**龙岗区老旧电梯更新改造大修实施细则**

第一章 总则

第一条 为了规范和促进龙岗区住宅小区老旧电梯更新改造大修工作，持续改善住宅小区电梯安全性能，根据《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）《深圳经济特区特种设备安全条例》《深圳经济特区物业管理条例》和《深圳市推进住宅小区老旧电梯更新改造大修办法》（深市质[2018]571号）等有关规定，结合本区实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于规划、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的老旧电梯更新改造大修。

第三条 本细则所称的使用单位是指在市场监管部门办理特种设备使用登记、承担相应场所电梯安全管理义务的单位或个人。

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。

第四条 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。

第五条 区政府安排专项扶持资金，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 成立龙岗区老旧电梯更新改造大修工作领导小组，成员单位为区财政局、区住房建设局、区应急管理局、区城市更新和土地整备局、市市场监督管理局龙岗监管局及各街道办事处，成员单位应当按照各自职责，协同做好老旧电梯更新改造大修工作。领导小组办公室（以下简称“旧梯改造办”）设在市市场监督管理局龙岗监管局，负责组织、协调、开展本区老旧电梯更新改造大修工作。

第七条 各成员单位工作职责为：

（一）市市场监督管理局龙岗监管局负责更新改造大修的组织管理及补贴资金审核发放工作；

（二）区财政局负责专项资金保障工作；

（三）区住房建设局负责按规定审核发放物业维修专项资金,并对老旧电梯更新改造大修项目涉及的建设工程，按照部门职责依法对其施工报建、施工质量、安全生产和文明施工实施监督管理；

（四）区应急管理局负责涉及安全生产方面工作的指导、协调和监督；

（五）区城市更新和土地整备局负责提供龙岗区城市更新项目已确认主体相关信息；

（六）各街道办负责辖区涉及老旧电梯更新改造大修的小散工程施工现场安全监管，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筹集、招投标工作。

第八条 旧梯改造办按照政府采购有关规定，招标确定一家安全评估机构，安全评估机构及评估人员应符合《电梯安全评估规程》（SZDB/Z 117-2014）有关安全评估机构及评估人员的条件。安全评估机构负责对申报更新改造大修的老旧电梯进行现场安全评估、施工方案评审、项目验收，并出具相应的安全评估报告、评审报告、验收报告。

第二章 适用范围和补助标准

第九条 龙岗区老旧电梯符合下列条件，使用单位可以申请更新改造大修：

（一）使用年限超过 15 年（含本数）的；

（二）电梯所在住宅小区未纳入城市更新改造范围。

使用单位同一住宅小区使用的电梯数量不足 10 台的，原则上每年度申请补助资金的电梯数量不超过3台；使用的电梯数量超过10台（含10台）的，原则上每年度申请补助资金的电梯数量不超过总数的30%，且不超过 10 台。

鼓励更新电梯的性能不低于《公共建筑电梯性能和选型配置要求》（DB4403/T 7-2019）。

第十条 在收到安全评估报告之日起2年内完成老旧电梯更新改造大修的，使用单位可凭借项目验收报告等资料向旧梯改造办申请资金补助，标准如下：

（一）旧梯更新，每台给予更新费用 50%的资金补助，最高不超过 20 万元；

（二）旧梯改造，每台给予改造费用 50%的资金补助，最高不超过 10 万元；

（三）重大修理，每台给予大修费用 50%的资金补助，最高不超过 5 万元。

更新改造大修费用包括拆除费、购置费、安装费。

第三章 更新改造大修程序

**第一节 申请**

第十一条 符合本细则适用范围的使用单位结合自身实际情况，向旧梯改造办提出老旧电梯更新改造大修申请，申请时需提供下列材料：

（一） 龙岗区老旧电梯更新改造大修申请表；

（二） 使用单位营业执照复印件（加盖公章），个人的提供身份证明；

（三） 使用年限超过 15 年（含本数）的，需提供电梯的安全评估材料。

第十二条 旧梯改造办接到申请后，应当在五个工作日内完成资格审查，符合条件的，由旧梯改造办委托安全评估机构对申请补助的电梯进行安全评估；不符合条件的，退回申请。

**第二节 老旧电梯安全评估**

第十三条 受委托的安全评估机构应当按照《电梯安全评估规程》（SZDB/Z117-2014）要求对申请补助的电梯开展现场安全评估工作，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、旧梯改造办、使用单位分别保存。

第十四条 使用单位应当配合做好现场安全评估工作，负责提供安全的评估环境以及必备的防护设施，负责评估现场的安全管理，并安排相关专业人员到现场配合。

**第三节 施工方案评审**

第十五条 使用单位应依据安全评估报告结论，制定本小区老旧电梯更新改造大修施工方案。

老旧电梯更新改造大修施工方案应经业主大会表决通过或者相关单元总建筑面积三分之二以上且总人数三分之二以上的业主同意；已依法成立业主大会的，由电梯使用单位所在小区的业主委员会组织召开；未依法成立业主大会和选举产生业主委员会的，由所在街道办事处按照《深圳经济特区物业管理条例》有关规定，在经过法定程序后指定物业所在地社区居民委员会代行本细则规定的业主大会和业主委员会职责。使用单位向安全评估机构申请方案评审，申请时需提供下列资料：

（一）龙岗区老旧电梯更新改造大修方案评审申请表；

（二）按本细则要求，依法对施工方案表决通过的材料；

（三）如申请物业专项维修资金的，须提供区住建部门审批的有关材料，其他资金来源需提供有效的证明和凭证；

（四）电梯制造单位的资质证明材料，施工单位资质证明材料和施工安全承诺书，施工人员的资格证明材料；

（五）《老旧电梯更新改造大修施工方案》应当包括拆除、购置、安装合同以及更新改造大修内容、施工进度安排和安全防护措施等情况。

第十六条 安全评估机构接到施工方案评审申请后，应在十个工作日内出具评审报告。评审不合格的，出具整改意见。

通过评审的老旧电梯更新改造大修施工方案，不得擅自改变，实施过程中确需改变的，须按程序重新评审。

第十七条 经评审通过后的电梯施工方案应由使用单位及时向全体业主公示，公示期不少于五个工作日，并邀请社区工作站见证。

**第四节 施工**

第十八条 使用单位和施工单位应根据通过评审且公示过的方案组织施工，严格落实安全生产主体责任，保证施工安全。

第十九条 完成更新改造大修的电梯，应经特种设备检验机构监督检验合格，并办理使用登记手续后方可依法投入使用。

**第 五 节 项目验收**

第二十条 完成更新改造大修工程的使用单位向安全评估机构申请项目验收，申请时需提交下列资料：

（一）龙岗区老旧电梯更新改造大修验收申请表；

（二）电梯监督检验报告；

（三）按本细则规定对施工方案进行公示的证明材料。

第二十一条 安全评估机构组织开展验收工作，验收合格的，应在十个工作日内出具项目验收报告；验收不合格的，出具整改意见。

老旧电梯更新改造大修项目验收时，业主委员会、业主代表应参与验收工作，项目验收报告应由使用单位及时向全体业主公示，公示期不少于五个工作日，并邀请社区工作站见证。

**第 六 节 补助资金发放**

第二十二条 项目验收通过后，使用单位向旧梯改造办申请补助资金发放，申请时需提交下列资料：

（一）龙岗区老旧电梯更新改造大修补助资金申请表；

（二）项目验收报告；

（三）相关合同及财务凭证；

（四）电梯使用登记证明材料；

（五）按本细则规定对项目验收报告进行公示的证明材料；

（六）其他有关材料。

第二十三条 旧梯改造办审核合格后，由市市场监督管理局龙岗监管局按相关规定发放补助资金。

第二十四条 使用单位有下列情形之一的，取消其资金补助资格，相关费用自行承担：

（一）电梯更新改造大修施工过程中，发生安全事故并负有责任的；

（二）项目验收过程中，对安全评估机构提出的整改意见，拒不整改或两次整改后仍不合格的；

（三）未按照安全评估机构出具的安全评估报告结论实施老旧电梯更新改造大修的；

（四）其他原因造成更新改造大修工作无法完成的。

第四章 监督管理

第二十五条 市市场监督管理局龙岗监管局及安全评估机构，应当按照法律法规及老旧电梯更新改造大修的要求，严格审核施工单位的资质条件、技术资料、施工方案等文件，从源头上控制电梯更新改造大修项目质量，严防非法设备流入。

第二十六条 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。

第二十七条 使用单位在老旧电梯更新改造大修完毕后，应当建立和落实电梯的维护保养制度，办理使用登记证变更手续，建立完整的安全技术档案。

第二十八条 旧梯改造办应当建立老旧电梯更新改造大修工程档案。档案包括老旧电梯更新改造大修申请表、安全评估报告、施工方案、评审报告、监督检验报告、验收报告、资金补助发放情况等材料。

第二十九条 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补助资金的，未发放的资金一律不再发放；已经发放的，由相关部门依照国家相关法律、法规对申报主体进行处理。涉及犯罪的，应移送司法机关依法处理。

第五章 附则

第三十条 本细则由深圳市市场监督管理局龙岗监管局负责解释。

第三十一条 本细则自 2019 年 12 月 29 日起施行，有效期至 2023 年 11 月 13 日。