

# 既有多层住宅加装电梯 梦想离现实越来越近

□本报记者 吕占伟

随着经济的发展,我市住宅建设需求已经从上世纪七八十年代的经济型转变为适用性和改善型,早期建设的无电梯多层住宅已不能满足人们对功能宜居等品质的需求。与此同时,随着老龄化社会的到来,居住在老旧楼房的老人面临着出行难的问题,尤其是那些居住楼层较高的老人,每一次爬楼梯都成了一种煎熬,甚至因此限制了必不可少的户外活动。

## 多层住宅中高层业主的困惑: 没有电梯,接父母同住难实现

“张市长您好,我是外地人,大学毕业后来平顶山安家立业已有十余个年头,目睹平顶山取得了可喜的变化:建设路两侧提档升级,淇河治理取得巨大的成果,交通建设也深得人心,城市规划也越来越大手笔,这坚定了我在平顶山打拼的决心。但老城区有许多上个世纪建设的多层小区,有的居民楼最高达8层,却没有电梯,业主生活甚是不便。我住的就是一个8层无电梯居民楼,想把年迈的二老接到身边照顾,却无奈楼层太高,父母上下不方便。希望市政府能统一规划、统一协调,或给予一定政策,出台加装方案,为8层老旧小区加装电梯……”这是今年5月4日,网友“平×××”在人民网《地方领导留言板》给张雷明市长的留言。

对这条留言,市城乡规划局当时回应称,该局对老旧小区加装电梯极为重视,多次召开会议进行研究,并在市政府相关政策出台前积极与老旧小区住宅加装电梯有意向的单位、业主代表、物业部门等进行积极沟通确定先行试点。“只要一栋楼协调好邻里关系,满足安全消防、采光等条件,按照棚户区模式特事特办,可先行开工建设,边建边试,积累经验,然后再结合市政府出台相关政策逐步推广,以解决老人出行难问题。”

“像‘平×××’这样迫切希望加装电梯的多层住宅业主有不少。”近日,市城乡规划局有关人士告诉记者,多层住宅加装电梯是一项涉及房产管理、住建、规划设计、建筑安全、施工管理、资金投入分摊、业主协调和物业管理等诸多因素的系统工程,真正申请加装成功的并不多见。

记者了解到,随着有加装电梯意愿的业主数量的增多和相关技术条件的成熟,以及政府相关政策上的鼓励和支持。如今,既有多层住宅加装电梯的梦想离现实越来越近:

李克强总理在今年政府工作报告中提出,要“有序推进城中村、老旧小区改造,完善配套设施,鼓励有条件的加装电梯”。

今年5月,省住房城乡建设厅下发相关通知,要求开展老旧小区摸底调查和试点推进工作,以此解决老旧小区增加电梯等改造过程中的热点、难点问题。

“加装电梯应经本单元三分之二以上业主同意,加装费用可根据所在楼层按比例分担……”8月下旬,省住建厅、省发改委、省质监局等7部门联合下发《关于城市既有住宅加装电梯的指导意见》,对加装电梯的基本原则、加装条件、申请主体、实施程序等作出了具体规定。



资料图片

## 幸福小区14号楼业主的幸福:凑钱加装的电梯已运行3年

2015年9月,市区矿工路幸福小区一栋居民楼的80多户业主凑钱,为3个单元各装了一部电梯。此事被《平顶山晚报》报道后,引起了不小的反响。3年时间过去了,记者近日在该小区回访发现,3部电梯运行情况总体良好,管理有序,非常便民。

幸福小区位于平煤神马医疗集团总医院对面,属于该医院的家属院,14号楼位于院内最南侧,楼高8层,共3个单元,84户业主。9月18日傍晚,在14号楼2单元门厅内,记者正好遇到刚走出电梯门的一位大爷,他手里牵着孙子。记者亮明来意后,老人欣然为记者刷了电梯卡,建议记者上到6楼采访电梯运维员毕克景。

记者在6楼电梯口恰好碰见外出回家的毕克景。知道来意后,她热情地将记者领进家门,开始聊了起来。

毕克景今年67岁,是平煤神马医疗集团总医院的退休护士,同老伴儿在此居住多年。“电梯装上后,甭提多方便了!”据老人介绍,她有膝关节炎,3年前上下楼很困难,尤其是下楼时,膝关节受不了,她为此很少出去活动;安装电梯后,她经常出去买馒头、买菜,真正感受到了生活的便利。

“考虑到14号楼老人比较多,好几个都是80多岁,而且基本都是一个单位的职工或家属。3年前,我们84户业主一商量,凑钱装了3部电梯。在装电梯这件事上,一单

元的陈老师牵头,出了不少力,可是他最近出国探亲了,要不你可以采访他。”毕克景说。

“我们这个单元的电梯装下来花了145万元,根据所在楼层的高低,4-8楼每户都凑了钱;1-3楼的业主不想用,所以没出钱,刷电梯卡运行区间也就是4楼到8楼。每个月电梯运行的电费在200元左右,由我们4楼到8楼的业主分担。”毕克景说,为了更好地管理电梯,3个单元均选出了电梯运维员,负责督促电梯的日常保洁。“我排出了一个值日表,贴在2单元的电梯间,大家都轮流打扫电梯内的卫生。”

随后,毕克景领着记者来到2单元电梯间,让记者看贴在里面的值日表。随后,记者在14号楼的1单

元和3单元也见到了同样的电梯。采访结束后,老人一直将记者送至小区大门口。在大门口,记者向14号楼1单元一位女业主了解到,电梯装上至今,只停了一次电,业主迅速拨打电梯内的维修电话,电梯公司的人很快赶到处理了情况。

9月19日上午,记者致电幸福小区网格员、14号楼业主吴金超了解到,14号楼是2005年下半年投入使用的,楼内原来都留有电梯井的位置,但入住10年了,由于各种原因,电梯一直没有安装,后来为了安全,电梯井封上了。因为部分业主年纪大了,上下楼不方便,就有了大家凑钱安装电梯的想法。

“为将此事落到实处,大家选出业主代表成立了一个临时电梯管理

委员会,挨家挨户征求意见,结果绝大多数业主都表示同意。于是电梯管理委员会查资料、写报告,到医院和相关部门申请安装电梯,并找到了一家专业安装电梯的公司,由这个公司负责跟质量监督局等职能部门对接。”吴金超说,2015年8月份安装电梯工程开始施工,约一个月后,电梯装好并正式运行。

“14号楼的电梯装好运行后,其他楼栋都很羡慕。幸福小区目前有816户业主,40%的老人住的楼层都比较高。如果都能装电梯就好了!在方便业主的同时,还能提升房屋的价值。”吴金超说,目前小区业委会正在筹备成立阶段,希望能早日作为申请主体,好好“做一下这个事情”。

## 既有多层住宅加装电梯咋实现? 我市相关部门这样说

既有多层住宅加装电梯该如何申请?从申请到安装都需要经过哪些程序?近日,记者就此采访了市有关部门。

市住建局建筑科一位工作人员

表示,既有多层住宅加装电梯属于老旧小区改造工程的一部分,我市今春出台了相关文件,要求各地市和县区搞试点,建议记者咨询负责该项工作的该局住房保障管理科,

但该科却称“既有多层住宅加装电梯”不属于该科职责范围。

市质监局特种设备科一位负责人告诉记者,他们负责电梯安装之后的验收。经验收合格,他们发放电

梯使用登记证。老楼加装电梯,一般都需要对楼体进行改造,电梯能不能安装、如何安装,需要规划和建设部门来审批,“所以建议业主找专业的电梯安装公司跑这些事情”。

市城乡规划局规划用地科回复称,加装电梯是一项系统工程,审批程序比较复杂,从业主意见征询、初步方案设计、规划部门初审、现场公示到最终的电梯验收,需要经过15个流程。

## 打开多层住宅加装电梯的“绿色通道” 我省新出台指导意见

今年8月下旬我省出台的《关于城市既有住宅加装电梯的指导意见》提出,既有住宅加装电梯,应当满足以下条件:已建成投入使用、具有合法房屋权属证明、未列入房屋征收范围和改造计划且原建筑结构未设置电梯的地面4层以上既有住宅;加装电梯应当经本单元(栋)三分之二以上的业主同意。拟占用业主专有的部分,还应当征得该专有部分业主同意;加装电梯安装方案符合建筑设计、结构安全、消防安

全、环境保护、电气安全、防雷和特种设备等相关规范、标准,不影响既有住宅的整体性安全;加装电梯拟设位置应在原建设项目用地界址范围内;制定有电梯加装、管理、检验、维修、保养、更新方案;电梯运行维护方案及费用(含电费、检验费、维修保养费、更新费、管理费等)分担方案;加装电梯的施工安全责任和运行管理责任落实方案等,并办理有关加装施工手续。

申请主体以小区为单位申请加

装电梯的,由业主委员会申请;以单元(栋)申请加装电梯的,由本单元(栋)的业主代表申请;业主委员会或单元(栋)内的业主,也可以委托物业服务企业、原建设单位、电梯安装维护企业、社区进行申请。

此外,发起加装申请的业主委员会、相关业主或其他单位,应当承担加装电梯的建设单位责任和义务,负责加装电梯项目的工程报建、设备采购、组织实施等相关工作。

在意见中提到的资金筹集方式

中,记者注意到,既有住宅加装电梯的资金来源以业主自筹为主,也可以通过申请使用房屋所有权人及其配偶或子女名下的住房公积金(仅限提取需个人分摊部分的金额);经专有部分占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的业主同意,可以申请使用业主分账户中的维修资金,使用后的分户账面余额不应低于应当归集额度的30%。

此外,支持各类金融租赁、融资租赁企业等社会资本参与既有住宅

加装电梯。鼓励通过企业投资、受益业主付费等方式,引入社会资本参与加装电梯工作。

意见还要求,有条件的县(市、区)可以将既有住宅加装电梯纳入旧城改造项目并给予政策和财政支持。各县(市、区)可依据本指导意见因地制宜制定本地既有住宅加装电梯的具体实施办法,按照简化、便民、高效的原则,明示申报材料、优化办理流程、简化办事手续、公布办理电话,依法推动既有住宅加装电梯工作。