

老旧小区加装电梯,好事怎样办好?

株洲日报记者 俞强年

“你好!我是来为我们小区申请加装电梯。”清明节前一天上午,天元区新闻路18号小区的王女士冒着雨,赶到市旧城提质办公室,向工作人员咨询老旧小区加装电梯相关情况。

工作人员建议王女士稍缓报名。因为,今年大部分前期工作将会由区

相关部门承担,各区还在组建相应的机构,预计5月初启动,届时将在各大媒体公布各区咨询电话、相关工作流程政策等。

去年,我市启动老旧小区加装电梯工作试点,目前已有11个小区安装了20台电梯,还有2台正在安装,

每台电梯获得10万元的政府补贴资金。今年,我市还计划安装80台以上,补贴还会继续。

居民如何看待小区加装电梯?实施过程中有哪些难点?如何更好地推动这项工作?记者到老旧小区和相关部门进行采访。

1. 【试点】

小区提出申请 部门上门服务

王女士所住的小区,建于上世纪九十年代,小区楼房既有六层的,也有七层的。她介绍,小区当年也是为方便职工上下班而建。如今,很多人已退休,有的职工年纪有80多岁,腿脚行动不便,爬楼梯是个头疼事。

“让老人重新换带电梯的新房,不太现实。子女们很担心住在这里的父母,有的想把父母接过去,但老人怕给子女添麻烦又不愿意。”王女士说,大家都盼望着小区赶紧加装电梯。

天元区法院小区,每栋楼都已经装上电梯,即将投入使用,小区居民和保安称,这是便民的好事。记者看到,小区楼栋有六层高,电梯安装在每栋楼单元门口对面,彼此相隔不到3米,外形和整个楼的颜色一样,从电梯通往住户的楼道两侧都安装了玻璃窗户,二楼到六楼的居民都可刷卡乘坐电梯。

“前几年,就有居民咨询加装电梯的事情,还商量着筹资安装电梯,但因为规划、审批等手续繁琐而搁置。”天元区法院小区加装电梯试点项目的牵头人黄威介绍,2018年年初,城区老旧小区试点加装电梯,最终,天元区法院小区5个单元都成功申请加装电梯,惠及小区54户居民。

该小区申请通过后,建设工作一下子进入了快车道。施工图设计之前,市旧城提质办组织国土、规划、建设、消防、质监、房产等部门到小区现场服务,进行查勘,确定项目没有违反相关禁止性规定,于是就施工图设计提出指导性意见;施工图设计之后,市提质办组织结构、岩土工程、特种设备、消防、电气专家集中进行施工图审;施工图审之后,老百姓更不用去跑部门,市提质办统一组织国土、规划、建设、消防、质监、房产部门,集中进行联合审查,审查通过后,由相关部门统一签署意见。“整个过程,都是相关单位上门服务,集中办理,方便得很!”黄威说。



天元区法院小区加装电梯工作已收尾。株洲日报记者 俞强年 摄

2. 【难点】

住户意见难统一 后续管理要跟上

正如一枚硬币的两面,居民对加装电梯也是各有想法。

家住金锦社区依江苑小区的居民冯先生说,小区有人提出安装电梯,但面临的分歧也不少。楼层高的居民有迫切需求,积极支持;楼层低的居民使用率不高,基本没啥需求,有些不支持甚至反对。

家住楠湖山庄的刘爷爷今年78岁,他家住在一楼。他说,自己出行不用电梯,楼上住户要加装电梯自己并不反对。不过,加装电梯需要安装费用和维保费用分摊问题,自己不能接受。

“涉及利益这一块,大家很敏感,意见分歧也最大。”冯先生了解,加装一台电梯的成本价一般40万元,这不是一笔小数目,钱从哪里筹,怎么分摊?大家对此关注。他解释,一个是二、三层的居民本来就没有这个需求,让他们出钱很难,而且后期电梯每年维保费有七八千元,难以筹款。

其次,加装电梯分内装和外装,内装是否会影响到单元住户家通风、采光,如果有影响,住户会反对。外装则占用公共面积,也需要征得全体业主同意。去年,我市有24个加装电梯的试点,其中有两个试点也是因为这种原因而在施工中途终止。这既浪费了人力物力,还浪费了名额。

此外,楼梯房一般属于砖混结构,加装电梯是否会对房屋结构安全有影响,加装的电梯产权如何界定,是私人财产还是公共设施?一旦出问题,又关系到责任主体问题,而且还涉及日常管理,是业主自己管理还是物业管理?管理责任如何确认?这些担忧都是市民普遍关注的问题。

3. 【创新点】

率先实施政府补贴,多途径破解费用难题

芦淞区枫溪苑小区是我市22个试点中的成功样本。不过起初,安装电梯核算的费用达45万余元,居民一听这个价格就反对。

为破解资金筹集难题,市、区两级财政都安排专项经费,共计10万元补贴。有政府补贴,再加上分期付款,反对的居民不再反对,最终欣然接受。为多方面、多渠道解决资金筹集难题,前不久,我市出台《关于株洲市城区既有住宅加装电梯工作提取住房公积金的议案》,规定了业主可以提取本人及配偶的住房公积金用于加装电梯,这又大大减轻了居民的经济负担。

有10万元的政府补贴,但剩余的费用怎么分摊?以天元区园丁小区为例,安装的电梯价格约37万元,剩余费用由2楼及2楼以上的业主承担,依据楼层数按一定比例递增,2楼1%,3楼5%,4楼8%,再往上就每加一层加2%。以该小区1栋1单元为例,从2楼业主往上费用分别为每户2700元、1.35万元、2.16万元、2.7万元、3.24万元、3.78万元。同样,天元区法院小区也采用阶梯收费形式,同时还结合业主住宅使用面积来计算,得到业主同意。

“只有尽量考虑所有业主的利益,把业

主协商的工作做到位,业主才能够真心实意支持这项工作。”黄威家住的小区1楼,小区不装电梯对他来说并不重要,但为了小区解决老人爬楼难,他主动站出来作为牵头人,挨家挨户找业主们签字。

“政府财政补贴加装电梯,株洲在全省是唯一的。”市旧城提质办相关负责人表示,株洲今年试点的22台电梯,单元所有的业主都在加装电梯的协议上签名并且公示,没有出现一例阻工的事例,所有的项目,一经启动,就顺利推进。

上述负责人透露,本月将出台《株洲市既有住宅加装电梯工作实施办法》,把责任压实到区级政府,充分发挥街道社区属地管理的作用。其中,针对破解安全管理难题,将要求电梯厂家、设计、安装施工、监理单位都必须具备正规资质,明确市场主体的安全责任。施工图审阶段,组织专家进行施工图审,重点审查安全方面的问题;施工阶段,要求区建设局进行安全监管,明确政府的监管责任;竣工之后,要求业主和相关单位组织验收,并到质监局办理电梯使用登记证。投入使用之后,明确由业主自行管理或者委托物业公司进行管理,建立管理和维保制度。

三江快评

让电梯为老旧小区提质

俞强年

随着老龄化社会来临,老百姓对老旧小区加装电梯的需求与呼声日益高涨,解决“爬楼难”这个社会热点问题,需要地方政府主动作为。

但从全国范围来看,不少地区推进缓慢,主要是面临申报审批难、资金筹集难、业主诉求协调难三大问题。株洲自2017年开展旧城提质行动以来,人大代表和政协委员多次提交建议、提案,市主要领导多次开展调研,多次组织相关部门研究部署推进。

株洲在这方面的试点探索,已经走在全国前列。比如,有的地方没有受理部门,业主申请无门,在株洲不用业主跑腿,相

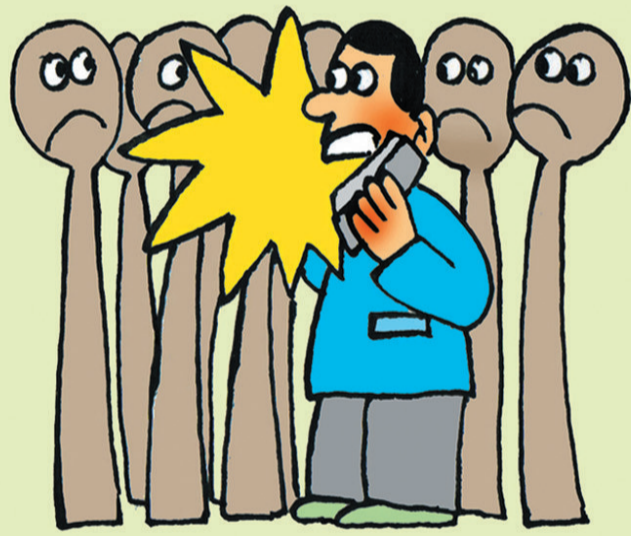
关部门还会主动找上门,以“最多跑一次”改革精神办实事;有的地方还愁着怎么筹钱,如何分摊,怎样与业主沟通时,株洲11个小区22台电梯的成功安装建设,不仅为今后既有住宅加装电梯工作全市全面铺开奠定了基础,还因为这个全国性命题提供了株洲经验。

当前,全市老旧小区改造工程范围广、需求大,但不急于求成。随着《株洲市既有住宅加装电梯工作实施办法》即将出台,这将会更好地保障业主的权益,但在具体执行中,每个环节都严把质量关,避免有所变味,最终让更多群众能够更快捷、更便利地享受到这项惠民政策的实效。

讲文明树新风 公益广告

文明出行

(系列一)



一戒大声喧哗



二戒乱扔垃圾



三戒不拘小节

株洲市文明办 株洲日报社宣

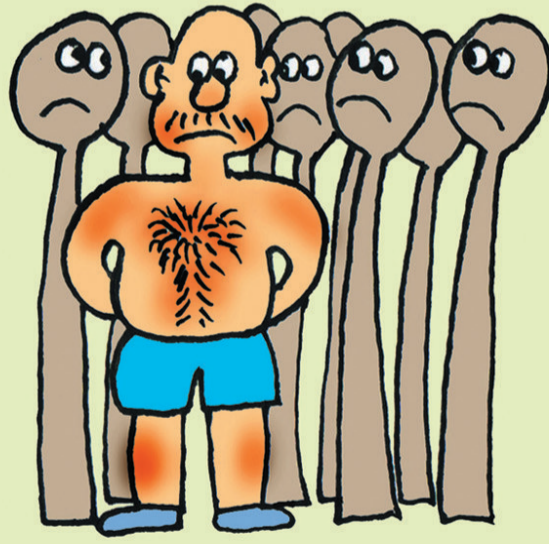
讲文明树新风 公益广告

文明出行

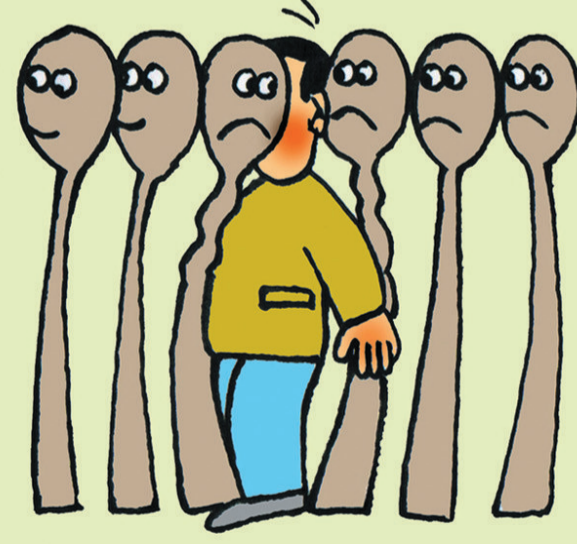
(系列二)



四戒乱吐乱丢



五戒袒胸露肚



六戒排队加塞

株洲市文明办 株洲日报社宣