

呼住建联发[2024]47号

呼和浩特市住房和城乡建设局 呼和浩特市发展和改革委员会 呼和浩特市市场监督管理局关于印发
《呼和浩特市 2024 年超长期特别国债支持住宅
老旧电梯更新实施方案》的通知

各旗县区住房和城乡建设局、发展和改革委员会、市场监督管理局：

为切实推进 2024 年超长期特别国债支持老旧住宅电梯更新工作，现将《呼和浩特市 2024 年超长期特别国债支持住宅老旧电梯更新实施方案》印发给你们，请认真组织实施。

(此页无正文)

呼和浩特市住房和城乡建设局



呼和浩特市发展和改革委员会



呼和浩特市市场监督管理局



2024年11月19日

呼和浩特市 2024 年超长期特别国债支持 住宅老旧电梯更新实施方案

为贯彻落实国家和自治区关于老旧住宅电梯更新工作部署，切实做好 2024 年超长期特别国债支持老旧住宅电梯更新工作，根据《住房和城乡建设部办公厅 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）相关要求和《内蒙古自治区电梯安全管理办法》《内蒙古自治区物业管理条例》等相关规定，结合我市实际，制定本方案。

一、总体要求

按照“业主主体、政府支持、依法依规、积极推进”的原则，紧紧锚定国债支持项目，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 485 部老旧住宅电梯更新项目确保全面开工（以办理施工告知时间为准），2025 年 9 月底前完工。

二、实施步骤

（一）明确业主主体地位。各地区指导街道加强统筹协调，充分发挥基层党组织领导下的居委会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制作用。要充分发挥业主主体作用，尊重业主需求，征求业主理解支持，做到更新及管理维护由业主集体决定、更新过程受业主监督、更新成效由业主评定。

（二）宣传支持政策。各地区要充分动员部署、加强业

务培训，向相关街道（乡镇）、社区、物业服务企业和业主讲明电梯更新要求和国债支持政策，推动电梯更新政策进社区、进小区、进电梯，发动业主委员会、物业服务企业逐户走访、宣传，引导业主加快意愿统一、加快实施更新。

（三）征求业主意见。属地政府相关部门、街道社区指导业主委员会（物管会）和物业服务企业通过入户、电话询问、线上 app 询问等方式，对选择受托人（属地政府相关部门或物业服务企业）、资金筹措方式等情况进行意见征求，并填写《住宅老旧电梯更新业主意见征求表》（附件 1）。鼓励业主委托属地政府相关部门统一组织实施，通过落实支持政策、优化实施流程等方式，提升实施效率，降低业主出资压力。资金筹措方式可在国债补贴基础上，选择业主直接出资、使用住宅专项维修资金和小区公共收益等方式。

（四）制定更新方案。更新方案包括项目实施方案和资金筹措方案。受托人采取比选、招标等方式确定电梯更新实施企业（电梯制造企业或电梯安装企业等，下同），制定项目实施方案。项目实施方案包括项目内容、实施主体、施工周期和经费预算等内容，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，鼓励在更新中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。按照业主意见征求情况，在国债补贴基础上，选择业主直接出资、使用住宅专项维修资金和小区公共收益等方式进行资金筹措，由属地政府相关部门、街道指导业主委员会（物管会）或物业服务企业制定资金筹措方案。

（五）进行公示公布。更新方案编制完成后，属地政府相关部门、街道社区组织业主委员会（物管会）、物业服务企业及时进行公示（附件 2）。对业主提出的问题要及时进行解释说明，引导形成共识。电梯更新实施企业根据业主反馈意见修改完善项目实施方案，业主委员会（物管会）或物业服务企业根据业主反馈意见修改完善资金筹措方案，与业主达成一致意见后公布最终更新方案。

（六）签订委托合同。更新方案确定后，受托人与电梯更新实施企业签订委托施工合同并组织实施。鼓励电梯制造企业“先供货、后结算”，合同签订后第一时间落实生产供货，并及时向市场监管部门办理施工告知。市场监管部门要做好电梯制造企业施工告知相关指导服务工作。

（七）开展项目施工。电梯更新施工前，相关实施主体要将施工时间、注意事项向业主公告（附件 3）。电梯更新实施企业应严格落实合同要求和特种设备安装管理相关规定，落实安全生产主体责任。物业服务企业安排专人协助项目实施主体加强施工现场管理。同一个单元涉及多台电梯需要更新的，要合理安排施工时序，方便居民出行，减少施工影响。

（八）完成竣工验收。项目完工后，经特种设备检验机构检验合格，属地住建、市场等部门会同街道社区指导业委会、物业服务企业、电梯制造企业和其委托的施工单位等共同参与竣工验收，形成竣工验收证明（附件 4）。竣工验收后，物业服务企业及时将相关技术资料 and 文件存档。属地政府相关部门指导项目实施主体在竣工验收后三十日内完成项目

决算审计。

（九）依法办理登记。项目通过竣工验收后，受托人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，并由市场监管部门将更新电梯统一纳入电梯监管体系。更新电梯正式启用前，业委会向单元业主通报项目实施、竣工验收和使用登记等情况，宣布更新电梯正式交付使用。

（十）明确维保责任。电梯制造企业或由其委托的施工单位在规定的保修期内承担保修责任。物业服务企业要及时妥善选择电梯维护保养单位，并在保修期满后督促维保单位履行维护保养责任，依法开展日常维保工作，加强对维护保养的现场监督和确认，配合做好现场安全管理工作。

（十一）规范使用管理。物业服务企业应当依法履行建立电梯安全运行管理制度、配备专职的电梯安全管理人员、引导和监督乘客正确使用电梯、发现非正常使用电梯的行为及时劝阻等安全管理义务。

三、政策支持

（一）强化政府资金引导。对申请超长期特别国债支持的 485 部住宅老旧电梯更新项目，按照工程费用（以最终审计金额为准）给予补助，每部补助 15 万元。各地区可以按照施工进度拨付补助资金。更新项目完工后，受托人根据实际情况，按照更新方案、验收手续、使用登记等情况申请资金拨付。

（二）完善相关配套支持。按照谁受益、谁出资原则，更新电梯可通过业主直接出资以及使用住宅专项维修资金、

小区公共收益等多种渠道筹措资金。业主直接出资金额可按各自专有部分面积所占比例分摊。使用住宅专项维修资金的，可在完成决算审计后，一次性向维修资金管理部门申请使用。同时鼓励属地以政府补助、引入社会资本等多渠道解决资金来源，推动老旧住宅电梯尽快实施更新。

（三）鼓励企业创新服务。鼓励电梯制造企业提供“以旧换新+全托管售后服务”模式供业主选择，减少业主首期更新费用支出。相关资金筹措方案明确业主需要承担的首期更新费用及后续全托管费用，并征求相关业主同意。电梯制造企业需与业委会、物业服务企业就全托管售后服务及相应资金收取等达成一致意见并签订书面协议。

四、保障措施

（一）加强组织领导。各地区政府要加强对老旧住宅电梯更新工作的组织领导，住建、市场监管、发改等部门做好老旧住宅电梯更新相关政策制定、任务分解、指导协调、督促推进等工作。住建部门对业主申请使用住宅专项维修资金的，做好审核和办理相关工作；市场监管部门做好电梯安装资质确认、开工告知办理、安装监督检验、使用登记办理等工作。

（二）强化实施推进。各地区要督促项目单位开展备工备料、设备购置等工作，加快落实项目开工条件，推动项目按时开工建设。要加快推动资金拨付使用，保障项目顺利实施。同时按照已明确的项目监管责任单位和监管责任人，压实项目监管责任，做好项目监管，按规定赴现场开展督查检

查，及时处理发现的问题。市住建局、市场局将加大监督检查力度，对项目实施情况进行抽查，重点检查项目进度、资金拨付、整改落实等情况。各地区住建局加强工作调度，对实施进度较慢的，适时开展督导服务。

（三）健全工作机制。建立定期报告制度，按照《超长期特别国债支持住宅老旧电梯更新任务表》（附件5），各地区住建部门每周填报《超长期特别国债支持住宅老旧电梯更新任务进度表》（附件6）后报市住建局。对目标任务强化过程管控，及时梳理分析进展情况，研究解决基层反映的情况问题。

- 附件：1. _____小区住宅老旧电梯更新业主意见征求表
2. _____小区住宅老旧电梯更新项目公示
3. _____小区电梯更新项目施工公告
4. 竣工验收证明
5. 超长期特别国债支持住宅老旧电梯更新任务表
6. 超长期特别国债支持住宅老旧电梯更新任务进度表

____小区住宅老旧电梯更新 业主意见征求表 (范本)

一、住宅小区电梯的产权人为本单元全体业主，业主是实施电梯更新项目的主体。按照相关程序，由业主委托受托人（属地政府相关部门□ 物业服务企业□）实施电梯更新项目。受托人采取比选、招标等方式确定电梯更新实施企业（电梯制造企业或电梯安装企业等）。

二、本次电梯更新的预算金额建议为____万元/部，国债补贴15万元，差额部分采取以下方式解决：

①提取住宅专项维修资金、使用公共收益的方式进行补充，不足部分由业主直接出资。□

②居民直接出资或其他方式解决_____。□

____幢____单元____户____（业主签字）

2024 年 月 日

附件 2

_____小区老旧住宅电梯更新项目公示 (范本)

_____:

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》《内蒙古自治区电梯安全管理办法》《内蒙古自治区物业管理条例》等相关法律法规,_____幢_____单元_____电梯计划进行更新。现将电梯更新方案和资金筹措方案予以公示。公示期至_____月_____日止。

联系电话:

- 附件: 1. 电梯更新方案
2. 资金筹措方案

政府相关部门/业委会/物业服务企业(盖章):

_____年_____月_____日

附件 3

_____ 小区电梯更新项目施工公告

(范本)

_____ 小区_____幢_____单元全体业主:

现定于_____年_____月_____日至_____年_____月_____日,对本单元电梯开展更新施工作业,工期_____天。

请大家在施工期间注意个人安全,对于施工期间带来的暂时不便,恳请广大业主的理解和支持。请大家相互转告,共同配合做好电梯更新工作。

施工期间联系人:

联系电话:

物业服务企业(盖章): _____

电梯制造企业(盖章): _____

施工单位(盖章): _____

_____年_____月_____日

附件 4

竣工验收证明

(范本)

_____小区_____幢_____单元_____台电梯更新
项目已完工，并于_____年_____月_____日验收合格，特此证明。

业委会/物管会（盖章）：_____

物业服务企业（盖章）：_____

电梯制造企业（盖章）：_____

施工单位（盖章）：_____

业主代表（签字）：_____

_____年_____月_____日

附件 5

超长期特别国债支持住宅老旧电梯更新任务表

单位：台

序号	地区	任务数
1	新城区	80
2	回民区	30
3	玉泉区	59
4	赛罕区	316
总计		485

附件 6

超长期特别国债支持住宅老旧电梯更新任务进度表

单位：台、万元、%

序号	地区	任务数	项目总投资	2024 年拟安排超长期特别国债资金金额	已拨付超长期特别国债资金	制定更新方案	征求业主意见	签订委托合同	办理施工告知（已开工）	开展竣工验收（已完工）	办理使用登记	（拟）开工时间	开工率	（拟）完工时间	完工率	已完成总投资	已完成投资中超长期特别国债	已完成更新设备台套数	新增回收循环利用能力（万吨/年）	节能量（万吨/年）	降碳量（万吨/年）
1	新城区	80																	/	/	/
2	回民区	30																	/	/	/
3	玉泉区	59																	/	/	/
4	赛罕区	316																	/	/	/
合计		485																	/	/	/

备注：1. 开工率=办理施工告知项目数/任务数；2. 完工率=办理竣工验收项目数/任务数；
3. 累计完成投资额：首次填报以合同金额为准，之后根据实施情况进行调整；4. 本表请于每周四下班前报送。
5. 已完成更新设备台套数、节能量、降碳量结合实际情况填写；回收循环利用填写已形成 XX 万吨/年回收分拣能力/再制造能力/处理能力。