

# 老楼加装电梯，这事怎么办好？

编者按：

随着我国步入老龄化社会，居家养老成了多数老人更愿意选择的生活方式。为了生活便利，很多老人选择居住在位于城市中心地带的老旧小区。但这类房子多为6-7层，建造时没装电梯，给老年人的出行带来了极大的不便，因此，给老楼加装电梯成为各大城市的焦点话题之一。

给老楼加装电梯本是一件可以改善老旧小区居民的生活质量的事。但在实际操作中却在多地遭遇推进难——除了审批难、民意难统一、有安全疑虑之外，还存在费用筹集难度大、分摊难等问题。

本期，我们来看看各地在“给老楼加装电梯”这件事上，大家怎么想、怎么说和怎么做，从中，我们也许可以找到镜鉴——如何把这样一件事情做得更好，满足更多人对美好生活的需要。

## 杭州：创新工作方法 加装电梯实现“量产”

自2017年11月底杭州老小区加装电梯在上城区新民村破冰以来，目前已在全市全面开花。截至2018年9月底，杭州共有441台老小区加装电梯通过联合审查，其中304台已开工，59台已交付使用。

杭州这项民生实事的顺利推进，缘于在坚持“业主主体、社区主导、政府引导、各方支持”原则的基础上，不断创新工作方法。

杭州市、区两级组织了上百场调研和培训，上千名街道和社区干部现场取经。杭州市住房保障和房产管理局还专门印制了《既有住宅加装电梯指导手册》，从出资参考比例、加装电梯流程到各类申请表格一应俱全，随着杭州“加梯”成功案例的增多，这本手册先后修订3次，发出2万多本。

“有模式、有方法、有参考案例，连相关厂家、单位联系电话都列出来了，该怎么干一目了然。”下城区所巷社区居委会主任唐剑雄说。正因如此，该社区的锦园小区27幢90号单元刷新了“加梯”时间纪录：仅用了38天就装上了新电梯。

江干区三义、大唐苑两个小区，一口气联审通过145台加梯。

“大唐苑是安置回迁小区，居民楼的结构相似，如果每台加装电梯分别联审，费时费力。”大唐苑小区所在的大唐股份经济合作社董事长姚招娣介绍说，他们

改变思路，以经社社为主体，统一申报、设计、采购、施工，大唐苑小区24幢楼64个单元全部通过了加装电梯联合审查，接下来，该小区将以分批施工的方式，预计今年6月左右完成全部单元楼的电梯加装。

先行先试的电梯后续维保措施，也为加梯工作的推进扫除最后的障碍。加装电梯的老小区大多没有物业，在各级指导下，杭州率先由电梯公司在各城区设立24小时应急服务点，一旦出现电梯故障，工作人员会在1小时内赶到现场。（据浙江在线）



## 发明创新 助力解决老旧住宅加装电梯难题

“从前旧楼没有电梯，我下楼不便，已经小半年没出门晒太阳了。今天加装了电梯，终于能下楼活动了！”1月3日，重庆市铜梁区委旁一老旧小区新装带钢结构积木式一体化电梯，68岁的张大妈推着轮椅在楼道一边看工人施工，一边兴奋地说。

该电梯由福建快科城建建设电梯股份有限公司（以下简称“快科电梯”）建设。公司拥有7项加装电梯发明专利，已于2018年7月入驻大足高新区，生产解决老旧住宅加装电梯难题的带钢结构积木式一体化电梯，并将大足作为西南片区生产基地。

而明年，快科电梯还将在大足高新区设立全国研发基地。

据介绍，老旧住宅可利用的公共空间较小，即使在楼道安装电梯，也会挤压楼道消防空间，影响楼上楼下住户家中采光。但带钢结构积木式一体化电梯不仅不会破坏老楼建筑本身的结构，占地面积还仅为传统电梯的一半。而在安装速度上，因传统电梯需要先运到施工现场，再进行组装，安装一部电梯一般需要耗时半年。但带钢结构积木式一体化电梯从材料进场到安装完成，最多需要1天时间。（据人民网）

## 老旧小区加装电梯 需加强政策指导

温永

老楼加装电梯是一件惠民的好事，可以改善老旧小区居民的生活质量，促进社会和谐稳定。但在老旧小区加装电梯的过程中众口难调，居民意见不统一，甚至有人投诉、反对加装电梯。

要因地制宜出台指导意见，明确加装电梯的适用范围和组织实施程序，特别是要满足城市规划、建筑结构和消防安全的需求。根据物权法规定，改建、重建建筑物及其附属设施，应当经专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意。为此，应进一步明确“业主自愿、政府服务、因地制宜、保障安全”的加装原则，明确包括申请、公示、建设等步骤在内的细则，增强组织协调，确保不同业主的诉求尽可能得到保障。

及时信息公开方便群众监督，加装电梯方案需要在小区公示栏及显著位置进行公示。此外，建议结合当地的实际，制定出台老旧小区加装电梯的补助政策，鼓励有条件的老旧小区加装电梯，方便居民出行。各地应借鉴成功经验，在建设资金分摊、业主异议协商等方面制定参考建议，让更多群众能够更快捷、更便利地享受到这项惠民政策。（据《人民日报》）

## 云南：注重操作性 颁布实施《意见》

2018年，云南省住建厅等13个部门联合颁布实施《城市既有住宅增设电梯指导意见》（下称《意见》）。这个意见“干货”很多，操作性很强。《意见》明确：

一、须2/3以上业主同意  
可以以单元为单位进行。须经该单元房屋专有部分占该单元建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意，并就增设电梯工程费用的筹集以及电梯运行保养、维修等费用的分摊达成书面协议。

二、所需资金这样筹集  
业主根据所在楼层等因素协商，按一定分摊比例共同出资。同意增设电梯的业主应当就各自出资额、维护、养护分摊等事项达成书面协议。业主可自行协商出资比例，也可参照以下出资比例：以第三层为参数1，从第四层开始每增加一个楼层提高0.1个系数，即第四层1.1，第五层1.2，第六层1.3，并依此类推出资。

业主可按照有关规定提取住房公积金，申请使用专项维修资金和房屋维修金。

鼓励发起设立采取股权投资等市场化方式独立运作的养老投资基金，进入城市既

有住宅增设电梯领域；鼓励国有大型企业、事业单位以职工福利的方式，出资参与既有住宅增设电梯事宜。

三、多领域支持住宅增设电梯  
鼓励各州（市）、县（市、区）自行确定具体补助标准，通过统筹整合养老服务相关资金等方式支持既有住宅增设电梯工作。

支持鼓励符合条件的企业参与既有住宅增设电梯项目，企业不但可享受相应税收优惠政策，在缴纳建设领域各类保证金时也可享受减免政策。

鼓励金融机构加大对既有住宅增设电梯产业的信贷支持力度，开辟绿色通道，提供多样化金融服务。

鼓励各类社会资本及相关产业投资基金参与既有住宅增设电梯产业发展。

四、申办及审查  
经业主充分协商同意后，可由实施主体持增设电梯方案、同意增设电梯的证明材料等，到辖区街道办申请办理增设电梯事宜；

辖区街道办接件并初审通过后上报住建（规划）部门，由住建（规划）部门牵头，召集国土、消防、质监、环保等部门进行联合审查；联合审查通过后，住建（规划）部门正式启动审批程序，并由辖区街道办将经联合审查通过的设计文件在改造电梯小区范围内进行公示。

五、谁来管理电梯  
电梯共有人应当委托物业服务企业、第三方运检机构或者协商明确其中一个共有人管理电梯。共有人未委托的由共有人或者实际管理人履行管理义务，承担相应责任。（据《春城晚报》）

## 成都：加装电梯给予补贴 首个项目计划春节前投用

自2018年8月3日以来，四川成都先后下发了《成都市人民政府办公厅关于促进既有住宅自主增设电梯工作的实施意见（试行）》（下称《意见》）、《成都市既有住宅自主增设电梯政府补助资金使用管理暂行办法》及《成都市既有住宅自主增设电梯实施指南》，从政策层面大大简化了流程，优化了格式文本，解决了长期存在的审批难的问题，同时，还明确提出了对加装电梯给予资金补贴等有力措施，为老旧小区业主们实现“加梯”梦想指明了方向。（据人民网）

2018年10月23日，成都天府新区华阳街道安公社区新疆石油花园既有住宅电梯加装项目正式开工，成为《意见》出台后的第一个破土动工的既有住宅加装电梯项目。据悉，此次加装的电梯计划在春节前建成并投入运行。

据小区业委会主任丁明华介绍，新疆石油花园小区大部分居民是新疆石油系统退休回四川养老的职工。“我们小区60岁到100岁的老人占了整个小区人数的三分之二。”丁明华说，老人们普遍面临上楼难、回家难的问题，“据我们了解，小区有十多位

老人下不了楼，只能常年待在家里。”

丁明华说，政府政策下来后，业委会加快了进度，由大家公开民主选定电梯型号、价格等。“小区将先行安装两部电梯，后续还将安装13部电梯。接下来，我们业委会还会组织和带动更多居民参与此项工作，愿越来越多的老人能够坐上电梯出行。”（据人民网）



家住皇城国际·外滩国际黄金水岸小区A座5栋楼1单元的8户居民经过一年的努力，历经摸排、公示、审批等环节，终于给住宅楼装上了电梯！

笔者从市房产局等部门了解到，这是安徽省阜阳市首个由业主自装的老旧小区电梯。这部电梯，拉开了阜阳市既有建筑加装电梯的帷幕，为老旧小区加装电梯树立了范本，积累了经验，也让更多群众看到了希望。

2018年12月27日，笔者在该小区看到，5栋楼1单元楼下，深约2米的基坑已经建好，基坑上树立着与楼体比肩的钢结构井架。这个基坑距离楼梯有三四米的距离，施工状态下，居民可以正常出行。预计1月中旬，居民们就可以使用电梯上下楼了。

施工方提供的电梯设计图显示，该电梯下方两层透明玻璃构造，上面四层为不透明材质。除了1、2层商铺外，3、4、5、6层均有走廊与电梯连接。居民在回家的时候，还能看看两侧的风景。最重要的是，电梯离楼梯较远，不会产生噪音，对底层住户的采光影响也非常小。

该单元业主薛先生对笔者介绍说：“这部电梯费用20多万元，全部是我们业主自己筹集，可以说是一笔不小的开支。费用方面从3楼往上依次递增5000元。至于以后的维修和保养费用，我们也将根据楼层的不同承担相应的比例。”

黄金水岸A座5栋楼为6层框架结

构建筑，1、2层为商铺，3—6层总共有8户业主。这8户业主多为年龄偏大、体弱多病的老人，由于小区建设早未安装电梯，日常生活、上下楼很是困难。

2018年4月，马先生、薛先生两位居民挨家挨户走访了解情况。经过思想动员，最终1单元8户居民均同意安装电梯，7户签订了电梯安装协议，1户居民不反对但也不参加。

4月18日，马先生、薛先生将电梯安装协议书在小区张贴公示，均未收到反对意见。

9月12日，关于黄金水岸A区一单元业主申请安装电梯的报告递交给小区业主委员会，9月13日获得批准。

9月14日，颍泉区中市街道办事处胜利社区对此同意。

9月20日，小区物业管理公司盖章。

10月10日，阜阳市城乡规划局泉北规划分局认为该规划符合城市总体规划要求，予以盖章确认。

接下来，他们又开始进行了电梯招标、施工单位选择等。

老旧小区居民对于楼外加装电梯的呼声很大，那么阜城市是否有相关政策呢？

“目前老旧小区加装电梯不仅省级层面没有具体操作标准，市级层面也没有明确具体由哪个部门负责牵头负责该项工作。”该市某部门一位工作人员表示。

根据《安徽省物业管理条例》规定：住宅物业需要使用共有部分增设电梯等进行改造的，应当经本幢或本单元房屋专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意，符合规划、土地、建设、环境保护、消防管理等法律、法规和技术标准，并且依法办理相关批准手续。

该工作人员同时表示，根据省里的精神，目前各地市可以进行先期试点摸索，待经验成熟后，省里将根据各地市的经验制定基本的操作流程。（据《颍州晚报》）

## 阜阳样本 老旧小区加电梯的

杨治好

