

近4000台电梯将“更新”，让“生活在高处”更安心

2026年青岛获批3944台住宅老旧电梯更新指标，目前已完工投用344台、在建306台，整体签约率达84.54%

□青岛日报/观海新闻记者 王冰洁 刘 麒

乘坐电梯“上上下下”是高层住宅居民的日常，但电梯老化带来的困扰，却是不少老旧小区居民的一块“心病”。

“以前每次有人乘梯，电梯都会发出异响，让人提心吊胆。”对于换梯前的日子，城阳区瑞麟公馆居民辛礼燕记忆犹新——他和老伴住在顶层阁楼，房子与电梯机房仅一墙之隔，电梯老化带来的噪声在卧室听得一清二楚。随着新电梯投用，他的困扰成为“过去式”，“新电梯又稳又静，夜里睡觉都踏实多了！”

一部小小的电梯，连接的是楼层上下，承载的是千家万户的幸福。今年，青岛首次将住宅老旧电梯更新工作列入市办实事，记者从市城市管理局获悉，住房城乡建设部批复青岛市2026年住宅老旧电梯更新指标3944台，涉及超长期特别国债补助资金6.1亿元，惠及居民约13.14万户，规模继续保持全省第一、全国前列。其中，首批2333台电梯更新指标已正式下达。

截至目前，全市已有344台换新后的电梯完工投用，306台在建，整体签约率达84.54%。如今，越来越多像辛礼燕这样的居民用上了“安心梯”，过上了踏实与温暖的“乘梯直达”生活。

国债注入撬动老梯换新

作为居民出行的重要承载设备，随着“工龄”的增长，电梯也会进入“老年”状态。

放眼全国，“高龄”电梯数量持续攀升，青岛也不例外——据统计，截至2025年底，全市使用15年以上的住宅老旧电梯已有5589台；预计到2030年底，这个数字将升至2.2万台。

随着使用时间增长，老旧电梯的安全隐患日益突出，更新需求迫切。近年来，国家将住宅老旧电梯更新改造纳入超长期特别国债资金支持范围。截至今年5月，全国已累计安排超长期特别国债资金约554亿元，支持各地更新住宅老旧电梯超36万台。

得益于国家超长期特别国债的资金支持，青岛加力实施住宅老旧电梯更新改造工作，“2025年，我市争取到两批次住宅老旧电梯更新指标共892台，获批超长期特别国债补助资金1.3亿元。2026年我市国债争取再获突破，覆盖范围大幅扩大。”市城市管理局工作人员介绍，今年首批2333台电梯更新指标已下达，涉及补助资金3.69亿元，可带动小区公共收益、居民自筹等

社会投资约8000万元，形成“政府引导、市场运作、群众参与、治理增效”的良性发展格局。

超长期特别国债正以“看得见、摸得着”的方式，将民生暖意传递到千家万户。

政策东风吹拂之下，一个庞大的老旧电梯更新市场也正在被全面激活。据业内人士预计，受住宅品质提升、老旧小区改造、电梯以旧换新等政策推动，2023至2030年老旧电梯更新市场年复合增长率预计可达44%，存量市场成为行业增长的核心动力，电梯的旧改、更新、维保等“后市场”业务有望成为推动电梯行业发展的“第二增长曲线”。

山东志阳电梯是一家扎根城阳区的本地电梯企业。如今，由志阳电梯施工的百余部国债更新电梯正在同步换新中，“今年，老旧住宅电梯更新的业务已经占到我们总业务的70%以上。”总经理张玉山告诉记者，城市更新给了企业舞台，而对企业来说，让每一部电梯都成为居民口中的“放心梯”，就是最好的回报。



▲在CBD万达住宅楼项目老旧电梯更新过程中，街道社区联合热心业主敲门入户，送政策上门，征集居民意见。

►狭窄的电梯井道内，工人正在施工作业。
王冰洁 摄



■瑞麟公馆小区新电梯内干净亮堂，居民乘坐更安心。王冰洁 摄

“数”见青岛 “梯”升幸福

- 住房城乡建设部批复青岛市2026年住宅老旧电梯更新指标**3944**台，涉及超长期特别国债补助资金**6.1**亿元，惠及居民约**13.14**万户
- 全市已有**344**台换新后的电梯完工投用，**306**台在建，整体签约率达**84.54%**
- 首批**2333**台电梯更新指标已正式下达，涉及补助资金**3.69**亿元，可带动小区公共收益、居民自筹等社会投资约**8000**万元
- 已签约的更新电梯里，**1489**台安装电动自行车智能阻车系统，**1192**台配备困人物联网救援系统
- **85.76%**的签约更新电梯已落实10年整机质保或电梯综合保险
- 2025年首批更新电梯中，**103**台使用公共收益补充居民自筹，减轻出资负担约**350**万元；**76**台实现“国债补助+公共收益”全额覆盖，居民实现零自费更新



■市北区雁山世纪小区首部更新后的电梯投入运行。赵健鹏 摄

政策落地破解换梯痛点

国债资金的注入，为老旧电梯更新补上了最关键的“钱从哪来”这一环。细看近两年的国补政策，也可以发现其中的显著变化：2025年为“定额补助”，更新补贴标准为每台定额补贴15万元。而今年，国家明确将住宅老旧电梯更新由定额补助调整为按电梯实际停靠层站分档补助，具体分为三档，补助金额10万元至20万元不等。

“相比过去‘一刀切’的定额补助，分档补助充分考虑了低层、中层、高层电梯更新的成本差异，避免了资金‘平均用力’，让高楼层、高投入的项目获得更强资金支撑，真正把国债资金用在刀刃上、补在关键处。”市城市管理局工作人员说。

政策红利摆在眼前，但真正要落到楼栋、走进家家户户，也考验着基层的耐心与智慧。“光坐在办公室发通知肯定行不通，得走到居民家里去，将政策红利挨家挨户地讲解明白。”市北区敦化路街道工作人员孙振中说。

坐落于市北区中央商务区的万达39克拉小区于2007年建成，居民多为老年人。如何让居民了解政策、统一意见？敦化路街道牵头组建由社区网格员、楼组长、业主骨干、物业人员组成的电梯更新专项工作组，挨家挨户敲门，进行政策宣讲与诉求摸排，从电梯品牌到费用分摊都由大家共同决定。

孙振中给记者算了笔账：以3号住宅楼为例，33层的高层，国债补贴20万元，小区公共收益再抵扣一部分自筹资金，最终每户只需再分摊不到500元。“这笔‘经济账’算清楚了，大家自然就愿意了。新电梯更安全、更智能，花了小钱，换来的是长久的安心。”孙振中说。如今，小区内12部老旧电梯更新项目均已完工，其中6部已投入使用，剩余6部也即将投用。

在政策框架下，青岛探索建立“国债补助+业主自筹+公共收益+维修资金”多元筹资机制。2025年首批更新电梯中，103台使用公共收益补充居民自筹，减轻出资负担约350万元；76台实现“国债补助+公共收益”全额覆盖，居民实现零自费更新。不仅如此，今年青岛还在全省首创“期权支付”模式：经过业主依法共同表决，委托专业机构评估，将电梯广告、运行费结余等小区未来公共收益，用来抵扣当下业主需要缴纳的自筹资金，破解费用收缴难、分摊难的痛点。

实践证明，更新一部住宅老旧电梯，要打通方方面面，操作起来并不容易。为此，青岛市创新建成住宅老旧电梯更新全周期智慧管理系统，依托青岛市智慧物业管理服务平台，电梯更新业主表决专用模块率先上线。通过与不动产登记系统联网，实现了业主身份线上核实、表决议题内容规范统一、表决结果自动统计并即时公开，大幅提升议事表决效率，让电梯更新工作推进得更规范、更智慧、更透明。

用心保障出行“最初一米”

8月份以来，瑞麟公馆的41部电梯陆续换新。走入40号楼，可以看到电梯门上张贴着“正在施工 请勿靠近”的警示语。在狭窄的电梯井道内，施工工人正紧锣密鼓地推进导轨支架安装、曳引机调试等工作，整个改造现场忙而不乱。

而在隔壁楼，刚刚完成换新的电梯已经投入使用。踏进轿厢，记者的第一感觉是亮堂——镜面不锈钢内饰搭配柔和的LED灯光，与之前昏暗逼仄、面板斑驳的旧电梯形成鲜明对比。更让居民惊喜的是，新电梯运行格外平稳，开关门安静灵敏。有居民笑着说，现在坐电梯，稳当又舒心，连回家的心情都轻快了。

瑞麟公馆是一处体量不小的成熟小区，楼栋多、住户基数大，小区里老人、慢性病患者不在少数，旧梯换新的难点更多集中在如何在大规模施工的情况下照顾特殊群体，如何把扰民影响降到最低。“物业管家对每家每户的情况都门儿清——谁是独居老人、谁不在群里，心里都有本账。对于这部分住户，我们就单独打电话或上门通知，提前一周提醒他们备好食物和水。施工那几天要是搬东西不方便，物业和施工队一起搭把手，把东西送到家门口。”小区物业经理黄清告诉记者，小区电梯更新施工采取分批拆除、分批安装，居民有特殊情况就灵活调整工期，眼下19台新梯已投用，其余旧梯换新工作正稳步推进。

新电梯带来的改变，不只是乘坐更平稳安心，智能化设备的同步加装也为电梯运行安上了“智慧眼”。

截至目前，已签约的更新电梯里，1489台安装电动自行车智能阻车系统，1192台配备困人物联网救援系统。电动车一旦推入轿厢，设备就会立刻发出预警，电梯无法关门启动；遇到电梯故障困人，系统能够自动捕捉险情，第一时间向外传递告警信号，不用等乘客打电话求助，维保人员便可快速响应处置。

长效管护同样是群众关注的焦点。“这次更新，不是‘一改了之’。”市城市管理局工作人员介绍，青岛市在推进老旧电梯更新的过程中，把后期长效管护摆在和更新建设同等重要的位置，创新推行10年整机质保或电梯综合保险，已签约的更新电梯85.76%都落实了这项保障，真正做到“一次更新、十年无忧”。

不同于普通年度维保，10年整机质保由电梯生产厂家直接兜底，核心零部件出现质量问题，由厂家负责维修更换，减少业主、物业、维保单位之间的扯皮纠纷，避免新电梯没过几年又陷入维修难的困境。与此同时，青岛市将依托智慧物业平台，为更新完成的电梯建立“一梯一档”数字化台账，电梯的基础数据、维修记录全程留痕，让电梯的“健康档案”有据可查、有迹可循。

住宅老旧电梯更新，说到底就是保障居民出行的“最初一米”更顺利、更安心。随着一台台新电梯陆续投用，越来越多的居民将用上安全舒适的电梯，让家门口的幸福“一键可达”。

记者手记

民生工程要多听“民声”

王冰洁

住宅老旧电梯更新，看似是公共设施的硬件更换，实则是一道检验城市治理能力的综合考题。

超长期特别国债的注入，填补了“钱从哪来”这个最关键的缺口。但一部电梯的更新，还牵涉业主表决、费用分摊、施工组织、长效管护等多个环节。政策的东风要真正抵达居民家门口，还需走过一段用耐心和细致铺出来的治理之路。

更新一部电梯，照见的是民生工程的普遍理

辑——需要制度设计的精准，需要基层执行的耐心，需要技术手段的支撑，更需要把群众意愿真正纳入决策过程。其本质是在构建一种共识：公共事务如何商议、公共资金如何使用、公共设施如何管护。

随着城市进入存量提质发展阶段，一批建设年代较早的住宅小区和城市基础设施正步入“中老年”，设施老化、资金短缺、意见分散等问题集中显现，电梯更新正是解题的关键一环。解决好这

个难题，所积累的经验和方法将为后续更多类型的城市更新工作提供借鉴。

住宅老旧电梯更新，换的是设备，考验的是治理，温暖的是民心。从“关门决策”到“开门议事”，从“侧重建设”到“建管并重”，每一步都在回答同一个问题——如何让民生工程真正走进民心。当城市的每一次更新都对准群众的急难愁盼，人民城市的温暖就能真正化为百姓可感可及的日常。