

济南《导则》发布一个月,没有一栋老楼开工

# 老楼加装电梯没那么简单

□记者 刘一梦 郝小庆

老楼加装电梯,一直是许多老小区里居民们的热议话题。今年我省在济南、青岛、烟台、潍坊和威海5个城市开展既有多层住宅加装电梯试点工作,并按照每加装一台电梯给予总造价40%、最高25万元的标准给予补助。10月16日,济南发布老楼加装电梯《导则》,有了政策的“东风”,再加上财政上的补贴,老楼加装电梯理应是顺理成章的事儿,可自《导则》发布一个多月以来,加装电梯之路依然不简单。虽已有一二部电梯进入了报批程序,但目前济南还没有一栋老楼开工,不少项目止步于“协商”关。

## 1 二三十部电梯已完成加装设计

10月16日,济南市老旧小区整治改造和物业管理工作领导小组印发《济南市既有住宅增设电梯有关手续办理导则》,对老楼加装电梯的具体导则进行详细说明。根据《导则》,加装电梯共分为四个大步骤。分别是业主协商并签订书面协议、委托设计单位进行设计并公示、工程手续的申报办理以及项目施工与验收。

负责受理历下、槐荫、天桥范围内加装电梯审查服务的济南市规划局工作人员介绍,这几个月来咨询的有几百号人,而目前符合条件的只有两台。历城区住房和城乡建设委工作人员表示,历城区也仅有两台

通过规划预审,将办理施工备案。“算下来加装电梯的手续最多二十多天就可办理完成,而在办理审批之前,必须将电梯设计草图在小区内公示10个工作日,协商好意见。

济南市住房保障管理局工作人员表示,目前在规划受理中已完成方案设计且基本符合条件的有二三十部电梯,完善申报材料或招标采购还需要一定时间,11月底肯定有小区可以开工。“经过这段时间的部门审批和业主充分协商,目前还没有一台能够通过审批进入施工阶段,大多数小区的电梯之路都夭折在消防通道和协商关上。”工作人员说。



济南一干休所宿舍安装的电梯前预留了消防通道。记者 刘一梦 摄

## 2 消防通道是个硬杠杠,光线和噪音都不是问题

“一般五六层的电梯价格在30-40万之间,硬件条件上必须留出消防通道的空间,这是硬标准,在咨询过程中能卡掉百分之六七十的小区。”山东博尔特电梯有限公司卢经理介绍,《济南市既有住宅增设电梯有关手续办理导则》中明确,“电梯不应占据消防车道,车道的净宽度和净空高度均不能小于4米,转弯半径不小于9米,电梯外轮廓尺寸不宜大于4.70m×2.80m,连廊伸出长度不宜大于2.00m,宜采用玻璃围护形式。”而济南许多老旧小区楼间距比较小,无法满足消防通道的空间面积,也就没法安装电梯。

济南科院院路上一处单位宿舍为加装电梯的事已经奔波了近三年,终于等到了细则公布,可是符合加装电梯条件的楼房却只占少数。经过前期评估发现,小区里16栋老楼中,只有5栋楼符合加装电梯的条件。该单位宿舍老干部处处长王学军说,老楼建设比较早,楼间距设置较窄,加装电梯就意味着会占用消防车道以及停车区

域。“有的楼之间间距虽然大,但楼单元门口还有联排储藏室或小仓库,不是违建,所以也不能拆除。”王学军表示,由于消防要求是老楼加装电梯的“硬性指标”,所以只要达不到这个硬条件,即便居民想加装电梯也没法开展。

对于许多居民顾虑的挡光和噪音问题,卢经理也给出了解释。“济南的大多数楼房单元门都是朝北的,安装电梯的位置就是阴面(北面),本身就见不到太阳,不存在挡光的问题。在电梯噪音方面,国家规定的是55分贝以内,这个电梯完全是达标的,电梯的牵引系统都是在顶层,所以电梯箱体内和楼房内是基本你听不到的。”卢经理说,对于安装电梯来说,电梯确实可能对供水、供暖管道产生影响,但改造这些管道技术上来讲并不难,难的是让居民们接受这种“调整”。

## 3 三分之二都同意,但一户“不表态”也白搭

符合加装条件的老楼进展如何?记者走访了位于经十路、山师东路等地的多个正在推进加装电梯的老旧小区,发现由于遮挡、管道修改、资金分配等各种各样的原因,大多数小区都卡在了“协商”关上。

20日,记者来到济南一单位宿舍,看到有一栋楼的单元门上已经贴出了电梯增设设计方案和意见统计表,3个单元中,只有二单元的意见统计表上签满了居民的“同意”。“文件规定‘三分之二以上业主同意,其余业主也没有反对意见’就可以,可这个‘没有反对意见’让人很为难,目前我们35户只剩下4户没签字,他们不明确反对,可就是不签字,工作就无法继续开展。”牵头人王伟(化名)说,四户居民担忧的问题分别是遮挡阳台视线、空调管道改造的问题。这些问题背后更多的是低层居民的“心里不平衡”。

“作为低层住户,安电梯相

当于给自家门口‘添堵’,不是所有人都能有这个气度;另一个方面,不平衡的问题集中在‘钱’和‘升值’的问题上,本来是优势楼层一楼二楼安装完之后,房价就倒置了。”王伟说,因为涉及到暖气管道改造,电梯公司建议等整栋楼全部协调好意见后再统一开工。这么一来,已经全部同意的二单元居民也无法先往下开展。

同样处于协商困境的还有经十路上一单位宿舍。“三楼业主认为自己也是低层,不应该拿太多钱。”单元牵头人说,当年买房的时候,低楼层比五六层的贵多了,安完电梯后五层房屋肯定升值个十万没问题,房价反过来了,低楼层居民就感到‘吃亏’了。

“为了保证业主意见的真实性和有效性,许多小区又重新返工签字。文件是允许弃权及不参与的,但‘不表态’是不行的,只有全部签完明确的意见,且没有反对的才行。”济南市历城区住房和城乡建设委老旧小区整治办公室主任张殿伟说。

## 4 减成本、折旧价、补偿款 用“钱”平衡利益

为了解决“协商”难题,济南许多小区各出高招。电梯造价也是许多老楼居民在意的点,而这个问题可以通过减少连廊来控制成本。山东博尔特电梯有限公司卢经理介绍,安装电梯不一定非要每层一停,可以采取两层共用一个出口的方式。“比如2楼和3楼共用一个出口,3楼和4楼共用一个出口,这样一来成本就减

半了,上下两户居民出了电梯再走十个台阶就可以。”

济南经十路一户单位宿舍楼按照电梯的造价给5层楼制定了系数比例,5楼系数为1,六楼是1.1,七楼是1.2,四楼是0.9,三楼0.8。由于顶层住户比较年轻,没有乘坐电梯需求而投了反对票,而为了挽回这一“反对”票,牵头小组商量出了“折旧价”的

政策。

“一开始不参与使用电梯的居民可以不摊费用,后续想加入的话再按照楼层比例补上即可,居民每晚加入一年就可以少交5%的折旧费。”牵头人李强(化名)表示,“电梯安好的第二年想加入,交原定分摊费用的95%就可以,以此类推,20年后再加入的居民就可以免费使用了。根据分摊的费用的比例,加上政府会补贴的40%,安装一部电梯,每户平

均拿2万左右。”

此外,还有小区将部分政府补贴金作为对一层二层业主的补偿款。“都是老同事了,大家也都互相体谅,毕竟安电梯是我们高层住户受益更多。”二环路上一栋单位楼的楼长说,提出要加装电梯的时候,一层二层住户同意时没有半点犹豫,其他楼层安装电梯的费用也没有任何细化比例,而是直接由参与住户(除一二层)分摊。

## 四个步骤四部门 手续20天能办完

想要加装电梯的小区,需要哪些步骤?济南市住房保障管理局的工作人员介绍,一共分四个步骤跑四个部门,如果都顺利的话,20天能办完所有手续。

首先市民可以携带相关材料,去规划直属分局、高新区国土规划建设管理局办理增设电梯规划审查意见,办理时限为7个工作日;然后去各区(管委会)建设行政主管部门办理施工备案手续,办理时限为3个工作日;再去市质监局办理特种设备安装改造维修告知手续,工作日即时办理;最后到济南市特种设备检验研究院办理电梯安装监督检查手续,检验工作完成后10个工作日内出具检验报告。

记者 刘一梦



## 广州: 按楼梯数分摊费用

广州“百梯万人”加装电梯项目不断推进,目前,康乃馨苑的一栋老楼进展最快,已经进入施工阶段,预计过年前能用上。

2015年,牵头人就开始为加装电梯做准备,为了方便联络,牵头人建了QQ群,不少居民开始主动为工程出谋划策,因此筹备小组成立。牵头人认为,筹备小组的成员应该由多人分摊工作,并且“术业有专攻”,不同人负责不同领域。

在协商准备工作中,费用分摊问题是所有住户关心的焦点。该栋楼按照不同楼层的居民所爬楼梯数占总楼梯数的比例来分摊,这样算下来,高楼层的费用大约是低楼层的三倍。

此外,在电梯的选择上,该栋楼居民根据实际情况对电梯的额外功能有所要求,例如刷卡乘坐、断电自动落到平层等功能,以方便使用。

## 上海: 电费按乘梯次数算

在深度老龄化的上海,多层住宅加装电梯已成为刚需。目前,上海市长宁区已竣工加装电梯7台,另有一台已完工,正在验收过程中。

最早安装的楼房起初也有少数居民因采光等问题不同意加装,但经过居委会工作和设计方案修正,电梯顺利进入到施工阶段。为了不影响楼道采光,方案在电梯和楼道之间左右各设计新开了两扇小窗;居民乘电梯需刷智能卡,只能停到自己所在的楼层,每月电费则根据智能卡使用的次数来分摊。

据了解,根据上海市规定,加装电梯需要本幢楼90%居民同意,且无坚决反对意见。部分不支持也不反对的居民,如果不参与加装电梯,那么这一户应该承担的费用,就由楼内其他居民分摊。综合