



# 老楼装电梯,长沙这样破解“上下为难”

## 破局:简化手续+财政补贴+成功经验 提速:长沙今明两年计划每年加装1200台

对老旧小区而言,加装电梯后,楼上居民的出入将更方便,从而增强了住宅的“生命力”。6月4日召开的全省既有住宅加装电梯工作现场推进会提出,抓住城镇老旧小区改造重要机遇,在全省开展既有住宅加装电梯三年行动。

“有了电梯以后,再遇上大热天,也不怕爬楼累得满身汗了。”6月4日,今年88岁的刘文华感慨道。2019年,化工小区启动了加装电梯工程,也“载”起了居民满满的幸福感。

近年来,越来越多的小区加入加装电梯行列。长沙市住建局的数据显示,去年长沙共实现既有多层住宅加装电梯1005台,今明两年计划每年实现1200台目标,截至5月底,长沙今年共加装了电梯313台,未来将有更多市民实现一键直达家门。

■记者 卜岚 杨昱 杨洁规 通讯员 熊其雨

### 现状

加装提速,仍有“一户反对全楼搁置”情况

虽然加装进程在不断加速,但在实施过程中,仍有“一户反对全楼搁置”的情况发生。

6月4日,在长沙市芙蓉区某老小区,陈先生一说起加装电梯的事,就直摇头。他告诉记者,小区某栋一楼的住户,是一位70多岁的退休老干部,因担心加装电梯后会遮挡光线,于是极力反对加装电梯,这导致工程被搁置了1个多月。

陈先生说,楼栋共有7层,住户多为退休老人,每次爬楼都特别吃力。早在2014年起,就有居民集中反映加装电梯的情况,只是当时的报建手续太繁琐,像方案、设计、地勘等,需要到多个部门反复盖章。直至长沙市政府出台相关文件,部分楼栋才在2018年动工。

今年5月新出的“加装电梯”的新政,给了很多居民信心。陈先生说,本以为楼栋会全票同意,没想到还是遭到了部分居民的反对。

“一到三层住户说,他们平日可以爬楼出行,电梯并非刚需。经过做工作,他们大都同意了,但唯独这位70多岁的老爷爷反对。”

为了阻止电梯加装,这位老爷爷天天到相关部门去反映情况,即使同意加装电梯的投票达到70%以上,老人仍是反对。正是如此,导致职能部门一直没有下发相关施工证明,工期也由此被耽搁了。

记者走访了解到,居民之所以反对加装电梯,大致有以下几个原因:第一,住在一二层的住户对电梯的需求并不大,采光问题是他们反对的主要原因;第二,部分高楼住户并不常住这里,而是用于出租,要额外出几万元来装电梯不划算;第三,在没有加装电梯前,一到三层房屋的租金比较高,但加装了电梯后,不再具备高租金的优势,采光还会受影响;第四,加装电梯过程中,会出现噪音、扬尘、出行等扰民情况,也存在安全隐患。

### 政策

两年实现2400台的目标,每台补贴10万元

虽然不易,也有诸多阻隔,但长沙一直在努力破局。

芙蓉区新增90台、天心区新增35台、岳麓区新增77台、开福区新增60台、雨花区新增51台……截至5月底,长沙部分老旧小区成功加装了电梯。

其实早在2018年2月,《长沙市既有多层住宅增设电梯管理规定》就已经出台,明确了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。

当时,《规定》强调增设电梯占用业主专有部分的,应当事先征求该业主同意;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且占总人数三分之二以上业主同意。

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”。

今年5月18日,长沙市住建局下发了《关于进一步做好我市既有多层住宅增设电梯工作的通知》。《通知》明确,2021年长沙市既有多层住宅将增设电梯1200台,2022年将同样增设电梯建设1200台,这也为加装电梯按下了“快进键”。

同时,为解决资金难题,内五区增设电梯财政补贴10万元/台,按照实际完成数量进行补贴,所需资金列入年度财政预算。其他区县(市)可参照制定相关补贴政策。鼓励各企事业单位在政策条件允许下出台增设电梯内部补贴政策。

此外,为了简化流程,长沙在各区县市政务中心均设立“一站式”审批窗口,实现“一窗受理、并联备案”,即由区住建部门一个窗口受理,办理备案和竣工验收均由住房和城乡建设、自然资源和规划、市场监管等部门进行并联审查,实现最快3个工作日办结。



上图:长沙市雨花区水院生活小区7栋加装的电梯。  
下图:小区居民正在刷卡使用电梯。 记者 杨洁规 摄

### 经验

制定资金分摊方案,刷卡使用电梯

政策的相继出台,也成功推动了不少小区先行先试。在如何解决“装”与“不愿装”的矛盾中,做出了有益尝试。

长沙市雨花区水院生活小区建于上世纪80年代,目前居民大多数都是上了年纪的中老年人。考虑到出行不便,去年5月,小区7号楼宿舍一口气加装了5台电梯。

水院社区党委书记胡惠介绍,虽电梯已加装完成,但在加装之前,也面临过一些困难。一开始,不少业主持观望态度,由于各楼层居民年龄、经济等条件不同,对加装电梯意见和意向无法统一,费用分摊等利益诉求也不同。

“针对低层住户的担忧,在每个单元中选出一两名牵头居民,负责协商等相关事宜,此外,选择透明玻璃电梯轿厢,尽最大可能减少采光影响。”业主代表王先生说,费用问题上,小区业主们为加装电梯制

定了“梯级比例”资金分摊方案:按照41万元/单元的标准筹资,楼层增高,费用依次上升。

王先生说,在加装过程中,有一个单元就有一楼和三楼用户不愿意出费用,对此,其他业主商议后,同意分摊两户费用的方案,“现在是要刷卡使用电梯,没分摊的就不能使用。”

和雨花区水院生活小区一样,长沙化工小区也在实践中摸索出了一套新路子。

为了推进电梯建设,化工小区业主代表刘文华带领部分业主逐户上门,收集了小区42户业主对电梯加装的意见,并成立了小区加装电梯小组。同时,和社区一同联动,走家串户搜集意见,并组织10多次专题会议搭建沟通平台。对于一楼住户不乐意的问题,则邀请该住户去顶楼串门、拉家常。换位感受后,一楼住户最终签了字。



### 借鉴“电梯租赁”模式 业主按月缴纳费用

长沙银园公寓是长沙较早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。银园公寓物业公司主管于树林认为,成功的关键或在于业主的积极性。

“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。”于树林说。

那么如何解决“一户反对全楼搁置”的困局?业内人士提出,矛盾的核心是房屋价值构成的重塑或重组。以多层住宅来说,三四楼最好,六楼最差,加装电梯后,五楼的价值最高,一二楼可能受到影响。

“可以对低层住宅有一些额外的照顾,如有的地方老旧小区加装电梯时,一楼住户不用支付安装电梯的费用,也不用分摊这部电梯在使用过程中未来的一切费用。或者可以给予低楼层一定补助,具体补偿方案由业主自行协商达成。同时,可以选择透明玻璃电梯轿厢,尽最大可能减少采光影响。”该业内人士表示。

长沙富士达电梯工程有限公司总经理陈友珊认为,尽管主管部门简化了既有住宅增设电梯的办理流程,以及给予了资金支持,不过在执行上仍需政府、居民、企业等多方形成合力,从资金来看,资金既要“政府补贴”,也要“居民自筹”。此外,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。