

“老旧小区加装电梯”工程受到居民称赞

再也不用哼哧哼哧爬楼了

本报记者 龙中华

近年来,国家大力推进老旧小区改造工作,其中有一项内容是“加装电梯”。从2018年“鼓励有条件的加装电梯”到2019年、2020年“支持加装电梯”,《政府工作报告》连续三年提到这一事项。

2020年1月举行的山西省十三届人大三次会议上,将“既有住宅自愿加装电梯实施奖补”列入10件民生实事。当年,我市制定了《关于既有住宅加装电梯工作的实施办法》,并在平城区率先启动了“老旧小区加装电梯”工程,目前,先行先试的绿园小区、凤凰花园小区已分别加装了一部电梯。

老旧小区加装电梯怎么装、谁花钱?居民对此有啥顾虑?已加装电梯的单元,居民感受如何?记者就这些问题进行了采访。

实地探访

两个小区 最先“吃到螃蟹”

“我们单元是全市最先‘吃到螃蟹’的,这多亏了邻居陈建斌。”近日,凤凰花园11号楼3单元的王姓居民对记者说。

原来,准备加装电梯时,业主意见不统一,陈建斌不怕跑断腿、磨破嘴,辛苦奔波,辗转联系,反复沟通,不厌其烦地解释、动员,最终使大家达成共识并签了字。

陈建斌告诉记者,他家住在六层,自己肯定非常乐意加装电梯。但“家有十五口,七嘴八舌头”,这家同意装,那家却担心这呀那呀的,达成一致意见不容易,需要有人出面协调。他便主动承担起宣传动员的责任,多次挨家挨户沟通、协商,讲解政府的惠民政策、加装电梯的种种好处。还有两户早已搬出去的邻居,他几次三番电话联系……

费时一个多月,终使加装电梯工程顺利展开。

“说句实在话,邻居们都不错,装了电梯,大家也都很满意。这是2020年我们单元居民最大的、最值得喜庆的大事。”陈建斌不无自豪地说。

绿园社区居委会的彭秀珍告诉记者,她是协助辖区业主加装电梯的。为了将这件为民办的实事办好,遵循业主自愿的原则,居委会协调业主代表和业主们做了大量工作,从宣传动员到接受咨询、回答质疑、反复解释,再到核算收费、整理材料等,尽最大努力做好沟通、准备工作,履行了各项程序,直至工程顺利实施。她说,居民们还是通情达理的,这是非常重要的前提和基础。

电梯交工 居民感觉挺不错

凤凰花园小区11号楼3单元和绿园小区27号楼1单元加装电梯刚完工,一些居民就按捺不住激动的心情跃跃欲试。

乘坐过电梯的刘姓居民告诉记者,挺不错的,上下楼轻松便捷、省时省力。他还说,感觉加装电梯后楼房品位高了,居民们的幸福指数也提高了。

凤凰花园11号楼3单元的张女士告诉记者,她住在底层,同意加装电梯完全不是为自己考虑。她说,一层二层的住户或许一辈子也不用电梯,但她是支持加装的。“你看,装了电梯,高层的老人上下楼多省力、多方便!好多人担心质量或影响自家采光啥的,事实证明不会的。我觉得电梯质量很不错,也很漂亮,为我们单元增添了亮点,还成为小区一道亮丽的风景呢。”张女士说。

绿园小区27号楼1单元的刘女士用手指着新装的电梯说:“你看,我们单元加装了电梯,用的是走廊的地方,又都是玻璃墙,根本不用担心采光受影响,甚至比原来还亮堂。”



绿园小区27号楼1单元已经完工的电梯



凤凰花园小区11号楼3单元施工场景 龙中华 摄

政策解读

有无啥影响 质量咋保证

加装电梯是好事,但记者走访发现,大多数居民还处在观望中。本报对绿园小区27号楼和凤凰花园11号楼加装电梯进行报道后,不断有市民咨询有关问题:究竟哪些小区算老旧小区?加装电梯会不会影响采光、会不会带来不便?会不会存在质量问题?

针对市民的一些疑虑,市住建局有关负责人解释说,加装电梯采取“业主自主、政府支持、规范实施、保障安全”的原则。业主是主体,业主们可以委托代表和第三方共同选择电梯、确定施工方,严格按照规定进行。

什么样的小区可加装电梯?这位负责人解释说,按照有关规定,凡是在县级以上城市规划区内,未列入近期房屋征收改造范围的既有住宅楼均可。同时,需经本楼专有部分占建筑总面积2/3以上且占总居住人数2/3以上的业主同意,利益相关方无异议才能实施。

质量也有严格要求,环环相扣,层层把关。加装电梯须在不改变原有楼房主体结构、不破坏原建筑基础的前提下,符合房屋安全等要求及电梯相关标准。确定加装电梯的楼房,要由实施主体委托专业机构对原有结构进行安全性检测鉴定并出具相关报告,委托具有资质的设计单位根据鉴定报告进行专项设计。土建施工及设备安装,同样严格履行合法程序、进行工程监理、通过验收以及管理备案等。

程序怎么走 费用如何摊

加装电梯需要办理哪些手续?这是很多愿意加装电梯的居民普遍关心的。平城区相关负责人告诉记者,有加装电梯意愿且经过本楼或本单元业主一致同意,并共同签订相关书面协议。县(区)住建部门初步审核后,组织实施主体、业委会代表、街道办事处、市、县(区)有关部门,供电、供气等单位 and 物业管理单位等,进行现场踏勘并召开可行性论证会,综合各方意见,确定是否同意加装。明确同意的,方可开展下一步工作。

在确定加装电梯的小区属地街道办事处,需在拟加装电梯所在物业区域就设计方案进行公示,公示期不少于7个工作日。涉及占用小区土地或专有部位的,应充分听取所在物业区域内业主的意见;涉及加装电梯后通行、采光、通风、噪声等问题的,应充分听取可能受到直接影响的利益相关方意见。

对于经费问题,这位负责人解释说,加装电梯所需经费,采取政府补贴、业主出资、社会力量参与的形式解决。目前,政府补贴标准是,省财政10万元、市财政5万元、平城区3万元。

除了政府补贴外,其余款项由业主们按照集资分摊原则承担。一般情况,一层业主不用出资,有的二层业主都不用电梯,也就不需要出资。其他楼层协商确定,按楼层递增(递减)法分摊各层系数,以中间层为标准层,分摊系数定为1,每高一层递增一定比例,每低一层递减相同比例。3—6层取4层为标准层,则分摊系数为0.9、1、1.1、1.2。分摊基本集资费=总集资费/各层参加户分摊系数之和。