

2016年,北京市启动既有住宅增设电梯试点工作,这一惠民实事受到大多数业主的欢迎。在实施推行中,有业主因认为影响自家采光、有电梯噪声而对加装电梯投反对票。对此,中国人民大学公共管理学院陈幽泓副教授认为,个人诉求应合理合法,基层政府部门落实决策时不应规避自我风险,公共政策应有具体实施细则。

想装电梯? 一楼业主索百万“签字费”

称装电梯影响采光、房子会贬值;居委会表示还在推进沟通;专家认为是否影响底层业主应有具体细则评估



其他单元周围已开始施工安装电梯(蓝色围挡处),但涉事单元仍没有动静,部分业主心里十分着急。受访者供图

据新京报报道,近年来,为破解“爬楼难”的问题,北京市不少老旧小区在政府或者是产权单位的协助下安装了电梯,老人、病患上下楼方便,居民们拍手叫好。但根据一些居委会和街道办事处的规定,安装电梯需要本单元所有业主同意,否则工程无法进行。1980年建成的西城区红莲北里小区,业主们就遇到这个难题,某单元一楼业主担心装电梯会使房屋贬值不同意签字,称除非邻居们给出100万元的“签字费”。

●现状

住户老年人居多,没有电梯不方便

5月16日,西城区红莲北里小区住户刘女士介绍说,该单元共6层18户。从去年开始政府着手免费为小区安装电梯,目前有4个单元已经开始施工,另外有两个单元也即将开始施工。“但我们单元因为一层一家住户拒绝签字,一直就没法开工。眼看整个工程于8月底就全部截止了,我们真是着急。”刘女士说。

李先生在小区住了十几年,据他介绍,一年前居委会找小区居民开会,告诉大家可以免费安装电梯,费用由地产开发商承担。但要求所有住户签字同意。“当场大多数住户都签了字,但那家人并没有签。一直到3月份,居委会持续和该住户协商,希望他们能顾全大局,考虑老住户们的实际需要,让大家享受到这惠

民工程,但没有进展。”

在该小区住了近28年的张阿姨说,小区大多数居民都是老人。有的老人老年无法下楼,也有老人因重病爬楼困难,已将房子出租,到其他小区租房居住。因此,遇到政府安装电梯这样的惠民工程,大家都拍手叫好,谁知眼看就能愿望达成,却因为邻居的不同意而没法进行。

●难题

一层业主称影响采光、有噪声,不同意装电梯

李先生告诉记者,不同意签字的住户大约2年前搬到小区,“是家里一名年轻的女士不同意签字,她的顾虑主要是电梯会挡光、房子会贬值、有噪声。根据施工方提供的图纸,电梯是要安装到这户人家对门那边,跟他们家关系并不大。至于她家说的挡光问题,电梯可以采用玻璃样式的,透光性不成问题”。

由于居委会一直沟通未果,今年3月以后,该楼全体住户都出面找该户业主协商了几次,但其就是不同意签字。在4月份最后一次较大规模协商中,多位业主到该业主家敲门协商签字时,该名女业主向上门协商的业主们提出了索要100万元“签字费”的要求。

5月20日,记者与该名女业主沟通时,对方证实要求100万元“签字费”的事。她表示居民确实多次找过她,但没有对她的要求做正面回应,“你们拿出一个解决方案再跟我谈。”女业主说。

●回应

居委会表示仍在继续沟通中

5月20日,红莲北里社区居委会也向记者证实了此事。工作人员告诉记者,去年该小区被房地集团接收,拿到产权之后,集团就提出了安装电梯的惠民政策,但前提是必须居民自

愿。“该栋楼一共有7个单元,126户,目前已经签署协议、可以施工的有124户,一户待签,只剩下那一户沟通无果。”据居委会人员表示,该户业主认为安装电梯后一楼房子会贬值,“对这个事我们已经倾注了大量的心血,目前还在推进当中。”

同日,记者向该社区所在的广安门外街道求证,街道工委宣传部证实确有此事。宣传部工作人员说,电梯安装需全体居民签字同意的政策来自于文件《北京市2016年既有住宅增设电梯试点工作实施方案》。

记者从北京市住建委官方网站查到上述文件,其实施流程报建资料一栏中写道:“增设电梯应征得所在楼栋专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上业主同意,同时应征得因增设电梯后受到采光、通风和噪声直接影响的本单元业主的同意,并应当妥善处理好住宅周边相邻关系。”

■声音

人大公共管理学院副教授陈幽泓:
个人诉求应合理合法
实施方案应再细化

中国人民大学公共管理学院陈幽泓副教授认为,公共决策的制定要有合理的实施方案,这个方案应该考虑到所有业主的利益,但这个“利益”需是合理合法的,“并不意味着一个公民就可以推翻整个公共决策,有超过三分之二的业主同意实施,那就可以往下进行,个人要服从决策。这个社区中不签字的业主担心房屋因此贬值,这是完全站不住脚的。我国老龄化社会已经到来,越来越多的老年人会面临‘上楼难’的问题,安装了电梯肯定是让这个小区的品质提升、房屋增值。所以,该业主家提出的100万元‘签字费’不太理性。建议个人诉求应合理合法,不能看到大家在与她协商,就觉得这个事儿她占理”。

陈幽泓认为,基层政府部门在落实决策之前要求100%的居民同意才开工这一做法并不妥,从某种意义上来讲是为了规避自我风险而让业主们将矛盾自我化解。

陈幽泓还认为,上述《北京市2016年既有多层住宅增设电梯试点工作实施方案》仍有待完善,“采光、通风和噪声到底影响有多大,这是可以量化的,涉及的这户业主到底会不会受影响,应该有具体细则来评估,即便是有影响,也应该列出对应的解决方法”。

北京市伟石律师事务所
律师秦伟红:

是否“直接影响”采光等
鉴定依据并不明确

北京市伟石律师事务所的秦伟红律师表示,从法律上来说,该住户的确有不签字的权利,但这个矛盾的根源在于修建电梯的《实施方案》,针对文件中的“征得因增设电梯后受到采光、通风和噪声直接影响的本单元业主的同意”这一条,秦律师表示,鉴定是否为“直接影响”的依据并不明确。

■链接

北京市老楼
装电梯三种模式

一是“代建租用”模式,由业主委托第三方作为实施主体,负责出资增设电梯和后续维护,业主按月或按年缴纳使用费,解决了居民初次安装费用高的问题。

二是产权单位或集体出资加装模式。

三是业主自筹自建模式,业主自筹资金,委托第三方实施安装和后续维护,费用由业主约定分摊。

(张静妹 徐丹)