

## 宁波入选全国老旧小区改造试点

## 全市第二部老小区加装电梯呼之欲出

近日,住房和城乡建设部确定了全国15个老旧小区改造试点城市,我市成为浙江省的唯一入选城市。昨天,记者从市住建委了解到,针对老旧小区改造应该改什么、怎么改等问题,目前相关部门正在制定相关文件。据介绍,目前,全市已有10多部加装电梯正在走加装流程,最快在这个月,全市第二部老小区加装电梯有望启动加装。同时,海曙区已经将柳汀花园、永寿小区等列为加装电梯重点小区。

## 全市第二部加装电梯有望本月启动

随着上个月初鄞州区白鹤街道孔雀小区加装电梯试点工程的开工,该小区作为全市首个老小区加装试点,引起了广泛关注。

“小区居民打来电话咨询的很多,对有加装电梯意愿的小区,我们会现场查看是否符合加装条件。”海曙区房管处维修科姓王的工程师告诉记者。

“你们来了,真是太好了!”昨天下午,记者随王工来到了海曙区西门街道北郊社区东方花园小区,该小区49号墙门的居民早已在小区等候了,并准备了厚厚一叠小区住宅施工图。

6楼居民朱荣根告诉记者:“我们楼道居民心很齐,低层居民也很支持电梯加装!目前我们全体12户居民已经在加装电梯同意书上签好字了。”

居民们告诉记者,楼道内老年人多。“住3楼的沈老先生今年88岁了,他一听说楼道打算加装电梯很激动,‘谢谢你们,快点装,我还能用得上!’这是老人家的原话。”

东方花园虽说是老小区,但配套成熟,出小区就有高塘菜场、宁波二院,购物、就医都很方便。“我们楼道的户型面积有120多平方,即使三代同堂也不会显得拥挤。如果要再换房,看房、装修需要花大量的精力,老年人已经折腾不起了。允许老小区加装电梯,对我们来说莫大的喜讯!”4楼一住户由衷地感叹道。

随后,邻里之间还互相夸赞起来:“我们一、二楼的邻居很有大局观念,加装电梯对他们来说,没有特别的好处,但他们都十分支持。我们楼道没有出租户,二楼住户是新购买的房子,一家5口人一起住,父母都是80多了,对加装电梯也十分支持!”

至于加装电梯的分摊,楼道居民也一致表示参照孔雀小区的做法。“我们楼道跟孔雀小区的户型基本一致,参照孔雀小区的分摊比例,我们居民都同意,在这方面也节省了不少时间。”

仔细查看了图纸和单元楼

结构,王工告诉记者:“这个墙门的基础工作做得比较扎实,从楼层结构看,具备加装电梯的条件,可采用连廊式的加装方式。”涉及通信、电缆的管线移位,王工表示还得请技术部门作进一步的认证。

北郊社区书记王利平告诉记者:“从老小区加装电梯情况看,难度比较大的是单元楼内居民意愿的统一,居民都同意加装,加上首个试点已经成功,相信申请手续办理等难度不会太大,我们社区也会积极配合加装工作,争取成为海曙区首个加装电梯成功的小区。”

据介绍,在政策利好的促进下,目前海曙区已经将柳汀花园、永寿小区等列为加装电梯重点小区。全市的老小区加装电梯工作也在火热推进中。市物管中心相关负责人告诉记者:“目前全市已有10多部老小区加装电梯正在走加装申请流程,最快在这个月,全市第二部老小区加装电梯有望启动加装。”

## 老小区多层住宅加装电梯答疑

问:加装电梯如何申请?

答:根据《关于推进既有住宅加装电梯的实施意见(试行)》(以下简称《意见》),既有多层住宅加装电梯以单元为单位提出申请,并经该单元全体业主同意并签署“加装电梯协议书”。申请人可以推荐业主代表或委托业主委员会、电梯安装企业等其他单位作为代理人组织实施。

申请人或代理人享有以下权利:向区县(市)住房城乡建设行政主管部门依法提出申请;征求业主意见,签署电梯委托加装合同及第三方监理合同;向特种设备安全监督管理部门提出电梯安装监督检验等。

问:加装电梯需要具备哪些条件?

答:《意见》(征求意见稿)明确,既有住宅加装电梯应当同时满足以下条件:

(一)既有住宅加装电梯实行负面清单管理制度。列入负面清单管理的既有住宅不纳入或有条件纳入。什么是负面清

单?《意见》(征求意见稿)明确,“四层及四层以下的多层住宅”、“经房屋安全鉴定机构鉴定为D级的既有多层住宅”、“经房屋安全鉴定机构鉴定为C级的既有多层住宅(完成解危后可申请加装)”、“无桩基础、构造柱、圈梁,且楼板为多孔板的既有多层住宅”、“电梯拟加装位置已埋设有无法移位的化粪池等管线(网)”、“无合法权属证明的既有多层住宅”、“已列入房屋征收计划或棚户区改造范围”、“经排查为疑似危房,未委托房屋安全鉴定机构鉴定的”、“侵占城市道路和消防通道,影响车辆通行,不能满足消防安全条件的”、“未经原设计单位或具有相同资质设计单位出具专项设计图纸和可行性研究报告的”、“低洼易积水地段既有多层住宅”等11种情况不符合加装电梯条件。

(二)经本单元全体业主同意,签订“加装电梯协议书”,加装电梯方案经公示且无异议;“加装电梯协议书”应当根据楼层受益等因素协商确定工

程建设、设备购置安装费用、维护保养、维修更新、能耗等费用分摊方案,落实电梯加装完成后的使用管理单位。

(三)已委托原设计单位或具有相同资质的设计单位出具设计图纸和可行性研究报告。

问:社会资本如何参与?

答:《意见》(征求意见稿)支持注册地在宁波的各类金融租赁、融资租赁企业等社会资本探索参与既有住宅加装电梯的方式和途径,鼓励选用接力式、快装式、搭积木式“微梯”实施加装,完善售后服务措施,提高售后服务水平,实现加装维管一体化。

不具备加装电梯条件的住宅小区,鼓励由申请人安装楼道电梯或由物业服务企业、居家养老服务机构开展爬楼机预约等服务,并由区县(市)人民政府按照购置数量和价格实行20%的一次性补助。

记者 周科娜  
通讯员 廖鑫  
孙凯丽

小区物业挂几星,业主最有发言权  
我市住宅小区星级物业服务导则下月起实施

什么样的物业服务称得上是“五星”服务?自家小区物业服务属于哪个等级?昨天,记者从市住建委获悉,这份由市住建委与市物价局联合出台的《宁波市住宅小区星级物业服务导则》(以下简称《导则》)将于2018年1月1日起实施。

今后,小区物业服务评几星,每位业主都有发言权。《导则》明确,达到五星级的物业服务,将每天不低于12小时受理客户投诉;公共区域的维修方面,白天紧急维修20分钟内达到现场,一般维修2日内修复,特殊情况必须做出说明和限时承诺;客户报修回访率达到100%,维修满意率达到90%以上。年度满意率调查4次,全年调查客户覆盖率不低于90%,满意度调查的建议、意见和投诉一周内回复,其他投诉1个工作日内回复。

各住宅小区业主大会、开发建设单位可结合业主需求和实际,依据《导则》对星级物业服务标准内容进行调整,实际实行菜单式物业服务。

根据《导则》,各地物价、住建部门还将在2018年6月底前制定并公布与当地人工工资水平相适应的各星级指导性价格。

记者 周科娜  
通讯员 廖鑫

逾4万人次参与投票  
2017宁波匠心·地产TOP榜火热评选

由宁波报业集团都市报系旗下《宁波晚报》、《东南商报》发起举办,市住建委、市房协全程指导,瑞达思提供数据支持的“2017宁波匠心·年度地产TOP榜”评选,自上周正式上线以来,获得了广大市民的积极参与和关注。截至12月7日,本次活动的参与人数已经达到40678人次,共获有效票数26750票。

其中,“2017宁波匠心·地产品牌榜”,是对在甬开发商开发实力、品牌影响、产品品质、社区服务、社会口碑以及社会责任等综合实力的考量,目前,金茂、绿城、宁波轨道交通在该榜中暂列前三;“2017宁波匠心·品质楼盘榜”,是以瑞达思数据提供的2017年度单盘销售金额、销售套数、销售面积各项排名和百姓人气口碑设奖,姚江金茂府、杨柳郡、万象华府二期正以微弱优势领跑该榜;“2018最值得期待楼盘榜”皆为明年待售的楼盘,在地段、品质、品牌、服务、设计等方面都有着良好的均衡性,可以作为买房的首要参考,宝龙世家、雅戈尔新长岛、宁波宝龙广场的投票率最高。

投票时间:11月28日至12月31日

投票方式:1.扫码关注“宁波晚报”公众号;  
2.回复“匠心”获取答题入口并点击进入;  
3.看到“投TA一票”字样,点击即可投票。  
记者 鲍玲玲

