附件2

修订说明

一、修订背景

住宅小区电梯管理主体众多，涉及电梯所有权、使用权、物业管理权和维修保养等多项权利冲突，经常出现各类纷争，包括安全配置不足、质量难保证、管理责任不清、维护保养跟不上、维修费用难落实、老旧电梯更新改造不易等问题。要想推动老旧电梯更新改造工作迈上新台阶，必须建立强制性、可操作性强的配套法律法规体系来支撑和保障。因此，我局积极研究出台有关特区法规和规范性文件，从立法层面根本性解决关系复杂、矛盾突出的老旧电梯更新改造问题，从而更有力地保护了公众安全，确保了工作的可行性和可操作性。

2014年，我局运用特区立法权在《深圳经济特区特种设备安全条例》中创建了老旧电梯安全评估制度，规定电梯自首次办理使用登记之日起满十五年的或者安全评估后继续使用满五年的，应当委托电梯安全评估机构进行评估。评估结论可以作为电梯修理、改造、更新经费申请的依据。

2018年，我局在总结前期老旧电梯更新改造探索经验的基础上，率先以深圳市政府的名义出台《深圳市推进住宅小区老旧电梯更新改造大修办法》（以下简称“《办法》”），率先制定地方标准《电梯安全评估规程》，形成了特区法规、规范性文件和地方标准三个层级、科学完备的制度体系，实现更新改造制度化、规范化、常态化，为电梯更新改造进一步提供了法律制度保障。该办法有效期至2023年11月。

截至2022年底，全市在用电梯共176238台，其中投入使用年限超过十五年的电梯为35411台，占比20%。这些老旧电梯制造标准版本低，多数老旧电梯老化磨损严重，故障多发。因此，加强对老旧电梯的安全监管，推动住宅小区老旧电梯更新改造大修是一项重要民生工程，对保障市民出行安全具有重要意义。《办法》实施以来，各辖区局（除坪山、大鹏、深汕外)也纷纷跟进出台了本辖区老旧电梯更新改造大修有关规定，助推我市老旧电梯更新改造工作取得可喜成绩。《办法》实施以来，全市共完成老旧电梯安全评估3291台次，累计发放专项补助资金共4.16亿余元，实现老旧电梯更新改造大修2868台，平均每台补助约14.5万元。《办法》实施四年新增的老旧电梯更新改造大修数量已超过历史累积量2254台，充分说明了《办法》在推进我市老旧电梯更新改造工作上的积极作用。因此，为进一步推进住宅小区老旧电梯更新改造大修工作，强化我市电梯安全治理水平，我局结合各区更新改造实际工作情况，在《办法》基础上进行了少许修改，并形成了《深圳市推进住宅小区老旧电梯更新改造大修办法（征求意见稿）》（以下简称“《办法（征求意见稿）》”）。

二、修订内容

（一）将第一条内的制定依据增加了《深圳经济特区电梯使用安全若干规定》。

理由：《深圳经济特区电梯使用安全若干规定》为2020年新出台的特区法规，其中第11、12条等对电梯安全评估、更新改造修理作出了进一步规定，因此补充到制定依据中。

（二）将第二条“本办法适用于规划、住建部门批准建设的住宅楼宇、商住楼宇、保障性住房类住宅小区的老旧电梯更新改造大修”修改为“本办法适用于规划、住建部门批准建设的住宅楼宇、商住楼宇、保障性住房类住宅小区**使用政府补助资金**的老旧电梯更新改造大修。”

理由：本《办法》通篇都是对使用政府补助资金的老旧电梯更新改造大修的流程、分工、补贴标准等作出的规定，不适用于不使用补助资金、完全依赖业主自筹经费的电梯更新改造大修情形。因此，从严谨的角度出发，补充“使用政府补助资金”的限定语，与《办法》规定内容更加契合。

（三）将第十一条第二款“电梯经安全评估需要更新、改造或大修的，使用单位**自收到安全评估报告起3个月内**，应当会同小区业委会或业主代表成立小区电梯更新改造大修工作小组（下称“小区电梯旧改小组”），并向全体业主公示，公示期不少于五个工作日”修改为“电梯经安全评估需要更新、改造或大修的，使用单位应当会同小区业委会或业主代表成立小区电梯更新改造大修工作小组（下称“小区电梯旧改小组”），并向全体业主公示，公示期不少于五个工作日”，删除了“自收到安全评估报告起3个月内”的要求。

理由：电梯更新涉及众多业主利益，使用单位可能因各种原因不能及时成立小组。如果因此超过3个月就要求使用单位重新委托评估机构进行安全评估，势必对使用单位增加不必要的负担。而且3个月后再进行评估的话，电梯质量状态也不会比之前更好，报告建议仍会有效，因此此次删除这一时限要求，为使用单位留足筹备工作的时间。

（四）删除第十四条第二款“经上述方式筹措后经费仍存在缺口，导致更新改造大修工作无法进行的，由小区电梯旧改小组向辖区电梯旧改负责部门申请差额资金补助。辖区电梯旧改负责部门对申报情况进行核实，情况属实的，报（区）新区政府同意，可由区（新区）政府补足资金差额”。

理由：老旧电梯更新改造大修补助资金为事后补助资金，第十四条第二款的规定与实际不符合，易引起误解。

1. 将第二十六条“区（新区）可以根据本辖区实际**上调**补助标准和补助资金”修改为“区（新区）可以根据本辖区实际**调整**补助标准和补助资金”。

理由：老旧电梯更新改造大修补助资金由各区（新区）财政保障，而各区（新区）财政情况、居民申请意愿都存在很大差异性，因此允许各区（新区）根据辖区实际在本《办法》基础上调整补助标准和补助资金。