附件1

**深圳市推进住宅小区老旧电梯**

**更新改造大修办法**

（征求意见稿）

1. 总则

**第一条** 为推进住宅小区老旧电梯更新改造大修，持续优化住宅小区电梯安全性能，减少电梯故障和防范电梯事故，进一步提高电梯安全和节能环保水平，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国特种设备安全法》、《国务院办公厅关于加强电梯质量安全工作的意见》（国办发【2018】8号）、《深圳经济特区物业管理条例》、《深圳经济特区特种设备安全条例》、**《深圳经济特区电梯使用安全若干规定》**等规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于规划、住建部门批准建设的住宅楼宇、商住楼宇、保障性住房类住宅小区使用政府补助资金的老旧电梯更新改造大修。

**第三条** 本办法所称老旧电梯，是指在市场监管部门办理使用登记的投入使用达15年以上（含本数）的电梯。

区（新区）认为有必要为注册登记年限少于15年的电梯提供安全评估资金资助和更新改造大修提供资金补助的，可以根据辖区实际缩短年限标准。

**第四条** 本办法所称使用单位是指在市场监管部门办理特种设备使用登记、承担本办法第二条规定范围场所电梯安全管理义务的单位。安全评估机构是指按照《电梯安全评估规程》(SZDB/ Z 117-2014)采用的风险评价方法，对电梯的安全性、可靠性和节能环保状况进行综合性分析和判断活动的从业单位。

老旧电梯更新，是指拆除原有电梯，重新安装新电梯的活动。老旧电梯改造，是指采用更换、调整、加装等作业方法，改变原电梯主要受力结构、机构（传动系统）或控制系统，致使电梯性能参数与技术指标发生改变的活动。老旧电梯大修，是指用新的零部件替换原有的零部件，或者对原有零部件进行拆卸、加工、修配，但不改变电梯原性能参数与技术指标的活动。

**第五条** 住宅小区老旧电梯更新改造大修按照“公平公正、统筹兼顾、业主主导、政府鼓励”的原则进行筹资。

区（新区）对住宅小区老旧电梯安全评估实施财政资金资助，对其更新、改造、大修实施财政资金补助。

**第六条** 市市场监管部门负责统筹全市老旧电梯更新改造大修工作。

市财政部门负责老旧电梯安全评估资金和更新改造大修补助资金使用管理的政策指导。

区（新区）负责安排老旧电梯安全评估资助资金和更新改造大修补助资金，有序组织推进辖区老旧电梯更新改造大修工作。

市、区（新区）住建部门按相关规定负责审核并划拨物业专项维修资金。

街道办事处负责指导和监督住宅小区业主实施老旧电梯更新改造大修资金自筹、招投标工作。

**第七条** 区（新区）应指定辖区老旧电梯更新改造大修工作负责或牵头负责部门（以下简称“辖区电梯旧改负责部门”），加强电梯更新改造大修工作组织领导和政策指导。

第二章 更新改造大修程序

**第一节 老旧电梯安全评估**

**第八条** 安全评估结论是使用单位申请电梯大修、改造、更新资金补助的依据。拟申请电梯大修、改造、更新资金补助的使用单位，应当向所在辖区电梯旧改负责部门申请对电梯实施安全评估。

**第九条** 辖区电梯旧改负责部门应当按照《深圳经济特区政府采购条例》的相关规定，确定具体承担安全评估工作的安全评估机构。

安全评估机构及评估人员应当符合《电梯安全评估规程》（SZDB/Z 117-2014）规定的有关安全评估机构及评估人员的条件。

**第十条** 安全评估机构应当按照《电梯安全评估规程》（SZDB/Z 117-2014）要求开展电梯安全评估工作，并在完成现场评估工作之后十个工作日内出具包含应否更新改造大修明确结论的安全评估报告。安全评估报告一式三份，由安全评估机构、辖区电梯旧改负责部门、使用单位分别保存。

使用单位应为安全评估机构开展安全评估工作提供必要便利条件。

**第十一条** 电梯经安全评估，未发现风险或仅存在可以接受的风险的，安全评估机构应当出具加强使用管理和维护保养的结论。发现存在较大风险，可以通过修理改造消除或者降低风险的，安全评估机构应当出具建议修理（含大修）或者改造的结论。发现存在较大风险，且无修理改造价值的，安全评估机构应当出具建议电梯拆除、更换新电梯的结论。

电梯经安全评估需要更新、改造或大修的，使用单位应当会同小区业委会或业主代表成立小区电梯更新改造大修工作小组（下称“小区电梯旧改小组”），并向全体业主公示，公示期不少于五个工作日。

街道办事处应当加强对住宅小区老旧电梯更新改造大修工作的指导，在住宅小区老旧电梯更新改造大修相关事项出现分歧时组织协调相关事宜。

**第二节 更新改造大修资金筹措**

**第十二条** 小区电梯旧改小组应当按安全评估结论，结合小区实际,制定电梯更新改造大修预算方案。

预算方案应当明确备选电梯品牌、远程监控系统安装、施工单位、项目费用以及筹资途径、分摊方案等内容。鼓励采用优质品牌、节能产品和更高配置标准的产品对电梯实施更新、改造、大修。

**第十三条** 电梯更新改造大修预算方案应当依据《物业管理条例》、《深圳经济特区物业管理条例》等有关规定审议通过，并向小区全体业主公示，公示期不少于五个工作日。

**第十四条** 电梯更新、改造、大修经费应依据物业管理相关法律法规的规定使用物业专项维修资金以及全体业主公共收入，不足部分由小区业主依照物业管理有关规定进行分摊。

业主大会决定由全体或部分业主分摊电梯更新改造大修费用的，应当在小区公示相关费用缴交情况，公示期不少于十五天。

**第三节 更新改造大修施工方案评审**

**第十五条** 电梯更新改造大修资金筹集完成后，小区电梯旧改小组应当会同电梯施工单位制定电梯更新改造大修施工方案，并由使用单位向安全评估机构申请施工方案评审。

安全评估机构接到施工方案评审申请后，应当重点对工程造价、施工进度计划和安全防护措施进行评审，并在五个工作日内出具评审报告。评审不合格的，应出具书面整改意见。

**第十六条** 经安全评估机构评审通过的施工方案应当向全体业主公示，公示期不少于五个工作日。

**第四节 更新改造大修资金补助程序**

**第十七条** 电梯更新改造大修前，使用单位应当备齐以下材料向辖区电梯旧改负责部门提出更新改造大修补助资金申请：

（一）业主大会关于电梯更新改造大修的决议；

（二）安全评估机构审查合格的电梯更新改造大修施工方案；

（三）资金来源的有效证明或凭证（如申请使用物业专项维修资金，须提供具有相应资质的造价审核机构出具的《工程造价预算书》。

 辖区电梯旧改负责部门接到申请后，应当在十个工作日内决定是否受理。决定不予受理的，应当书面说明不予受理的理由。需要补正材料的，应当一次性告知需要补正的材料。

**第十八条** 电梯更新改造大修项目完成后，使用单位应当备齐以下材料向辖区电梯旧改负责部门申请项目验收：

（一）电梯更新改造大修项目验收申请；

（二） 深圳市特种设备安全检验研究院出具的电梯监督检验报告；

（三）电梯安装合同、产品质量合格证明等电梯技术资料；

（四）施工单位出具的款项付清凭证。

辖区电梯旧改负责部门接到申请材料后，应当根据下列情况分别作出处理：

（一）申请材料存在可以当场更正的错误的，应当允许申请人当场更正；

（二）申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当当场或者在五日内一次告知申请人需要补正的全部内容；

（三）申请材料齐全、符合法定形式，或者申请人按照辖区电梯旧改负责部门要求提交全部补正申请材料的，应当在十个工作日内委托安全评估机构会同小区电梯旧改小组进行验收。

对验收合格的由安全评估机构在十个工作日内出具项目验收报告，不合格的应当出具不合格结论通知书及书面整改意见。

**第十九条** 使用单位对验收不合格结论有异议的，可以自收到不合格结论通知书之日起十五个工作日内以书面形式向安全评估机构提出。安全评估机构收到异议后，应当向使用单位出具收文回执，并自收到通知之日起十五个工作日内就有关异议书面答复使用单位。

安全评估机构逾期未答复或者使用单位对安全评估机构的书面答复仍有异议的，使用单位可以自答复期限届满之日或者收到答复之日起十五个工作日内向辖区电梯旧改负责部门申请复核。辖区电梯旧改负责部门应当自收到复核申请之日起十五个工作日内作出书面答复。必要时，辖区电梯旧改负责部门可以组织其他安全评估机构进行复评，并由该安全评估机构在十个工作日内出具复评结论，复评结论可以作为是否发放资金补助的依据。复评时间不计入复核答复期限。

复评所需费用，由辖区电梯旧改负责部门与使用单位协商约定。

**第二十条** 使用单位应当将项目验收报告及时向全体业主公示，公示期不少于五个工作日。

业主对项目验收报告有异议的，使用单位应当予以解释说明。

**第二十一条** 项目验收报告公示结束后，使用单位可凭下列材料向辖区电梯旧改负责部门申请发放更新改造大修补助资金：

1. 电梯更新改造大修补助资金申请；
2. 项目验收报告；
3. 项目验收报告公示证明资料。

辖区电梯旧改负责部门审查合格后，按规定将补助资金划转小区专门账户。

**第二十二条** 承担施工方案评审、项目验收的安全评估机构由辖区电梯旧改负责部门按照《深圳经济特区政府采购条例》的相关规定确定并支付有关费用。

**第五节 更新改造大修资金补助标准**

**第二十三条** 安全评估机构出具的安全评估结论为建议更新，使用单位在收到安全评估报告之日起2年内更新电梯的，每台给予不少于更新费用50%的资金补助，原则上最高不超过20万元。

**第二十四条** 安全评估机构出具的安全评估结论为建议改造，使用单位在收到安全评估报告之日起2年内完成改造的，每台给予不少于改造费用50%的资金补助，原则上最高不超过10万元。

**第二十五条** 安全评估机构出具的安全评估结论为建议大修，使用单位在收到安全评估报告之日起2年内对电梯完成大修的，每台给予不少于大修费用50%的资金补助，原则上最高不超过5万元。

**第二十六条** 区（新区）可以根据本辖区实际调整补助标准和补助资金。

**第二十七条** 未按照安全评估机构出具的安全评估结论实施电梯更新改造大修的，超出安全评估结论实施的电梯改造工程部分不予补助。

**第二十八条** 更新改造大修费用包括拆除费、购置费、安装费。

第三章 监督管理

**第二十九条** 电梯施工单位入场施工前应当确认电梯井道、机房通道等结构是否符合安全技术规范要求。

小区业主、使用单位应当按照安全技术规范要求持续优化电梯的安全性能。

电梯施工过程安全监督管理，由有关部门依法进行。

**第三十条** 安全评估机构出具虚假评估报告、评审意见及验收结论或借工作便利推荐或销售电梯产品的，依照《深圳经济特区特种设备安全条例》相关规定处理。

**第三十一条** 老旧电梯安全评估资助资金、更新改造大修补助资金应当专款专用。发现利用虚报、冒领等手段骗取或截留、挤占资助资金、补助资金以及未按规定使用资助资金、补助资金的，未发放的资金不再发放；已经发放的，由相关部门依法对申报主体进行处理。涉嫌犯罪的，依法移交司法机关处理。

**第三十二条** 区（新区）电梯旧改负责部门、街道办事处及市规划、住建、市场监管部门应当为老旧电梯更新改造大修工作开通绿色通道。有关单位或工作人员在工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由任免机关、监察机关或者其他有权处理机关依法追究其责任。

**第三十三条** 市场监管部门应当完善电梯安全监管制度，加强电梯安全运行监测，强化安全监管责任，督促开展老旧电梯更新改造大修改造，消除电梯安全隐患。

第四章 附则

**第三十四条** 区（新区）认为有必要为其他场所的电梯提供安全评估资金资助和更新改造大修资金补助的，可以参照本办法执行。

**第三十五条** 区（新区）可以依据本办法结合实际制定本辖区住宅小区老旧电梯更新改造大修实施细则。

**第三十六条** 本办法自发布之日起实施，有效期5年。