|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 2 | 、提案第 | 20230095 | 号 |
| 标 题： | 关于我市率先出台鼓励政策，建设长寿命住宅的提案 |
| 提 出 人： | 高海 |
| 办理类型： | 主办会办 |
| 主办单位： | 市住房和建设局 |
| 会办单位： | 市规划和自然资源局,市发展和改革委员会 |
| 案由及需要说明的情况： |
|  1.长寿命住宅具有全生命周期经济效益和节能减排的环保效益
　　长寿命住宅就是通过适度增加投入，提高现有的设计、施工标准，改进建造方法，建设整体上延长使用寿命的住宅。由于需要适度增加投入，市场和资本力量不会自动介入，因此需要从政策角度加以引导。长寿命住宅从根本上减少了大拆大建，减少了巨量建筑垃圾，减缓建筑物折旧速率，因此具有全生命周期经济效益和节能减排的环保效益。建筑领域能耗指标排名仅次于电力、交通领域，对实现“双碳”目标占有相当权重，也因此是值得我们重点关注的方向。
　　2、住宅关乎千家万户老百姓的切身利益，是稳预期、安民心的重要抓手
　　国内现阶段，一般住宅设计年限为50年，土地年限为70年，很多住宅已临近土地年限，临近或超过设计年限，面对此种局面，住宅业主、二手房购买业主、房地产开发商、政府城市安全管理部门和城市更新部门等均存在预期不稳定，甚至彼此预期错位，产生矛盾的情况。《民法典》第359条规定，住宅用地到期自动续期，其根本含义就是稳定预期、安定民心，但由于设计年限与土地年限不同步产生的预期错位，事实上产生了预期和民心的不稳。因此，在技术经济条件允许的前提下，鼓励建设更长寿命住宅就成为社会治理的合理选项。同时，在此种鼓励政策引导下，也会催生更多、更好的绿色建筑、绿色建造技术涌现。 |
| 意见建议： |
|  建议一、研究制定《住宅全寿命管理办法》
 补充说明：为此，建议深圳依托先行示范区建设和地方立法权，研究制定《住宅全寿命管理办法》，率先出台鼓励政策，建设长寿命住宅，发挥房屋建筑在高质量发展和循环经济中的巨大作用，催生建筑住宅领域新技术、新工艺不断涌现。建议在不动产登记簿中增加载明“设计年限”，不仅仅在技术层面把握标准，也在社会治理层面稳定预期，鼓励更长设计寿命住宅享有更高的交易价值。在研究制定《住宅全寿命管理办法》过程中，同步实施示范项目，为之提供实践经验。
 |