

涑源县住房和城乡建设局

是否同意公开：是

办理结果：B

涑住建字（2023）第60号

对涑源县第十七届人民代表大会 第三次会议第25号建议的答复

周艳茹、张桂芳代表：

你们提出关于老旧小区安装电梯的关于建议的提案收悉，现答复如下：

老旧小区上楼难是社会性难题。近几年，北京、上海、杭州等地相继出台鼓励性措施推动老旧小区安装电梯，但是实施起来效果不明显。具体有人、资金、实施、安装、维护等“五难”。

一是协调难（人的问题）。《物权法》规定“改建、重建建筑物及其附属设施，应当经专有部分建筑物总面积三分之二业主且占总人数三分之二以上同意”，但因增设电梯一般还必须征得因增设电梯后受到采光、噪音直接影响的业主同意，所以在实际实施中增设电梯必须得征得本单元专有部分面积占比三分二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。拟占用其他业主专有部分的，还应当征得该专有部分业主的同意。并且低层住户没有安装需求，常以遮光、

噪音、挤占空间等原因反对。

二是经费难(钱的问题)。电梯安装费用高，以6层楼为例，一部电梯从勘测到安装预计50万元左右。而老旧小区居民收入普遍偏低，资金无力筹措。对于不同楼层住户之间的资金分摊也难以达成一致，后附案例1；2；3。

三是审批难(审的问题)。老旧小区不仅楼龄长，而且产权单位不明晰和物业管理不到位，有的甚至没有物业管理公司，加装电梯涉及的管理部门较多，包括规划、土地、建设、消防、安监、天然气公司、电网、自来水公司等。申报审批流程多、耗时长。

四是实施难(装的问题)。由于老旧楼栋本身建筑设计并不具备电梯井和相应力学结构最常见的电梯安装方式是在原建筑外重新建构电梯井，再连接到各个楼层，故占地面积比较大。勘测过程中还要兼顾电路、天然气管道、水管等影响，施工期一般较长。

五是维护难(管的问题)。电梯安装完成后，后期维护使用成本会随使用年限的增长而不断增加。在物业管理不到位甚至没有物业的情况下，后期维护也会存在矛盾纠纷和困难。

工作中我们坚持“业主自主、政府支持、确保安全”原则，积极推动在老旧小区加装电梯工作，力争实现在条件允许、业主同意的老旧居民楼“可装尽装”。目前，我县在2023年老旧小区改造项目中，充分征求居民意愿，经研讨共商发现：1、居民积

极响应加装电梯，但出资意愿不强。2、我县未制定出台既有建筑加装电梯的相关机制文件，参考市局《保住建发（2022）268号、保住建发（2022）337号》正在研究制定中。鉴于老旧小区加装电梯存在以上问题，综合调研情况及各地经验，下步工作将稳步推进。

（一）原则性指导，出台相关实施细则。借鉴北京、上海、杭州等地关于旧楼加装电梯的实施办法，因地制宜，出台老旧小区加装电梯的实施细则，明确适用范围、审批流程、维护管理等，特别是对安装费用分摊等关键环节给出指导性意见，促进业主协商有据可依。

（二）市场化运作，始终坚持业主自主的主体地位。始终坚持居民主导作用、政府引导作用，由业主主导安装电梯的意愿统一、经费协商、办理审批、采购安装等全过程。街道、社区搭建居民、社区、物业三方议事协商平台，引导业有效协商。县级政府制定行业标准，规范建设施工企业和中介组织的服务，缓解建设施工难。指导住房修建协会根据需求，推出一批有资质的设计、施工企业目录，以及加装电梯的费用标准，供居民参考选择。

（三）补贴式引导，实施财政补贴行动计划。资金筹措应整合业主众筹、财政补贴、公共维修基金、住房公积金、社会资金等各方面的资源。财政补贴上，各地可根据实际情况运作。探索引入 PPP 模式，新安装电梯由企业投入，住户有偿使用，减轻住户一次性投入压力。

(四)“一门式”受理，提高审批效率和便捷度。成立工作领导小组“加梯办”负责全县既有住宅加装电梯的政策制定、指导协调、督查检查等工作，整合建设、规划、安监等职能部门的力量，有序推进工作。专设旧楼加装电梯一条龙服务窗口和一站式办公，专门受理和办理有关审批手续，提高工作效率，推进加梯工作顺利进行。

(五)试点式推进，在老旧小区形成示范带动效应。加强示范引导，优先选择一批老年人群集中、业主安装意愿强烈、物业管理维护较好、经济条件较好的多层住宅，作为试点推进便于协调业主利益和后期运营管理，形成示范效应。引导鼓励企业根据老旧住宅特点，研发适宜的电梯产品，如接力式电梯等，以降低安装成本。

涑源县住房和城乡建设局

2023年8月24日

领导签发：田纪周

联系人及电话：张艳秋 17732253669

抄报：县政府办公室（116 房间）

代表建议办理情况征询意见表

承办单位	沛源县住房和城乡建设局		建议编号	第25号	
标题	关于老旧小区安装电梯的建议				
	满意		基本满意	<input checked="" type="checkbox"/>	不满意
代表意见	希望政府推进解决				
建议	老人上楼梯问题				
	代表签字：周艳茹 2023年8月30日				

说明：办复后上门征询意见时，请代表填写。要及时报送县政府
办公室 116 房间。 联系电话：7321897。