**罗湖区无业主委员会且未设立本体维修基金小区的老旧电梯更新改造工作方案**

为了加快推进罗湖区无法成立业主委员会且未设立本体(或专项)维修基金的老旧住宅小区的老旧电梯更新改造工作，根据《深圳市罗湖区老旧电梯更新改造管理办法（暂行）》（罗府办规[2016]1号）的有关规定，特制定本方案。

**一、工作目标**

在使用管理单位自愿申请的前提下，对符合条件的老旧电梯更新改造项目，在《深圳市罗湖区老旧电梯更新改造管理办法（暂行）》（罗府办规[2016]1号）有关规定的基础上，区政府进一步加大政府补助力度，积极推动老旧电梯更新改造，努力提升电梯使用安全系数，降低电梯故障率。

**二、老旧电梯基本情况**

据统计，罗湖区1994年11月1日前竣工的小区共计91个，涉及老旧电梯452台，经过近几年老旧电梯更新改造工作的开展，目前，已有98台老旧电梯进行了更新改造，现仍需更新改造的电梯数为354台。

**二、更新改造工作补助标准**

罗湖区无法成立业主委员会且未设立本体维修基金的老旧住宅小区开展老旧电梯更新改造工作的，按照如下补助标准进行政府补助：

1、电梯勘验评估费用纳入老旧电梯更新改造补助范围。对符合更新改造条件的老旧电梯，使用管理单位按照规定与电梯勘验服务机构签订勘验评估合同对老旧电梯进行勘验评估，先期支付相应的电梯勘验评估费用。电梯更新改造工程完工通过验收审核后，电梯勘验评估费用与补助资金一起发放给申请单位。

2、提高老旧电梯更新改造的政府补助标准。老旧电梯实行更新、改造和大修的，一律给予该电梯更新改造工程款49%的资金补助，每部电梯补助资金不超过20万元。

**三、职责分工**

1、深圳市市场和质量监督管理委员会罗湖市场监督管理局（以下简称罗湖市场监管局）负责受理老旧电梯更新改造申请，组织电梯勘验服务机构对其更新改造方案的技术可行性和价格合理性进行评估确认，组织老旧电梯更新改造工程的验收和补助资金的发放。

2、区住建局负责核实罗湖区无法成立业主委员会且未设立本体(或专项)维修基金的老旧住宅小区，罗湖市场监管局负责核实此类老旧住宅小区的电梯台数，相关街道办事处负责确认，最终形成工作方案的附件（见附件1），不在附件名单的电梯使用管理单位，不能按照本方案实施。

3、街道办事处指导首次业主大会会议筹备组，在召开业主大会会议选举业主委员会的同时，征求业主的意见，如果选举不成功，是否同意由社区居民委员会代行业主大会和业主委员会的职责，表决是否通过老旧电梯更新改造工作实施方案。

4、电梯使用管理单位负责具体实施老旧电梯更新改造工作，包括老旧电梯更新改造申请、选取和编制老旧电梯更新改造方案、公示方案初期征求业主意见、根据业主意见修订方案、筹集更新改造资金、协助有关部门组织召开业主大会等工作。

5、被指定的社区居委会负责代行小区业主大会职责，此项职责在老旧电梯更新改造实施方案经征求半数以上业主同意后履行。

**四、工作流程**

**1、宣传发动**

各街道办及各相关部门深入社区、老旧住宅小区深入开展各种形式的调查模式和宣传发动工作，营造良好的舆论和社会氛围，使广大市民充分了解老旧电梯更新改造这一民生工程及其积极意义，引导广大电梯使用单位积极主动开展老旧电梯更新改造工作，各街道办、各相关部门为申请更新改造工作提供相应的服务工作。

**2、受理申请**

（1）符合老旧电梯更新改造申请条件的电梯使用管理单位，备齐相关资料后，可向罗湖市场监管局提出老旧电梯更新改造申请。

（2）初审合格的，电梯使用管理单位与电梯勘验评估服务机构签订电梯勘验评估服务合同，按照合同先期交纳费用。电梯服务机构在勘验后出具勘验报告并提供相应的咨询和技术服务。

**3、组织评审**

勘验评估工作完成后，电梯使用管理单位筹集资金、编制更新改造方案，业主大会表决通过后提交罗湖市场监管局。罗湖市场监管局负责组织更新改造方案的可行性合理性评审，提出评审意见。评审通过的，电梯使用管理单位按照更新改造方案进行施工。

**（四）组织验收**

老旧电梯更新改造工程完成，取得深圳市特种设备检测研究院的电梯使用标志（即检验合格）后， 罗湖市场监管局组织电梯勘验评估机构专家对老旧电梯更新改造工程进行验收。验收合格的，按照资金审批程序拨付补助资金和电梯勘验评估费用。

**五、相关要求**

**（一）统一认识，高度重视。**各有关单位要认真贯彻落实区领导关于开展无法成立业主委员会且未设立本体维修基金的老旧住宅小区的老旧电梯更新改造工作指示精神，充分认识这项工作对实施城市发展战略、改善民生和保障市民电梯使用安全的重要意义。要切实增强对此项工作的责任感，努力克服困难，消除障碍，积极发挥政府的鼓励引导作用，全力推进此项工作。

**（二）重视宣传，营造舆论。**各有关单位要积极协调新闻媒体，积极配合电梯更新改造工作，认真做好对这项工作的重要性、必要性和相关优惠政策的宣传，及时报道工作进展情况，为电梯更新改造工作营造良好舆论氛围。

**（三）严格实施，强化责任。**各有关单位要严格按照有关规定开展电梯更新改造工作，明确责任，及时收集和汇总有关情况，协调解决存在的问题，确保各项工作落实到位。

附件：1、罗湖区无法成立业主委员会且未设立本体(或专项)维修基金的老旧住宅小区老旧电梯统计表

2、罗湖区老旧电梯更新改造工作流程图

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **附件1罗湖区无法成立业主委员会且未设立本体(或专项)维修基金的老旧住宅小区老旧电梯统计表** | | | | | | | |
| （小区名单由罗湖区住房和建设局提供） | | | | | | | |
| **序号** | **小区名称** | **管理单位** | **电梯总数（台）** | **已更新改造数（台）** | **需更新改造数（台）** | **老电梯安装日期** | **备注** |
| **东晓** | |  |  |  |  |  |  |
| 1 | 育才花园 | 深圳市泰居乐物业管理有限公司育才花园管理处 | 2 | 2 |  |  |  |
| 2 | 海鹰大厦 | 深圳市海鹰物业管理有限公司 | 2 |  | 2 | 1994/1995 |  |
| 3 | 松泉公寓 | 深圳市大地通物业管理有限公司 | 3 | 2 | 1 | 1997 |  |
| 4 | 农牧小区 | 深圳市罗盛实业发展有限公司 | 2 |  |  | 2006/2008 | 非老旧电梯 |
| 5 | 颖隆大厦 | 深圳市利庆物业管理有限公司 | 3 |  | 3 | 2002 |  |
| 深圳市英隆实业股份有限公司 | 1 |  |  | 2007 | 非老旧电梯 |
| 6 | 77号大院 | 深圳市粤通建设工程有限公司(5号大院) | 1 |  | 1 | 1994 |  |
| 麦哈氏精机(深圳)有限公司(4号大院) | 1 |  | 1 | 1994 |  |
| 深圳市旗科实业有限公司(4号大院) | 2 | 2 |  |  |  |
| 7 | 东晓花园 |  | 0 |  |  |  |  |
| **南湖** | |  |  |  |  |  |  |
| 8 | 友谊大厦 | 深圳市物业管理有限公司 | 14 | 7 | 7 | 1994 |  |
|  | 熙龙大厦 | 深圳市物业管理有限公司 | 3 |  | 3 | 1995 |  |
| 9 | 联华大厦 | 深圳市物业管理有限公司 | 4 |  | 4 | 1995 |  |
| 10 | 国商大厦 | 深圳市物业管理有限公司 | 3 | 2 | 1 | 1994 |  |
| 11 | 新都酒店 | 深圳新都酒店股份有限公司 | 14 |  | 14 | 1994/1995 |  |
| 12 | 华民大厦 | 深业集团(深圳)物业管理有限公司 | 5 |  | 5 | 1994 |  |
| 13 | 东方广场 | 中万物业管理(深圳)有限公司 | 7 | 6 | 1 | 1994 | 已停用 |
| 14 | 罗湖大厦 | 深圳市物业管理有限公司 | 6 |  | 6 | 1995 |  |
| 15 | 友谊商业大厦 | 深圳市友谊投资控股有限公司 | 9 |  | 9 | 1994/1999/2000 |  |
| 16 | 德兴小区 | 深圳市物业管理有限公司 | 13 |  | 13 | 1994/1999 |  |
| 17 | 广银大厦 | 深圳市物业管理有限公司 | 4 | 2 | 2 | 1994 |  |
| 18 | 房地产大厦 | 深圳市物业管理有限公司 | 3 | 1 | 2 | 1995 |  |
| 19 | 敦信大厦 | 深圳市物业管理有限公司 | 3 |  | 3 | 1994 |  |
| 20 | 深圳香格里拉大酒店 | 深圳香格里拉大酒店有限公司 | 17 |  | 17 | 1994 |  |
| 21 | 向西村塘仔屋 |  |  |  |  |  | 未查到有电梯 |
| 22 | 粤鹏大厦 | 深圳市粤鹏物业管理有限公司 | 7 | 3 | 4 | 1994/1995 | 已经改造3台 |
| 23 | 南华大厦 | 深圳市义鹏物业管理服务有限公司 | 2 |  | 2 | 2002 |  |
| 24 | 农行宿舍楼 | 中国农业银行股份有限公司深圳市分行 | 1 |  | 1 | 1994 |  |
| 25 | 宝丰大厦 | 深圳市宝丰实业有限公司 | 6 | 4 | 2 | 1993/1994 |  |
| 深圳市欣宝丰物业管理有限公司 | 4 |  | 4 | 1995 |  |
| 26 | 高嘉花园 | 深圳市物业管理有限公司 | 2 | 1 | 1 | 1994 |  |
| 27 | 天俊外贸食出大厦 | 深圳天俊实业股份有限公司 | 3 | 3 |  |  |  |
| 28 | 农业银行罗湖支行办公楼 | 中国农业银行股份有限公司深圳罗湖支行 | 1 |  | 1 | 1998 |  |
| 29 | 华都园大厦 | 深圳市鹏燕物业管理有限公司 | 6 |  | 6 | 1995 |  |
| 30 | 金叶大厦 | 深圳市烟草罗湖公司 | 2 |  | 2 | 1994 |  |
| 31 | 广深大厦 | 深圳市广深宾馆有限公司 | 5 | 5 |  |  |  |
| 32 | 广东省安装大厦 |  |  |  |  |  | 未查到 |
| 33 | 中建大厦 | 深圳市中建大康物业管理有限公司 | 6 |  | 6 | 1994 |  |
| 深圳歌声娱乐有限公司 | 2 |  | 2 | 1994 |  |
| 34 | 东乐大厦 | 深圳市家润物业管理有限公司 | 4 |  |  | 2004/2006/2011 | 非老旧电梯 |
| 35 | 外贸进出口展销大楼 | 中国深圳对外贸易(集团)有限公司 | 1 | 1 |  | 2006 |  |
| 36 | 瑞丰大厦 | 深圳市真优美物业管理有限公司 | 2 |  | 2 | 1994 |  |
| 37 | 湘办楼 | 深圳芙蓉宾馆有限责任公司 | 1 | 1 | 0 | 2012 |  |
| 38 | 芙蓉楼 | 深圳芙蓉宾馆有限责任公司 | 1 | 1 |  | 2011 |  |
| 39 | 芙蓉小区（大厦） | 深圳市祥福投资有限责任公司 | 2 |  | 2 | 1994 |  |
| 40 | 宏丰大厦 | 深圳市春江宏丰经贸发展有限公司 | 6 |  | 6 | 1994 |  |
| 41 | 锦花大厦 | 深圳市锦花大厦管理处 | 4 |  | 4 | 1994 |  |
| 42 | 荣兴大厦 | 深圳市聚祥和物业管理有限公司 | 2 |  | 2 | 1994 |  |
| 43 | 广西外贸 | 深圳市桂兴贸易发展有限公司 | 3 | 1 | 2 | 2014/1994 |  |
| 深圳市放心来物业管理有限责任公司 | 3 |  | 3 | 1998 |  |
| 44 | 阳光楼 | 深圳阳光酒店 | 22 | 4 | 18 | 1994/1995/2015 |  |
| 45 | 外运大院 |  |  |  |  |  | 初查没电梯 |
| 46 | 朝晖楼 | 深圳市华侨酒店有限责任公司 | 2 |  | 2 | 1995 |  |
| 47 | 水运大厦 | 深圳市东祥物业管理有限公司 | 1 | 1 |  |  |  |
| 48 | 华侨大厦 | 深圳市华侨大厦 | 1 | 1 |  |  |  |
| 49 | 和平大院（和平大厦） | 深圳市鹏检物业管理有限公司 | 4 |  | 4 | 1994 |  |
| 50 | 粤海花园 | 深圳市海华联物业管理有限公司 | 4 | 4 |  |  |  |
| 51 | 东海大厦 | 深圳市聚祥和物业管理有限公司 | 3 | 1 | 2 | 1995/2008 |  |
| 52 | 湖心大厦 | 深圳市物业管理有限公司 | 5 | 2 | 3 | 1995/2017 |  |
| 53 | 金城大厦 | 深圳市物业管理有限公司 | 18 |  | 18 | 1995 |  |
| 54 | 东方皇宫大厦 | 富苑置地(深圳)有限公司 | 4 |  | 4 | 1995 |  |
| 55 | 海丰苑 | 深圳市海丰苑物业管理有限公司 | 6 | 6 |  |  |  |
| 56 | 南洋大厦 | 深圳市物业管理有限公司 | 10 | 7 | 3 | 2002 |  |
| 57 | 海关大院 | 深圳市龙城物业管理有限公司罗湖分公司 | 1 | 1 |  | 2013 |  |
| 58 | 金威大厦 | 深圳市粤海物业管理有限公司 | 5 |  | 5 | 1994 |  |
| **桂园** | |  |  |  |  |  |  |
| 59 | 华凯大厦 | 深圳市华佳宏物业投资集团有限公司 | 4 |  | 4 | 1994 |  |
| 60 | 天地大厦 | 深圳市天地物业管理有限公司 | 6 |  | 6 | 1993/2003 |  |
| 61 | 西湖花园 | 深圳市中侨物业管理有限公司 | 10 |  | 10 | 1994/1996 |  |
| 62 | 华通大厦 | 深圳市华通物业管理有限公司 | 5 |  | 5 | 1993 |  |
| 63 | 金塘大厦综合楼 | 深圳市罗湖区蔡屋围金塘实业公司 | 3 |  | 3 | 1999/2000 |  |
| 64 | 宝丽大厦 | 深圳市午越物业管理有限公司 | 14 |  | 14 | 1994 |  |
| **东湖** | |  |  |  |  |  |  |
| 65 | 东乐花园 | 深圳市物业管理有限公司 | 15 | 6 | 9 | 1994 |  |
| **清水河** | |  |  |  |  |  |  |
| 66 | 金湖花园 | 深圳市万厦居业有限公司金湖管理处 | 5 |  | 5 | 1994 |  |
| 67 | 润唐山庄 | 深圳市泰源物业管理有限公司 | 8 | 1 | 7 | 1998 |  |
| 68 | 棕榈滩花园 | 深圳市瑞征物业服务有限公司 | 5 |  | 5 | 2002 |  |
| **莲塘** | |  |  |  |  |  |  |
| 69 | 鹏基工业区 | 深圳市鹏基物业管理有限公司 | 16 |  | 16 | 1994/1995 |  |
| 深圳市茂名石油工贸有限公司 | 2 |  | 2 | 1994 |  |
| 深圳市中联制药有限公司 | 2 |  | 2 | 1995 |  |
| 中银信息技术服务（深圳）有限公司 | 4 | 1 | 3 | 1994/1995 |  |
| 中煤南方能源有限公司 | 2 | 2 |  |  |  |
| 70 | 振华苑 | 深圳市赛普电镀设备有限公司 | 1 |  | 1 | 2004 |  |
| 71 | 金田工业区 | 秀峰物业服务(深圳)有限公司 | 5 | 2 | 3 | 1994 |  |
| 72 | 莲塘聚宝路198-200号 |  |  |  |  |  | 无法查询 |
| 73 | 合丹大厦及合丹办公楼 | 深圳市合丹物流有限公司 | 1 | 1 |  |  | 无法查询 |
| 74 | 公司办公区 |  |  |  |  |  |  |
| 75 | 莲通公司综合楼 | 深圳市惠名物业管理有限公司 | 1 |  |  | 2004 | 非老旧电梯 |
| 76 | 老虎坳 |  |  |  |  |  | 无法查询 |
| **笋岗** | |  |  |  |  |  |  |
| 77 | 中贸大厦 | 中粮集团（深圳）有限公司 | 3 |  | 3 | 1995 |  |
| 78 | 碧湖花园 | 深圳市泰源物业管理有限公司 | 6 |  | 6 | 1995 |  |
| 南山物业管理有限公司碧湖管理处 | 4 |  | 4 | 1996 | 停用 |
| **翠竹** | |  |  |  |  |  |  |
| 79 | 宝安外贸大厦 | 深圳市中洲物业管理有限公司 | 1 |  | 1 | 1993 |  |
| 80 | 城建综合楼 | 深圳市粤大珠宝有限公司 | 2 |  |  | 2014 | 非老旧电梯 |
| 深圳市大盘珠宝首饰股份有限公司 | 2 |  |  | 2013 | 非老旧电梯 |
| 81 | 赛龙综合楼 | 深圳市赛龙实业股份有限公司 | 1 | 1 |  |  |  |
| 82 | 田贝三路102号（华程公司） | 深圳市橙子酒店有限公司 | 1 |  | 1 | 1999 |  |
| 83 | 化工大厦 | 中国南海工程有限公司物业管理分公司 | 3 |  | 3 | 1994 |  |
| **黄贝** | |  |  |  |  |  |  |
| 84 | 华深大院 | 深圳市龙岗区龙之盛实业发展有限公司 | 1 | 1 |  |  |  |
| 85 | 海富花园 | 深圳市开元国际物业管理有限公司 | 12 | 12 |  |  |  |
| 86 | 深发花园 | 深业集团(深圳)物业管理有限公司 | 6 |  | 6 | 1994 |  |
| 87 | 文锦大厦 | 深圳市物业管理有限公司 | 3 |  | 3 | 1994/1997 |  |
| 88 | 江月大厦 | 深圳市黄贝岭靖轩实业股份有限公司 | 2 |  | 2 | 1997 |  |
| 89 | 深港花园 | 深圳市深港花园物业管理有限公司 | 4 |  | 4 | 1994 |  |
| 深圳市中侨物业管理有限公司 | 1 |  | 1 | 1994 | 停用 |
| 90 | 景园大厦 | 深圳市鹏燕物业管理有限公司 | 3 |  | 3 | 1994 |  |
| **东门** | |  |  |  |  |  |  |
| 91 | 金溪大厦 | 深圳市金田物业管理有限公司 | 4 |  | 4 | 1994 |  |
| **合计** | | | **452** | **98** | **342** |  |  |

**附件2**

**罗湖区老旧电梯更新改造工作流程图**

电梯使用管理单位向罗湖市场监管局提出老旧更新改造申请；罗湖市场监管局受理后进行初审。

初审合格的，电梯使用管理单位委托电梯服务机构对电梯进行勘验评估。

电梯服务机构出具勘验评估报告。

电梯使用单位根据评估意见，制定更新改造工作方案，业主大会表决通过，提交罗湖市场监管局进行评审。

罗湖市场监管局组织对方案进行评审。

电梯使用管理单位按通过评审的方案进行施工

电梯的更新改造。

市特检院对电梯进行监督检验。罗湖市场监管局组织工程验收。

罗湖市场监管局按照资金审批程序拨付补助资金和电梯勘验评估费用

合格格

不合格

不合格

工程完毕

合格格