

我省《关于开展既有住宅加装电梯试点工作的指导意见》已于今年5月起施行。市住建委转发该《意见》的同时,还特别增添了宁波特色:对于符合条件的,可申请使用物业专项维修资金

多层住宅加装电梯,离我们远吗?

独家调查

本报记者 王岚

据市老龄办数据,至去年底,宁波60周岁及以上户籍老年人口已达131.6万,占户籍人口总数的22.4%,已经超过国际公认的代表城市进入中度老龄化社会的“20%标志线”。

“近年来,市民对老旧住宅加装电梯的呼声不绝于耳,每年两会,市人大代表或政协委员也都会提出相关动议。”市住建委物业管理处处长杨林福说,事实上,市政府也十分关注社会老龄化问题,对群众提出的加装电梯要求很重视,“为此,市住建委已两次专程赴外地实地调研。”



改善老旧小区人居环境,是我们共同的期待。

(徐能 樊芸波 摄)

住宅加装电梯

看试点城市怎么做

近年,市住建委曾两次组队,赴试点城市实地调研住宅加装电梯事宜。

第一次调研是在2012年,考察地是杭州。一位参与调研的人士告诉记者,杭州市2000年以前建设的老旧住宅因经济条件、开发规划、施工技术等因素的限制,加装电梯困难重重。“而这些情况都与我市相似。”

去年6月中旬,市住建委物管处牵头,再次组织市物管中心、市各区物业管理主管部门赴外地系统调研多层住宅加装电梯工作,目的地为温州、福州。

温州鹿城区已将多层住宅加装电梯付诸实践。据介绍,遵循“业主

自愿、充分协商,公开透明、兼顾各方,政府指导、自主实施”原则,鹿城区由区住建局科技处牵头,对4层以上(含4层)非城市规划5年内需拆迁改造范畴,且满足建筑结构安全鉴定要求以及有关建筑规划和消防安全等规范、标准要求的无电梯住宅开展加装电梯工程。同时,要求加装电梯相应范围内的房屋产权人全数签署同意安装的书面协议。

我市调研人员实地考察了鹿城米莉莎花苑和银都花苑两个试点住宅楼。其中,米莉莎花苑试点住宅楼低层属于商店店面房,一楼为商场、二楼为办公用房,建造独立电梯的位置选在店面背后,对住户的采光通风影响较小;银都花苑采用

三面观光钢结构电梯井道,外墙使用钢化玻璃,通过技术手段解决了低层住户的采光问题。

“福州市启动加装电梯政策研究更早。”市住建委调研人员介绍,目前福州实施的100多个住宅加装电梯项目,以机关单位宿舍为主,遵循“业主自愿、公开透明、充分协商”“统一建设标准和建设程序”和“费用个人分摊,单位适当补助”原则。加装电梯住宅除了需要满足一些规划、安全条件外,还需要有加装电梯相应范围内三分之二以上的业主住户同意方可申请加装工程。

“调研后,我们最大体会会有四方面。”调研人员介绍,首先,费

用筹集问题,“目前没有现成的法律、法规和政策规定可依,试点城市都是摸着石头过河,在实际操作中存在很大困难。”其次是利益平衡难。由于电梯安装后在采光、通风、消防安全、管理维护、环境卫生及物业价值上产生的影响,往往同一幢建筑内住户间意见就难以统一,同时还可能遭到相邻建筑业主反对。

三是客观条件限制。受工艺、技术等条件限制,电梯占用的面积对早期建造完工的旧楼房提出了较高空间要求,老旧小区很多并不能满足加装要求。同时,安装过程中还要对可能涉及的自来水管、煤气管道和电路等影响到电梯安装的各种线路重新改管,“这又涉及到相关职能部门对这些管道进行迁管,实际操作非常繁琐。”

“最关键的还有一点,该人士补充说,就是各职能部门间的配合,“需要建立起一个联合审批机制才能真正推动电梯加装工作。”

因为资金筹集及分担有较大“弹性”,《意见》的规定是:资金由业主承担,业主可以申请使用房屋所有权人及其配偶名下的住房公积金。一般情况下,加装一部电梯需投入40万元左右的费用。可以动用住房公积金外,“街道及社区组织可根据当地实际,提出经费分摊指导意见。”同时,规定“有条件的地方可根据地方财力对特殊困难家庭给予适当补助”。“可以看出,通过业主自筹、协商分摊是加装电梯所需费用解决的根本性原则。”该人士说。

《意见》还有明确规定,“在原有小区用地范围内加装电梯的,加装电梯后新增面积为加装范围内全体业主共有,不予按房屋办理不动产登记,容积率增加部分不再征收地价款,免于补缴市政基础设施配套费及其他相关行政事业性收费”。

“值得一提的是,宁波转发《意见》时还增加了‘可使用物业专项维修资金’这么一条,这将有效减轻居民负担。”专业人士提醒说。

了加装电梯动议,其中一幢为六层纯住宅楼,一幢为下层是商铺、二层以上为居民住宅的楼房。”海曙区房管处的相关负责人对当时情况仍记忆犹新,他说,当时出资分摊方式也已经谈妥了,就差相关人员全员确认同意。“可最终,两幢楼均因有一户业主坚决反对,使这一尝试‘流产’。”他觉得,在加装电梯问题上,市民的认识还是存在较多分歧的。

那么,如今有了“三分之二同意”法则,类似这样的情况是否可以迎刃而解了?对此,法律界人士并不这么看。国浩律师(宁波)事务所高级律师严宁荣认为,三分之二的业主同意,理论上存在较大的法律隐患,因为它与上位法《物权法》存在一定冲突。“假如三分之二业主同意了,有几户业主跳出来反对,还是可能把一件好事变成麻烦事。”他建议,与其这样,不如把工作做得更加扎实,严密的前期论证,再加耐心细致的说服工作,争取获得相关业主百分之百同意,并能采用书面同意方式确定才是最好的办法,“毕竟电梯加装完是要长期使用的,和谐邻里关系也非常重要。”

政策落地前夕

宁波“上位”措施出台

通过考察,调研人员既看到了加装电梯所需要面对的困难,但同时也对如何出台更接“地气”的政策推动地方电梯加装形成了想法。市住建委随之开始起草并形成了《宁波市既有住宅增设电梯管理暂行办法》(征求意见稿)。“巧的是,就在我们征求意见时,省里出台了《关于开展既有住宅加装电梯试点工作的指导意见》(以下简称《意见》),从内容看,两者基本一致。”杨林福说。

据介绍,《意见》首先明确的是可以加装的范围,即只要是符合“具有合法的房屋权属证明,满足建筑物结构安全、消防安全等有关规范要求,且未列入房屋征收范围和计划”这些条件的既有住宅,就

可以以住宅小区、幢或单元为单位提出申请加装电梯了。

加装电梯,实际上已经改变了原房屋设计意图,因此《意见》规定“由规划部门召集建设、国土、消防、质监、环保、园林、城管执法等部门和图审机构进行联合审查”。这一审批工作机制既简化了办事程序,也是对安全、合理加装电梯的一个保障。

多层住宅加装电梯如何决策一直是争论的焦点。《意见》指出,“加装电梯的服务范围内产权所有人应当自主或者委托社区组织主持,依照《物权法》第七十六条规定就加装电梯方案和电梯维护管理等有关问题进行充分协商,经专有部分占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的

业主同意并签订协议,同时妥善处理好住宅周边相邻关系”。

对此,专业人士解释说,目前国内出台加装电梯政策的城市,主要有3种共同决策类型:一是单元业主“全体签字同意”制。但从实际实施情况看,由于低层业主积极性不高导致推动困难,实际实施成功的案例不多。二是单元业主“三分之二签字同意+公示”制,厦门、福州、广州采取了这种做法。三是按幢的“三分之二业主签字同意”制,目前,只有上海这样规定,但政策实施效果也很不理想。

“从国内实践看,单元业主‘三分之二签字同意+公示’制是比较可行的,所以我们也采用了这个方式。”该人士说。

市民反响热烈

推进有待加码

《意见》已于上月起正式实施,宁波老旧小区居民反响热烈。

天一家园是建成十多年的老小区,听说现在加装电梯有了指导政策,居民们反响强烈。社区书记乐怡告诉记者,看到媒体发布这一信息后,业主们就在QQ群里展开了热烈讨论,有举双手赞成并表示愿意多承担费用推进建设的,也有坚决反对的,大家畅所欲言。据她介绍,目前小区已有多幢业主正式向社区提出加装电梯申请,社区也正积极联系属地房管部门寻求帮助。

“确实已经有不少老旧小区住户将申请报告递交到我们地方了,我们将选择条件较为成熟的首先启动实地勘察,看是否符合加装条件。”海曙区房管处相关人员说。

的,而且使用效果也不错。灵桥小区就有一部已经使用了10余年的外加电梯。

“住宅加装电梯,除了费用分摊问题,大家担心更多的还是安全、噪音、通风、采光,以及使用后期管理维护等技术性问题。因此,考察已经加装上电梯的楼房,或许可以给有这些顾虑的居民以实际参考。”专业人士说。

记者赴灵桥小区,看到这部电梯设在灵桥小区西边的门口,电梯门开在小区入口的室内,外围与周边建筑浑然一体,如果不是预先知道,根本看不出这是后期加装的电梯。

据了解,灵桥小区整个小区的一楼都是商铺,没有装电梯前,居民楼里四百多户住户要先通过一个转几个弯的坡道到平台才能回家。而加装的电梯仅与商铺建筑齐平,

居民可以从底层直达二层大平台。

“因为当时电梯加装并不影响任何住户,且筹到了资金,居民就没有任何意见。”灵桥社区相关人员说,电梯装上后,大大方便了居民上下平台,特别是年纪大的人,有了电梯不用走坡道,出门更安全。所以居民们给电梯取的名字叫“爱民梯”。

“灵桥小区加装电梯尽管有一定特殊性,但对下面是商铺的老小区还是有一定参考价值的。”业内人士说。

记者了解到,其实像灵桥小区这样下面是商铺,上面是住宅,居民要求加装电梯的情况在海曙区的其他地方也发生过。不同的是,因为需要获得每户相关居民同意,且还需要分摊费用,最终这一尝试无果而终。

“2013年,建于1998年的永寿小区中有两幢住宅楼居民联名发起

如何申请加装电梯

1

首先,申请加装电梯的住宅,要经过房屋主管部门查看,以确认房屋不是危房,能够承载加装电梯。

2

对于满足条件的,各属地规划分局可以牵头召集建设、国土、消防、质监、环保、园林、城管执法等部门和图审机构进行联合审查,签署审查意见。

3

审查通过后还需公示,公示内容包括项目与相邻业主的关系等。

4

公示无异议,规划部门将核发建设工程规划许可证,居民凭此可向建设主管部门申请施工许可证。

制图 洪茜茜

相关链接

申请加装电梯,流程应该如何走

多层住宅楼居民就加装电梯意见达成一致,打算正式申请加装,这个流程应该如何走?是否能加装成功?为此,记者采访了市规划局相关专业人士。

市规划局建筑与技术管理处副处长邓勇表示,顺应老龄化社会需求,规划部门将对多层住宅加装电梯给予大力支持与配合。但他提醒,老旧小区居民除了要准备好资金,还要有失败的心理准备:因为电梯并不是想加就加得上的。

首先,申请加装电梯的住宅,要经过房屋主管部门查看,以确认房屋不是危房,能够承载加装电梯。对于满足条件的,各属地规划分局可以牵头召集建设、国土、消防、质监、环保、

园林、城管执法等部门和图审机构进行联合审查,签署审查意见。“审查通过后还需公示,公示内容包括项目与相邻业主的关系等。”邓勇说,公示无异议,规划部门将核发建设工程规划许可证,居民凭此可向建设主管部门申请施工许可证。

业内人士表示,由于加装电梯专业性较强,建议居民选好代表或聘请代理人,委托原建筑设计单位或者具有相应资质的建筑设计单位进行专项设计,然后再向规划部门提出申请,“专项设计方案应当符合日照、结构安全、消防安全、环保、应急救援和电梯等相关标准、安全技术规范的规定。”该人士说,专业设计可以大大减少居民因提供资料不符合要求被退回“返工”风险。