

安徽省人民政府办公厅关于 加强住宅电梯维修改造更新的实施意见

皖政办秘〔2024〕30号

各市、县人民政府，省政府各部门、各直属机构：

为切实加强住宅电梯维修改造更新工作，保障人民群众便利出行和生命财产安全，经省政府同意，提出如下实施意见。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，贯彻以人民为中心的发展思想，统筹发展和安全，坚持依法治理、多元共治、探索创新、高效服务，构建常态与应急相结合的工作机制，完善上下联动和高效协同工作体系，切实解决住宅电梯维修改造更新工作中资金筹措使用难、维修改造更新慢等突出问题，有效保障人民群众安全乘梯、便捷出行。

二、重点任务

（一）畅通问题隐患发现渠道。发挥12345热线、“话说物业”留言平台、96366电梯应急救援公共服务平台、安全生产监督举报投诉平台等作用，广泛征集住宅电梯各类问题隐患。督促住宅电梯使用单位（以下简称“使用单位”）开展“日管控、周排查、月调度”，常态化查找住宅电梯问题隐患。住宅电梯维护保养单位和检验检测机构严格执行工作规范，专业化发现电

梯问题隐患。对各类住宅电梯问题隐患，各市人民政府要强化属地监管，依托安徽省电梯智慧监管系统建立住宅电梯问题隐患台账，督促使用单位等及时整改处置、消除安全隐患。（责任单位：各市人民政府，省市场监管局、省住房城乡建设厅、省数据资源局）

（二）建立安全评估机制。制定发布住宅电梯安全评估地方标准，明确住宅电梯维修改造更新的适用情形。对投入使用年限较长、运行故障率较高、居民群众投诉较多、存在安全隐患的住宅电梯，或各方对住宅电梯维修改造更新意见不统一的，引导使用单位委托具有安全评估能力的权威机构开展安全评估。鼓励各市采取措施组织使用单位对住宅老旧电梯集中、批量开展安全评估。（责任单位：省市场监管局，各市人民政府）

（三）分类维修改造更新。督促使用单位落实住宅电梯使用安全主体责任，对问题隐患建档立卡，组织维护保养等单位进行分类处置。处置时不使用物业专项维修资金的，按合同约定承担所需资金。需使用物业专项维修资金的，按照《住宅专项维修资金管理暂行办法》《安徽省物业管理条例》《安徽省物业专项维修资金管理暂行办法》等相关法律法规和规章组织实施。首期缴纳物业专项维修资金不足或未缴纳首期物业专项维修资金的，由各市人民政府按照属地原则负责制定住宅电梯维修改造更新资金筹措办法。（责任单位：各市人民政府，省住房城乡建设厅、省市场监管局）

（四）建立应急绿色通道。住宅电梯发生故障停运的，督促使用单位按照“紧急修、保运行”的原则，依据《住宅电梯应急维修改造更新工作办法》组织实施维修改造更新，保障电梯安全运行。各市人民政府应当设立应急备用金，额度可按首期缴存的物业专项维修资金总额的3%—5%确定，用于垫付住宅电梯应急维修改造更新费用，垫付的费用应按照“谁借用、谁返还”的原则及时返还。各市人民政府应制定具体操作办法和流程，保障住宅电梯应急绿色通道畅通高效。（责任单位：各市人民政府，省住房城乡建设厅、省市场监管局）

（五）提升工作服务效率。各市人民政府要指导街道办事处、乡镇人民政府建立完善电梯维修改造更新协调机制，明确协调专员，指导辖区内住宅小区按程序推动电梯维修改造更新，协调解决资金筹措等事项。接受委托开展安全评估的机构应提高效率，依据合同约定按时出具安全评估报告。对住宅电梯重大修理、改造、更新的监督检验申请，电梯检验机构应优先安排。接受委托开展住宅电梯维修改造更新项目招标的机构应简化流程、急事快办。修订发布电梯维护保养和使用管理合同示范文本，进一步规范约束住宅电梯维护保养和使用管理行为。（责任单位：各市人民政府，省市场监管局、省发展改革委、省住房城乡建设厅）

（六）推动智慧化监管。建设安徽省电梯智慧监管系统，实现全省电梯安全监管数据一张网，关联各市12345热线、

96366 电梯应急救援公共服务平台和安徽省特种设备安全大数据信息化监管系统，与物业管理信息化平台联通，对接城市生命线安全工程，综合住宅电梯使用、维保、检验检测、安全评估、隐患处置等信息，强化住宅电梯风险预警和信息共享。（责任单位：省市场监管局、省数据资源局、省住房城乡建设厅）

（七）加大统筹支持力度。认真落实《国务院关于印发〈推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案〉的通知》《住房城乡建设部关于印发推进建筑和市政基础设施设备更新工作实施方案的通知》等要求，将符合条件的住宅电梯维修改造更新项目列入申报各类中央基金项目支持范围。鼓励各市结合自身财力以资金补助、贷款贴息等方式，推进住宅电梯安全评估和维修改造更新工作。鼓励各市将住宅电梯维修改造更新纳入老旧小区改造和民生实事工程，与城市更新工作有机结合，加大相关项目储备推进力度。（责任单位：各市人民政府，省发展改革委、省财政厅、省住房城乡建设厅、省市场监管局、人行安徽省分行）

（八）推行电梯保险制度。鼓励保险公司开发电梯综合保险产品，按照“服务民生、惠民微利、公平持续”的原则，创新“保险+服务”模式。鼓励各市给予住宅电梯保费补贴，促进电梯安全相关方积极投保。（责任单位：各市人民政府，国家金融监督管理总局安徽监管局）

（九）拓宽资金筹措渠道。把住宅电梯管理作为物业管理

服务的重要内容，推进在物业服务合同中明确不少于 10% 的物业服务费单独列支，用于住宅电梯等设施设备日常维修保养。进一步发挥物业专项维修资金及其增值收益在住宅电梯维修改造更新中的作用，鼓励住宅小区按程序使用住宅电梯投放商业广告收益等住宅小区的公共收益，用于住宅电梯安全评估、购买保险及维修改造更新支出。（责任单位：各市人民政府，省住房城乡建设厅）

三、组织保障

（一）加强组织领导。各地要把住宅电梯维修改造更新工作纳入“民声呼应”工作体系，加强组织领导，健全工作机制，落实具体措施，集中开展住宅老旧电梯维修改造更新专项行动，指导街道办事处、乡镇人民政府主动参与和推进辖区内住宅电梯维修改造更新工作。各级物业管理行政主管部门要督促指导住宅小区物业公司强化物业管理服务，加强物业专项维修资金提取使用的服务和监管。各级市场监管部门要督促指导使用单位加强电梯安全管理，做好隐患排查整治工作。各相关部门要各司其职、分工负责，协同推进住宅电梯维修改造更新工作。

（二）强化基层治理。加强党建引领，将住宅电梯维修改造更新作为“皖美红色物业”建设的重要内容，纳入物业管理服务提升攻坚行动一体推进。学习借鉴“浦江经验”“枫桥经验”，充分调动社区党组织、社会组织、社会工作服务机构的积极性，共同参与住宅电梯维修改造更新，更好服务居民群众。

（三）注重宣传引导。要通过广播、电视、报刊、互联网等平台，采用群众喜闻乐见的方式，加强住宅小区文明乘梯、安全乘梯的宣传引导，不断增强住宅小区居民对电梯共有产权的属性认知和安全用梯意识，调动物业公司、业主委员会及小区业主等主观能动性，共同营造维护电梯安全的良好氛围。

（四）严格监督审计。强化政策支持资金和物业专项维修资金的使用管理和审计监督。加大对住宅电梯维修改造更新工作中恶意串通招投标、套取挪用有关资金等违法违规行为打击力度，完善联合信用惩戒机制，对违法失信行为进行曝光惩戒，形成有力震慑。

附件：集中开展住宅老旧电梯维修改造更新专项行动方案

安徽省人民政府办公厅

2024年5月30日

附件

集中开展住宅老旧电梯维修改造更新 专项行动方案

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，牢固树立以人民为中心的发展思想，统筹发展与安全，聚焦人民群众“急难愁盼”问题，集中力量攻坚，全力推进住宅老旧电梯维修改造更新，以电梯正常运行保障群众安全出行，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。

二、工作目标

对全省住宅老旧电梯进行全面排查，2025年6月底前，重点完成投入使用15年以上住宅老旧电梯的维修改造更新。2025年底前，建立健全住宅电梯维修改造更新长效机制，有效防范化解住宅电梯安全风险，为平安安徽建设提供坚实安全保障。

三、重点任务

（一）摸清底数，排查风险。全面摸排投入使用15年以上的住宅老旧电梯数量、分布和运行情况，梳理住宅老旧电梯所在住宅小区的物业管理情况，包括物业单位基本信息、物业专项维修资金使用和业主委员会成立等情况，全面掌握住宅老旧电梯安全和管理状况，发现问题隐患，建立信息台账。

（二）分类处置，确保安全。对辖区内投入使用时间长、配置水平低、运行故障率高、安全隐患突出、群众反映强烈的住宅老旧电梯，依据维护保养和检验检测意见或安全评估建议或电梯产权人要求等，督促使用单位组织实施电梯维修改造更新，需要使用应急备用金的可按有关规定使用，确保电梯正常运行，保障群众正常出行。

（三）完善政策，强化保障。落实《关于加强住宅电梯维修改造更新的实施意见》，建立健全问题发现、应急维修、资金保障、政策支持等工作体系。对照《国务院关于印发〈推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案〉的通知》《住房城乡建设部关于印发推进建筑和市政基础设施设备更新工作实施方案的通知》及我省相关支持政策，做到应享尽享。鼓励各市将住宅电梯维修改造更新纳入老旧小区改造和民生实事工程。

四、实施步骤

（一）动员部署阶段（2024年6月上旬前）。各市、县（市、区）成立住宅老旧电梯维修改造更新专项行动工作专班，制定本辖区专项行动具体实施方案和政策保障措施，召开专题部署工作会议。

（二）集中攻坚阶段（2025年6月底前）。各市、县（市、区）实施集中攻坚，组织开展安全评估，维修改造更新住宅老旧电梯。2025年6月底前，对投入使用15年以上的住宅老旧电梯，按需完成维修改造更新，消除问题隐患。

（三）巩固提升阶段（2025年7月—2025年底）。开展督导检查，对集中攻坚行动进行“回头看”。全面总结住宅电梯维修改造更新工作经验做法，进一步健全完善各项制度措施。

五、工作要求

（一）加强组织领导。各地要把住宅老旧电梯维修改造更新摆上重要议事日程，主要负责同志要亲自部署，分管负责同志具体推进，加强统筹协调，与“皖美红色物业”建设、老旧小区改造工作等协同发力，定期组织调度，及时研究解决问题，确保有序有效落实。

（二）落实各方责任。使用单位是住宅电梯安全评估及维修改造更新工作的实施主体。对无法确定实施主体的，由街道办事处、乡镇人民政府负责协调确定。督促维护保养单位配合使用单位协同保障电梯安全运行。督促业主委员会做好业主协调工作，向广大业主宣传电梯维修改造更新政策，积极支持使用单位开展工作。

（三）加强宣传引导。各地要积极通过群众喜闻乐见方式加大宣传力度，增强住宅小区居民作为电梯共有产权人的主人翁意识，调动物业公司、业主委员会及小区业主等共同参与，营造良好社会氛围，努力打造一批电梯维修改造更新示范工程。

专项行动期间，各市遇有重大问题及时与省住宅老旧电梯维修改造更新工作专班（办公室设在省市场监管局）沟通。2025

年6月底前，各市住宅老旧电梯维修改造更新完成情况报告省政府。

名词解释：

住宅老旧电梯，一般是指规划、住房城乡建设部门批准建设的住宅类、列入特种设备目录、自安装监督检查合格之日起达到或超过15年的电梯，也可参照《住房城乡建设部关于印发推进建筑和市政基础设施设备更新工作实施方案的通知》确定。

使用单位，是指《特种设备使用单位落实使用安全主体责任监督管理规定》第八十五条和《安徽省电梯安全监督管理办法》第十二条规定的单位。