

老旧电梯更新（改造）表决书

一、表决基本信息

项目	内容
小区名称	方圆大厦
楼栋 / 单元	1 栋 1 单元
电梯编号	南梯（出厂编号：F8NH7891）/ 北梯（出厂编号：F8NH7890）
电梯使用年限	15 年
表决组织单位	南阳市苑新物业服务有限公司（业委会 / 物业服务中心）
联系方式	13937750338
表决起止时间	2025 年 11 月 24 日 至 2025 年 11 月 30 日
补充表决时间 （如有）	未达表决要求时，补充表决不超过 3 日（自上述截止时间起）
公示时间	一般事项公示 5 个工作日；应急使用场景公示 5 个自然日（自 2025 年 11 月 24 日起）

二、表决背景与依据

1. 电梯现状：本楼栋电梯已使用 20 年，经专业检测存在【主配件磨损老化 / 安全性能不达标 / 运行故障频发】等问题，符合南阳市老旧电梯更新改造认定标准，持续使用存在安全隐患，需进行更新（改造）。
2. 政策依据：根据《民法典》第 278 条、《住宅专项维修资金管理办法》、《南阳市电梯安全管理条例》及南阳市大规模设备更新相关政策要求，本次更新（改造）属于业主共同决定事项，依法组织表决。
3. 补贴说明（如有）：本项目符合国家超长期特别国债资金支持条件，若电梯使用满 15 年（2009 年 1 月 1 日前办理使用登记），更新每台可申领定额补贴 15 万元，改造每台可申领定额补贴 5 万元；使用满 20 年（2004 年 1 月 1 日前办理使用登记）的电梯优先支持更新。补贴不足部分由业主分摊，可优先从住宅专项维修资金中列支。

三、表决核心事项

1. 是否同意对本楼栋指定电梯进行更新（改造）；
2. 是否同意委托南阳市苑新物业服务有限公司（组织单位 / 第三方机构）作为电梯更新（改造）实施主体，负责选聘具备《特种设备生产许可证》及 B 级资质的施工单位、签订合同等事宜；
3. 是否同意更新（改造）费用分摊方案：补贴不足部分 / 全部费用按【专有部分建筑面积比例 / 楼层梯度】分摊，优先从住宅专项维修资金中支付，不足部分由业主补足；
4. 是否同意电梯更新（改造）方案：选用能效等级 A 级以上节能产品，核心部件为原厂原品牌，具备电动自行车智能阻止功能，施工周期 20 天等核心内容；
5. 是否同意对权益受损业主的补偿方案（如有）：无。

四、表决规则

1. 参与表决要求：一般情况需专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决；



2. 通过规则：经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意，表决事项方可通过；缺席未表决业主补充表决后仍未达标，其人数和面积直接计入行使表决权的多数票；
3. 应急豁免情形：电梯故障损坏无法正常使用，危及人身财产安全的，可免于业主表决，直接申请使用维修资金；
4. 表决方式：采用【纸质投票 / 电子投票】记名表决，业主需明确填写“同意”“反对”或“弃权”，未投票的业主投票权数不计入初始参与表决票；
5. 异议处理：对表决事项有异议的业主，可在公示期内书面反馈至组织单位，由街道或社区协助调解。

五、业主表决意见栏

业主信息	表决意见	签名确认	日期
房号：1202 产权人：范中振	☒ 同意 ☐ 反对 ☐ 弃权	范中振	2025年12月16日

房号：1203 产权人：张华	☒ 同意 ☐ 反对 ☐ 弃权	张华	2025年12月16日
-------------------	--	----	-------------

(可附页延伸)

六、表决结果统计

表决事项	参与表决情况	同意情况	表决结果
事项 1：电梯更新（改造）	参与人数：42人	同意人数：42人	☒ 通过 ☐ 未通过
事项 2：委托实施主体	参与人数：42人	同意人数：42人	☒ 通过 ☐ 未通过
事项 3：费用分摊方案	参与人数：42人	同意人数：42人	☒ 通过 ☐ 未通过
事项 4：更新（改造）方案	参与人数：42人	同意人数：42人	☒ 通过 ☐ 未通过
事项 5：补偿方案（如有）	参与人数：/人	同意人数：/人	☐ 通过 ☐ 未通过

七、备注

1. 本表决书经业主签名后生效，表决结果将作为电梯更新（改造）立项、超长期特别国债补贴及维修资金申请的合法依据；
2. 电梯安装、改造不得转委托或变相转委托，禁止使用国家明令淘汰或不合格零部件，施工单位对改造后电梯安全性能负责；
3. 业主应如实填写表决意见，伪造签名或恶意干扰表决的，将承担相应法律责任；
4. 本表决书一式三份，组织单位、街道（社区）及住建部门备案各留存一份，复印件需加盖组织单位公章方为有效。

组织单位（盖章）：南阳市宛新物业服务服务有限公司 2025年12月16日

方圆大厦小区老旧住宅电梯更新项目品牌选取表决表

序号	户号	上海三菱电梯	杭州西奥电梯	菱王电梯	序号	户号	上海三菱电梯	杭州西奥电梯	菱王电梯
1	401	杨庆新			22	1101	孙清		
2	402	李红			23	1102	贾广涛		
3	403	周乃奇			24	1103	付清		
4	501	马凯			25	1201	毕震		
5	502	李清芳			26	1202	范中振		
6	503	张明			27	1203	陈华		
7	601	王龙强			28	1301	田荣明		
8	602	徐江			29	1302	申其豪		
9	603		于松平		30	1303	袁文		
10	701	赵强			31	1401	高忠敏		
11	702	张振东			32	1402	符通涛		
12	703		张驰		33	1403	于宛		
13	801	周书			34	1501	赵鹏飞		
14	802	李长平			35	1502	杨训伟		
15	803	周荷静			36	1503	张志刚		
16	901	杨全平			37	1601	王静娟		
17	902	王强			38	1602	李玉全		
18	903	王强			39	1603	赵强		
19	1001	曹晓波			40	1701	郑国平		
20	1002	毕崇			41	1702	李清芳		
21	1003	张强			42	1703	周强		