

老旧小区如何加装电梯? 快来看看这份“操作指南”

天元区8个老旧小区作为首批加装电梯的试点小区,已有2个小区开始动工(详见本报8月31日A05版)。

近日,多位市民拨打晚报新闻热线28829110称,他们对此事表示关注,并称老旧小区低楼层楼房安装电梯一事,看起来很美,但操作起来不知如何入手。为此,本报记者深入白鹤园、林苑小区、天元区法院小区等试点小区调查走访,探寻具体操作“秘诀”。

成功样本

天元区法院小区全部业主一致同意安装电梯

在天元区法院小区走访时,记者了解到,该小区低楼层业主对于安装电梯,均持同意意见。昨日,天元区人民法院工会主席、法院小区业委会主任黄威介绍了其中的经验。

原来,天元区法院小区在最初征集意见时,也曾出现低楼层业主不同意、不理解的现象。对此,党组书记、院长杨瑞斌多次上门向低楼层的离退休业主做工作,并发动这些业主的同事、朋友为其做工作。最终,所有的业主都同意安装电梯。

现阶段,天元区8个试点小区共将安装17台电梯,其中5台安装在该小区,是目前全市电梯改造量最多的小区。

成功之道

一名有能力且热心的经手人必不可少

法院小区安装的电梯均为本土品牌德力通生产,电梯井形式为“砖混”结构,总价格大约30多万元。市、区两级财政分别补贴每台电梯5万元。

剩余的费用怎么办?黄威介绍,剩余费用由2楼及2楼以上的业主承担,具体费用的计算方法是业主的楼层乘面积得出户系数,再以电梯总价除以户系数,从而得出相应业主的费用。以该小区130平方米的户型为例,从2楼业主往上费用分别为每户1.3万、2万、2.7万、3.4万、4.1万元。

“安装一部电梯至少需要大半年时间。”黄威告诉记者,该小区所有的电梯安装全部由他经手,从今年4月至今,耗时5个月才最终进入电梯建设的程序,电梯建设至少还需要3个月左右。

记者了解到,老旧小区,特别是非机关单位小区,申请电梯改造,存在许多难点,业主们不知如何开展工作。黄威认为,一名有能力且积极热心的经手人来主持操办是必不可少的。



▲天元区法院小区电梯改造效果图



▲白鹤园小区在进行电梯改造施工



▲天元区法院小区的施工公告

划重点

加装电梯,这几步很关键

第一步 业主意见征集

对于大家反映最强烈的低楼层业主不同意这一现象,多位经手人反映这是邻里关系的重大考验,“不要想着一步到位”、“楼层越低压力越大”。于是,大部分经手人都选择在做低楼层业主工作时,尽可能多叫上这些业主的朋友、同事、要好的邻居一起,多次上门向低楼层业主做工作。

同时,有经手人表示,与反对的低楼层业主的谈判、协商,一开场不要以“同意”为话题,而要以“不反对”为切入点,达成“不反对”意见相对而言比较容易,然后,再逐步深入,最终达成“同意”意见。

据上述经手人介绍,在他经手的楼栋中,一楼有一户业主坚决不同意安装电梯,但是他先后发动四五名同栋的邻居,一周之内4次上门游说,终于让这名业主态度“软化”,最终同意了。

第二步 出资额度达成一致

记者发现,各个小区出资范围分为两种,一种从2楼开始出资,另一种从3楼开始出资。计算形式也有所不同,主要有两种,其一是每层每户增加5000元左右。其二是按照百分比逐层往上增加,即开始出资楼层业主占总费用的10%左右,逐层向上每层增加8%左右。

在走访时,记者还发现,同品牌电梯,在不同的小区总造价不相同,最高与最低跨度达数万元。据某小区经手人介绍,因为安装电梯,该小区需要改造的项目有燃气管道、自来水管、通信管道、电路等,别的小区安装一台同品牌电梯可能需要32万左右,而该小区则需要近40万元。

经协商,多出来的这些费用按照当初约定的出资业主分摊比例,平摊到每户出资业主的头上。

第三步 电梯井形式达成一致

在电梯品牌选择上,大部分小区都选择本土品牌德力通。对于电梯井的形式,天元区法院小区选择“砖混”结构,还有一些小区选择“钢井”结构。“钢玻”结构造价太高,没有小区选择。

据选择“钢井”结构的经手人介绍,“砖混”结构造价最低,但其外观与原有的建筑风格不搭。“钢井”结构的电梯井,也无法从电梯内部看到外面,耐用程度与“砖混”结构相差不多,但比“砖混”结构美观一些。

第四步 做好三次公示,避免反对意见

“不光本栋业主要做好工作,其他栋业主要也要做好工作,不然可能前功尽弃。”有经手人指出,由于安装电梯会破坏小区原有的绿化、道路、公共区域设施等,而这些是全体业主所有的,所以在安装电梯之前需要在小区内进行三次公示,三次公示中不能有小区业主对此提出反对意见。

据了解,在本次试点的某小区已出现这种情况,当时该小区前期意见征集、费用收取、资料提交都已完成,只要完成公示就可以进入电梯建设程序。但是最后一次公示中,有其他栋业主对此提出反对意见,并且无法协调,导致电梯改造工作“夭折”。

第五步 电梯维护要预留“后路”

电梯安装以后,应该如何管理及维护保养,这一问题必须引起重视。

据黄威介绍,天元区法院小区业主前期缴纳的费用可能比其他小区相对较多,原因是其中包括部分后期维护、保养的费用,每台电梯预留大约5万元经费。

对电梯的保养管理,该小区将采取在业主委员会指导下的,楼栋自治形式管理,维护、保养费用交由楼栋长进行管理。

(记者 贺天鸿 文/图)

南玉小区,有人私接水管偷水

市自来水公司:市民举报最高奖励两千元



▲工作人员正在拆除居民私接的水管 记者 刘玺 摄

本报讯(记者 刘玺 通讯员 唐瑞丰)居民私接水管偷水,不仅会影响邻居家的正常水压,还会影响水质。昨日上午,市自来水公司拆除了芦淞区一处违规水管。

该公司供水稽查中心负责人介绍,4日下午,工作人员在日常巡查时,发现芦淞区南玉小区的公共管网被人私接了一根水管取水。“由于这根水管有一段时间没有使用了,我们暂时无法确定楼内哪家用户,目前还在进行调查。”

昨日上午,工作人员来到现场,用切割机工具对这根私接水管进行拆除。

该负责人说,私接水管偷水不仅是违法行为,会降低楼内其余居民家的正常水压,还会影响水质。

“我们以前接到楼内居民反映,说家里的自来水压力不够,导致用水存在一定困难,我们还为此安装了增压水泵,没想到竟是这个原因造成的。”

“根据湖南省实施《城市供水条例》办法,禁止擅自将自建供水管网系统与城市公共供水管网系统连接,否则将被处以相关罚款。”该负责人说,如果涉及金额较大,涉嫌盗窃罪,公安机关将对偷水者追究相关刑事责任。

该负责人表示,市民如果发现有人私接水管偷水,可以拨打水韵热线22333555进行举报。一经查实,我们将按实际追回直接经济损失的10%一次性奖励举报人,最高奖励2000元。

咨询

没有指定银行卡,又无法下床老人如何领取养老补贴?

昨日,家住芦淞区的陈女士拨打本报热线28829110称,现在80岁以上的老人有养老补贴,我母亲符合这样的政策,但必须要农村信用社的银行卡才能领取。我母亲没有卡,也无法下床去办理,想通过晚报咨询,还有其他方案领取吗?

记者 王娜 核实

陈女士是芦淞区公园社区的居民,不久前,她通过报纸得知,全市80岁以上老人,每个月都可领到不低于50元的养老补贴,但通过咨询政策得知,要持有农村信用社的银行卡,才能领到这笔钱。

“我母亲已经卧床多年,她没有这个银行卡,我们也无法代办。”陈

女士说,是否有其他方案,能帮老人领取到这笔钱。

随后,记者咨询市老龄办。相关负责人表示,高龄补贴的具体发放由各市县基层综合实际情况,原则上采取社会发放,自行选择合作银行。陈女士的母亲身体不便,且无法到银行开户,领取高龄补贴的事可通过相关部门协调。补贴对象户籍属芦淞区建设街道办事处公园社区,他已经将此事转到芦淞区老年办,并要求协调社区和银行,考虑到老人的特殊身体条件,为老人提供便利。

记者致电公园社区相关负责人表示,她表示,将尽快为老人养老补贴的事情进行协调。

公交车故事 1

女乘客突然晕倒 公交车开10公里送医

本报讯(记者 戴凛 通讯员 殷滋)昨日上午,T63路公交车上一名女乘客突然晕倒,由于周边没有医院,在其他乘客的带领下,公交车开到十里外的卫生院,让女乘客顺利脱险。

女子一直说不出话,好在卫生院附近的村民认出了她,这才联系上她家人。女子家人介绍,她刚刚生完孩子不久,身体比较虚弱,可能是因为贫血晕倒。

直到安顿好女子,吴雄虎才离开卫生院。他的举动也得到车上其他乘客的理解。乘客李先生表示,从吴师傅身上看到株洲的文明形象。

吴雄虎赶紧询问其他乘客,周边是否有医院。一名老年乘客表示,附近的云田卫生院大约有10公

公交车故事 2

七旬老人落钱包 公交司机捡到送回

昨天,家住荷塘区的宋先生拨打本报热线28829110称:几天前,我出门买东西,钱包遗失在T14路公交车上,没想到司机师傅联系到我,并将钱包送了过来。我想通过晚报谢谢他的爱心。

记者 王娜 核实

宋先生今年70岁,家住荷塘区宋家桥。他告诉记者,在2日上午,他和朋友一起出门买东西,9点多乘坐T14路公交车准备回家。

“当时车上人多,我手上提了很多东西,所以没注意钱包掉了。”宋先生说,他从宋家桥下车回到家的

20多分钟里,都没发现钱包遗失,直到一个电话打来才知道。

“电话那头,司机师傅显得好着急,告诉我钱包掉了,马上送过来。”宋先生说,10分钟后,他见到了这位T14路的司机,钱包失而复得。“原来,钱包里有我的电话,没想到一个这么小的事情他们都这么用心。”

宋先生告诉记者,这位司机叫彭勇,虽然这样的爱心举动是微小的,却让人倍感温暖,所以想通过晚报感谢这位彭师傅。

“当时车上人多,我手上提了很多东西,所以没注意钱包掉了。”宋先生说,他从宋家桥下车回到家的

膝关节 颈腰椎突出 病好付清药款



人老腿先老,腿好有健康。有一个健康的骨头,才有好身体,很多老年人上下楼时关节疼痛不敢使劲,早晨起床或久坐站起时关节疼痛僵硬迈不动步,下蹲困难,关节活动时摩擦音,严重者关节积液、肿胀甚至变形。腰疼头晕、手脚疼痛麻木,特别是腿后面更疼痛难忍,根本走不了几米的路,连上下楼梯都困难。

太白山下83岁中医陈正坤老教授历

经60余年,根据古方研制良心药“舒筋活血膏”关节贴专治:膝关节骨质增生、滑膜炎、风湿类风湿、腱骨软化、半月板损伤、股骨头坏死;“舒筋活血膏”颈腰贴专治:颈、腰椎间盘突出、膨出、椎管狭窄、椎体滑脱、骨质增生、肩周炎等。陈老承诺:修德正品,济世救人。药品是用来治病救人的,不是用来骗人牟利的,我不做虚假宣传,我是行医60多年的老中医,专门医骨病,全国各地很多疑难骨病患者很多被我治愈!

中医骨病医院(本药药引子需自备)

医生专电: 131-3712-7638 130-2772-0419