**密级：**公开

建议第20230638号

**案 由**：关于建立既有住宅加装电梯维护管养机制的建议

**提 出 人：**王继良,赵培亚,袁志雄,黄静宜,王明军,黎明华,王晓东,蔡立,李建齐,樊成玮,杨上进,王小燕,张弢,王坚,蒋兴华,陆华(共16名)

**办理类型：**主汇办

**承办单位：**市住房和建设局(主办),市市场监督管理局

**内 容：**

一、案由

 随着老龄化社会日益来临，多层住宅没有电梯，逐渐成为老百姓关心、关注的民生热点问题。近年来，我市出台《深圳市既有住宅加装电梯管理规定》《深圳市既有住宅加装电梯奖励补贴方案》等文件，有力推动老旧小区多层住宅加装电梯，切实解决“悬空老人”出行难题，为居民办了大实事、大好事。但是，在经历加装电梯“上下自如”的欢喜后,电梯使用管理、维护保养等却成为居民的“揪心事”。问题主要集中在：一是电梯保质期过后维护成本高。维护保养关乎电梯的运行状况和使用寿命,更关乎居民的生命安全。由于大多数电梯的免费维护保养年限仅为2年，保质期过后需要业主为电梯找到“新管家”来负责维护保养。电梯维修、更换费用少则千元，多则数十万元，均需由加装电梯的受益业主共同承担。目前，电梯维护管养的责任单位、资金筹集等均“无法可依”，出现因运维费意见不一导致电梯停用现象。二是电梯安全监督维护难度大。由于业主大多缺乏专业知识，加上电梯维保市场鱼龙混杂、日常维保报检等制度不健全，业主不仅难以实现“自我管理”，也难以对第三方托管企业进行有效监管。业主难以全面准确掌握评估电梯安全状况，存在较大的安全风险。三是业主发生纠纷风险大。根据《深圳市既有住宅加装电梯管理规定》，经加装电梯所在单元房屋专有部分占本单元建筑物总面积三分之二以上的业主、且占本单元业主总人数三分之二以上的业主同意，可加装电梯。现实中，部分加装电梯意愿不强的业主容易与其他业主产生纠纷。比如：因《深圳市既有住宅加装电梯奖励补贴方案》中未明确分配方案，导致业主之间产生纠纷。

 二、建议

 建议市住房建设、市场监管等部门对多层住宅加装电梯维护管养进行专题调研，建立健全既有住宅加装电梯维护管养机制，切实保障加装电梯安全可靠运行，进一步提升既有住宅加装电梯居民的安全感、获得感、幸福感。

 （一）加快制定既有住宅加装电梯维护管养规定。明确加装电梯维护管养的方式（包括）和政府监管部门、维保单位、物业管理处、业主等相关方的权利义务，推动将既有住宅加装电梯纳入物业管理范畴，明确电梯运行和更新改造资金筹措和管理、使用模式，确定电梯安全使用和监督管理的责任主体，并建立既有住宅加装电梯的维护管养服务标准、托管单位安全监管责任追究机制等，以制度创新破解既有住宅加装电梯维护管养中的难题，减少或降低业主自管的难度。

 （二）加强既有住宅加装电梯安全监督管理。依照国家有关法律、法规和深圳市特种设备等要求，市场监管部门结合既有住宅加装电梯安全使用中的实际问题，健全完善定期检测、安全状况信息公示等制度，定期排查安全隐患，健全应急处置措施，切实加强既有住宅电梯安全使用和监督管理,确保电梯安全运行,防止和减少电梯安全事故。同时，加快出台《深圳市电梯维护保养违章行为记分办法》，切实加强对电梯维护保养单位的监督管理和违法行为查处力度，切实保护业主的合法权益。

 （三）健全既有住宅加装电梯业主利益协调机制。坚持“人民城市人民建，人民城市为人民”，推动既有住宅加装电梯业主成立电梯使用管理自治组织，建立业主自主投资的相关利益诉求协商制度，健全争议处理协调机制，并充分发挥社区党组织的作用，组织居委代表、业委代表、物业代表以及加装电梯楼相关公司、电梯供应商、出资业主等共议协商,协商既有住宅加装电梯相关事项的可行性方案，多方合力解决社区的重点、热点问题。比如：尽快落实《深圳市既有住宅加装电梯奖励补贴方案》补贴分配的具体措施，60%补贴费用按出资权重比例分配(按楼层具体户数)，40%补贴费用(按楼层具体户数)从低到高分配,在“谁出资、谁受益”的基础上,让不使用电梯且受影响的低楼层业主经协商后可以获得适当补偿。