

附件

住宅老旧电梯更新可复制政策机制清单

序号	政策机制	主要举措	具体做法
一	完善电梯更新工作机制	(一) 细化工作要求	<p>1. 湖北省武汉市出台《武汉市电梯更新工作指南》，明确住房更新、市场监管、自然资源等部门职责，构建“市级统筹、区级主责、街道社区落实、居民参与”的共建共治共享格局。将更新流程细化为“前期筹备、业主决策、项目施工、验收结算”4个阶段17个环节，对操作规范、技术标准和时限作出明确规定，形成全流程闭环管理标准，为全市老旧电梯更新提供了清晰、可操作的工作路径。</p> <p>2. 广东省广州市印发《广州市利用超长期国债更新住宅老旧电梯使用维修资金申报流程》，规范维修资金使用，发挥维修资金支持住宅老旧电梯更新作用。制定《优化电梯更新配置指引》、《电梯更新样式合同范本》等文件，引导居民从安全、耐用、舒适等方面做好电梯更新选型配置，开通电梯更新检验绿色通道，确保居民乘梯安全。</p>
		(二) 加强部门协作	<p>1. 北京市平谷区建立“政府主导、部门联动、属地落实”工作体系。区委区政府将住宅老旧电梯更新纳入民生重点工程，出台指导意见，明确部门职责</p>

序号	政策机制	主要举措	具体做法
			<p>和实施流程，定期专题调度；区住房城乡建设委牵头统筹规划、综合协调和进度管理，区市场监管局、发展改革委、财政局分别负责设备检验、立项审批、资金保障；属地镇街、社区发挥基层党组织作用，搭建居民议事平台，推进项目落地，形成“上下联动、左右协同”的推进合力。</p> <p>2. 河北省唐山市住房城乡建设、发展改革、市场监管等部门抽调人员组成专家团，就项目可行性、资金测算、方案制定等关键环节，对区县相关部门、项目单位等进行“一对一”多轮培训讲解，指导项目申报。实行“县区初审—部门联审—市级终审”三级审核机制，以资金筹集为重点，严审项目真实性、必要性和可行性，做到项目单位全部由居民选定、电梯品牌和价格全部由居民确定、更新改造方案全部通过居民表决、资金筹集全部闭合到位。</p>
		<p>(三) 强化项目储备</p>	<p>贵州省贵阳市开展系统摸排，动态管理项目。贵阳市各区县住房城乡建设局联合市场监管局、街道、电梯管理单位，对全市住宅电梯使用年限、运行状况、故障记录、投诉情况进行全面排查和技术评估，建立“一梯一档”数据库。根据评估结果，将故障率高、使用年限长的优先纳入更新改造储备库，制定年度实施计划和中长期规划。对项目库实行滚动管理，根据评估情况、居民诉求等，实时对储备项目进行调整优化。</p>

序号	政策机制	主要举措	具体做法
		(四) 优化审批流程	<p>1. 重庆市南岸区梳理总结国债资金使用堵点、卡点问题，细化申请流程，印发《南岸区（重庆经开区）超长期特别国债支持住宅老旧电梯更新改造实施方案》，精简意见征求、工程造价预算评审报告、专项资金三方协议等申请材料由12项减为9项，安排专人审核，提升资金拨付效率。</p> <p>2. 新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市为住宅老旧电梯更新使用房屋专项维修资金审核开辟“绿色通道”。制定专项业务指南，明确适用范围、申请要件等关键要素，提供标准化指引；组建工作小组实行专人负责制并提供“一对一”政策咨询和全流程申报辅导；协助测算资金分摊清册，保障业主权益，提供规范表决议案模板并优化表决方式，提升业主参与度与表决效率。在保障资金安全合规前提下压缩审核时限，助力项目及时获得资金支持。</p>
二	发挥居民主体作用	(一) 加强党建引领	<p>1. 上海市闵行区创新“培训+宣传+服务+论证”四位一体党建引领模式。依托“上海新时代党建引领物业治理创新实践基地”，开展专项培训，提升从业人员安全意识和工作能力；通过典型案例宣传，形成“政府引导、居民主体、社会参与”的良性机制；发挥街镇基层党组织堡垒作用，组建志愿者服务队，实现电梯更新“少扰民”、“不扰民”；创新“居民听证会+专家论证会”双审机制，以“技术+民意”双驱动破解争议。</p> <p>2. 江苏省徐州市充分发挥党建工作制度优势。在社区党委指导下，通过召</p>

序号	政策机制	主要举措	具体做法
			<p>开党员大会、组织各党员中心户会同联户家庭、离退休干部召集银发志愿者会议等多种形式，做好宣传发动，推动实现小区人员全知晓。通过支部党员上门服务、逐户送达征求意见表，完成业主大会意见征求及缴费工作。</p>
		<p>(二) 推动居民协商</p>	<p>1. 上海市闵行区开展“旧梯焕新计”专题讨论，邀请居民代表、社区工作者及专业人士协商电梯更新中的业主意见、利益协调等问题。加强对街镇房管机构指导，通过对街镇房管机构专管员、居委会、业委会和物业服务企业负责人、项目经理等人员进行专题培训、邀请法律顾问提供咨询等方式，提升相关主体在维修资金使用、改造方案表决等环节的协调能力。聚焦“专项维修资金+业主自筹资金”筹资渠道，挖掘典型案例示范作用，“一楼一策”化解矛盾，破解资金难题。定期组织居委会、业委会、物业服务企业间开展经验交流讲座，推动各街镇、居委会、业委会互学互鉴，形成“典型引路、全域推进”工作局面。</p> <p>2. 浙江省嘉兴市采用“线上+线下”双轨投票机制，大幅提升居民决策效率与公信力。在首次意见征询时，通过“浙里办·嘉物管”智慧物业系统与线下实体投票箱相结合的方式，就“是否同意更换全部电梯”及“国债补贴超出部分是否同意使用维修基金利息或小区公共收益支付”两项核心议题进行表决。品牌选定时，及时在小区内进行方案展示与公开报价。随后再次启动“线</p>

序号	政策机制	主要举措	具体做法
			<p>上+线下”投票，经过透明、公开的选择，确定电梯品牌。</p> <p>3. 新疆生产建设兵团第八师石河子市通过张贴公告、入户讲解及线上交流等多种方式，广泛宣传电梯更新政策，同步开展居民意愿调查，逐单元分析更新条件并优化方案。针对更新条件较好，但少数住户反对的情况，甄别异议程度与原因，分类施策；对政策不了解的住户，由社区干部与邻里协同入户，加强政策解读；对持观望态度的住户，组织内部协调会，搭建沟通平台，完善协商机制，力争达成共识。</p>
三	多渠道 筹措资金 提升资金 使用效率	(一) 多方共同分担资金	<p>1. 北京市朝阳区街道办事处和市场监管部门采取“四方协同”（业主、政府、物业、厂商）模式助力议事协商，对未建立住宅专项维修资金账户的小区，组织机关干部、社区工作者、楼门长成立攻坚小组，开展“一户一征询、一户一讲解”居民动员工作，详细了解居民意见诉求，引导居民共同出资。</p> <p>2. 天津市滨海新区积极支持电梯企业参与电梯更新，鼓励电梯企业明确项目参与路径和企业服务清单。企业根据国债项目利国利民特点，说服下游零配件供应商了解政策意义，发挥供应链优势，“以价换量”、降低利润，让利于民；充分利用区位优势，精细化管理节约成本，减免部分运输费用；根据老旧小区电梯更新中常见的技术和设计问题进行电梯优化设计，对于非标设计费用进行减免。</p>

序号	政策机制	主要举措	具体做法
			<p>3. 江苏省连云港市老旧电梯更新资金从原有的“等靠要”转变为“多元化融资”，实行“业主自筹+住宅专项维修资金+厂家信贷”组合模式，破解资金筹措难问题。当地市场监管部门、街道社区、住房城乡建设部门、业主委员会以及电梯厂家，梳理小区住宅专项维修资金余额、统计业主家庭情况和住宅专项维修资金使用意见，完善住宅专项维修资金和信贷使用各项手续，确保项目落地。</p> <p>4. 浙江省杭州市安排政府补助资金支持电梯更新，对国债补贴的住宅老旧电梯，再给予每台最高不超过2万元的补助。在业主自筹方面，除业主自行分担外，可按规定申请使用住宅专项维修资金或提取本人及配偶、父母、子女名下的住房公积金。通过多渠道筹资，有力保障住宅老旧电梯更新资金。</p>
		<p>(二) 开展电梯残值评估</p>	<p>辽宁省沈阳市引入电梯残值评估机制，组织市电梯安装维保技术协会、市电梯协会编制了《住宅老旧电梯残余价值评估程序》团体标准。将老旧电梯的价值分为残值（拆除部件可旧物回收的价值）和余值（允许保留部件的现行价值）两部分，评估单位按照评估基准日废旧材料的价格、保留部件的市场价格等进行综合计算，准确为旧电梯估价，确保居民更换下来的电梯残值有参考、评估有依据，保障业主权益。</p>

序号	政策机制	主要举措	具体做法
四	建立电梯更新质量安全保障机制	(一) 加强电梯更新过程监督管理	<p>1. 辽宁省鞍山市在推进住宅老旧电梯更新工程中，政府专项投入 16.4 万元，聘请专业人员对设备安装等全过程进行驻场监督，确保隐蔽工程、安装质量等基础环节符合标准。同时，在安装调试、厂家竣工自检等安全技术关键节点，特种设备检验机构提供专业指导，确保电梯本体安全性能、技术参数完全符合特种设备法规及安全技术规范要求。</p> <p>2. 浙江省嘉兴市推进精细化管理，针对施工空间狭窄、工期压力及居民对噪音粉尘的担忧，采用先进的低噪音施工设备和全封闭式粉尘收集系统，将施工噪音严格控制在国家标准下限，粉尘排放近乎为零。施工时间严格限定在每日 7:30 至 19:00 之间，并明确规定中午时段不得进行产生噪音的作业，最大程度减少对居民生活的干扰。社区党委牵头组建“换梯志愿服务队”，在电梯停运期间，重点为高龄老人、孕妇、残障人士等出行不便的居民提供生活物资代购、送货上门、帮搬重物等志愿服务，快速响应居民诉求。</p> <p>3. 安徽省六安市开展“职能部门+街道+社区”联合常态化巡查，紧盯安装进度、安全与质量，出现问题当场协调解决。属地特种设备检验机构全程跟进施工关键节点，检验过程中制定实施“一梯一方案”，开通检验绿色通道，组建专家团队严格按照安全技术规范及相关标准对电梯开展全面体检，实现更新电梯“完工即检，合格即用”。</p>

序号	政策机制	主要举措	具体做法
		<p>(二) 强化后续管理维护</p>	<p>1. 北京市朝阳区探索“修一保十”新模式。电梯更新项目的施工单位承诺10年工程质保期，同时承担10年的全包维护保养，期间物业公司只需每年按时支付定额的电梯维保费，不再额外支付电梯更新质保配件的维修费用，物业公司和业主无需频繁发起维修表决，降低住宅专项维修资金的申请频次，提高电梯维修的及时性，为住宅小区电梯安全问题治理提供了新思路。使用期十年总成本比传统模式预计节省30%以上，实现多方获益。</p> <p>2. 河南省平顶山市推行长效管理与维保模式。业委会与电梯厂商签订全生命周期全托管协议，由厂商对电梯在15年周期始终处于良好安全运行进行兜底。创新资金保障机制，15年期间，常规维保费用由物业费支付。第1—5年由厂家整梯质保，第6—15年，配件维修费用由物业专项维修资金按年支付。电梯原厂制造商承担使用管理、维修改造等事项，解决居民对电梯维修的后顾之忧，实现居民“舒心无忧乘梯”。</p> <p>3. 重庆市建立更新电梯“电子身份证”。在办理设备安装告知或者使用登记时，由安装单位、使用单位或检验机构通过重庆市特种设备信息化平台录入产品数据信息，生成“安全码”，通过扫码常态化开展特种设备施工告知、检验检测、使用登记、维护保养和监督检查等工作，减少录入查询，动态跟踪设备管理、隐患处置等情况，提高使用环节监管工作效率，确保特种设备安全使</p>

序号	政策机制	主要举措	具体做法
			<p>用，实现安装、更新、维护可追溯管理。</p> <p>4. 四川省成都市构建“保险+服务”管理模式，业主大会表决通过使用住宅专项维修资金及小区公共收益购买电梯保险等相关事项，为小区电梯投保维修保险。保险公司提供维修费用保障和维保过程管理服务，并提供专业技术队伍负责出险电梯的损失核对，弥补业主专业知识不足短板，实现小区每年用于电梯的保费支出可测可控，避免偶发性大修故障给小区业主带来的资金压力。此外，通过保险实现维修费用快速赔付，提升维保单位对电梯故障恢复的及时性，确保群众用梯安全。</p>