

## 资金难筹等增梯“瓶颈”如何突破

专家:建议以“政府补贴+居民自筹”等方法合力解难题



3月21日,家住长沙有色院窑岭小区5楼的孙松光的老伴正在艰难地爬楼。记者 卜岚 摄

去年2月,《长沙市既有多层住宅增设电梯管理规定》出台,明确既有住宅已取得建设工程规划许可证或房屋所有权证、已建成并投入使用的未设电梯的多层住宅可增设电梯。不过,这项备受关注的民生工程却面临“难产”,资金难筹、审批繁杂、邻里难调成为当前老小区增梯的“瓶颈”。

■记者 卜岚 实习生 周浩

### 问题 资金难筹、流程繁杂等成“肠梗阻”

市民周先生在长沙德政园小区住了18年,在他看来,加装电梯最大的阻碍在于资金问题,“像我们这种20年左右的老小区,都没有物业维修基金,费用只能业主承担。而且很多居民是退休老人,收入不高,一次性支出数万元往往让大家头疼不已。”

“资金筹集难、申报审批难、管线难迁、业主诉求协调难等,成为加装电梯的‘拦路虎’。”湖南省经济地理研究所副所长、研究员王义高表示,电梯普遍报价在50万-80万元,后期维修管理费用为6000

元/年,如何分摊成本是一大难题;加装电梯涉及住建、规划、消防、城管等诸多部门,流程较繁琐;而且电梯动力源如何解决,管道如何迁移,这些都是问题。

“更有一户反对全楼搁置的情况。”王义高表示,按照《长沙市既有多层住宅增设电梯管理规定的通知》规定,增设电梯应当经本栋或本单元专有部分占本栋或本单元建筑物总面积三分之二以上的业主或占总人数三分之二以上的业主同意,“实际操作中,总会有人因个人利益跳出来反对。”

### 声音 亟待规范安装审批流程

小区加装电梯时“征集签名难、资金如何筹集”等问题可以说是业主们眼中的“老大难”,但这些问题在社区看来“不是主要问题”。

“主要还是安装过程中的监管和安全问题。”在长沙市芙蓉区滩头坪社区主任郭斯斯看来,老旧小区加装电梯所面临的并不仅仅是“签名和集资”问题,“还牵涉到房屋结构、电路改造、报备审批、后期维护、权责划分等众多问题。这些涉及到专业知识的问题,社区根本就指导不了。”

“特别是房屋结构问题,老旧小区里每栋房子的地基情况都不一样,首先要考

量评估它的结构适不适合加装,是否能承重。这个电梯公司评估不了,社区也评估不了,必须要专业部门来进行评估。而且加装电梯小区就必须要有动力电,这又牵涉到电路改造。”郭斯斯说。

对此,有业内人士建议,政府部门可以采取“打包”的方式,将电梯的审批、报建等流程交给有资质、有实力的公司或平台来进行购买服务。“这样的公司或平台要具备有专门的工程师,看得懂图纸,知道怎么报价,要怎么土建,去哪申报。而且职能部门只对他,业主也只找他,责任主体也是他。电梯公司只是他中间的一个供销供货商。”

### 建议 “幸福之梯”需政府、居民等多方形成合力

长沙银园公寓是目前长沙少数成功加装电梯的老旧小区之一。据了解,该小区从2000年就筹备加装电梯,到2016年才装上电梯。

“成功的关键或在于业主的积极性。”银园公寓物业公司主管于树林说,2014年业主自发成立了筹备委员会,资金筹措是从三楼开始(一楼架空层、二楼物业办公室),依次收取5000元、1万元、2万元、3万元等,中间有两个低层业主不肯交钱,最后业委会决定由各楼层分摊其费用。各方配合很重要。

“幸福之梯”该如何搭建?长沙富士达电梯工程有限公司总经理陈友珊认为,需政府、居民、企业等多方形成合力,“从技

术上看,可通过合理设计电梯井的位置,以及平层入户的方式来把采光部分进行延伸。还可制定相关规定,允许业主就新增的公共面积可以办理产权,或许能获得更多低层业主的支持。”

陈友珊说,从资金来看,可采用“政府补贴+居民自筹”破解难题,参考广州等地政策,对加装电梯进行资金补贴,“从长沙来看,建议按造价比例来补贴。比如一台电梯整体造价为70到80万,可按照30%或20%比例进行补贴,或按小区楼层数量补助。还可参考北京正在探索的‘电梯租赁’模式,由企业出资有偿使用。业主按月缴纳费用,加上电梯广告收入,将有效减轻业主负担。”

### 延伸

#### 北京、广东等多地政府对加装电梯实行财政补贴

随着老龄化社会来临,城市老旧小区旧楼加装电梯成为民生实事。北京、江苏、广东、山东等多地地方政府出台了相关指导意见或办法,对于加装电梯实行财政补贴。

其中,北京海淀区最高补贴可达70万。设备购置方面是在北京市财政补贴40%、最高24万元/台的基础上再次进行区财政补贴,使补贴比例扩大到50%、最高30万元/台;而在施工过程中需要对水、电、气、热、暖等实施改造的,由市政按照实际发生费用给予财政补贴,最高不超过40万元/台。

福建则是鼓励以租赁形式解决资金难题。福建省质监局积极推动电梯制造企业直接与加装电梯业主或业委会签订合同,业主不必支付电梯购置费、物业管理费以及日常维保费用,仅在每次乘梯时向制造企业支付一定的乘梯费。制造企业通过收取此费用来收回成本和保障日常电梯管理及维保费用。

### 链接

#### 我省已有政策支持加装电梯

针对加装电梯一事,湖南已从多处着手。去年,湖南省住建厅等六部门联合制定出台《湖南省城市既有住宅增设电梯指导意见》,让老旧小区增设电梯有据可依;去年2月,长沙市出台了《长沙市既有多层住宅增设电梯管理规定》,明确了增设电梯的相关条件和所需资料,从程序上解决由谁申请、如何申请、如何审批以及后续管理等方面问题,为长沙老旧小区增设电梯开出了“药方”。此外,长沙公积金中心也发文称支持缴存人家庭提取住房公积金用于既有住宅增设电梯建设。

#### 长沙老旧小区加装电梯该如何申请

增设电梯程序如何办理?按照简化、便民的原则,《长沙市既有多层住宅增设电梯管理规定》明确,既有住宅增设电梯采取“一窗受理,并联审批”的方式,在区住房城乡建设部门设立专门窗口一窗受理,区住房城乡建设、规划、质监、消防等部门运用并联审批、信息共享的方法优化流程,方便群众。

具体分为四步:业主协商、公示公告、申报审批、施工并竣工验收。按照要求,电梯井道的土建工程必须符合建筑工程质量要求,建设单位应当委托具有相应资质的施工单位进行施工,并向区住房城乡建设部门办理工程质量监督申报手续。