**密级：**公开

建议第20220704号

**案 由**：关于修改深圳市既有住宅加装电梯管理规定的建议

**提 出 人：**曾俊英,郭丽英,黄启成,梁桂华,葛岩峰,袁贵华,徐毛毛,胡宇舟,郭锦,马红霞,陈炳强,陈琳,陈琰超,蒋盈盈,王希耘,崔军红,曾滔(共17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

**内 容：**

 一、基本情况

 中国已经进入老龄化社会，无论是照顾中老年人出行便利，还是促进经济内循环，让人民拥有幸福获得感，既有住宅加装电梯都是极大的好事。加装电梯，利于中老年人、儿童妇女出行之外，也是对小区居民文化生态巨大的改变，显著提升居民生活品质，让“远亲不如近邻”、促进重建“熟人社会”的邻里文化成为现实；对于医疗急救提供了黄金救命时间便利；让残障人士生活品质有了出行的保障等。但是现实操作中，很多居民感到这份就像是梦想的福利咫尺天涯，举步维艰。单元内业主协商困难是最大的掣肘，很多高层老年人的热望往往被个别感性因素扑灭。电梯加装需要更简明的协商机制和政策指引与支持。政府态度、道德、情理、经济政策都是积极的，但是几年的社会实践证明，加装工作举步维艰，许多老年人的需求满足倾向地被个别感性因素所遏制，有时协商不得其门而入，十分痛苦。需要更简明的福利政策导向和街道社区的行政支持。这份为人民服务的工作做到位，必然皆大欢喜，利国利民。

 二、存在问题

 1．“规定”协商程序模糊，业主无组织，缺少协商的程序依据，操作困难，数年下来，全市既有住宅电梯加装进展缓慢。

 2．现有“规定”只是粗放、理性地支持加装电梯，未明确对老年人的照顾和关爱。

 3．未明确底层业主是否需要“补偿”事宜。是否要补偿，补偿多少。

 4．未明确规定楼层分摊比例，导致业主协商困难。

 5．规定缺少开放性，未明确允许部分业主选择是否开通电梯和出资。

 6．国家补贴优惠政策不明确。

 三、有关建议

 1． 明确街道社区的既有住宅加装电梯的组织责任。部分发起业主可单独或者联名向街道社区、居委会提出加装电梯申请，社区反馈到单元每户居民，要求限期回复，逾期不回复视为同意，一轮反馈通过后，社区公示后出具业主共识证明书给发起业主，以便继续申报程序。如果第一轮不能通过，社区发出通知，召集督导单元业主沟通会,至少组织三轮互动协商。

 2．在《深圳市既有住宅加装电梯管理规定》中明确照顾老年人的福利政策导向。老年社会到来的大趋势下，在《深圳市既有住宅加装电梯管理规定》中明文倾斜照顾高层老年居民。每个楼宇单元中，含四楼及以上楼层业主家庭，退休老人及以上年龄直系亲属或供养老人数，达到户均一人情况下，即有权直接申报加装电梯，无需协商业主同意。资金筹集由电梯使用户按有关文件指导意见合伙筹集；不使用电梯的业主可以不出资，不开通电梯；需要开通时另行协商合理补款开通。

 3．明确加装单元不需要补偿一楼业主。公共区域属于单元全体业主共有，不需要向一楼支付“买路钱”。

 4．明确政府对既有住宅加装电梯的补助比率或者金额。