**密级：**公开

建议第20230029号

**案 由**：关于既有住宅加装电梯移交管理的建议

**提 出 人：**何延文(共1名)

**办理类型：**主汇办

**承办单位：**市住房和建设局(主办),市规划和自然资源局,市市场监督管理局

**内 容：**

一、案由：

 根据国务院关于住宅小区加装电梯惠民工程的支持政策及《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实施方案》等相关指导意见。盐田区东埔海景花园一期6栋18个单元被区住建局列为首批加装电梯示范单位，极大满足了小区居民的加装意愿和对美好生活的新期盼。

 自2019年盐田区“首部”住宅加装电梯在海景花园成功落地以来，先后有6部加装电梯成功安装并投入使用。目前，4台已通过审批待建，3个单元正在申报中，情况说明加装住宅电梯这一惠民工程得到了普遍认可，但随着加装电梯像雨后春笋般发展，也发现电梯在落成使用后的一些问题亟待解决：

 （一）既有住宅加装电梯实施细则中存在制度缺失，对于电梯建成后如何移交物业管理没有明确的指导细则，致使电梯建成后仍不能达到市场监督管理局移交纳管的相关要求，电梯建成后陷入只能看、不能用、无监管的窘境。

 （二）既有住宅加装电梯属于“业主自愿”、“自筹加建”的民生惠民工程，属原物业管理合同中未涉及的管理细则，缺乏针对性的收费标准和托管解决方案，致使电梯建成后业主与物业之间的费用收取和托管方式的谈判异常困难。

 （三）政府职能部门的职责不清，使业主在与物业的委托谈判极易陷入僵局，或情理层面的接管后导致委托管理的费用混乱，委托管理方式不合理等问题。

 二、建议：

 （一）人大推动立法，各职能局厘清职责、落实具体指导细则

 随着老龄化状况的加剧，老旧小区改造难度加大，改善民众出行居住环境只能依托民生惠民工程的叠加成效，因此，建议人大立法助推既有住宅加装电梯的迫切性和必要性也势在必行，为各职能部门建立有法可依、有规可循的联动机制，避免在推进过程中出现监管空白，真正把好事办好，惠及民生。

 （二）主管部门横向联动，系统性制定具体指导意见

 既有住宅加装电梯作为永久性投资建设项目，应统一纳入小区公共配套设施中管理、维护，住建局（加梯办）作为物业管理的主管部门，应下发明确指导建议，物业公司不得以“非”配套为由拒绝接收纳管工作，同时应根据区域物业收费的标准，出具物业接管后的详细收费标准供业主参考；市场监督管理局作为电梯设备的监管单位，在电梯建成后督促物业完善投入运营前的相关手续，避免出现电梯建成后物业不配合等原因致使电梯无法正常投入运行，对于长时间未能投入运行的相关单元，市市场监管局应责成物业单位保障业主的正常需求；区加梯办应在电梯意愿征集、资料申报、施工建设、运行管理等环节深度参与，为居民加梯工作提供专业指导及便利，避免业主走弯路。

 （三）政府行业部门积极参与业主和物业的谈判协商

 业主在电梯建成后与物业托管谈判过程往往处于被动、弱势地位，社区作为基层居民的自治组织，只能搭建平台、沟通协商，却碍于职能权限及专业性难以促商。业主期盼区住建局、市场监督管理局等职能部门协同配合，率先制定出加装电梯申报、移交、纳管的实施细则，避免因长时间谈判无果致使电梯建成后无法运行或不合法使用引发民怨民，不利于社会发展和社会稳定。