



7月3日,记者从郑州市住房保障和房地产管理局获悉,该局联合郑州市发展和改革委员会、郑州市财政局、郑州市市场监督管理局、郑州住房公积金管理中心印发《郑州市住宅小区老旧电梯利用超长期特别国债更新操作指南》。

《操作指南》适用于郑州市各区县(市)利用超长期特别国债补助完成住宅小区老旧电梯更新改造工作。为落实国家相关文件通知以及省、市关于住宅小区老旧电梯利用超长期特别国债更新的工作部署,根据《郑州市老旧电梯更新改造工作实施方案》制定而成,旨在积极推进郑州市电梯更新工作,提高住宅小区电梯安全运行水平,让人民群众安全乘梯、放心乘梯。

五部门联合发文

郑州住宅老旧电梯更新 每台补助15万元

15年以上老旧电梯 每台可补助15万元

《操作指南》明确补贴范围为,郑州市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、群众更新意愿强烈的老旧电梯更新更换(不含改造和大修),支持更新更换使用15年以上(2010年1月1日前办理使用登记)的住宅老旧电梯。对住宅老旧电梯更新更换按15万元/台标准给予定额补助。实施更新更换的电梯,单台投资须大于15万元。

符合国家超长期特别国债支持范围的住宅老旧

电梯,按照《郑州市老旧电梯更新改造工作实施方案》相关规定,组织业主积极申报,按标准给予资金补助。超出超长期特别国债部分,电梯残值应优先用于补充电梯更新改造的费用,仍有资金缺口的,可申请使用房屋专项维修资金、住房公积金,也可通过业主自筹、公共收益等途径解决。如计划使用房屋专项维修资金进行补充,需分单元查询该单元可动用的维修资金额度,使用后的分账户余额不应低于首期房屋专项维修资金额度30%。

电梯更换项目实施方案 由业主参与表决

《操作指南》规定实施主体为已成立业主组织的,由业主委员会或物业管理委员会组织实施;没有成立业主组织的,属地乡镇人民政府(街道办事处)组织实施。经业主表决同意的,也可委托该小区物业服务企业组织实施。

项目实施主体应当制定电梯更新更换方案。方案应包括拆除、安装、房屋安全评估、安全措施、业主出行保障、资金筹措、交付使用、后期维保等内容。方案需在小区显著位置进行公示,公示期不少于5天。项目实施主体对业主提出的问题应及时进行修订完善或做出解释说明,引导形成共识。

项目实施主体必须组织3家以上电梯更新企业,通过招标比选等方式确定项目实施方案,同一小区电梯更新原则上选用同一品牌。项目实施方案由该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过半数的业主且参

与表决人数过半数的业主同意。业主大会会议经有效召开,与会业主就会议表决事项未达到法律、法规、管理规约或议事规则要求的,由缺席未表决业主补充表决,补充表决时间不超过3日,经补充表决仍未达到要求的,最终缺席未表决业主的人数和相应的专有部分面积直接计人行使表决权的多数票,表决结果逐级报街道办事处(乡镇人民政府)、区县(市)住房保障部门。项目实施方案等涉及业主表决的事项,应同步一次性组织表决。

业主表决通过后,项目实施主体应与电梯更新企业签订委托施工合同。合同应与电梯更新企业约定,不得以任何理由拒绝将已验收合格的电梯交付业主使用。合同需明确工期延误罚则。

需注意的是,房屋安全评估后存在安全隐患,未消除安全隐患前,不得进行电梯更新更换。各施工企业对电梯更新安全负主体责任,各实施主体负监管责任。

建立电梯更新企业“白名单”

各级住房保障部门、市场监管部门指导街道办事处(乡镇人民政府)、社区、物业服务企业要通过召开推介会、说明会和线上线下宣传等方式加强住宅老旧电梯更新政策宣传,向业主普及电梯技术参数、品牌差异等知识,引导其理性投票,将使用满15年以上住宅老旧电梯进行有序更新。同时,摸清符合条件住宅小区老旧电梯底数,建立台账,统一更新意愿,精准掌握电梯更新需求,收集并填写电梯更新相关资料。当年未列入更新项目的,应建立电梯更新更换储备库,为下一年度更新更换做好准备。

《操作指南》明确,纳入超长期特别国债资金支持的更新电梯专项要求等技术标准不低于国家市场监督管理总局关于进一步做好住宅老旧电梯更新有关

工作的通知(市监特设发[2025]52号)要求。

市住房保障部门和市场监督管理部门共同审核把关,组织具有电梯制造或电梯安装A2以上(含A2)资质;企业注册资金达到1000万元以上,成立时间5年以上并提供近5年安装业绩;承诺接入市物联网智能化监管平台,加装电梯电动自行车阻止器;有本地化服务团队,具有完善的售后服务体系,能够及时响应客户服务需求;未被列入“信用中国”重大税收违法失信主体条件的企业主动申报,建立电梯更新企业“白名单”,通过官网对社会公布,供业主优先选用。引导业主优先选用整机质保和免费全包维保不低于5年的电梯,项目实施主体根据需求可以在“白名单”内选择电梯更新企业,也可在“白名单”之外自行选定。

更新电梯专项补贴如何申领?

《操作指南》强调电梯更新企业要落实质量安全主体责任,防范遏制生产安全事故,守牢质量安全底线。在履行施工告知后,向电梯检验机构提出监督检验申请。经特种设备检验机构检验合格,项目实施主体应组织相关方共同参与竣工验收,形成竣工验收证明。通过竣工验收后,电梯使用单位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。

待电梯交付使用后,电梯更新企业可持监督检验报告、电梯使用登记证、竣工验收证明等向住房保障部门申请拨付超长期特别国债补贴资金,资金拨付应经项目实施主体同意。涉及动用维修资金的,根据《郑州市房屋专项维修资金管理

办法》相关规定,向所在辖区维修资金管理机构提交书面申请。

此外,电梯更新企业应在承诺的免费维保期内承担维保责任;免费维保期满后,电梯使用单位要选择有资质的电梯维护保养单位进行维护保养,可优先选用原电梯更新企业作为维护保养单位。鼓励通过购买电梯综合保险,由保险机构提供电梯“保险+服务”新模式。

电梯更新过程中存有异议的,业主应当通过合规合法的途径表达诉求。街道办事处(乡镇人民政府)、社区、业主委员会、物业管理委员会、物业服务企业及时组织调解,协商或调解不成的,当事人可以向人民法院提起诉讼、仲裁。

本报记者 孙雪苹

