

全市老小区首部电梯加装完工并投入使用，相关新政正式出台……伴随着示范效应和政策力推形成的“共振”，我市正在迎来老小区加装电梯的热潮。业内人士认为，面对群众的强烈诉求，只要因势利导，形成合力，就能将这一民生工程实实在在地推进——



▲住户代表在刷卡启用电梯。(丁安 摄)

## 示范效应与政策利好“共振”

# 老小区加装电梯迎来“暖春”

本报记者 杨绪忠 王博

“只要十几秒就可以上下楼了！”昨天下午，在孔雀社区贺丞路188弄14号门前，看着新安装好的电梯，家住5楼的居民沈美汝开心地说，以前每天要爬楼梯好几趟，买菜、接送孩子，费时费力，现在坐电梯上下楼非常方便。同时，电梯的加装也充分考虑到通风、采光等问题，让居民们原来的生活品质不受影响。

14号一梯6层12户人家，加装电梯的工程建设和设备购置费用在45万元，扣除20万元政府补助，还有25万元需要居民自己承担。601室、602室共分摊40%，每户20%折合5万元；501室、502室共分摊30%，每户15%折合3.75万元；401室、402室共分摊19%，每户9.5%折合2.375万元；301室、302室共分摊8%，每户4%折合1万元；201室、202室共分摊3%，每户1.5%折合3750元；101室、102室不承担费用。

本月5日，市住建委等17个部门联合制订的《关于推进既有多层住宅加装电梯工作的实施意见（试行）》获市政府常务会议通过，这标志着我市老小区加装电梯的新政正式落地。

“《意见》在顶层设计上统筹考虑了老年居民便利上下楼梯的综合保障措施，立足于建立以老旧小区加装厢式电梯为主，发展座椅式、站立式等楼道电梯和爬楼机为辅的便利出行方式，体现了居家养老服务综合施策的顶层设计理念。”市住建委相关负责人介绍。

根据《意见》，旧住宅区加装电梯应当同时满足三个条件：一是列入负面清单管理的既有住宅不纳入或有条件纳入。二是以幢或单元为单位，签订“加装电梯协议书”，加装电梯方案经公示且无异议；同时，“加装电梯协议书”应当就如下内容达成一致意见：加装电梯工程建设、设备购置安装费用预算及资金筹集、分担方案，电梯运行（含能耗、保险）、维护保

养、维修更新等费用分担方案，落实电梯使用管理单位。三是委托原设计单位或具有相同资质的设计单位出具的设计图纸，设计图纸应当明确设计使用年限，原房屋加装后使用安全是否受到影响，加装是否可靠。

“这三个条件，既充分体现了业主自愿原则和房屋使用安全的基本前提，又本着有事好商量、先商量的原则，形成与邻为善、以邻为伴，守望相助的良好氛围。”市住建委相关人士解释说。

引人注目的是，我市的老小区加装电梯新政与各地相比有多个创新：明确加装电梯属于特种设备安装。目前，加装电梯的过程是属于新建、改建、扩建性质的基本建设行为，还是特种设备安装行为，在法律上也没有明确定性。按照基本建设的有关审批程序要求，加

## 样板探路，14个项目跟进

9.5%折合2.375万元；301室、302室共分摊8%，每户4%折合1万元；201室、202室共分摊3%，每户1.5%折合3750元；101室、102室不承担费用。

除了老小区加装电梯的上述“头号”工程顺利完成之外，孔雀社区王隘路47弄68号也申请了加装电梯，电梯工程建设和设备购置费用已经基本达成一致，并计划于近期进行方案公示。

过去两个月，孔雀社区党委书记石蓉一直为电梯加装忙碌着。除了要协调14号电梯加装的施工事宜，还要接待其他街道、社区工作

人员及居民一波又一波的组团取经。“近几个月，不少社区工作人员前来考察，询问具体操作流程及注意事项。”石蓉说，光她自己接待的客人就有十几拨，还不算打电话到社区询问的。

记者从市住建委了解到，自孔雀小区加装电梯试点项目正式开工以来，我市的电梯加装工作备受社会各界关注，广大市民纷纷来电来信咨询相关政策，电梯加装热情高涨。截至目前，累计接听咨询电话1000多个，收到咨询电子邮件100多封。

## 新政加码，力推电梯加装

装电梯需要申领规划许可证、施工许可证等行政许可手续，将会造成审批时间远远超过加装施工时间。我市相关部门在反复征求意见后，创新性地将加装电梯定性为特种设备安装行为。这种定性有利于在顶层设计上减少不必要的行政许可程序，实现了便民利民。

基本实现“零许可”审批。《意见》明确除特种设备安全监督管理部门负责核发特种设备使用登记证外，不再办理建设项目立项、规划许可、设计方案审查、施工图设计审查、施工许可等手续，不予按房屋办理不动产登记，建筑面积不计入容积率；在满足消防、安全条件，保障各项功能正常使用前提下，其体量不纳入建筑间距计算。污水、雨水及供水、供电、管道煤气、通信设施移位等由乡（镇）街道牵头协调，产权人负责

移位，不再履行审批程序。正式提出发展“共享电梯”。加装电梯施工的时间只有不到3个月，但使用的时间大多在15年左右，因此，必须充分考虑加装后的维护和管理。在当前电梯使用过程中事故发生率较高的情况下，探索发展“共享电梯”是一项非常好的措施。因此，《意见》明确了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。探索发展“共享电梯”；鼓励选用接方式、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。

实行负面清单制。《意见》以清单的形式，将“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、C级的既有多层住宅，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既有多层住宅”等11种情况排除行政许可在外，防范了法律安全等诸多风险。

谁还是让普通市民困惑的难题。电梯加装技术专业性强，工程环节繁杂。普通业主由于专业性不强，如果没有指导和协助，很难通过自身的力量去推动电梯加装工程。因此，建议能否由街道办事处和社区牵头推动辖区内的电梯加装工作，指导和协助业主的电梯加装项目，发挥其属地管辖的优势。

“既有多层住宅加装电梯是一个新鲜事物，国内很多城市都在探索，宁波也不例外。我们将密切关注和全程跟踪加装电梯工作，及时总结经验，努力探索出一条符合宁波市情、人民群众满意的推进路径。”市住建委相关负责人表示。

下，对于电梯加装初步方案，设计单位和电梯公司均能免费提供，但出具详细设计图纸至少需要2万至3万元费用。若等详细设计图纸出具，审批不通过，前期设计投入的人力财力就白费，对业主来说压力很大。因此，建议能否在业主出具电梯加装初步方案就提前介入审批，设置审批节点，审批定调初步方案通过后，再进入详细图纸设计，避免不必要的人力财力浪费。此外，电梯加装第一步应当找

## 全域推广，仍需形成合力

的管线迁移由管线单位开通了绿色通道，迁移费用由各管线单位和政府承担。建议能效仿杭州的做法，开通迁移绿色通道，迁移费用由管线单位和政府共同买单，并统一迁移管线，减轻业主负担。

其次，加装电梯审批节点设置有待优化。按照目前联合审批模式，业主必须在设计单位出具电梯加装最终设计图纸后才能提交审批，如果审批不通过，则设计图纸直接作废或重新设计。一般情况

区，鼓励申请人购置安装楼道电梯或由物业服务企业、居家养老服务机构等开展爬楼机预约服务，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。

此外，明确了工程监理单位由区县（市）人民政府通过政府购买工程监理服务方式取得，目的是加强施工图设计监理、质量监督和竣工验收，确保加装电梯建设安装工程质量安全。

同时，为减轻居民的经济压力，意见还明确了出资加装电梯的业主或其配偶可按规提取住房公积金、物业专项维修资金。提取住房公积金，提取总额不得超过个人出资部分；提取物业专项维修资金的，按物业专项维修资金有关规定执行；同时提取住房公积金和物业专项维修资金的，合计不得超过个人出资部分。

### 新闻 1+1

## 我市出台多项加装电梯优惠政策

本报讯（记者杨绪忠 王博）昨天，记者从市住建委了解到，根据我市出台的相关政策，政府对加装电梯的支持和补助主要有以下几方面内容：

关于加装厢式电梯的支持。遵循“试点带动、稳步推动”原则，实行财政资金竞争性补助。2018年12月31日前加装完成且已通过特种设备安全监督管理部门使用登记的，按每部20万元标准予以补助。由于财政体制不同，意见明确海曙区、江北区、鄞州区绕城高速公路以内的既有多层住宅加装电梯的补助资金，按市、区各承担50%，其余由各地自行负担。2019年以后根据各区上报计划情况再研究相关政策。

关于加装楼道电梯的支持。不具备加装电梯条件的住宅小

### 评说

## 老小区加装电梯社区应有作为

给老小区加装电梯，这一呼声由来已久。在孔雀小区试点加装电梯的两个月，市住建委接听咨询电话1000多个，收到咨询电子邮件100多封，以及孔雀社区接待一波又一波的组团取经，就充分说明了这一民生需求的迫切性。

目前，中国已经成为世界上老年人口最多的国家，也是人口老龄化发展速度最快的国家之一。“居家养老”将是老年人的主流养老模式，而住宅电梯是老年人改善居住环境、扩大活动范围、不断提高生活质量的首要选择之一。所以，符合条件的老小区加装电梯是大势所趋。正是看到了这一点，我市各有关部门在孔雀小区试点加装电梯这件事上主动回应，积极落实，街道社区、建设、规划、管线等部门都伸出了援助之手，很多部门联合审查，特事特办。市政府还迅速出台了相关政策，在便民利民上推出了多项创新举措。

老小区加装电梯虽然切合很多老年人的期盼，但也面临着不少现实的阻力，首当其冲的是业主意见不一。现代社会利益多元、观念多元，每个人都能为自己的诉求找到合理的支撑。矛盾的双方如果针锋相对、互不相让，任何美好的设想都将悬在空中，很难落实。这就需要社区居委会有所作为。

如果让业主“自行协商”，一种结果可能是谁也不会牵头；另一种结果可能是协商不成平添矛盾。因为业主与业主之间协商，一旦意见不统一，就是利益双方。而社区居委会相对业主来说，是第三方，说话办事更公正，更能赢得业主的信赖。再说，社区居委会的工作服务对象是居民，居民有期盼，社区居委会就要尽量做好服务，满足居民需求。

因此，在老小区加装电梯这件事上，社区居委会的主动作为很关键。（李国民）

图 示

