

反对与观望的情绪背后,是利益冲突、施工难度及楼房条件

老楼装电梯 到底“卡”在哪

——既有住宅加装电梯系列报道之三

株洲日报记者 吴楚

1

内部

利益冲突与复杂人性

“我们小区光线本就不充足,再装个电梯,影响我家采光、通风怎么办?”当记者问及加装电梯,芦淞区某老旧小区一楼住户反问道:“电梯产生噪音,影响家里人休息怎么办?”

在全国各地,加装电梯的起点都是“业主协商”,单元楼的业主们商量好并签字同意,流程才算正式开始。而类似上述反对声音,在株洲乃至全国各地都屡见不鲜,所以有了“业主关”这一说法。

如果说中低层住户担心通风采光可以理解,那么到了出资分配时不愿出钱或者不愿多出钱,那简直就是“理所应当”了。“高层多出,中层少出,底层不出”是基本原则,即便有了相对科学的“按楼层系数”分配出资,事情也并不好办。

采访中,关于“扯皮”的故事多如牛毛。反对声中,当然有缺钱的,也有将房子出租的房东,有常年无人居住的房主;观望群体中,则有中层住户要求顶楼住户替自己垫付的,有要求政府先垫资的,有欣然签字却不愿意出钱的。还有人,先把单元楼管道跟楼梯灯换了再考虑签字。

最难办的,是那些“谁也不知道为什么就是不同意”的住户。

尚依所住的小区,是株洲河西首批高档住宅小区,住户们条件都不错。她住在顶层7楼,腿脚不便上下楼费劲。今年她牵头加装电梯,很快征得所有业主同意。最先的电梯设计方案是从阳台平层入户,多部门现场联合勘察认为,这一方式既是变相增加房屋面积,又存在巨大的安全隐患,要求住户们重新敲定电梯方案。再次找业主协商时,一位中层住户态度完全反转:要么平层入户,要么不装了。

“包括我在内的其余所有业

主都去跟她沟通,没用,也说不明白她为什么就是不答应,就算错层入户,她也只需要走半层楼梯就行了。”尚依的“电梯梦”就此无限期停摆。

同一栋单元楼的几位住户说,哪怕他们愿意先为其垫资,对方依然不同意签字。尚依请求记者不要采访这位住户,“本是邻里之间的事,一报道矛盾就公开了,影响邻里关系,她更不会同意了。”

石峰区一位住户刘女士则给出了另一种观点:老旧小区里没有电梯的楼房,一般低层价格高,高层价格低;有了电梯以后,情况不一样了。“有些人见不得别人好。”

根据《株洲市既有住宅加装电梯工作实施办法》,业主协商时,要单元楼所在业主全部签字同意。事实上,记者了解到,在其他不少地方,只需单元楼三分之二以上业主签字同意即可,株洲为何要把门槛定这么高呢?

我国《物权法》第七十六条规定,改建、重建建筑物及其附属设施,应经过两个“三分之二”同意:总人数占业主总数、所拥有建筑面积占总建筑面积都达三分之二以上即可。

“但余下的‘三分之一’少数派的意见不能忽视。”市旧城提质办一位工作人员解释道,比如3楼及以下住户,他们对装电梯没兴趣,但加装可能会侵犯其采光、通风权利。若以两个“三分之二”通过就加装,虽不违法,但后期施工、管理、使用时遇到的阻力可想而知。

在过去的一年里,石峰区物管办工作人员吴敏骅明显感觉到株洲加装电梯的声势日益浩大,他说,今年以来,每个月至少都有十几波人上门咨询政策,“但最终能转化成申报表的,不足十分之一。”

2

外部

庞大工程与后期管养

“业主关”是加装电梯之路的最难关,但也仅仅是第一关而已。

石峰区湘天桥96号,是一栋老式商住一体建筑,楼下五层商铺,爬上五楼后有个平台,往上就是住房。楼下旁边的一处护坡被7月的暴雨冲垮。96号的住户年纪最小也有60岁了,他们渴望装电梯。但经过现场部门勘察后发现,破损的护坡增大了施工难度,电梯梦也暂缓了。

“如果要确保安全,这里的电梯基坑至少要挖6米深,不仅造价高,而且护坡不稳固,安全隐患难以消除。”吴敏骅说,“我们也非常希望老人们早日装上电梯,但现实情况就是这样,还要继续协调。”

而一位电梯公司工作人员则坦言,老旧小区加装电梯改造,整个项目工作、工程量下来,不亚于新建一座单元楼。

遇上特殊情况,则更麻烦,管线迁移就是麻烦中的麻烦。不久前,天元区友谊新村加装电梯前期申报流程全部走完,却迟迟无法开工。其原因,就是电梯选址下方有一根巨大的市政污水管网。多方协调后,至今仍未开工。

“传统电梯挖坑要到1.5米至1.8米深,对于老旧小区而言,这往往会触碰到地下管网,这意味着地下供电、供水、供气、排污等各管道都需要改造,如果是小区内内部管网还相对好迁移,但要是区域性管网,就麻烦了。”上述负责人介绍,“协调这么多部门做管道改线工作不仅花费高,而且工期稍有耽搁,整栋楼就可能停水、停电等,对业主生活造成的困扰太大。”

从“业主关”到“施工关”,中间还有一段“审批关”。上海市《增设电梯的实施流程图》总共有13个步

骤,但实际操作起来起码有40多个小流程,虽然株洲将流程一再简化,但还是根据流程图,目前依然有6步,包含15个小步骤,提交资料、盖章。

吴敏骅坦言,尽管业主跑完征求意见并签字、街道社区盖章,找好电梯供应、设计单位后,后续规划设计审查可交由电梯公司代办,但其中仍有不少坎坷之处。例如准备地质勘察资料。

“早期商品房的地勘资料开发商可以提供,花点钱可以调出来。但没有或者遗失地勘资料的老旧小区,又得重新请专业机构勘察,费用也不小,又要业主协商。”吴敏骅说。就算电梯装好了,后期运维怎么办?

根据《株洲市城区既有住宅加装电梯实施办法》,电梯的使用管理、维护应严格遵守《特种设备安全法》等法律法规、安全技术规范的规定。电梯申请人应当委托物业服务企业、第三方运检机构或者协商明确其中一个申请人管理电梯。申请人未委托的,由所有业主履行电梯使用单位义务,承担相应责任。电梯使用单位应当做好电梯使用安全管理工作,应当委托原电梯生产单位或者具备相应资质的电梯维护保养单位进行电梯日常维护保养。

简单来说,就是要请专业机构或者专人管理。据了解,目前传统电梯一年的维修费用在4000元——8000元不等,有物业的小区可以委托物业收费并管理,那无物业小区呢?谁来收钱?如何保证资金缴纳及使用到位?请谁来管?

“要指派电梯安全管理员,还需要考取相关证件,老年人其实并不方便,而年轻人也没有时间。”芦淞区某加装电梯的小区业主说。

3

声音

呼唤更多“热心肠” 期盼机制更完善

不管老旧小区加装电梯有多难,加装电梯对株洲而言都是“刚需”。在9月结束的老旧小区摸底中,市住建局摸查的初步(不完整)数据显示,目前城区范围内2000年以前建成的老旧小区共有810个,而今年截至目前,株洲城区加装电梯仅受理173台,开工71台。

换言之,如果每个老旧小区只有一栋单元楼,目前也只有8%的小区正在加装电梯。

下一步该如何冲破难关?

“每一台加装的电梯背后,都有一个耐得烦、霸得蛮、受得了委屈的热心牵头人,这是解决问题的关键所在。”市旧城提质办副主任欧阳奕宏认为。

这一连串定语远远不足以修饰“牵头人”之难当。在采访中,只要问及协商过程,几乎每位牵头人都有太多故事要说。

石峰区协力大山地区某单元牵头业主吴先生,去一位低层住户家协商,刚被客气迎进门,听说装电梯,又被推出门外。

芦淞区枫溪苑小区某单元牵头业主王波,从协商到制定方案、跑部门办手续、选电梯、监督施工全程一肩挑,还被邻居怀疑别有私心。

天元区法院小区牵头业主黄威,协商选电梯时,还被人议论他与电梯公司有利益往来。

“在全国的加装电梯工作中,业主协商都是最难一关。”在欧阳奕宏看来,这属于业主内部协商问题,政府只能引导,关键还是靠业主们自己协调。

法院小区是株洲首批加装电梯试点小区之一,也是首个成规模加装电梯的小区。黄威既是第一台电梯的牵头人,也是业委会主任,他也认为,一名有能力且积极热情的经手人来主

持操办是必不可少的。

在将近2年的工作中,欧阳奕宏遇见太多因为没有足够热心的牵头人而半途而废的“电梯梦”。“一栋楼10户,哪怕有8户同意装,剩下2户没人做工作,也装不了。”他说,“邻居之间,实在有电梯需求可以敞开心扉好好商量,工作再难做,好歹可以尝试一下。”

在采访中,不少意愿牵头人或者住户有个共同的呼声:希望社区多参与协调。

对此,欧阳奕宏认为,在业主协商环节,还是得靠业主自己,尽管社区掌握民情,与住户相熟,但始终是外力,主动介入不会起到太大作用。

吴敏骅也持相同观点。他说,加装电梯启动以来,石峰区的社区网格员一直在积极协调,但是,从目前的情况来看,效果并不理想。

欧阳奕宏表示,社区的介入应该被动式的,即有热心牵头人提出请求,社区再介入。但是在宣传政策或者帮忙跑审批等环节,社区确实可以积极参与。

“动之以情晓之以理做了一通工作后,最终又回到业主自行协商这个出发点来,我们既不能代表邻居签字,更不能要求住户配合。”石峰区一位社区主任坦言,“社区本身基层事务千头万绪,屡次上门协调无果,会感到乏力。”

而针对审批流程、管线迁改等难题,欧阳奕宏表示,大流程不会变动,但具体细化步骤还将进一步评审精简,下一步,还将围绕《株洲市城区既有住宅加装电梯实施办法》出来一系列配套政策,其中会包括施工协调机制。比如规定收费标准、办事绿色通道、事项处理时限等,都会在政策中明确规定,确保让通过审批的电梯尽快装上楼。

他山之石

看各地如何破解“加梯”难

在北京,2015年3月1日起,北京市规划委下发了关于住宅适老性规划设计有关意见的通知。其中要求,凡北京市行政区域内新建、改建、扩建和翻建4层(含)以上住宅的,均须进行适老性设计。

在福建,加装电梯,业主可只付乘梯费。福建省质监局积极支持推动相关电梯制造企业,参照公交汽车运营模式,直接与加装电梯业主或业委会签订电梯管理及使用合同,业主不必支付大笔的电梯购置费、物业管理费以及日常维保费用,仅在每次乘梯时向制造企业支付一定的乘梯费。制造企业通过收取此费用来收回成本和保障日常电梯管理及维保费用,并承担安全管理和维保的主体责任。

在厦门,建设部门的工作已细化到公开提供梯井钢结构设计标准图集,申请加装电梯的业主可直接参考通用图进行施工。

在宁波,一份《关于进一步推进既有多层住宅加装电梯工作的通知》中规定,若单元内有业主为年满70周岁(含)以上老人或有残疾人的,对以单元为单位申请加装电梯应当经单元全体业主同意的条款,可放宽为经本单元建筑物总面积三分之二以上业主且占总人数三分之二以上业主同意且全体业主征求意见时无反对意见的

即可申请。

在苏州,既有住宅增设电梯应当经本幢或本单元房屋专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意。

在南京,为打通施工管线“肠梗阻”,该市增梯工作协调推进小组办公室与各區、各管线单位通过协商,出台了《关于做好既有住宅加装电梯管线移改工作的通知》,破解了管线移改工作沟通难、申办难、费用结算难等问题,形成了“1+11”的政策体系,装梯效率大幅提升。

同样在南京,各街道成立“增梯办”,组织专人上门做思想工作,走断腿、磨破嘴努力化解矛盾,并设专员,负责增梯申报材料的收集、预审和报件,一梯一档、全程代办。

在旧楼加装电梯需求大的广州,由于加装传统厢式电梯存在以上种种限制,不少小区选择安装“积木式微梯”,“微梯”有别于传统电梯将电梯的制作和钢结构隔离开来设计,这种新型电梯将其合二为一,利用钢结构灵活拆卸的特性,进行搭积木式的快速安装,不仅占地面积只有传统电梯的四分之一,不影响采光,且现场吊装只需一两天时间。



一老旧小区加装电梯开始施工。



加装好电梯的老旧小区,看上去上了一个档次。



加装好的老楼电梯内。吴楚 摄