



电梯更新与加装重点难点工作指引



湖北省电梯协会
HUBEI ELEVATOR ASSOCIATION



电梯更新与加装重点难点 工作指引



2025年10月

目录CONTENTS

01 电梯更新重点难点

一、国债支持范围有哪些？	03
二、相关主体职责如何划分？	04
三、群众工作如何做？	06
四、更新资金如何筹？	10
五、项目资金如何管？	11
六、更新模式有哪些？	17
七、更新流程怎么做？	18
八、验收标准如何定？	21
九、更新资金怎么申请？	22
十、更新项目能否更换？	23

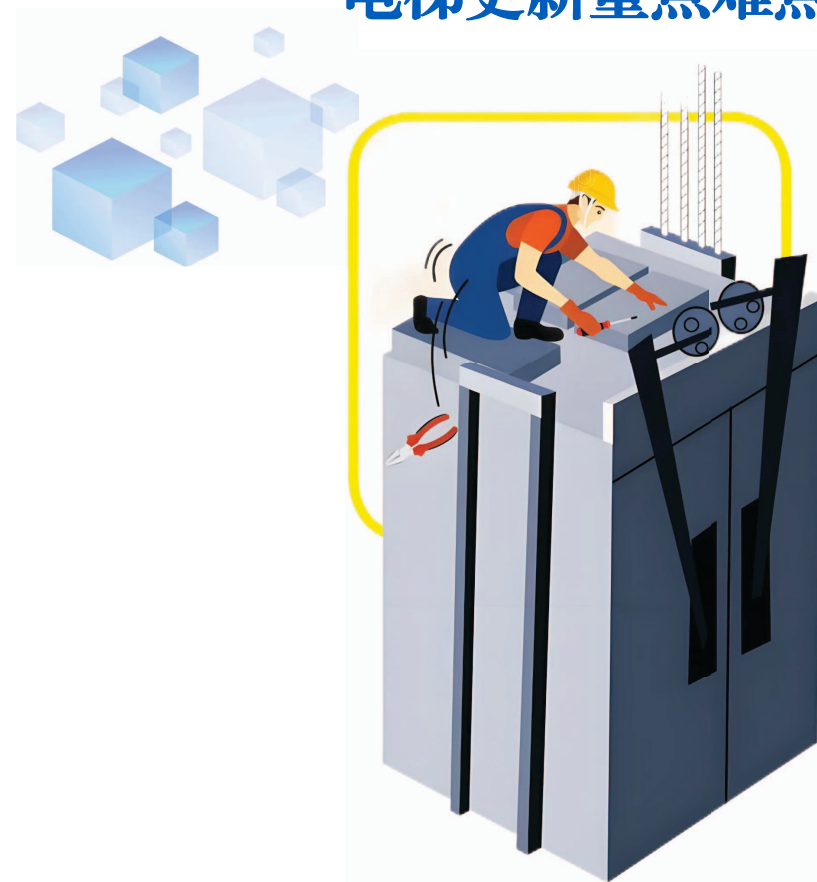
02 电梯加装重点难点

一、群众意愿征询	27
二、做好资金筹措	33
三、优化加梯流程	38
四、创新运维模式	43

03 总结

01

电梯更新重点难点





一、国债支持范围有哪些？



问题1：纳入国债资金支持范围的标准是什么？

根据国家三部委联合印发的关于住宅老旧电梯更新改造的实施意见，电梯更新支持标准和范围为：

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）。重点支持使用15年以上的住宅老旧电梯。按15万元/台标准给予补助。

武汉市：更新对象为使用15年以上的电梯，强调“单台投资大于15万元”，并明确不得擅自调整更换项目。

郑州市：明确电梯更新仅支持电梯整梯更换，不含改造和大修；支持对象为使用年限超过15年（2010年1月1日前登记）的老旧电梯，单台投资需大于15万元，补贴标准为15万元/台。

二、相关主体责任如何划分？

问题2：谁可以作为项目申报主体？

申报主体应为申请国家资金的非政府部门，通常由符合条件的企事业单位或社会组织担任。

问题3：谁可以作为电梯更新实施主体？

实施主体负责电梯更新改造工作的组织与实施，可由以下组织承担：

1. 已成立业主组织的，由业主委员会或物业管理委员会作为实施主体；
2. 未成立业主组织的，由属地街道办事处（乡镇人民政府）组织实施；
3. 经法定程序表决同意或街道社区监督见证，可委托小区物业服务企业具体实施；
4. 部分地区（如武汉、黄石、恩施），由国有平台公司组织实施；
5. 宜昌市部分区（县）委托市场平台组织实施。

问题4：施工企业怎么选定？

根据国家相关政策精神，电梯更新施工企业的选定应遵循市场化机制，鼓励通过集中带量采购、供需对接平台等方式，择优选择能为居民提供优质产品、可靠售后及长期运行质量保障的电梯生产企业或安装改造单位。

武汉市：实施主体应通过公开招标择优选择总承包单位或电梯厂家（电梯厂家原则上不少于3家），按规定确定设计、监理、造价咨询、土建施工等相关单位。

杭州市：与电梯制造企业签订委托施工合同并组织实施。

郑州市：电梯施工企业需A2资质，注册资金1000万，5年业绩，承诺安全施工，提供3-5年质保。EPC总承包企业须具备建筑业施工总承包二级及以上资质和安全生产许可证。



重点：申请主体不一定是实施主体，申请主体不能是施工企业。

三、群众工作如何做？



问题5：如何统一居民意愿、组织表决、处理异议？

武汉市：由街道、社区负责组织协调，引导业主共同确定电梯品牌、配置与资金方案，并依法依规履行“双三分之二”参与表决且获半数同意的程序。对于存在的异议，优先由街道、社区协调，协调无效的可通过诉讼途径解决。

杭州市：通过“电子业主卡”及上门走访等方式广泛征询业主意见。方案表决须满足“双三分之二”参与；若涉及资金分摊，则同意比例需达到“双四分之三”。社区在此过程中负责政策解释与引导。

郑州市：通过做好政策宣传引导、线上线下召开说明会等，引导居民理性投票，由社区居民委员会负责异议调解。



问题6：群众更新意愿如何促进达成一致？

案例借鉴：武汉市做法

深化政策宣传：开展政策解读会10余次，对补助标准、操作流程和保障措施等群众关心的问题开展咨询解读，发放标准化工作指南800余份，利用社区公告栏、电子显示屏、微信群等平台，发布政策解读信息和工作进展情况，及时回应居民关切，解答居民疑问，政策宣贯覆盖率100%。

圆桌议事机制：建立“1+3+N”圆桌议事会机制，即1个社区工作组+物业/业委会/建设单位3方代表+N位居民代表，召开多场现场协调会。

科学制定方案：围绕施工排期、安全保障、物料堆放等制定详尽更新方案，最大程度减少出行影响。



问题7：如何发动群众出资？

发挥榜样带动作用：武汉市公路小区的业委会党员代表积极在业主群里宣传政策，解答居民疑问。借助已同意业主的影响力，有效说服持观望态度及低楼层业主。

分类制定分摊方案：根据实际情况灵活制定分摊方案。黄浦雅苑小区13部电梯在使用国债补贴后，业主只需自筹14万元左右，分摊到每户仅需400多元。公路小区按各层需要攀登的台阶数占总台阶数的比例来分摊差额。

创新方案配置模式：武汉市江岸区“基础配置统一化+个性功能菜单化”模式，统一核心安全技术参数确保质量底线，同时提供语音报站、轿厢扶手等“自选菜单”满足个性化需求。

规范业主决策程序：武汉市公路社区党委召集有工程经验的业主召开业主代表大会，投票选定电梯品牌以及更新方案。蓝江家园小区方案公示后，社区与物业工作人员逐户上门讲解政策，经业主表决等规范程序后实施。

务必组织召开业主会议进行面对面交流。重点引导业主明晰两项核心效益：其一为房产价值提升潜力，其二为生活便利性显著改善（尤其对于有老人、儿童的家庭），即进行全面的成本效益分析。

问题8：如何把控电梯更新工程质量？

严格准入制度，保障源头质量

实行白名单管理，企业须具备电梯制造或安装A2级以上资质，注册资金不低于1000万元，成立5年以上并具备相应业绩。

推行集中采购，选用设备应符合国家市场监管总局技术标准。

开展资质与信誉审查，投标单位须持有效特种设备生产许可证，近三年无不良信用记录，对列入失信主体名单的企业一票否决。

加强过程监管，实行全过程质量控制

合理利用原有合格部件，对导轨、轿架、对重、厅门等寿命较长、安全可靠的零部件，在评估合格基础上应留尽留，节约更新成本。

严格执行国家相关技术规范，电梯安装完成后须经特种设备安全监督管理部门验收合格。

落实长效维保，巩固安全运行机制

明确质量保证责任，电梯制造单位应对质保期内的质量问题承担免费修理或更换义务。

四、更新资金如何筹？



问题9：补贴以外的资金如何筹集？

包括：住宅专项维修资金、居民住房公积金、小区公共收益及居民直接出资等。

案例借鉴：

案例1——武汉经验

业主自筹：业主按房屋建筑面积等因素协商分摊费用。汉阳区蓝江家园小区在享受国债资金补贴后户均出资在300元至1400元之间。

住宅专项维修资金：经规定比例业主同意后，可按程序申请使用住宅专项维修资金来支付更新费用或补足资金差额。

小区公共收益：可将小区广告位租金、停车费用等公共收益用于电梯更新。洪山区丽岛花园小区在获得国债补贴后，更新费用的差额部分由小区公共收益补齐。

案例2——杭州经验

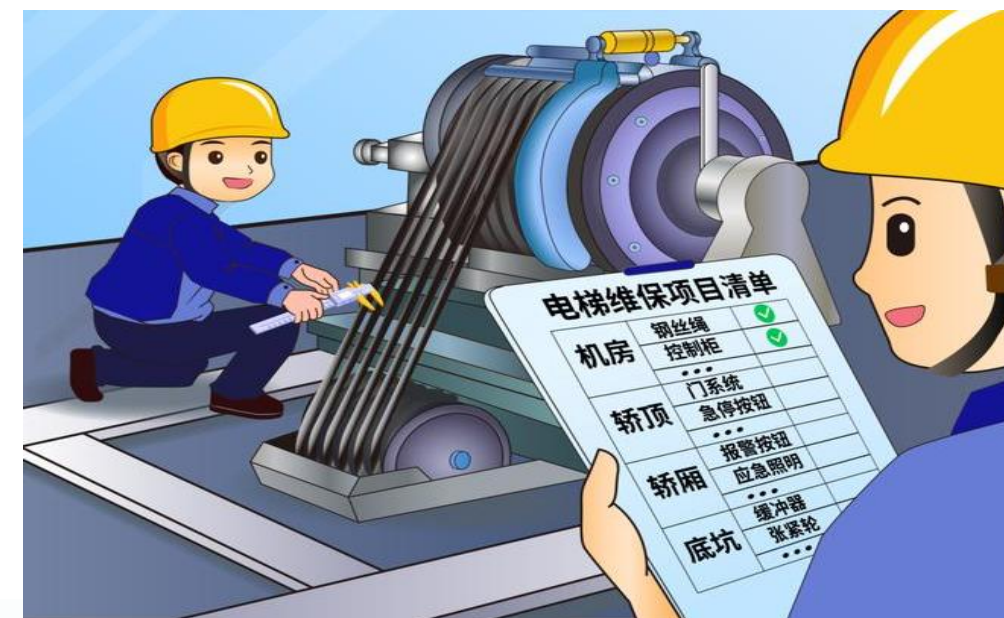
通过业主自筹、支持提取住房公积金（本人及配偶、父母、子女名下）、使用物业专项维修资金、政府补助（给予每台电梯更新工程费用30%的补助，最高不超过6万元）等多种方式。鼓励区、县（市）以政府补助等多渠道解决资金来源。

五、项目资金如何管？

问题10：国债资金如何拨付、监管？

武汉市：建立国债资金全流程监管机制，实行专户管理、专账核算，严禁超进度拨付。

杭州市：国债资金分两次拨付。合同签订并施工告知后拨付80%，竣工验收后拨付20%；设立专账、专户管理，实行“一梯一档案”。



各地资金监管做法汇总

武汉市

印发《市住房和城乡建设局 市发改委 市市场监管局 市自然资源和城乡建设局 关于2025年住宅老旧电梯更新工作的通知》

1.全流程监管机制

- 建立“国债资金使用台账”，定期检查拨付进度、使用范围、支付凭证。
- 严禁超进度拨付、无故延期支付。

2.专户管理

- 实施主体必须开设“项目资金专户”，实行“专账核算”。
- 资金支付必须到最终收款人（如电梯企业、施工单位），不得中间转账。

3.严控二类费用

- 国债资金主要用于电梯设备购置和安装，监理、检测等二类费用必须控制在合理比例内。

杭州市

印发《关于做好住宅老旧电梯更新国债补贴资金使用管理工作的通知》

1.拨付节点控制

分两次拨付：

- 合同签订并完成施工告知后 → 拨付80%。
 - 竣工验收并完成使用登记后 → 拨付20%。
- 已办理使用登记的项目可申请一次性拨付。

2.申请要件明确

首拨：申请表、项目清单、电梯更新合同、施工告知单。

余拨：使用登记证、结算审价报告等。

- 所有材料需由街道（乡镇）初审，区住建部门会同市场监管、财政部门复审。

3.资金监管机制

专账管理：必须建立“国债补贴资金专账”，实行国库集中支付。

一梯一档：资料归档包括申请表、合同、审价报告、验收证明等。

监督机制：接受审计、财政监督，严禁截留、挪用、重复申报。

郑州市

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》



1.资金拨付流程

- 电梯交付使用后，企业凭监督检验报告、使用登记证、竣工验收证明申请拨付。
- 项目实施主体同意后方可拨付。

2.维修资金配套监管

- 使用维修资金补充差额的，需分单元查询账户余额，使用后不得低于首期维修资金的30%。
- 维修资金使用需经业主表决，并依法公示。

青岛市

印发《2024年超长期特别国债资金支持老旧小区加装电梯实施细则》

1.补贴资金审核流程

- 区（市）住建部门负责审核项目资料（合同、使用登记证、竣工验收报告等）。
- 市住建局根据审核结果拨付补贴资金。

2.申领人身份核验

- 所有业主身份证复印件、房屋权属证明、授权委托书等必须签字按手印，确保资金发放到合法授权人。



问题11：如何做好电梯更新全过程监管？

一、抓前期工作，促实谋细划，督部署落地：

- 1.制定监管工作方案，明确责任分工。
- 2.建立横向协同机制，形成监管合力。
- 3.开展摸底督导调研，注重系统推进。

二、抓过程监管，促实查深究，督问题见底：

- 1.统筹线上监控与线下核查，确保监管广度。依托预算管理一体化系统中转移支付监控模块，对“两新”资金进行线上实时监控，及时发现资金拨付使用的异常情况，研究识别资金支付管理的薄弱环节。以线上监控情况为导向，开展靶向聚焦监管，将发现的疑点作为线下核查的重点，分区域按月开展超长期特别国债资金现场核查。
- 2.结合日常监管与集中核查，拓展监管深度。
- 3.坚持由点串线及由线到面，强化监管密度。

三、抓末端问效，促实改固本，督促整改到位：

- 1.争取高位推动，促进整改走深走实。
- 2.加强纵横联动，促进整改见行见效。实行“台账式管理、销号制落实”工作模式。
- 3.落实管理责任，促进整改成果转化。

六、更新模式有哪些？

宜昌经验做法

原则：市级指导、区级实施，因地制宜、多元推进；尊重居民意愿。

三种模式：

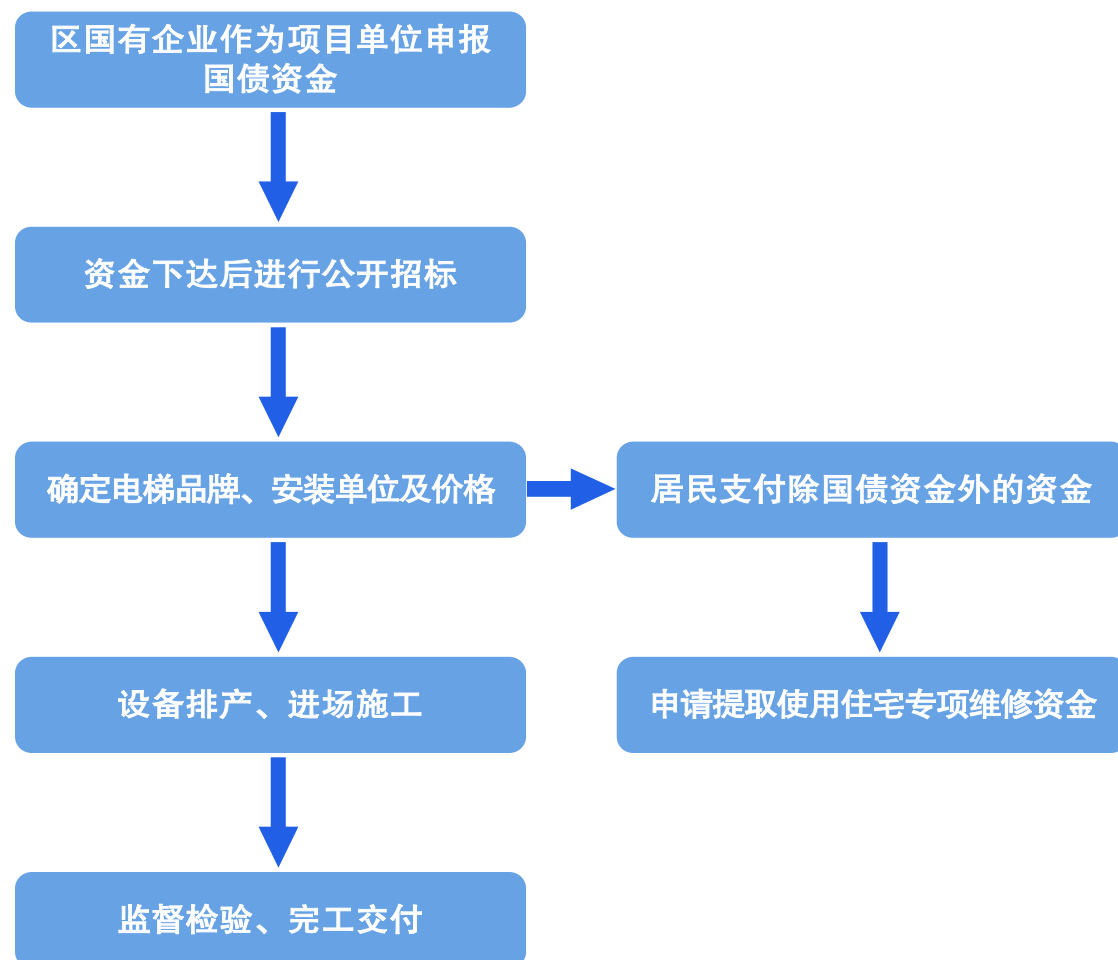
1.国有企业统一招标：西陵区、夷陵区等大部分县市区申报主体为区国有企业，统一招标、集中采购，降低居民电梯更新成本；

2.市场平台委托代建：多家本地优质企业联合组建“宜加梯”服务中心及商业中心作为项目单位——签订委托代建协议——采购居民确定的品牌电梯——选择居民认可的安装单位；

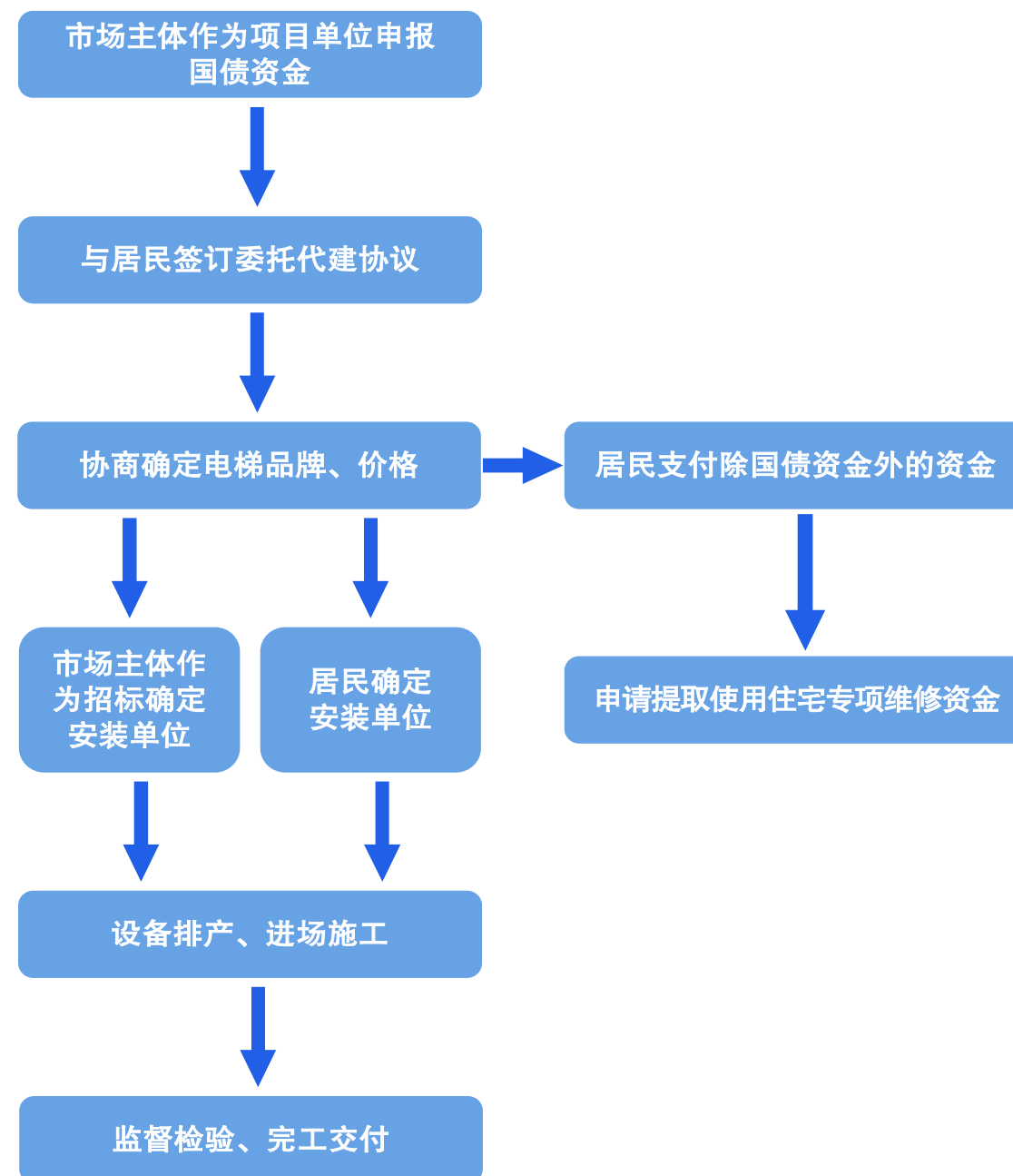
3.电梯企业直接实施：部分县市区选择由居民认可的电梯企业作为申报主体，与居民签订合同后直接实施更新。

七、更新流程怎么做？

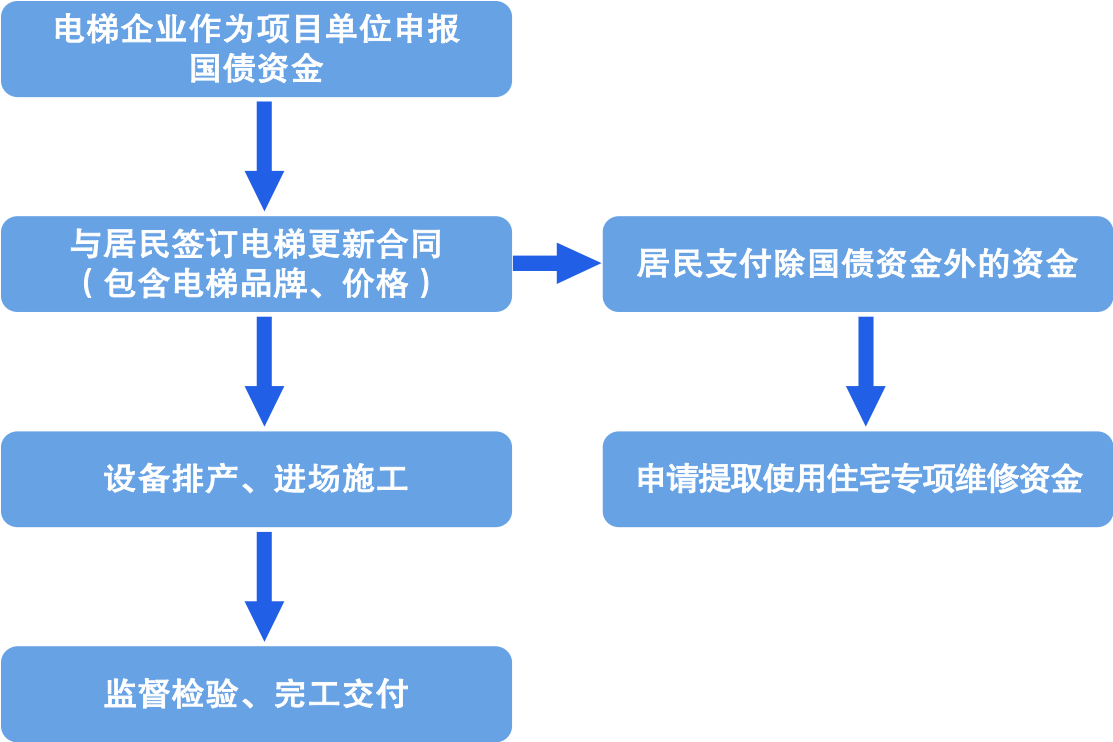
宜昌国有企业统一招标方式



宜昌市场平台委托代建方式



宜昌电梯企业直接实施方式



八、验收标准如何定？

问题12：开工和完工的标准是什么？

国家市场监督管理总局明确，开工以办理《特种设备安装改造维修告知书》为准；完工需通过监督检验、竣工验收、使用登记等流程。

湖北省住建厅《关于做好2025年超长期特别国债资金支持住宅老旧电梯更新改造的通知》明确，开工以施工告知、完工以办理使用登记为准。

项目资料	验收标准	监管对照
制造资料	提供零部件配置说明、保留部件清单、悬挂装置寿命声明	实施主体审核资料完整性，市场监管部门核查资料合规性
结构与材质	层门、轿门、轿壁厚度 $\geq 1.5\text{mm}$ ，导轨宽度 $\geq 89\text{mm}$ （载重 $>630\text{kg}$ ），对重块为金属材质	施工前由实施主体组织技术审查，施工中市场监管抽查
悬挂系统	钢丝绳寿命 ≥ 10 年或200万次启动，包覆带 ≥ 20 年或400万次，需设置防护装置	施工单位提供寿命声明，市场监管查验反绳轮材质与防护装置
运行试验	110%额定载荷运行60次无故障	由市场监管部门监督下进行，实施主体组织居民代表参与见证

九、更新资金怎么申请？

武汉做法

XX 小区电梯更新超长期国债返还申领表

物业区域名称	申报单位	业主委员会/社区居委会
维修资金	项目名称:	
使用信息	拨付金额:	
国债申请	大写(元):	
金额	小写(元):	
设备明细	XX 栋 XX 单元 1 号梯	改造后设备代码:
	XX 栋 XX 单元 2 号梯	改造后设备代码:
	XX 栋 XX 单元 3 号梯	改造后设备代码:
申报内容	上述超长期国债支持的______部电梯更新已由业主通过住宅专项维修资金进行更新,目前均已完工,通过了市场监管部门的监督检查并已交付业主使用,电梯更新后运行情况良好,现申请将该笔国债资金补贴发放至小区维修资金专户。	
申报单位意见	(公章)	
	年	月 日

郑州做法

住宅小区老旧电梯更新资金拨付申请表

申请人(电梯更新企业)	营业执照编号		盖章
	资质证书编号		
	联系人及电话		
小区名称及名称	区县(市)	街道(乡镇)	大队(村) 号 小区
资金使用情况	小区	号楼	电梯更新工程
工程投资额(万元)	维修资金金额(元)	国债资金金额(万元)	
工程对住户户数(户)	工程费用分摊标准(元/户分摊)	工程费用分摊标准(元/户分摊)	
收款单位全称			
收款单位开户行全称			
联行号			
收款账号			
提交申请材料	□1. 电梯更新合同; □2. 电梯更新方案; □3. 电梯更新验收报告; □4. 电梯更新资金拨付证明; □5. 竣工验收证明; □6. 其他相关材料。		
更新实施主体意见	盖章	区县(市)住房和城乡建设局意见	盖章
	年 月 日	年 月 日	
郑州市物业管理服务中心意见	盖章	市住房和城乡建设局意见	盖章
	年 月 日	年 月 日	

使用房屋专项维修资金补充
国债更新电梯超出额度以外费用的申请表

区小区(楼、院)号楼单元运用国债资金更新电梯工程已施工完成并验收合格。本单元电梯更新工程的总费用为____元,除去每台15万元的面债资金,还需使用房屋专项维修资金____元(大写:____)进行分摊支付。相关业主已交存过维修资金,并同意使用维修资金对超出部分进行分摊支付。

收款单位:
开户行:
银行账号:
联行号:

图: 1. 电梯更新合同;
2. 电梯更新方案;
3. 电梯监督检验报告;
4. 特种设备使用登记证;
5. 竣工验收证明;
6. 业主表决相关资料
(以上资料复印件也可)

申请主体(盖章或签字)
年 月 日

十、更新项目能否更换？

问题13：项目启动后是否可以更换调整？

电梯更新项目纳入长期特别国债资金支持，项目自下而上经过层层审核后，报国家发改委、住建部、市场监管局共同审定，一经确定，不得调整。如有特殊情况需要调整的，需要按照程序逐级审核上报国家3部委。

项目实施方案的调整，各地结合实际确定。

武汉市：明确“不得擅自调整更换”，项目方案一经业主表决通过，必须严格执行，确需变更的需重新组织表决。

郑州市：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》，强调不得擅自更换项目内容，确保项目严肃性和资金使用的合规性。



02

电梯加装重点难点





一、群众意愿征询

问题1 哪些住宅可以申请加梯?

根据《中华人民共和国特种设备安全法》及《湖北省电梯安全条例》的相关规定，可申请加装电梯的既有住宅需满足以下基本条件：首先，住宅应具备合法的房屋权属证明，且未被列入房屋征收和拆除计划。其次，住宅需能满足建筑物结构安全、消防安全等有关规范要求。最后，加装电梯的区域应在建筑物建设用地红线范围内。

各地政策通常将“既有住宅”解读为已建成并投入使用、具有合法权属证明、未设置电梯的地上多层住宅建筑。商品房、单位集资房、房改房、经济适用房等不同类型住宅均可申请，但小产权房、自建房和已列入危房改造计划的住宅一般不符合申请条件。

问题2 加装电梯申请条件有哪些？

加装电梯的申请启动条件已显著降低。依据《湖北省电梯安全条例》，现已实行“一户申请即可启动”的意愿征询机制，即只要有任意一户业主提出加装申请，便可启动本单元或本楼的意愿征询程序。

具体而言，加装电梯应当经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以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。若拟占用业主专有部分，还需征得该专有部分业主的同意。

针对老年人和残疾人家庭，湖北多地正积极构建并落实专项优待政策与服务体系。

黄石市为方便残疾人出行，已将加装电梯纳入残疾人家庭无障碍改造范围，对符合条件的残疾人家庭按每户6000元的标准予以补贴。

襄阳市襄棉北院针对老年居民占比超60%的实际现状，推行“先易后难”加梯策略，从条件成熟的单元先行，逐步破解老旧小区“上下楼难”问题。



问题3 如何促成群众意愿达成一致？

引导居民协商。充分发挥街道社区、业委会、物业公司作用，搭建居民自治协商平台，引导“有事好商量，众人的事情由众人商量”。武汉、宜昌、十堰、咸宁积极培育加梯市场化服务组织，协助居民调解矛盾，助力达成一致意见。

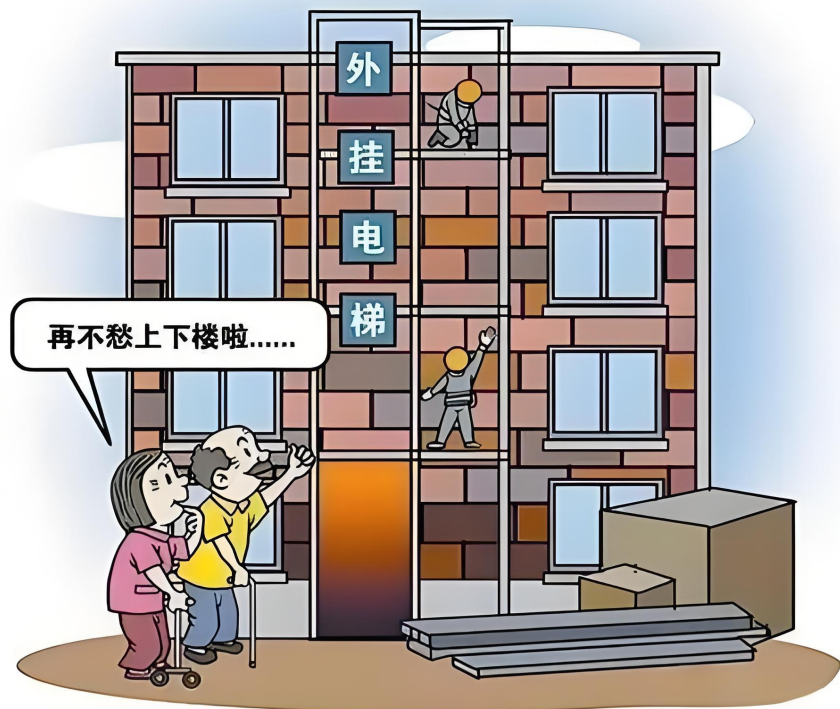
社区治理创新：

武汉市创新推出“老旧小区电梯共建共治”行动，整合街道、社区、业委会、物业企业和社会组织等多方力量，组成“电梯服务驿站”，为居民提供政策解读、协商调解、方案技术答疑等全方位服务，以“一站式”解决方案回应居民急难愁盼。

孝感市东苑社区创新运用“居民议事会+法律顾问”协商模式，组建包含党员和热心居民的“帮帮团”，共同做群众工作，有效化解多个楼栋的加梯矛盾。截至2025年8月底，东苑社区已完成22部电梯的施工，35部正在施工中，另有12个单元正在申报手续。

党建引领作用：咸宁市充分发挥社区党组织的领导核心作用，组建由老党员组成的“银发先锋调解队”，利用同龄人优势做通居民思想工作。襄阳市华电寓苑小区在社区党委牵头下，成立临时党支部，成功推动 12 个楼栋 37 个单元统一加装电梯，彰显了党建在加梯工作中的引领作用。

社区能人带动：在襄阳市襄棉北苑小区 3 栋 3 单元的加装电梯过程中，业主王军作为社区志愿者，主动承担联络工作，逐一打电话征询邻居意见，并组织已加装电梯单元住户现身说法，有效打消了居民顾虑。



问题4 如何获取低楼层住户支持？

在街道、社区的指导下，加强与低楼层住户的沟通，了解住户的需求，充分进行协商。通过优化加梯方案、一层同步增设连廊等方式，提升低楼层住户的获得感。

科学地分摊比例：黄石市探索出分楼层按比例分摊费用的方式，遵循高层多付、低层少付或不付的原则，具体比例由业主共同协商确定。如襄阳市襄棉北苑小区3栋3单元，三楼住户因不常居住未出资，从四楼开始分摊，楼层越高出资越多，这种方式相对公平，易被低楼层住户接受。

技术创新应用：孝感市通过错层修建连廊和合理的廊道空间设计，有效避免对低层住户采光的影响。东西湖区在满足规范前提下，低层采用透明玻璃幕墙设计，减少电梯对低层住户的视觉冲击和环境影响，从技术层面降低了低楼层住户的顾虑。

襄阳市在加装电梯过程中，注重兼顾各楼层住户合理诉求，通过实施互利共赢措施有效化解矛盾、凝聚共识。具体做法包括：

- 1.为低层住户统一配发电梯卡，便利其直达楼顶使用公共晾晒区域，提升低楼层用户生活的便利性；
- 2.由社区协调专业园艺人员，对一层住户种植植物进行科学修剪，改善因电梯加装可能影响的室内采光条件。

获取低楼层住户支持的有关经验做法

关切问题	应对策略	案例效果
采光影响	采用低层透明玻璃井道、错层设计	减少采光影响30%以上
通风噪声	选用静音电梯、合理布局	噪声控制在55分贝以下
隐私保护	调整连廊位置、增加绿化隔离	有效保护低层住户隐私
价值平衡	提供一楼环境改造、共享使用权	多数低层住户接受方案



二、做好资金筹措

问题5 如何多渠道筹措加梯资金？

包括提取住房公积金、居民共同出资、政府财政补贴、房屋维修资金和社会资本等，具体如下：

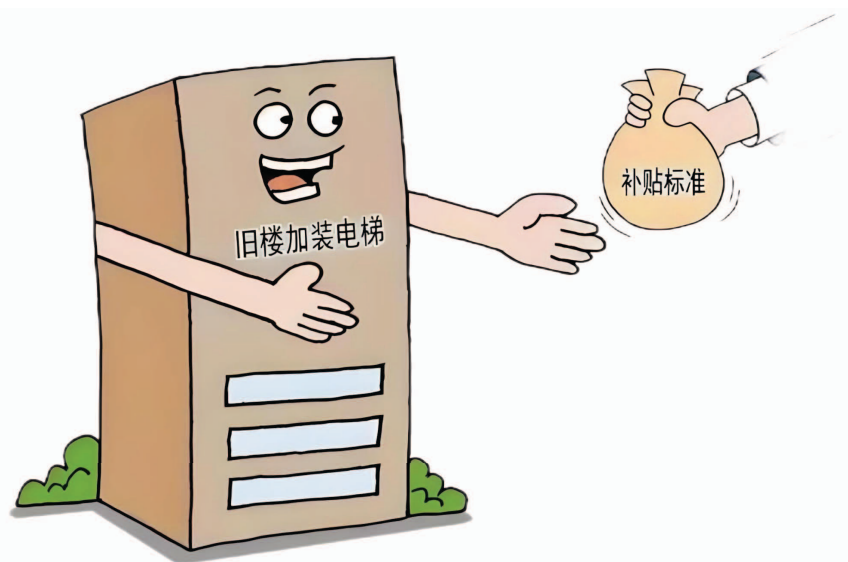
住房公积金提取：武汉、宜昌、黄石、咸宁等多市出台政策，允许业主提取本人及其配偶、子女名下的住房公积金用于加装电梯。

居民共同出资：根据所在楼层等因素，由业主按照一定的分摊比例共同出资，分摊比例由共同出资业主自行协商确定。常见的分摊方式有按照台阶步数分摊：例如3楼36级、4楼54级、5楼72级、6楼90级，总台阶数270级。各楼层出资比例计算如下：3楼 $36 \div 270=13.3\%$ ，4楼 $54 \div 270=20\%$ ，5楼 $72 \div 270=26.7\%$ ，6楼 $90 \div 270=33.3\%$ 。

政府财政补贴：部分市州、区（县）政府将加装电梯的补贴资金列入政府财政预算。武汉市将补贴标准提升至20万元/部；襄阳市对符合条件的加梯项目给予每部10万元的补贴；当阳市补贴每部10万元，并对列入老旧小区改造计划的小区每部额外给予最高不超过3万元的基坑奖补，有效减轻了居民的经济负担。

房屋维修资金：在符合相关规定、经法定比例业主同意后，业主可按程序申请使用，有效减轻居民当期出资压力。湖北武汉、宜昌等多地已出台具体使用细则，明确申请条件与流程，为加梯工作提供了稳定的资金渠道支持。

社会资本参与：咸宁市创新引入金融支持，通过政银合作推出“家梯贷”专项金融产品，最高额度10万元，期限可达3年。湖北省黄石市等地也探索了由电梯企业先行垫资的“先上车后补票”模式，丰富了社会资本参与加梯的形式。



问题6 怎样降低加装电梯成本？

一是创新带量集采。由住建部门或者平台公司牵头建立电梯企业库，组织质量过硬、口碑较好、产品适用的品牌电梯企业进行带量集采，比价格、比服务、比后期维保，实行竞争性入库。对符合条件的入库电梯企业，优先向居民推荐。通过集采，为业主争取优惠价格、优质售后服务和质量保障。

二是加大财政奖补。各地陆续出台加梯奖补政策，对加梯群众给予每部电梯5万-20万元的补贴，补贴资金既可用于加梯建设，也可用于后期维护保养。武汉市优化加梯政策，将奖补资金从每部10万元提高到20万元，切实减轻加梯群众的筹资压力。

三是统筹各类资金。发挥住房公积金作用，允许业主本人、配偶、父母及子女提取公积金，用于加装电梯。



连片成片加装：襄阳市航天花园小区通过“统一规划、统一设计、统一迁改、统一施工”的模式，将单梯工期压缩至100天以内，带动小区14栋31单元全覆盖加梯，累计节约设计成本数万元。这种规模化实施模式减少了重复建设和资源浪费，显著降低了平均每部电梯的采购和建安成本。

集中采购电梯：政府牵头组织电梯集中采购，通过规模化采购降低单部电梯成本。咸宁市通过政府集中采购电梯设备，单部电梯价格较市场价降低2万-3万元。襄阳市成片安装电梯每部成本至少节省10万元，实现了成本降低与多方共赢。

旧改资金协同：将加装电梯与老旧小区改造深度融合，同步实施管线迁改等基础工程。咸宁市利用旧改资金为每部电梯平均节省3万元，这种协同施工避免了重复开挖和多次施工，有效减少了总体工程投资。黄石市建立加装电梯管线迁改协调机制，确定每部电梯管线迁改的包干价为1万元，有效降低管线迁改成本。

连片托管模式：武汉市推行电梯连片托管模式，将分散的加装电梯统一委托专业机构维护，降低管理成本，提升服务专业化水平。江汉区唐家墩街道通过连片托管，使电梯年均维保费用降至3800元，降幅达31.5%，为电梯后期运维成本控制提供了良好范例。

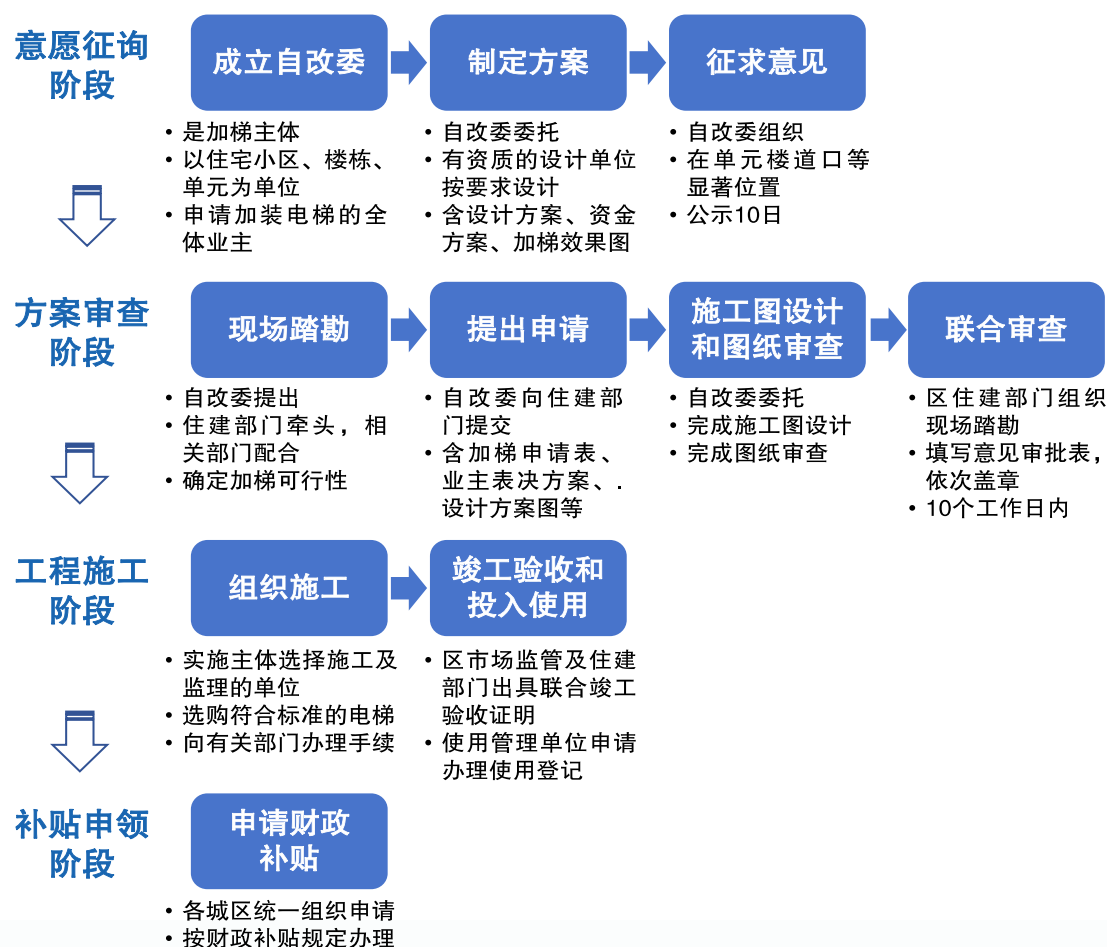
资金渠道	金额（万元）	占比（%）	备注
居民自筹	25 - 35	50 - 70	按楼层系数分摊
政府补贴	10 - 20	20 - 40	竣工验收后发放
公积金提取	5 - 15	10 - 30	需符合提取条件
维修资金	0 - 5	0 - 10	需业主大会同意
其他资金	0 - 5	0 - 10	社会投资等



三、优化加梯流程

问题7 加梯实施流程有哪些内容？

黄石做法——实施流程



问题8 加梯审查内容及要求有哪些？

加装电梯的审查主要包括前期可行性审查和设计方案联合审查两个阶段：

前期可行性审查：实施主体向所在区提出加装电梯申请后，由街道召集区住更局、市场监管、自然资源与规划、城管、质安站、园林、等部门及有关管线单位进行现场踏勘，提出是否同意加装电梯的书面意见。审查重点包括建筑结构安全、消防安全、城市规划要求、绿化影响、管线迁改可行性等。

设计方案联合审查：通过可行性审查后，实施主体委托具备相应资质的设计单位进行加装电梯设计，设计完成后出具设计方案并按规定开展施工图审查及备案工作。联合审查由区政府召集相关部门对加装电梯方案进行联合审查，出具联合审查意见，必要时可组织专家咨询或论证。

《湖北省电梯安全条例》第十二条第二款“建设单位应当按照规定将施工图设计文件送施工图审查机构审查”。

切记！2025年7月1日以后按条例规定所有的电梯项目都要图审，推荐线上图审。

以武汉市为例，审查内容包括：

- 建设管理：审查建筑结构安全、施工资质等。
- 市场监管：审查电梯选型、制造安装资质等。
- 自然资源和规划：审查规划符合性、土地利用等。
- 质安中心：审查消防安全、疏散通道、施工安全等。
- 园林：审查绿化迁移和恢复方案等。
- 管线单位：审查管线迁改和保护方案等。



问题9 如何提高审批效率？

为提高加梯审批效率，各地积极探索优化联合审批的措施：

“一网通办”平台：武汉市武昌区通过线下设立“高效办成一件事”窗口，线上搭建“安居链”平台，实现“前台一窗受理、后台联审联办”便捷服务。居民只需通过“安居链”APP的“电梯加装”专题页，即可一键上报加装需求，后续环节由各部门统一跟进，极大方便了居民办事。

并联审核机制：襄阳市新修订的《财政补贴申领办法》建立了“并联审核、限时办结、资金直达”机制。区住建局每季度末将申请信息汇总报送至市住房和城乡建设局，市住房和城乡建设局在规定时间内审核并上网公示，第一时间将公示无异议的信息推送至市财政局，加快了补贴资金的审批发放速度。

审批时限压缩：襄阳市将加梯审批时限压缩至15个工作日，较传统模式效率提升60%以上。武汉市武昌区通过流程再造，将加梯流程从十环节压减至五步骤，大幅提高了审批效率，让居民能更快享受到加装电梯的便利。

问题10 如何把握竣工验收流程及要求？

加装电梯施工完成后，需要进行竣工验收：

竣工验收条件

加装电梯施工完成，经电梯检验检测机构监督检验合格后，实施主体组织设计、施工、监理等相关单位进行竣工验收。竣工验收应邀请街道社区和区政府既有住宅加装电梯工作领导小组参加，确保验收工作的规范性和专业性。

竣工验收材料

竣工验收需要准备以下材料：既有住宅加装电梯业主委托合同（原件）、加装电梯工程竣工验收报告原件、特种设备使用登记证原件及复印件、申请人或代理人身份证、授权委托书原件及复印件。（各地要求有所不同）

竣工验收内容

竣工验收主要包括电梯井道和机房结构与设计符合性、电梯设备安装质量和性能检测、连廊和通道安全性能、电气系统和照明设施、消防设施和疏散通道、无障碍设施和便民装置等。

竣工资料归档

竣工验收通过后，实施主体应将全部竣工资料整理归档，并向城建档案馆和房产行政主管部门移交备案。竣工资料包括设计图纸、施工记录、检验报告、竣工验收文件等，以便后续查询和管理。

问题11 如何申请加梯专项补贴？



襄阳市从九项材料简化到五项资料：

- 1.既有住宅加装电梯业主委托合同（原件）
- 2.《襄阳市市区既有住宅加装电梯财政补贴申请表》（原件）
- 3.加装电梯工程竣工验收报告原件
- 4.《特种设备使用登记证》原件及复印件
- 5.申请人或代理人身份证、授权委托书原件及复印件



黄石做法——补贴申请

附件 1

黄石市城区既有住宅加装电梯市级财政补贴
资金结算申请表

申报结算日期：____年____月____日

申报城区			
补贴电梯总数量（台）		申报结算补贴资金 总额（万元）	
审批部门	区既有住宅 加装电梯牵 头单位意见	经办人：_____ 审批人：_____ (单位签章) 年 月 日	
	区财政局 意见	经办人：_____ 审批人：_____ (单位签章) 年 月 日	
	市住建局 意见	经办人：_____ 审批人：_____ (单位签章) 年 月 日	

附件 3

黄石市城区既有住宅加装电梯市级财政补贴资金结算汇总表二
(2022 年 5 月 10 日后)

填报城区：_____（签章） 填表日期：____年____月____日

序号	加装小区 名称	所属街道	所属社区	楼栋门 牌号	单元号	电梯加装完 成审批时间	电梯使用登 记时间	特种设备使用 登记证编号	补贴部数	市级补贴金 额（万元）
1										
2										
3										
...										
合计										



问题12 如何确定电梯管理责任主体？

实践中，各地探索了多种管理模式：

委托物业服务企业

业主共同委托物业服务企业负责电梯的日常管理，费用由业主共同承担，借助物业服务企业的专业能力保障电梯正常运行。

连片托管模式

武汉市推行电梯连片托管模式，将电梯管理权移交给电梯物业公司，实施集约化管理，降低后期维护成本，提高管理效率。

制造单位维保

由电梯制造单位直接负责维护保养，提供“制造+安装+维保”一站式服务，利用制造单位的专业技术优势确保电梯维护质量。

保险机制引入

咸宁市与保险公司联合推出“电梯综合险”，年缴 1000 元即可覆盖意外险、滞留险及日常维修。黄石市创新“保险 + 托管”模式，通过定制电梯全生命周期保险产品，年均维保费用降至 3800 元，降幅达 31.5%，有效分散了电梯运行风险和降低了维保成本。

加装电梯完成后，明确管理责任主体是确保电梯安全运行的关键。根据市场监管总局文件，加装电梯必须明确管理单位，可通过电梯托管、引入专业维保公司等方式解决后期管理问题。电梯使用管理单位应当对电梯使用安全负责，履行相应义务。

电梯托管创新模式突破传统“故障后维修”的被动模式，构建“全生命周期主动托管”体系。托管方整合运维、安全检测、配件供应链、应急响应等全链条资源，通过物联网技术实时采集电梯运行数据，实现故障提前预警与预防性维护；创新采用“按效付费”机制，收费与电梯故障率、运行效率、安全达标率挂钩，倒逼服务质量提升；同时搭建物业、业主、托管方三方可视化监管平台，公开运维记录与费用明细。该模式将单一维保转化为“安全保障 + 成本优化 + 效率提升”的综合服务，既降低业主长期运维成本，又通过主动管控将电梯安全风险降低 40% 以上，解决传统维保责任不清、响应滞后的痛点。



问题13 维保维修资金如何筹措？

确保电梯长期稳定运行，需要建立可持续的维保资金筹措机制：

居民分摊资金

业主按照事先约定的比例共同分摊维保费用。如襄阳市襄棉北苑小区 3 栋 3 单元，所有使用电梯的业主共同平摊运维费用，这种方式简单直接，但需要业主之间良好的沟通和协作。

专项维修资金

部分城市允许使用住宅专项维修资金用于电梯维修，但通常需要满足一定条件，如获得规定比例业主同意等，为维保资金提供了一部分来源。

政府补贴支持

一些地方政府的加梯补贴中包含部分维保资金。如武汉市的 20 万元补贴中，10 万元可用于后期维保，为电梯后期维保提供了初始资金支持。

电梯广告收益

电梯轿厢内设置广告展板，获得的广告收益可用于弥补维保费用。这种方式需要获得业主共同同意，并合理管理广告收益，以确保资金使用透明合理。

咸宁市创新的‘电梯综合保险’是一种有效的维保资金筹措方式，年缴1000元涵盖意外险、滞留险及部分零配件更换，实现了风险共担和资金可持续。

筹措途径	资金规模	可持续性	管理复杂度	适用条件
居民分摊	根据实际需要	中等	低	业主共识度高
维修资金	有限	低	中	符合使用条件
政府补贴	一次性或定期	低	低	政策支持
广告收益	不稳定	低	中	人流量大
保险机制	固定保费	高	低	产品可选



总结

电梯更新与加装是破解垂直出行难题的重要民生工程。工作中需聚焦资金筹措、民意协调、流程优化、安全监管等核心难点，通过构建“政府补贴 + 业主自筹 + 维修资金 + 公共收益”多元筹资模式，依托党建引领下的基层民主协商机制平衡高低层利益。

强化住建部门牵头的多部门联合审查，推行“一站式”审批与全流程监管，严格落实施工质量与后期运维责任。以政策精准供给推动“能装尽装、愿装快装”，让民生工程真正惠及群众，为城市更新注入温度，托举居民“稳稳的幸福”。



