名称		(实施主体授权单位)		营业执照号			
单位地址				法定代表人			
电梯使用地址							
项目负责人			职务		手机号		
申请：更新 ☐ 改造 ☐							
更新老旧电梯台数：				改造老旧电梯台数：			
新设备更新/ 改造总价 (元)		人民币(大写)：		申请补 贴金额 (元)	人民币(大写)：		申请补贴 累计占比 (%)
收款单位							
账 号					开户银行		
资金补贴申请理由：							
法人代表签字盖章： 年 月 日							
项目业主 审核意见		经办人： 负责人： 盖章： 年 月 日					
辖区镇(街道) 审核意见		经办人： 负责人： 盖章： 年 月 日					
区住建局 审核意见		经办人： 负责人： 盖章： 年 月 日					

附件 4

海口市住宅老旧电梯更新改造项目联合验收意见表

小区、楼幢名称			
小区地址			
电梯厂商 (销售、安装单位)			
开工日期		竣工日期	
合同金额(元)		工程验收日期	
项目验收结论: X 小区 X 单元电梯于 年 月 日经海南省检验检测研究院验收合格, 完成注册, 并经电梯厂商、物业公司/业委会/业主代表、项目业主、辖区镇(街道)办事处四方验收合格。			
电梯厂商 (销售、安装单位) 意见:		物业公司、业委会或业主代表意见:	
项目业主意见:		辖区镇(街道)意见:	

附件 5

海口市住宅老旧电梯更新改造项目定额补贴申请材料

1. 海口市住宅老旧电梯更新改造项目定额补贴申请表（原件）；
- 2、小区住宅老旧电梯更新改造方案及业主表决情况统计表（附表决票）（原件），若小区无住宅专项维修资金，提交业主对超出定额补贴的差额资金进行自筹分摊表决资料（原件）；
- 3、电梯购销合同（原件）及拆除、安装方案（原件）；
- 4、住宅老旧电梯更新改造施工前、中、后相关相片；
- 5、身份证明材料：

（1）不同申请主体及需提供的身分证明材料：

a、业主委员会自行组织实施的，需提供职能部门备案的业委会材料复印件、业委会授权委托书、业委会主任身份证复印件、受托人身份证复印件；

b、业主委员会委托物业服务企业组织实施的，需提供职能部门备案的业委会材料复印件、业委会授权委托书、业委会主任身份证复印件、物业服务企业营业执照复印件、物业服务合同复印件或者其他能够证明物业服务关系的材料、物业服务企业授权委托书、法人身份证复印件、受托人身份证复印件；

c、未选举产生业主委员会，由物业服务企业组织实施的，需提供物业服务合同复印件或其他能够证明物业服务关系的材料、物业服务企业营业执照复印件、物业服务企业授权委托书、法人身份证复印件、受托人身份证复印件；

d、未选举产生业主委员会，也未选聘物业服务企业的，由列支范围内一至五名业主组织实施的，需提供证明其业主身份的材料，包括身份证、不动产权属证书或者商品房买卖合同的复印件等材料（注明与原件一致）。

（2）电梯厂商（销售、安装单位）的营业执照复印件、资质证书复印件、法人身份证复印件；

6、电梯厂商（销售、安装单位）发票。

7、相关职能部门出具的电梯检验报告及《联合验收意见表》（原件）

8、其他。

备注：（1）以上材料按照上述顺序排序递交；

（2）复印件加盖公章，整册加盖骑缝章；

（3）业主签名资料加盖手印；

（4）业主为法人由法定代表人签名加盖公章，如为受托人签名，提供书面授权委托书及经办人身份证复印件。

一、项目签订电梯购销安装合同后（申请拨付 70%定额补贴）

材料：1、2、3、5、6。

二、项目验收合格后（申请拨付 30%定额补贴）

材料：4、6、7。