

杭州市住房保障和房产管理局
杭州市市场监督管理局 文件
杭州市城乡建设委员会

杭房局〔2024〕47号

各区、县（市）人民政府，西湖风景名胜区管委会：

《杭州市老旧住宅电梯更新实施方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

(此页无正文)

杭州市住房保障和房产管理局

杭州市市场监督管理局

杭州市城乡建设委员会

2024年7月17日

(此件公开发布)

为贯彻落实国家和省、市关于老旧住宅电梯更新工作部署，推动我市老旧住宅电梯更新改造，根据《浙江省住房和城乡建设厅 浙江省市场监督管理局关于印发〈浙江省住宅老旧电梯更新实施方案〉的通知》（浙建房发〔2024〕76号）、《杭州市人民政府关于印发杭州市推动大规模设备更新和消费品以旧换新若干举措的通知》（杭政函〔2024〕36号）相关精神和《杭州市电梯安全管理条例》《杭州市物业管理条例》的规定，结合我市实际，制定本方案。

一、总体要求

按照“业主主体、政府支持、依法依规、积极推进”的原则，2024年全市计划完成更新（含改造、大修，下同）已交付使用15年以上或电梯故障率高、安全隐患突出、群众有强烈更新需求且经电梯安全评估需要更新的普通住宅老旧电梯200台以上，到2027年底全市完成更新800台以上。

二、实施步骤

多元产权普通住宅老旧电梯更新以楼道单元为单位一般按以下步骤组织实施，如涉及多个单元、多幢住宅或整个小区的，可同步组织实施。

（一）开展需求摸排

区、县（市）政府（管委会）组织开展更新需求排摸，属地

住建部门会同市场监管部门按照相关安全技术规范和标准要求，具体指导街道（乡镇）、社区和业主委员会（物业管理委员会，下同）、物业服务企业，摸清住宅小区内交付年限超过15年、运行故障率高、安全隐患突出、群众更新意愿强烈的老旧电梯底数。

（二）统一更新意愿

1. 提出更新建议。根据摸排情况，街道（乡镇）、社区组织业主委员会、物业服务企业以楼道单元为单位逐户开展面向业主的宣传引导工作，提出更新建议，统一更新意愿，并组织单元业主按照相关规定对电梯实施安全评估进行共同决策。

2. 实施安全评估。相关业主或受委托的业主委员会、物业服务企业（以下简称“相关业主或受托人”），委托具有电梯监督检验资质或型式试验资质的机构对老旧住宅电梯进行安全评估。安全评估机构出具评估报告，明确评估结论，提出一般修理、重大修理、改造、更新等整改建议。评估结论张贴在电梯轿厢内或者该单元出入口处的显著位置，并报送所在社区。

3. 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。社区指导业主委员会在征求业主意见后尽快确定招标方案或采购方案，启动相关流程，由参与投标或响应采购的电梯制造企业或者其委托的具有相应资质的单位提出项目实施方案。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，更新的电梯依法应安装智慧电梯系统，鼓励改造、大修的电梯安装智慧电梯系统。

相关业主或受委托的业主委员会结合电梯更新经费预算及安全评估、决算审计等费用支出，综合考虑业主自筹、政府资金补助、维修资金申请、小区公共收益使用等资金来源，提出相应的资金筹措方案。业主自行出资金额可参照物业专项维修资金按照各自专有部分面积所占比例分摊。

两个方案编制完成后，业主委员会或物业服务企业通过登门走访、电子业主卡推送、在单元出入口处显著位置张贴等方式向单元业主公示。社区组织业主委员会、物业服务企业及相关企业，对业主提出的问题及时进行解释说明，引导形成共识。电梯制造企业根据业主反馈意见修改完善更新方案。

4. 组织业主表决。在社区指导下，经征求单元业主意见后，受委托的业主委员会初选产生若干方案供单元全体业主进行共同决策。项目实施方案和资金筹措方案由本单元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，经参与表决专有部分面积二分之一以上的业主且参与表决人数二分之一以上的业主同意。如资金筹措方案涉及需业主自行出资的，需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；涉及使用小区公共收益的，需由住宅小区全体业主共同表决或根据约定执行。表决结果以线上、线下方式向单元业主公布，并书面报告社区。

（三）推进项目实施

1. 签订委托合同。更新方案表决通过后，相关业主或受托人

与电梯制造企业签订委托施工合同并组织实施。根据项目实际，在合同中约定相关费用的支付时间和支付比例。项目实施主体按照相关规定向市场监管部门办理施工告知。

2. 进入现场施工。项目实施前，受托的业主委员会、物业服务企业向单元业主发放施工告知书，督促项目实施主体在施工现场设立项目告示牌，载明项目和现场管理人员相关信息、物业服务企业联系方式等，落实专人协助项目实施主体加强施工现场管理。施工单位按照方案施工，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，合理安排施工时序，方便居民出行，减少施工影响。

3. 完成竣工验收。项目完工后，经特种设备检验机构检验合格，业主委员会组织物业服务企业、电梯制造企业和由其委托的施工单位、业主代表等共同参与竣工验收。电梯制造企业或者其委托的施工单位在竣工验收后依法及时将相关技术资料 and 文件移交给业主委员会或物业服务企业，由物业服务企业存入该电梯的安全技术档案。业主委员会在竣工验收后三十日内完成项目决算审计。

（四）落实长效管理

1. 依法办理登记。项目通过竣工验收后，相关业主或受托人依法向所在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综合智慧监管体系。更新电梯正式启用前，相关业主或受托人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，可持安全评估报告、电梯使用登记证书等向属地街道提出补助申请。

2. 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。受委托的物业服务企业要及时妥善选择电梯维护保养单位，并在保修期满后由其履行维护保养责任。物业服务企业督促维保单位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。

3. 规范使用管理。业主委托物业服务企业作为电梯使用单位的，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，确保智慧电梯系统、紧急报警装置和通话装置有效使用，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。2024年—2027年期间，多元产权普通住宅业主完成老旧住宅电梯更新的，对电梯更新项目直接相关的工程费用（以最终审计金额为准）分类给予补助。（1）实施更新的，每台给予工程费用30%的补助，最高不超过6万元；（2）实施改造的，每台给予工程费用30%的补助，最高不超过5万元；（3）实施大修，每台给予工程费用30%的补助，最高不超过3万元。

（二）完善相关配套支持。更新电梯可通过业主自筹资金、

个人提取住房公积金、申请使用物业专项维修资金等多种渠道筹措资金。业主先行支付老旧住宅电梯更新费用后，可按规定提取本人及配偶、父母、子女名下的住房公积金。老旧电梯更新项目可在完成决算审计后，一次性向属地住建部门资金管理机构申请使用物业专项维修资金。鼓励区、县（市）以政府补助等多渠道解决资金来源，推动老旧住宅电梯尽快实施更新。市场监管部门会同属地政府搭建业主、企业对接平台，引导电梯制造企业制定集中采购、更新维保一体化等多种方案供业主选择，降低业主电梯更新成本。

（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，并经相关业主依法表决同意。电梯制造企业需与业主委员会、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。区、县（市）人民政府（管委会）要加强对老旧住宅电梯更新工作的组织领导，做到与现代社区、未来社区、完整社区建设和城镇老旧小区改造同步谋划、同步落实，细化区级资金补助政策，研究制定辖区内老旧住宅电梯年度更新计划并推动落实。市住保房管局、市市场监管局、市建委协同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。各地住建部门、市场监管部门会同街道（乡镇）做好面向业主委员会、物业服务企业的电梯更新全流程工作指导。

（二）强化宣传发动。街道（乡镇）具体落实居民宣传发动、矛盾纠纷协调、更新项目推进等工作，向业主委员会、物业服务企业深入宣传、细致解读我市当前和今后一个时期对于老旧住宅电梯更新的相关支持政策。坚持以民主促民生，尊重业主主体地位，发挥业主主体作用，做到更新方案由业主决定、更新过程受业主监督、更新成效请业主评定。要进一步浓厚人人有责、人人负责、人人尽责、人人享有的良好氛围，推动老旧电梯更新工作优质高效完成，更好改善群众生活居住环境。

（三）健全工作机制。对更新项目实行清单管理，优先推进经评估后亟待维修、居民意见统一、资金归集到位的老旧电梯更新项目。对实施进度进行定期盘点，建立月报告制度，每月由区、县（市）住建部门、西湖风景名胜区风景园林局汇总填报《老旧住宅电梯更新进展情况统计表》（详见附件）后报市住保房管局。对目标任务强化过程管控，及时梳理分析各地进展情况，研究解决基层反映的情况问题，总结提炼创新做法和典型经验，建树标杆样板，推动形成比学赶超的良好氛围。

本方案于2024年7月17日起施行，有效期至2027年12月31日。

附件：老旧住宅电梯更新进展情况统计表

附件

老旧住宅电梯更新进展情况统计表

填报单位（盖章）：_____

单位：台

区县 或 镇街 名称	住宅 类别	需更 新的 老旧 电梯 底数	年度 更新 计划	更新流程								存在的困难和问题	
				提出 更新 建议	实施 安全 评估	制定 更新 方案	组织 业主 表决	签订 委托 合同	进入 现场 施工	完成 竣工 验收	依法 办理 登记		
	多元 产权												
	单一 产权												

注：（1）根据上级下达的更新任务，结合本地需更新的老旧电梯底数，确定年度更新计划。（2）根据电梯更新项目实际进度，填写更新流程相应环节数量；各环节数量之和等于年度更新计划数；每年11月底前完成年度更新任务。（3）本表由区、县（市）住建部门、西湖风景名胜区风景园林局每月28日前汇总辖区内街道（乡镇）情况后报市住保房管局。（4）存在的困难和问题可另附说明。

