

广州 首批电梯国债补贴 已兑现

业主共识是前提,规范操作是硬道理



■番禺区康裕北苑用上新电梯。

番禺区市桥街康裕社区康裕北苑的老旧电梯更换之路,并非一帆风顺。在国债补贴资金的助力下,共有11栋楼、30台电梯的康裕北苑,于今年3月成功更换了10栋与11栋的两台电梯,并于6月底领取到国债补贴资金。电梯更换的背后,是基层工作者面对居民诉求差异、签名率达标准等重重挑战的艰辛付出。民意协调,成为决定电梯能否“新生”的第一道关键门槛。

该小区居民陈健伟,同时也是原业委会主任,亲历了此次小区电梯更换的全过程。更换一台电梯的总费用约为20万元,国债补贴政策犹如一场“及时雨”,覆盖了其中15万元的大头。剩下的约5万

番禺区康裕北苑

国债补贴+小区维修基金模式

30台老电梯2台“试水成功” 业主同意率仍是拦路虎

元差额,则通过小区维修基金解决,居民无需额外掏钱。陈健伟坦言:“我们这两台电梯借到了国债补贴的‘东风’,在推进过程就减少了很多阻力。”

然而,申领国债补贴并非易事。“启动时,共就8台电梯更新做工作,但是6台没有动员到足够的业主签名,主要是有些住户不同意或者找不到人。”康裕社区居委会副主任黄波道出了推进过程中的最大痛点——住户签名率不达标,这直接导致了去年首批启动的8台电梯更换计划中,有6台无奈“流产”。究其原因,复杂多样:部分住户对电梯的严重隐患认识不足,“并不知道电梯在检查时很多不合格,也不知道零件找不到”;有的住户长期空置或难以联系;更核心的矛盾在于,不同楼层、不同年龄的居民对更换的需求和态度存在显著差异。

黄波介绍说,一些住在低层或身体尚可的老人觉得“能用就行”,对更换的必要性存疑,或对费用分摊有顾虑。而年轻居民则更看重新电梯带来的安全性和舒适性体验,如新电梯的冷气功能在炎热夏季带来的清凉,以及关键的延时关

门功能对于携带婴儿车、搬运物品的家庭提供了极大便利。“大家观念不一致”,成为凝聚共识的难点。

另一难点在于“前期需要全额垫资”,黄波介绍,由于国债补贴资金需在电梯竣工验收并完成申请流程后才能拨付,而电梯公司需收到款项才肯进场施工,这15万元的“空窗期”成了拦路虎。“就这两台电梯的更新,我们和物管公司、电梯公司反复沟通,最终说服他们先行垫资,待国债补贴申领下来再偿还。”这一沟通协调的过程耗费了大量精力,但成功破解了启动资金难题。黄波说,居委会在动员签名时就提前给居民打了“预防针”:尽力申请国债补贴,但无论成功与否,电梯都必须更换,能申请到是“锦上添花”。万一没有批下来,用了维修基金后不足的部分大家要补上。

黄波说,两台电梯换新让更多观望中的楼栋看到“花小钱办大事”的可能,目前尝到甜头的康裕社区正顺势而上,全力推进小区内另外24台老旧电梯的更换工作。康裕北苑逐步推进的经验,为破解老旧小区电梯更新改造的资金困境提供了“番禺样本”。

相关新闻

广州3400台老旧电梯申请国债补贴 番禺区申报数量全市居首

据广东市场监管部门发布的有关数据,2024年末,广东省在用电梯保有量超过120万台居全国首位,约占全国总数11%,其中15年以上的住宅老旧电梯预计已超13万台。大部分住宅老旧电梯虽年检合格,但故障率较高,风险隐患较多给群众出行带来风险和不便,居民对老旧电梯更新有强烈的期盼。今年1月28日,广东省印发通知,重点支持使用15年以上的住宅老旧电梯(2010年1月1日前办理了使用登记证的住宅老旧电梯)更新改造。如申报成功,将按更换一台老旧电梯通过超长期特别国债15万元/台标准给予定额补助。

据各区公开数据及比例估算,今年以来,在广州市住宅老旧电梯更新补贴申报工作中,总计约3400台住宅老旧电梯申报了国债补贴,涉及国债补贴金额超5亿元。其中,番禺区向市级申报国债补贴的住宅老旧电梯共831台,涉国债补贴1.25亿元,占全市申报量24.2%,排名全市第一。与此前电梯更新改造模式不同的是,本次更新改造活动模式属于以旧“焕”新,申报成功后每台电梯将获得15万元的国债补贴资金。

为了推动老旧电梯更新,广州各区也十分重视。以申报数量最多的番禺区为例,番禺区全面摸排首次登记时间超过15年的存量电梯情况,并反馈属地镇街、在管物业企业,将符合条件的2299台电梯改造项目纳入年度集中申报计划。此外,由区住建局分管领导带队分别到各镇街,组织居委、物业公司、电梯企业进行政策宣讲,就群众工作如何开展、电梯更换流程、申报材料准备等关键问题讲透。利用番禺融媒、番禺物协公众号、小区业主群等载体,深入开展电梯集中化、规模化更新改造及国债申报流程等政策宣传,提高居民的政策知晓度和参与积极性。

在推进过程中,突出快捷高效。指导电梯企业驻点办公,提供勘察、咨询、垫付资金等配套服务,出具申报方案,给予团购优惠价格;指导居委、物业公司、居民代表利用晚上、周末联合上门宣贯答疑,通过居民议事平台或微信小程序线上接龙等多渠道高效完成居民意愿收集。加强部门联动,项目备案时间压缩为0.5天,指导申报单位完成线上平台的数据录入,组织开展申报材料联合审查。

番禺中海蓝湾小区

国债补贴+小区维修基金+业主自筹资金模式

516户7天凑齐近200万 “冲刺”电梯更新

邻居垫钱!”郑琳琅回忆电梯筹资的7日攻坚仍显激动。面对今年2月26日当地街道办“资金未闭环将取消补贴资格”的最后通牒,516户业主展开与时间的赛跑。业委会迅速出具委托书,物业公司同步发布收款通知,收款二维码、电话、上门解释三线并进。最艰难时刻,社区温情破冰。部分楼栋仅缺1-2户资金,热心业主直接垫付;海外业主协调时差完成转账……最终,7天收齐业主自筹资金近200万元。

郑琳琅说,如今与上海三菱电梯公司的合同已签。眼下,小区只待批复一声令下,便可启动排产安装。14台电梯能否一次性获批国债补贴仍是未知数,“若14台未全数获批,或需与业主再沟通协调调整方案。大家期望值很高,我们会尽全力不让任何一栋业主失望。”郑琳琅说,希望抓住国债补贴机遇,力争让14台“高龄”电梯早日集体“退役”。

40%+维修基金30%+业主自筹30%”方案,经业主投票超三分之二同意后,向番禺区住建局申报。中海蓝湾物业经理郑琳琅透露,目前小区14台电梯更新处于“只欠东风”阶段:小区维修基金启用签字率近100%;业主自筹资金近200万元到位;电梯公司已同意垫付国债补贴资金,国债补贴申请已提交并静候批复。

“群里发收款码后,业主们秒付款,最后还有热心业主主动帮



■番禺区中海蓝湾多方努力共同推动电梯更新。

在政府国债补贴政策引导下,广州番禺中海蓝湾小区仅用7天完成516户业主近200万元自筹资金收缴,实现100%交齐率。作为番禺区首例采用“国债补贴+维修基金+业主自筹”模式的小区,14台服役20年的老旧电梯有望迎来更换。

2025年2月,广州市发布住宅老旧电梯国债补贴指引(15万元/台),中海蓝湾物管联合业委会迅速响应,拟定“政府补贴

专家
说法

申请补贴无窍门 三要点缺一不可

老旧电梯换新,国债补贴15万元/台,这笔钱到底好不好拿?广东省华南和谐社区发展中心主任周活宁日前接受本报记者采访时进行了权威解读。作为全国首批成功申请电梯更新国债补贴小区的实践者,周活宁强调:“国债补贴申请并不难,也没有窍门,规范操作和资金配套才是成功关键。”

周活宁坦言,申请国债补贴有“三要点”。申请国债补贴核心难点首要是业主共识。“必须召开业主大会,无论有无业委会,都需要三分之二业主参与投票且过半数同意更新方案,这是硬性门槛。”其次在于资金配套。政策规定,电梯每台补贴15万元,“超出部分需业主自筹或使用小区共有资金、维修基金。若配套资金无法落实,15万元补贴同样无法申请。”第三关是资料填报:合同、发票、验收报告、业主决议等众多材料必须一次上传,稍有缺项即被退回,“街道和区住建局最近都在办培训,建议小区固定一名懂填写各种资料表格的‘专员’”。

共有资金可以构筑“快车道”,周活宁以其所在的丰景大厦首个成功案例(第一个提交申请的小区)说明资金模式的关键作用。“我们小区利用丰厚的共有资金支付了全部更新费用,自主选定电梯、签约安装公司,高效完成安装验收,赶上去年国债补贴的申报窗口,成为首个受益者。”对于无共有资金的小区,周活宁强调“宣传到位”与“快速行动”缺一不可。“必须将国债补贴政策广而告之,让业主清楚:抓住近一两年的政策窗口期,意味着显著减轻出资压力。”他表示,宣传不足会导致业主误以为仍需全额自筹,集资积极性骤降,最终因配套资金不足错失国债补贴。

针对如何争取国债补贴,周活宁特别澄清误区:虽然拿到国债补贴时间比较长,但“国债补贴申请不靠窍门。核心是小区真实存在更新需求,并严格依照国家发改委平台要求,规范、如实申报,满足所有程序和资金条件,补贴一定能到位。”