

协商难、筹资难、审批难,推进迟缓……哈尔滨出台既有住宅加装电梯新政,大庆也即将出台——

老楼加梯困境破解在即

□文/摄 黑龙江日报全媒体记者 莫丽萍

每部电梯补贴15万元、且本单元其他业主无反对意见……5月10日,期盼已久的《哈尔滨市既有住宅加装电梯工作指导方案》出台实施,当即引起全城热议,各小区业主群里更是炸开了锅。

今年开春后,记者的手机就频频接到“我家老楼何时能加装电梯”的读者信息。据悉,截至2018年底,黑龙江省60周岁以上老年人口达748万,哈尔滨市户籍老年人口占全市总人口的20%以上。随着社会老龄化程度的不断加深,居住在老旧小区“悬空老人”普遍遭遇下楼难问题,加装电梯诉求热度不断飙升。

黑龙江省目前“老楼加梯”进展如何?新政策能否解决卡点?各界人士对此有哪些建言或妙招?近日,记者进行了调查走访。

老房告别「爬楼时代」

5月6日,记者来到哈尔滨工业大学建工小区,远远就看到15号楼矗立起的4部外挂电梯,在阳光下熠熠生辉,为老旧小区增添了生机与新奇,也让这里居民们的生活由“步梯时代”直升为“电梯时代”。

住户刘老师告诉记者:“这栋楼加装电梯是去年5月份开始运作的,年底前4部电梯就都正常运行了。当时按照《哈尔滨市大中专院校及科研院所家属住宅加装电梯专项工作方案》,我们单元的居民很快达成协议同意安装,在此特别感谢一、二楼住户的理解。3层以上居民按比例出资,筹集了20万元左右,政府补助部分由电梯公司垫付,都是居民自己联系的电梯公司,跑的手续,最后还算顺利,大家的愿望终于实现了……”目前,建工小区还有3部在建外挂电梯。

5月10日,记者来到河松小区207栋3单元,居民孙先生告诉记者:“去年5月我们就启动了安装事宜,4楼以上8户居民分担了40余万元的电梯费用,平均每户在5万元左右。经过种种周折直到去年底,终于安装上了电梯。”

革新街167号是1997年建成的9层居民楼,2018年1单元加装了室外电梯。负责安装的三洋电梯哈尔滨分公司汪经理告诉记者:“1单元加装电梯后,其他单元的高层居民很眼馋,4单元一位80多岁的老人求我‘快给我们也装上吧’,但由于居民意见不一致等原因,至今未能安装。”



建工小区15号楼加装电梯。

大庆新政即将出台

记者5月8日从大庆市住建局了解到,大庆市2020年9月实施的《大庆市既有住宅楼加装电梯工作实施细则》已废止,目前按照黑龙江省《关于开展既有住宅楼加装电梯工作的指导意见》执行。同时,大庆市政府正在研究制定《大庆市既有住宅楼加装电梯实施办法》,该办法正在进行最后一轮的法制审核,不久后就会印发。

2019年萨尔图区广源翠庭花园A栋2单元按程序完成电梯加装,龙凤区凤阳小区、新村1-66号楼等,目前正在履行加装程序。

我省“老楼加梯”进程

- 2018年8月**
出台黑龙江省《关于开展既有住宅楼加装电梯工作的指导意见》。
- 2019年8月**
哈尔滨印发《哈尔滨市大中专院校及科研院所家属住宅加装电梯专项工作方案》,设置30个试点推行。
- 2020年6月**
《黑龙江省既有居住建筑加装电梯工程技术规程》出炉,至此我省老旧小区加装电梯工作全面铺开。
- 2021年5月10日**
《哈尔滨市既有住宅加装电梯工作指导方案》即日起实施。

扫描二维码下载龙头新闻,看“每事问”频道更多精彩内容。



□调查记者 莫丽萍
作为记者,应坚持“每事问”,眼睛向下,脚步向下,探求真实,求解问题,守正创新。
我的新闻热线:
15636158767

居民热议加装电梯新政

探究哈市「痛点」

就全省情况来看,目前既有住宅加装电梯情况不尽相同。其中,哈尔滨市老旧小区六七层高的楼房较多,有的达到9层,因而加装电梯需求更为旺盛。

5月10日,黑龙江省电梯行业协会秘书长张仰明向记者介绍:“目前哈尔滨市区内申报加装电梯的老旧小区达300多个单元,截至去年底,加装完成54部。此外,2018年至今,大庆加装1部、齐齐哈尔4部、佳木斯1部、鹤岗2部。与省外其他城市相比,我省推进速度较为缓慢。希望哈尔滨市的新政出台后,加速全省‘老楼加梯’进程。”

对于哈市10日出台的《哈尔滨市既有住宅加装电梯工作指导方案》,记者采访了哈尔滨市部分居民,大家纷纷点赞的同时也提出了目前小区加装电梯存在的几大难点、痛点:

A:居民协商难

加装电梯,四楼以上居民皆大欢喜,然而1—3楼居民因为担心噪音、挡光等问题,往往不愿意加装电梯。此外,有些居民认为,加装电梯后反而存在“一楼贬值、高层升值”现象。

《哈尔滨市既有住宅加装电梯工作指导方案》规定,加装电梯业主表决要符合这些条件:既有住宅加装电梯应由拟加装电梯的单元全体业主自行协商,经本单元专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,且参与表决者中专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意,且本单元其他业主无反对意见,达成加装电梯意愿,形成书面决议。

对此居民质疑:本单元其他业主无反对意见?这不就是“一票否决”嘛!

同时,作为政府部门也有苦衷。齐齐哈尔市住建局建筑标准和技术科科长郑国学在接受记者采访时一脸困惑:“我市这项工作也是推进艰难,原因之一一是居民协商困难,如果按照‘双2/3’的原则,那么一楼、二楼居民的权利就被剥夺了,如果一楼、二楼居民既没有同意也没有明确反对,相当于默认或弃权,这事也可以进行,这几天就有小区的多栋居民找到我们,明确表示反对加装,我们也很为难,应促进邻里关系和谐发展,只有居民自己协商好,一致同意才能安装。”

B:筹集资金难

记者了解到,哈市新政策出台前,我省普通楼房加装的电梯都是居民自费安装的;哈尔滨高校试点规定的补贴款项目前也没到位;黑龙江省《关于开展既有住宅楼加装电梯工作的指导意见》中规定“可使用公积金”,在实际中也没有操作。

C:前期鉴定难

能否加装电梯还要经过地勘和楼体安全等方面的鉴定,以及供暖、供水、天然气管道等是否受到影响。河松小区的孙先生告诉记者:“当时请来专业公司检测和鉴定,仅地勘和楼体安全两项就花了1.3万元。后来因为天然气进户管线的位位置离电梯太近,又花了1.6万元进行移位。”

建工小区的刘老师也表示:“我们单元的煤气管道改造花了几万元,办理相关手续等共用了近一个月的时间。”

D:可信任公司难找

还记得龙头新闻10日报道的建工小区5个单元加装电梯的遭遇吗?居民反映,加装电梯干了快一年,5部电梯就立了个架,钱全交了,施工方至今仍以各种理由推诿,干干停停,期盼已久的电梯至今迟迟安不上。

采访中,还有居民反映,安装电梯是一项技术活儿,关系到电梯的质量与运行安全,尤其是在黑龙江寒冷天气下加装外挂电梯,更需要达到相关的技术标准。“总有些人在小区楼房周边转悠,宣传免费加装电梯,弄得我们都不敢出门了。”一居民说。

此外居民们反映,实际还存在手续审批难、后期维护难等问题。现在《哈尔滨市既有住宅加装电梯工作指导方案》出台了,虽然对相关事项有了规定,但具体落实情况尚需拭目以待。

河松小区207栋3单元加装电梯时,从去年5月份开始张罗到9月份开始安装,前期诸多事宜办理完毕,却迟迟等不到最后的审批手续。居民向记者表示:“没有办法,只能先安装后办理,否则不知道要等到什么时候才能坐上电梯。”

截至5月9日,哈尔滨市除高校外,普通住宅的居民楼普遍存在加装电梯审批手续迟迟无法办理的现象。

各界人士亮招「老楼加梯」

老旧小区加装电梯已成为老龄化社会的刚需。面对老年人的翘首企盼,新政策出台的热议,各界人士纷纷针对焦点问题亮招。

A:对低层投反对票居民适当补偿

业内人士建议,对于一楼、二楼投反对票的居民,是否可以给予适当的补偿,以推进此事的进行。哈市政协委员刘家喜建议:“对因加装电梯影响住宅采光、通风的业主,可通过协商给予适当补偿。”

B:建设方招标实施,管理归物业和业委会

哈市政协委员孙凤玲认为:“可由社区居委会、业主委员会或相关单位牵头协商,作为旧楼加装电梯的建设方,经房屋所有业主书面委托,招标房开公司、物业公司、建筑企业、电梯生产、安装企业等作为旧楼加装电梯的建设单位,负责组织实施。”

刘家喜建议:“电梯安装完毕验收后交由物业公司、业主委员会进行运行、保养、维护;电梯运行期间业主电梯费与相应盈利的费用专项保管,以用于电梯运行期间所需保养、维护的资金。”

C:建立绿色通道,联审联办设定批复时限

针对手续办理环节,哈市政协委员刘铁英认为:“应建立由规划、房产、消防、安监、质检、财政等部门组成的联合审批办公室,专门负责接受居民申请,建立审批、踏勘绿色通道,设定批复时限,降低公共服务收费标准,减轻群众负担,扎扎实实地推进这项民生工程取得实效。”

D:借鉴外地“共享电梯”模式

记者了解到,北京、湖北、四川、福建、安徽、广东等省份的一些城市实施“共享电梯”模式,即通过第三方企业进行出资安装投入市场,由业主在使用时进行付费产生营收。这种方式可解决有些困难居民实在无力分摊支付费用的状况。

对此,省政协委员陈青认为:“我省也可以借鉴此模式,业主付费乘坐,无需担负维护费用,第三方企业收费每年按照一定分成补贴楼层。”

一些居民和业内人士认为:“这种模式下要注意,电梯产权归建设单位所有,并不归居民;此外,要防止骗子公司以各种名义收钱,然后卷钱消失。”

河松小区207栋楼3单元加装电梯。