附件2

**《汕尾市既有住宅加装电梯管理办法》**

**（征求意见稿）起草说明**

为了完善我市既有住宅的使用功能，规范既有住宅加装电梯建设和管理，改善城市生活环境，提高宜居水平。根据市政府2021年政府规章制定计划，市住建局牵头起草了《汕尾市既有住宅加装电梯管理办法》（征求意见稿）。现将起草情况说明如下：

一、基本情况

随着人口老龄化日益加剧，老龄化社会提前到来，“上楼难”已成为影响城市居民生活品质的直接问题。目前，本市绝大多数老年人采用居家养老方式，且多居住在没有电梯的老旧小区。推动老旧小区既有住宅加装电梯，让老年人告别“上楼难”，实现轻松上下楼，不仅能适应汕尾市经济社会高质量发展和人口老龄化的需要，还能够提高老旧小区既有住宅宜居水平，方便住户特别是老年人、残疾人出行，提升城市生活品质。

根据2020年调查显示，汕尾市共计约有91个老旧小区和9个城中村于2000年以前建成，属于城市老旧小区改造范围。本市计划到2022年，力争完成城镇老旧小区改造建筑面积 92 万平方米，城中村改造面积 127 万平方米；到“十四五”期末，基本完成全市城镇老旧小区和城中村改造任务。在城市老旧小区改造的大背景下，推进既有住宅加装电梯工作正当其时。

对此，汕尾市政府把老旧小区住宅楼加装电梯作为一项民生工程，出台相关立法，推进这项民生工程落地。

二、立法必要性

1．贯彻落实国家关于加装电梯的工作部署。随着全国老龄化趋势的不断加快，老年人居住在没有电梯的多层住宅，给生活造成不便，这已是一个突出的社会问题。为此，2018年的国务院《政府工作报告》提出“鼓励有条件的加装电梯”，对这一工作予以明确支持。2019年的国务院《政府工作报告》提出“支持加装电梯”，既有住宅加装电梯更加受到了国家的重视。

2．防范并化解既有住宅加装电梯的突出矛盾。无论是国家层面还是地方政府，都十分鼓励符合条件的多层住宅小区加装电梯。但这项工作的推进并不顺利，特别是由于高层住户与低层住户的利益不一致，多层住宅小区业主要求加装电梯与反对加装电梯的矛盾突出。另外，老小区加装电梯日常安全管理责任无法落实、业主共有电梯维修经费纠纷多，安全隐患无法及时消除等新情况、新问题不断出现，有必要通过立法防范并化解既有住宅加装电梯的突出矛盾。

3．规范既有住宅加装电梯的建设和管理。电梯质量安全事关人民群众生命财产安全和经济社会发展稳定。为了深入贯彻习近平总书记对广东重要讲话和重要指示批示精神，践行以人民为中心的发展理念，以提升居民生活品质为出发点和落脚点，进一步规范汕尾市既有住宅加装电梯管理，保障居民人身和财产安全，结合新形势的发展，制定一部《汕尾市既有住宅加装电梯管理办法》政府规章，十分必要，也很迫切。

三、立法依据

起草《汕尾市既有住宅加装电梯管理办法》（征求意见稿）的法律法规依据主要包括：

1.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）

2.《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过 根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）

3.《广东省电梯使用安全条例》(2015年5月28日广东省第十二届人民代表大会常务委员会第十七次会议通过)

4.《广东省特种设备安全条例》（2015年5月28日广东省第十二届人民代表大会常务委员会第十七次会议通过）

另外还有《国务院办公厅关于加强电梯质量安全工作的意见》（国办发〔2018〕8号）《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）《市场监管总局关于进一步做好改进电梯维护保养模式和调整电梯检验检测方式试点工作的意见》（国市监特设〔2020〕56号）《广东省既有住宅增设电梯的指导意见》《广东省住房和城乡建设厅关于对既有住宅增设电梯允许申请提取住房公积金的意见》《广东省住房和城乡建设厅关于推进全省既有住宅增设电梯的补充指导意见》等规范性文件为本办法的制定提供了参考。

四、办法的主要内容

《办法》征求意见稿共三十四条，主要规范了以下几个方面的内容：

一是关于总则的规定，包括立法目的和依据、适用范围、基本原则、行政主管部门职责等内容。

二是关于既有住宅加装电梯条件的规定，明确了加装电梯的申请主体、加装条件、业主表决程序条件、项目协议书事项、资金筹集方式等内容。

三是关于既有住宅加装电梯申请程序的规定，规定了加装电梯应当编制初步方案、申请公示、委托设计、递交申请材料、申请联合审查、管线改迁、施工前监管等内容。

四是关于既有住宅加装电梯建设管理的规定，包括施工单位职责、安全监管和保障、开工时间、竣工验收等内容。

五是关于既有住宅加装电梯维护管理的规定，包括使用管理、维护经费、权义承继、产权归属等内容。

六是关于法律责任的规定，包括纠纷解决、阻碍施工责任、擅自加装责任、虚假申请责任未办理手续责任、擅自交付使用责任、行政处分等内容。

七是附则，关于其他建筑加装电梯参照执行、制定实施细则、施行时间的规定。