

泉州台商投资区管理委员会自然资源与规划建设交通局
泉州台商投资区管理委员会科技经济发展局
泉州台商投资区管理委员会财政金融与国资局
泉州台商投资区管理委员会市场监督管理局

文件

泉台管建〔2025〕135号

泉州台商投资区管理委员会自然资源与规划建设交通局等4部门关于印发泉州台商投资区利用超长期特别国债开展住宅老旧电梯更新实施方案的通知

各乡镇人民政府，区直有关部门：

为贯彻落实国家和省、市关于住宅老旧电梯更新工作要求，进一步推动我区住宅老旧电梯更新工作，经研究，现将《泉州台

商投资区利用超长期特别国债开展住宅老旧电梯更新实施方案》
印发给你们，请认真抓好落实。

泉州台商投资区管理委员会
自然资源与规划建设交通局

泉州台商投资区管理委员会
科技经济发展局

泉州台商投资区管理委员会
财政金融与国资局

泉州台商投资区管理委员会
市场监督管理局

2025年7月23日

(此件主动公开)

泉州台商投资区利用超长期特别国债开展住宅老旧电梯更新实施方案

根据《福建省电梯安全管理条例》《福建省物业管理条例》等有关规定以及泉州市住房和城乡建设局等4部门关于印发《泉州市利用超长期特别国债开展住宅老旧电梯更新实施方案的通知》（泉建规〔2025〕7号）文件精神，结合我区实际，制定本方案。

一、改造目标

利用超长期特别国债，支持对全区范围内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进行更新，有效化解住宅老旧电梯安全隐患。确保2025年我区第一批获得超长期特别国债的8台住宅老旧电梯更新改造项目在2025年底前顺利完工。

二、节点安排

本轮8部住宅老旧电梯清单详见附件1，具体时间安排如下：

7月25日前，完成业主表决及授权工作。

8月30日前，签订合同并开工。

9月25日前，工程竣工并组织验收。

9月30日前，通过验收并移交。

三、实施步骤

（一）加强组织领导。成立以区资规建交局为组长，相关单位为副组长的区级住宅老旧电梯更新工作领导小组（详见附件2）。以小区为单位分别成立小区电梯更新工作小组（详见附件

3），由属地乡镇、社区（村）、业主委员会（临时物业管理委员会）、单元楼栋业主代表、物业服务企业和申报项目的区玉沙湾权属企业福建省鸿湾物业管理有限公司（以下简称“区鸿湾物业公司”）等组成小区电梯更新工作小组，负责本小区纳入超长期特别国债支持范围住宅老旧电梯更新的统筹协调，包括现场踏勘、科学评估、意见征询等。

（二）制定更新方案。电梯更新工作小组商请具备资质的电梯制造、安装单位制定电梯更新项目实施方案，结合实际确定旧电梯的拆除方案、电梯更新的技术方案、选型、施工周期、项目总投资及资金筹措方案（含超长期特别国债补贴、住宅专项维修资金、业主自筹资金等），形成电梯更新方案，填入《泉州台商投资区住宅老旧电梯更新项目方案公示表》（详见附件4）。通过入户走访、电话联系、微信通知、在拟实施电梯更新的单元出入口显著位置张贴等方式向单元业主公示5天。

（三）开展意见征询。完成电梯更新项目方案制定和公示后，电梯更新工作小组按照《中华人民共和国民法典》相关规定，开展业主意见征询，参考填报《业主征求意见签名表》（详见附件5），表决结果达到法定比例后，出具《公示证明》（详见附件6），向单元业主公示5天，公示过程中留存影像资料。经业主表决通过且资金筹集到位的，将材料报送至区住建部门。业主表决未通过的，由电梯更新工作小组收集并审核相关佐证材料，加盖属地镇政府公章后，书面报送至区住建部门。

（四）签订施工合同。公示完成后，由业主委员会或业主大会授权的业主代表和区鸿湾物业公司签署《电梯更新业主授权委托书》，由区鸿湾物业公司根据业主表决结果，选定电梯制造、

安装单位，签订项目施工合同，明确是否垫付国债补助资金、业主出资部分的筹集和支付时间等权利义务。

（五）推进项目施工。

1.停用注销。区鸿湾物业公司配合物业服务企业、业委会等电梯使用单位向区市场监管部门申请办理旧电梯停用、注销等手续。

2.办理告知。安装单位向市级市场监管部门办理施工告知，并邀请特种设备检验机构开展监督检查。

3.施工准备。清理施工现场，规范设置施工围挡，确保施工安全。施工过程中应落实安全生产、文明施工等要求。

4.安装调试。按照合同约定和技术标准进行旧电梯拆除和新电梯安装调试，确保新电梯的性能和质量符合要求。同一单元涉及多台电梯需要更新的，应合理安排施工时序，方便居民出行，减少施工影响。

5.监督管理。施工现场设立项目告示牌，载明项目和现场管理人员的相关信息、物业服务企业联系方式等，物业服务企业或其他管理人应落实专人协助区鸿湾物业公司加强施工现场管理。

（六）组织竣工验收。新电梯安装调试完成后，经特种设备检验机构监督检查合格，并取得监督检查合格报告。依法及时将相关技术资料 and 文件移交给电梯使用单位，由使用单位存入该电梯的安全技术档案。

（七）配合交付使用。新电梯通过监督检查后，区鸿湾物业公司配合物业服务企业或其他管理人到行政审批局特种设备窗口申请办理使用登记，取得使用登记证书并交付使用。

（八）申请资金拨付。对纳入超长期特别国债支持的住宅老旧电梯更新项目，补助标准为每台电梯定额补贴 15 万元，电梯

单台投资必须大于 15 万元（后续若有调整，以上级政策为准）。电梯更新项目完工后，由区鸿湾物业公司持《泉州市住宅老旧电梯更新补助资金申请表》（详见附件 7）、《电梯更新业主授权委托书》、施工合同、《业主征求意见签名表》、《公示证明》、《电梯监督检验报告》、原电梯注销手续文件、新电梯使用登记证等证明材料至项目所在的乡镇人民政府申请初审，经区住建、市场监管部门复核后，由区自然资源与规划建设交通局兑现补助资金。

四、其他事项

（一）本次电梯更新范围为 2025 年纳入国家超长期特别国债资金支持清单的 8 台住宅老旧电梯，原则上不得进行调整更换。如确有特殊原因无法实施更新的，应经区管委会同意后向市住建局提交更换申请，并在属地范围内已申报但暂未纳入国家支持清单的项目中递补。

（二）要推动纳入超长期特别国债支持范围的电梯更新项目逐个倒排工期，按照每月新启动一批项目、每月新完工一批项目、年底前全部完工的要求，督促项目加快建设，区鸿湾物业公司每月底报送我区住宅老旧电梯更新进展情况，详见附件 8。

（三）引导各电梯制造（安装）企业让利群众，为居民提供优质的售后服务和质量保障。建立优质电梯供应商、优价产品库、可靠维保服务企业名录供业主选择，引导电梯企业制定集中采购、更新维保一体化等多种方案供业主选择。

（四）交付电梯的技术标准按照泉州市住房和城乡建设局关于住宅老旧电梯更新电梯检验的相关要求执行。

（五）本方案自 2025 年 7 月 23 日起执行，有效期至 2027

年 12 月 31 日。

- 附件：1.泉州台商投资区 2025 年老旧电梯更新清单（第一批）
2.泉州台商投资区住宅老旧电梯更新工作领导小组
3.小区住宅老旧电梯更新工作小组（山水花苑、源泰世纪城）
4.泉州台商投资区住宅老旧电梯更新项目方案公示表
5.业主征求意见签名表
6.公示证明
7.泉州台商投资区住宅老旧电梯更新补贴资金申请表
8.泉州台商投资区住宅老旧电梯更新进度表

附件 1

泉州台商投资区 2025 年住宅老旧电梯更新清单

序号	地区	城市	区县	设备使用地址	层数	所在单元居民户数 (户)	更新改造前设备代码	更新改造前使用登记日期	是否纳入支持范围
1	福建省	泉州市	台商投资区	源泰世纪城小区 1 号栋 2 单元	15	26	TC20200	2009.12	是
2	福建省	泉州市	台商投资区	源泰世纪城小区 1 号栋 4 单元	12	20	TC20202	2009.12	是
3	福建省	泉州市	台商投资区	源泰世纪城小区 2 号栋 1 单元	12	20	TC20203	2009.12	是
4	福建省	泉州市	台商投资区	山水花苑 3 号楼 1# 梯	13	24	TC16500	2008.11	是
5	福建省	泉州市	台商投资区	山水花苑 3 号楼 3# 梯	10	18	TC16496	2008.11	是
6	福建省	泉州市	台商投资区	山水花苑 5 号楼 2# 梯	12	20	TC16499	2008.11	是
7	福建省	泉州市	台商投资区	山水花苑 5 号楼 3# 梯	13	22	TC16501	2008.11	是
8	福建省	泉州市	台商投资区	山水花苑 5 号楼 4# 梯	16	28	TC16502	2008.11	是

附件 2

泉州台商投资区住宅老旧电梯更新工作领导小组

- 组 长：** 吴志锋 区自然资源与规划建设交通局局长
- 副组长：** 孙 健 区自然资源与规划建设交通局副局长
- 荣 跃 区科技经济发展局副局长
- 方 冰 区财政金融与国资局二级主任科员
- 林腾远 区市场监督管理局副局长
- 成 员：** 吕华阳 区自然资源与规划建设交通局住建科负责人
- 王连续 区科技经济发展局发改科科长
- 张晓芳 区财政金融与国资局经建科科长
- 郑永阳 区市场监督管理局特安科负责人
- 李志飞 洛阳镇人民政府综合执法队七级职员
- 王 磊 东园镇人民政府党委宣传委员、副镇长
- 汤 婷 区玉沙湾集团福建省鸿湾物业管理有限公司总经理
- 周林锋 区自然资源与规划建设交通局住建科工作人员

领导小组下设办公室（设在区资规建交局住建科），办公室主任由区资规建交局孙健副局长兼任，副主任由吕华阳兼任。

泉州台商投资区管理委员会自然资源与规划建设交通局负责牵头开展全区住宅老旧电梯更新工作，制定我区利用超长期特别国债支持住宅老旧电梯更新项目实施方案等政策文件；汇总筛

选具备条件的住宅老旧电梯更新项目向市发改委、市住建局申报超长期特别国债资金；做好住宅电梯更新项目的申报、复核和兑现补助。

泉州台商投资区管理委员会市场监督管理局负责统筹协调老旧电梯更新项目的安全性能技术评估和监督检验等工作；指导各电梯使用单位做好电梯使用登记和日常监督管理。

泉州台商投资区管理委员会科技经济发展局负责指导我区住宅老旧电梯更新项目申报中央超长期特别国债资金支持。

泉州台商投资区管理委员会财政金融与国资局负责及时将相关补助资金拨付至区自然资源与规划建设交通局。

各乡镇人民政府牵头组成的小区电梯更新工作小组负责做好本辖区范围内住宅小区老旧电梯更新工作的组织实施和监督、政策宣传、组织业主表决、资金筹集、补助资金申报的初核；协调推动相关小区业委会或业主大会授权的业主代表与电梯改造项目实施主体（区鸿湾物业公司）签订《电梯更新授权委托书》；协调处理业主意见建议；调解电梯更新实施过程中各类矛盾纠纷。**业委会**做好超出补助部分的电梯更新费用筹措，验收合格、交付使用前汇入区鸿湾物业公司相关账户。**社区（村）**按照各乡镇的要求做好相关辅助、配合工作。

区玉沙湾集团（鸿湾物业公司）作为我区老旧电梯更新改造项目承接委托任务的实施主体，负责电梯设备采购及安装工程的组织实施、竣工验收，配合交付使用，承担电梯更新资金的代收代付职责并根据要求申报补助资金拨付流程。

附件 3

洛阳镇山水花苑住宅老旧电梯更新工作小组

- 组 长：**李志飞 洛阳镇人民政府综合执法队七级职员
- 副组长：**蔡宗林 洛阳镇人民政府规建办负责人
- 杨志杰 屿头村书记、山水花苑业委会主任
- 李锦东 区玉沙湾集团福建省鸿湾物业管理有限公司工程部经理
- 成 员：**饶焰楠 洛阳镇人民政府规建办工作人员
- 王 峰 山水花苑 3#楼 1 单元业主代表、业委会副主任
- 陈建能 山水花苑 3#楼 3 单元业主代表
- 杨明珠 山水花苑 5#楼 2 单元业主代表
- 柯天送 山水花苑 5#楼 3 单元业主代表、业委会委员
- 王志波 山水花苑 5#楼 4 单元业主代表
- 曾海波 区玉沙湾集团福建省鸿湾物业管理有限公司工程部工作人员

东园镇源泰世纪城住宅老旧电梯更新工作小组

组 长：王 磊 东园镇人民政府党委宣传委员、副镇长

副组长：林晓楷 东园镇人民政府规建办负责人

黄伟灵 东园社区书记

王伟雄 源泰世纪城业委会主任

李锦东 区玉沙湾集团福建省鸿湾物业管理有限公司工程部经理

成 员：谢巧玲 东园镇人民政府规建办工作人员

黄景川 源泰世纪城业委会副主任

陈静波 源泰世纪城业委会副主任

骆永忠 源泰世纪城1#楼2单元业主代表、业委会委员

许惠玲 源泰世纪城1#楼2单元业主代表

王莉珊 源泰世纪城1#楼4单元业主代表

邱小桃 源泰世纪城1#楼4单元业主代表

詹建文 源泰世纪城2#楼1单元业主代表

朱永辉 源泰世纪城2#楼1单元业主代表

曾海波 区玉沙湾集团福建省鸿湾物业管理有限公司工程部工作人员

附件 4

泉州台商投资区住宅老旧电梯更新项目方案公示表（参考模板）

根据《中华人民共和国民法典》《福建省电梯安全管理条例》《福建省物业管理条例》等规定，现将电梯更新方案予以公示。

旧梯基本信息			
小区名称：		详细地址：	
楼层：		楼号及梯号：	
设备代码：			
使用登记证			
发证日期：			
电梯更新信息			
设备信息	载重（kg）		
	速度（米/秒）		
	层站门		
更新工程 信息	井道尺寸 （宽×深 mm×mm）		
	提升高度（米）		
	实施主体		
	施工单位		
	开工日期		
	施工周期		
	更新改造内容（包含安 装、土建等内容）		

更新总投资 (元)	住宅专项维修资金	
	小区公共收益	
	业主自筹	
	超长期国债补助	150000
	其他	

附件 5

业主征求意见签名表（参考模板）

年 月 日

_____小区____号楼第_____单元梯位业主申请电梯更新事宜，更新费用使用政府超长期国债补贴 15 万元，剩余资金：

☐同意使用住宅专项维修资金；☐自筹。

现就是否同意上述方案征求业主意见。

房号	业主同意并签名	房号	业主同意并签名

附件 6

公示证明（参考模板）

_____小区_____号楼第_____单元业主同意关于更新电梯的方案，根据有关规定，于_____年_____月_____日至_____月_____日，在小区内公示栏及楼梯间显著位置进行了张贴公示，公示期间未见异议。

特此证明

XX 社区（盖章）

XX 街道办事处（镇政府）（盖章）

年 月 日

附件 7

编号：

泉州台商投资区住宅老旧电梯更新补贴资金申请表(参考模板)

申请日期： 年 月 日

基本情况	申请企业		联系人	
	小区名称		联系人 电话	
	小区地址		小区所属 乡镇、街道	
	电梯注册代码		业主户数 涉及人数	(户) (人)
	拨付账号		项目投资	
	电梯停靠层数		国债补贴 金额	
	申请人意见	我公司承诺：表格填写的内容及所提交的申请资料真实有效，其中业主（含代理人）签章均为其本人自愿签署。如因申请材料不真实引起矛盾纠纷，我公司愿意自行承担后果，并承担由此产生的一切经济 and 法律责任。 企业名称（盖章）： 时间： 年 月 日		
所在乡镇、街道意见				

	(签字或盖章) 年 月 日		
县级市 场监管 部门意 见	(签字或盖章) 年 月 日	县级住建部 门意见	(签字或盖章) 年 月 日

附注：本表一式三份，由申请人、县（市、区）市场监管部门、县（市、区）住建部门各执一份。

附件 8

泉州台商投资区住宅老旧电梯更新进度表

报送单位：

报送日期：

属地乡镇	完成业主意愿 征集	签订委托 协议	招投标 阶段	签订合同	建设阶段	完工	验收通过并移交
洛阳镇（5 梯）							
东园镇（3 梯）							

泉州台商投资区管理委员会自然资源与规划建设交通局 2025 年 7 月 23 日印发