

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

**关于做好住宅老旧电梯更新工作的通知**

威住建通字〔2026〕16号

各区市住建局、国家级开发区建设局，各区市发改局、国家级开发区经发局，各区市财政局、国家级开发区财政金融局，各区市市场监管局：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，推动住宅老旧电梯更新，提高电梯安全和节能环保水平，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国特种设备安全法》和住建部等三部门《关于推进住宅老旧电梯更新改造的实施意见》等精神，结合我市实际，现就做好住宅老旧电梯更新工作通知如下：

**一、工作内容**

**（一）实施条件**

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、办理使用登记年限满15年及以上的电梯。

**（二）资金筹集**

1. 超长期特别国债。对住宅老旧电梯整体更换按电梯层(站)数分档差异化支持，9层(站)及以下定额补助10万元/台，10—18层(站)定额补助15万元/台，19层(站)及以上定额补助20万元/台，补贴标准随国家标准调整。

2. 社会力量支持。一是业主出资部分可依法依规使用房屋专项维修资金、小区公共收益、业主自筹等；二是鼓励引入电梯生产商或具有电梯工程安装资质的维保企业等社会力量参与电梯更新工作。

### (三) 更新程序

1. 制定更新方案。各区市对住宅老旧电梯更新工作要结合实际，制定更新方案，报市级物业主管部门备案。更新方案应当明确电梯品牌范围、费用以及资金来源、后续维保方案、依法依规引入电梯综合保险、整梯质量保证期限等内容。倡导采用国内头部电梯品牌(或综合排名前10名的优质品牌)、节能产品和更高安全配置标准的电梯产品；原有电梯的运行导轨、曳引系统等经专业监测单位监测可以利旧的，更新中应当能留尽留、能用尽用，旧电梯拆除部分残值要进行残值评估，并按评估价作为业主自筹资金投入，计入总预算。

2. 业主表决。根据《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定，对达到电梯更新条件的住宅，以单元为单位，组织业主自主决定。在100%通知业主参与的前提下，可通过爱山东“红色物业”小程序的电子投票形式或通过书面征求意见方式共同

决定。更新方案应当经涉及范围内房屋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，并经参与表决专有部分面积四分之三的业主且参与表决人数四分之三的业主同意，并进行公示，公示期不少于五日。业主同意更新电梯表决后，可由区市物业主管部门组织实施，也可由业主自行组织实施。业主自行组织实施的，应当与业主书面授权的业主代表签订质量、安全、验收、维护保养以及相关费用等事项协议，明晰责任。

3. 质量安全监督。各区市物业主管部门应按照更新方案指导立项单位与施工单位签订施工合同。

4. 特种设备登记。施工前，施工单位应到相关区市市场监管部门办理特种设备开工告知手续，安装竣工后，向特种设备检验机构申请监督检验，经监督检验合格后，使用单位应向相关区市市场监管部门办理使用登记。

5. 推动智慧化建设。电梯更新项目同步安装电动自行车智能阻止系统，实现自动识别、实时预警和有效阻止，降低电动自行车进电梯引发火灾事故率，保障业主生命财产安全。

6. 申请补助资金。电梯更新项目验收合格公示后，施工单位向区市物业主管部门申请超长期特别国债补助资金。由区市财政部门拨付至区市住建部门，区市住建部门拨付至施工单位。若立项单位为企业，则由企业委托区市住建部门拨付资金。

#### （五）责任主体

1. 业主应按照《中华人民共和国民法典》第二百七十三条规定，积极履行共有部分的义务，参与更新过程监督，遵守电梯安全文明使用规定，承担业主自筹部分资金和安装使用后超过质保期限的维保、维修和更新费用。鼓励通过购买电梯综合保险的方式加强电梯后期管理，应当承担安装使用后超过质保期限的维保、维修和更新费用。

2. 施工单位负责电梯的安装调试，依法申请电梯的监督检验，承担电梯安装质量安全责任。

3. 电梯维保单位负责投入使用后的维保工作。

#### （六）资金补助

电梯更新项目本着“先装后补”原则实施，经特种设备行政主管部门验收合格投入使用后，将补助资金按流程一次性拨付给施工单位。各区市要确保超长期特别国债支持住宅老旧电梯更新资金专款专用，不得截留、挪用、挤占资金。

#### （七）职责分工

市住房和城乡建设局负责全市住宅小区老旧电梯更新工作的组织实施，督促各区市加强补助资金使用管理，督导各区市保证施工质量和施工进度；市发展改革委负责协助做好国家重大建设项目库的入库推送工作；市财政局负责按照上级有关规定落实超长期特别国债资金，加强指导补助资金的使用管理、绩效评价；市市场监督管理局负责指导各区市市场监管部门依法对电梯生产、经营、使用单位和检验、检测机构实施监督检查。

## 二、保障措施

(一) 加强领导，统一部署。各区市要统筹做好住宅老旧电梯更新工作，加强业务指导、抓好政策落实。尤其抓好施工企业入口关，加强工程进度管理，按要求完成既定任务。要严格按照《中华人民共和国招标投标法》规定，选用社会信誉好、综合实力强、专业化水平高的、具有电梯施工工程资质的企业。不得选用资质等级低、业绩小、综合实力弱的企业入围，以免产生工期延误、业主舆情，以及“半拉子”工程等问题。

(二) 注重质量，强化监管。各区市有关部门、单位做好电梯更新选型、采购、安装、验收等全流程管理，选用符合国家相关标准、质量可靠、口碑良好的电梯产品及配件，严禁使用不合格、淘汰类产品。要加强对施工单位、监理单位的监管，督促其严格按照施工规范和安全标准开展作业，强化施工过程质量管控。更新完成后，必须经特种设备检验机构监督检验，出具监督检验合格报告，方可投入使用，确保更新后的电梯安全达标、运行稳定。

(三) 严守规范，保障安全。各有关部门、单位应当定期进行巡查巡检，及时发现并处理更新过程中的违法违规行为，保障安全生产零隐患。在施工现场设置明显的安全警示标志和防护设施，划定施工区域，禁止无关人员进入；对施工设备进行定期检查和维护，确保设备的安全运行；加强对施工现场的用电、用火安全管理，严格遵守相关安全操作规程，防止发生安全事故。

（四）关注民意，优化服务。要合理安排施工时间，尽量减少施工噪音、粉尘等对群众日常生活的影响，全力提升群众的满意度和获得感。对于单元内有多栋电梯的，采取分批更新的方式，确保在更新过程中业主通行方便；施工前5个工作日，通过书面通知、微信群推送、楼栋张贴三种方式，明确停用时间、施工周期、验收节点，让业主提前规划出行。做好动态发布施工提示，施工期间同步发布阶段性进度，遇工期调整第一时间补发通知。注重拆梯后的警戒保护，严防业主，尤其是儿童坠落事件发生；畅通意见反馈渠道，及时回应群众关切，妥善处理更新过程中群众提出的合理诉求。

威海市住房和城乡建设局

威海市市发展和改革委员会

威海市市财政局

威海市市场监督管理局

2026年6月16日

