

福州市住房和城乡建设局
福州市市场监督管理局
福州市发展和改革委员会
福州市财政局

文件

榕建物〔2024〕93号

福州市住房和城乡建设局 福州市市场监督
管理局 福州市发展和改革委员会
福州市财政局关于印发《福州市
住宅老旧电梯更新实施
方案》的通知

各县（市）区住建（房管）局、市场监管局、发改局、财政局：

为贯彻落实国家和省、市关于住宅老旧电梯更新工作要求，
推动我市住宅老旧电梯更新改造，现将《福州市住宅老旧电梯更

新实施方案》印发给你们，请遵照执行。

福州市住房和城乡建设局



福州市市场监督管理局



福州市发展和改革委员会



福州市财政局

2024年11月22日



福州市住宅老旧电梯更新实施方案

根据《福州市人民政府关于印发福州市推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动实施方案的通知》（榕政〔2024〕2号）、《福建省电梯安全管理条例》《福建省物业管理条例》的规定，结合我市实际，制定本方案。

一、总体要求

坚持市场为主、政府引导，鼓励先进、淘汰落后、标准引领、有序提升，全面推进、重点突破的原则，聚焦人民群众“急难愁盼”，全力推进住宅老旧电梯更新改造，提高电梯安全和节能环保水平，提升群众的安全感、幸福感、获得感。

二、工作目标

支持依法依规建设的住宅楼中已办理使用登记、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更新改造。确保获得超长期特别国债支持的740台住宅老旧电梯更新改造项目在2024年12月底前开工，并形成一定实物工作量。

三、实施步骤

（一）确定实施主体

住宅老旧电梯实施更新，应经该梯位业主三分之二同意后，书面委托小区物业服务企业、社区等代为组织实施更新工作（附件1）。受委托的物业服务企业、社区等作为实施主体，应当承担相关法律、法规规定的工程项目建设单位所应承担的义务和责任。每梯位单元可推选1至2名业主代表对相关工作流程进行监管。

（二）安全技术评估

列入此次更新范围的住宅老旧电梯,使用年限在 20 年以上（注册日期在 2004 年 1 月 1 日之前），且居民更新意愿强烈的，可以直接进行更新。使用年限不满 20 年的，实施主体应当先行委托特种设备检验机构对老旧住宅电梯进行安全性能技术评估，并根据评估结论进行报废、更新。2024 年 1 月 1 日之后已进行安全技术评估的，可不再重复评估。

（三）制定更新方案

由实施主体商请有资质的电梯制造、安装单位制定电梯更新实施方案，综合考虑电梯更新技术方案、选型、项目总投资及资金筹措（包含超长期国债补贴、公共收益、住宅专项维修资金、业主自筹及其他资金）等，形成《福州市住宅老旧电梯更新项目方案公示表》（附件 2）。实施主体通过登门走访、线上推送、在单元出入口处显著位置张贴等方式向单元业主公示 7 天。以上材料经业主表决通过（附件 3）且资金已筹集到位的，由实施主体将材料送至属地住建（房管）部门报备。

（四）组织业主表决

实施主体完成电梯更新项目方案制定和公示后，应当按照《中华人民共和国民法典》第二百七十八条有关规定，召集相关业主进行表决。有使用住宅专项维修资金的，需一并进行表决。表决结果由社区以书面形式（附件 4）向相关业主公布。

（五）推进工程施工

实施主体根据业主表决结果，选定电梯制造、安装单位，签订项目施工合同。施工单位要及时向市场监管部门办理施工告

知。施工单位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的，应合理安排施工时序，方便居民出行，减少施工影响。电梯安装完成并经监督检验合格后，应及时向市场监管部门办理使用登记。项目完工后，施工单位应依法及时将相关技术资料 and 文件移交给电梯使用单位，由使用单位存入该电梯的安全技术档案。

（六）申请定额补助

补助标准为每台电梯定额补贴 15 万元，实施更新的电梯单台投资必须大于 15 万元。

（1）实施主体将《福州市住宅老旧电梯更新补助资金申请表》（附件 5）《电梯安全性能技术评估报告》《业主征求意见签名表》《业主授权委托书》《电梯监督检验报告》原电梯注销手续文件、新电梯使用登记证、房屋产权证明、新电梯配置证明等材料提交给所在街镇，由其收集整理、签署意见后，提交属地市场监管局、住建（房管）局联合初审。

（2）按照事后补助的原则，属地市场监管局、住建（房管）局将联合初审结果报送至市市场监管局、市住建局进行联合审核。由市住建局负责事后补助。补助的具体预算管理、绩效管理、资金拨付细则由市住建、财政、发改部门另行制定。

（3）电梯更新项目申请补助的，原电梯的安全性能技术评估结论应当为报废或更新。本方案印发之日之前，原电梯已拆除且到市场监管部门办理注销手续的，或者依照本方案无需进行安全技术评估的，可以不提供《电梯安全性能技术评估报告》。

四、职责分工

市住建局负责牵头全市住宅小区老旧电梯更新改造工作、制定更新改造相关工作方案；按规定督促指导各县（市）区对维修资金使用进行监督管理。

市市场监管局负责统筹协调老旧电梯更新改造行动中的安全技术评估、监督检验等工作。指导各县（市）区市场监管部门做好电梯使用登记和日常使用监督管理。

市发改委负责指导住宅老旧电梯更新改造争取上级资金支持。

市财政局负责指导补助资金使用管理和绩效评价。

县（市）区政府（管委会）负责统筹本辖区内住宅老旧电梯更新改造工作，结合实际制定辖区内住宅老旧电梯更新改造具体实施方案并组织实施。

镇街负责本辖区范围内住宅小区老旧电梯更新工作的组织实施和监督，政策宣传、组织业主表决、资金筹集、补助资金申报的初核；协调处理业主意见、建议；调解电梯更新中各类矛盾纠纷。社区居委会按照镇人民政府、街道办事处要求做好相关辅助、配合工作。

五、其他

（一）本次电梯更新范围为通过审批的 740 台住宅老旧电梯，原则上不得进行调整更换。如确有特殊原因无法实施更新的，如已列入房屋征收范围和计划的住宅等，应提交相关材料说明及佐证材料。同时，优先考虑满 20 年（2004 年 1 月 1 日之前办理使用登记）、群众更新意愿强烈的住宅老旧电梯替补。

（二）有交存住宅专项维修资金的小区，老旧电梯更新改造

费用超出补助金额部分，可以申请使用住宅专项维修资金。超长期特别国债支持范围内的电梯更新项目使用住宅专项维修资金，可直接选聘项目施工单位，不再执行《关于进一步规范完善住宅专项维修资金办理工作的通知》（榕房〔2016〕3号）招投标选聘施工单位相关规定。

（三）引导各电梯制造企业让利群众，为居民提供优质的售后服务和质量保障。建立优质电梯供应商、优价产品库、可靠维保服务企业名录供业主选择，引导电梯企业制定集中采购、更新维保一体化等多种方案供业主选择。

（四）为保证更新电梯的质量和售后维保质量，所选电梯品牌的制造单位应当已在福州设立分支机构，且分支机构已取得曳引驱动乘客电梯安装（含修理）资质。交付的电梯应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（质保由电梯厂家负责）。同时，电梯控制柜、限速器、曳引机、门机应当与整梯品牌一致并为原厂原品牌，采用金属材质反绳轮、金属材质缓冲器，且配备轿厢和机房视频监控设施、电梯轿厢内电动车智能阻止系统，并在机房安装空调等通风降温设备。

- 附件：
1. 业主授权委托书
 2. 福州市住宅老旧电梯更新项目方案公示表
 3. 业主征求意见签名表
 4. 公示证明
 5. 福州市住宅老旧电梯更新补贴资金申请表

附件 1

业主授权委托书

委托业主：_____小区_____号楼_____梯业主共
_____户，其中，同意更新电梯业主共_____户。

详细地址：_____区（县、市）_____街道_____路_____号

委托实施主体：_____

身份证号码（营业执照号码）：_____

联系人：_____联系电话：_____

兹委托代为申办更新电梯工程相关手续及财政补贴等有关事宜。

委托期限：自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止。

全体委托业主：（签字/盖章）

年 月 日

附件2

福州市住宅老旧电梯更新项目方案公示表

根据《中华人民共和国民法典》《福建省电梯安全管理条例》《福建省物业管理条例》等规定，现将电梯更新方案予以公示。

旧梯基本信息			
小区名称:		详细地址:	
楼层:		楼号及梯号:	
设备代码:			
使用登记证发证日期:			
电梯更新信息			
设备信息	载重 (kg)		
	速度 (米/秒)		
	层站门		
更新工程信息	井道尺寸 (宽×深 mm×mm)		
	提升高度 (米)		
	实施主体		
	施工单位		
	开工日期		
	施工周期		
	更新改造内容 (包含安装、土建等内容)		
更新总投资 (元)	住宅专项维修资金		
	小区公共收益		
	业主自筹		
	超长期国债补助	150000	
	其他		

附件 3

业主征求意见签名表

年 月 日

关于_____小区____号楼第_____单元梯位业主申请电梯更新事宜，现征求业主意见。

[illegible]

附件 4

公示证明

坐落于_____业主同意关于更新电梯的方案，根据有关规定，于 年 月 日至 月 日，在小区内公示栏及楼梯间显著位置进行了张贴公示，公示期间未见异议。

特此证明

XX 社区（盖章）

XX 街道办事处（镇政府）（盖章）

年 月 日

附件 5

福州市住宅老旧电梯更新补贴资金申请表

申请日期： 年 月 日

基本情况	申请人姓名 (委托办理人)		联系人	
	小区名称		联系人 电话	
	小区地址		小区所属 乡镇街道	
	电梯注册代码		业主户数 涉及人数	(户) (人)
	施工单位名称		资金账号	
	完成方式	☐ 修理/ ☐ 改造/ ☐ 更新	更新资金	
	电梯停靠层数		国债补贴 金额	
申请人 意见	我承诺：表格填写的内容及所提交的申请材料真实有效，其中业主（含代理人）签章均为其本人自愿签署。如因申请材料不真实引起矛盾纠纷，我愿意自行承担后果，并承担由此产生的一切经济 and 法律责任。 签字/盖章 时间： 年 月 日			
所在乡 镇街道 意见	(签字或盖章) 年 月 日			
区市场 监管局 意见	(签字或盖章) 年 月 日	区住建（房 管）局意见	(签字或盖章) 年 月 日	

附注：本表一式三份，由申请人、县（市）区市场监管局、县（市）区住建（房管）局各执一份。