

## 既有住宅成片加装电梯每台再补万元

## “梯”升幸福感，宁波这样破“梗”



海曙区安丰社区电梯加装项目。(冯瑾 摄)

冯瑾 金勤剑/文

从有房住到住得好、住得优，对不少老小区居民来说，也许一部电梯就能带来十足的“幸福感”。

日前，市住建部门在官网对《关于贯彻落实〈宁波市既有住宅加装电梯管理办法〉的实施意见（征求意见稿）》公开征求意见。

其中提出，各地要积极推进成片加装电梯新模式。

“太期待我们整个小区能够成片加装电梯”“成片加装电梯需要哪些条件，何时能够推而广之”……

既有住宅电梯成片加装，成为派粉和市民关注的热点。围绕成片加装电梯的有关问题，笔者采访了市住建部门。

## 破“梗” “一键到家”，变得“现实很骨感”

2017年开始，宁波正式启动既有住宅电梯加装。

当前，我市除象山和宁波的保障房成片项目（居民不出资）外，鄞州试点湾底村天宫小区成片加装电梯项目，其他区（县、市）零星项目。

事实上，相比杭州、温州、绍兴等省内城市，宁波既有住宅加装电梯进展不算快。

对此，不少市民质疑，为啥“一键到家”这件原本“幸福的事儿”，变得“现实很骨感”？

其中的“梗”不少。

为此，市住建部门频频去外地取经、做调研后发现，居民意愿协调难、部门街道合力不足、组织架构待完善、零星加梯规模小等，成为制约既有住宅加装电梯的重要原因。

“梗”而不前，如何破？

先来看全省这项工作走在前的杭州、绍兴等地。

破“梗”，要从政策保障入手。2020年，杭州市发布了《杭州市老旧小区住宅加装电梯管理办法》

》，自2021年4月1日起正式施行，是全国首个老旧小区加装电梯政府规章。

绍兴，2019年发布《绍兴市人民政府办公室关于既有住宅加装电梯工作的实施意见（试行）》，各区（县、市）因地制宜出台实施方案等。

相比之下，2017年宁波联合17个部门发布《宁波市既有多层住宅加装电梯的实施意见（试行）》。

2019年，宁波联合10个部门发布《关于进一步推进既有多层住

宅加装电梯工作的通知》进行完善。

2021年12月23日，宁波市政府发布《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》。

再来看项目推进模式，亟待“多腿并走”。

杭州很多是村民安置房，村集体资金较为充裕，居民基本不用出资，同时结合老旧小区综合改造提升项目成片推进，目前实施总量大部分为成片成小区加装电梯。

如2020年滨江区有14个老旧小区整体实施加装电梯，并形成了“未来社区+加装电梯”“无障碍+加装电梯”等多种项目结合模式。

绍兴市以零星项目推进为主，也有部分成片推进项目，重点抓主城区加装电梯项目。

殊主义。

其中的激励政策包括，目前市六区补助20万元/台，管线移位涉及市属国有企业免除费用，另外高新区发文明确管线补助1万元。

除了政策上的激励，今年上半年，住建部门还开通了既有住宅电梯加装热线，对全市加装电梯需求全面排查和摸底，为建立项目库做准备。

已收集各类需求和意见建议256条，其中需求类102条，全部落实加装电梯企业跟踪反馈，目前在持续推进的有18个单元。

一系列组合拳之下，截至目前，我市已累计完成加装电梯409台。

片加装电梯意愿征求工作。

下一步，在加快成片加装电梯推进方面，宁波将进一步出台政策措施，结合城市更新相关要求，指导各地深挖成片加装项目，通过领导干部包抓、蹲点调研、实地指导等方式，形成层层传导的推进机制进行集中攻坚，明确工程关键环节时间节点，并加强上下对接和横向协调，全面强化推进指导、进度跟踪、情况通报等工作，保障成片推进项目如期完工。

相信，不久的将来，加装电梯抑或成片加装电梯，这件完善住宅使用功能的“关键小事”，会成为宁波满足人民向往美好生活的“民生大事”。



江北区欣欣家园。(市住建局供图)

## 既有住宅加装电梯 宁波公开征求意见

日前，《关于贯彻落实〈宁波市既有住宅加装电梯管理办法〉的实施意见（征求意见稿）》（以下简称《实施意见（征求意见稿）》）正在市住建局官网公开征求意见。

《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》（以下简称《办法》）于2023年1月24日起施行。《实施意见（征求意见稿）》则是为了更好地贯彻落实该《办法》。

《实施意见（征求意见稿）》明确了申请业主和街道社区职责，完善协调机制，经2次以上调解未成，可组织听证会方式调解，同时明确落实优先政策举措，探索成片加装电梯新模式。

## 经2次以上调解未成，可组织听证会方式调解

《实施意见（征求意见稿）》明确，加装电梯的业主是加装电梯责任主体，负责加装电梯的申请发起、资金筹措、工程委托、运行维护等工作，并依据自主约定的加装电梯协议享有电梯使用权并承担相应的义务。

同时，明确街道社区积极发挥协调平台的作用，努力平衡多方利益诉求，主动出击，高效推动加装电梯工作。

对于公示期间存在实名书面反对意见的，该如何进行协调？

《实施意见（征求意见稿）》进一步完善了协调机制。针对公示期间的实名书面反对意见，街道办事处（乡镇政府）、居（村）委员会，可通过业主自发协调、加装电梯帮扶团协调、社会协调组织和第三方服务机构协调、街道组织和第三方服务机构协调、街道办事处（乡镇政府）和居（村）委员会牵头搭建多方协调平台协调、各级矛盾纠纷调处化解机制协调等方式开展协调工作。

其中，居（村）委员会或以上机构，应组织开展不少于2次协调沟通，除矛盾双方业主代表外，应有街道办事处（乡镇政府）或居（村）委员会人员参加，对协调内容和结果应做好记录。如果相关业主申请，街道办事处（乡镇政府）可召开加装电梯调解会、听证会，依据调解会或听证会评议结果决定是否同意加装电梯。

对符合加装电梯条件，如果单元内存在出行困难业主或老年人较多，且加装电梯需求强烈，经2次以上调解仍未达成一致意见，可组织听证会方式调解。

听证会实施主体为加装电梯所在的街道办事处（乡镇政府），可由街道办事处（乡镇政府）自行组织或委托各级矛盾调处化解机构、第三方社会调解机构组织，选取听证会应组成评议团，一般由3名至7名单数代表。

街道办事处（乡镇政府）结合听证会评议结果给出最终是否加装电梯意见，矛盾双方无正当理由不参加视为放弃听证会权利。

## 大力推进成片加装

电梯验收合格并完成档案归

档后，房屋所有权人及其配偶，可凭身份证、结婚证、银行卡和属地住房城乡建设管理部门出具的出资证明，向属地公积金管理部门提取住房公积金。

房屋所有权人及其配偶，可提取竣工验收月之前的住房公积金余额且不超过个人直接出资额（不含电梯运行维护费用）。

加装电梯所涉及的房屋如有物业专项维修资金，先提取物业专项维修资金，不足部分再提取住房公积金。

《实施意见（征求意见稿）》提出，各地要积极探索成片加装电梯新模式，力争成片加装电梯工作统一规划、统一联审，基坑和管线工程等前期工作一次到位，电梯井道、轿厢安装等工程分批实施。

建立模范试点工程，动员和引导有条件的安置回迁小区业主规模化加装电梯，加强完工项目相近单元（幢）业主的意见征求和意愿引导，形成成片加装电梯氛围。

结合老旧小区改造、城市更新、未来社区创建等实施成片加装电梯项目，将加装电梯纳入老旧小区改造意见征求范畴，统筹实施改造方案设计、管线迁移、基坑开挖、监理服务购买等工作。

根据《实施意见（征求意见稿）》，对于有80岁以上的老人、行动不便的中度失能人员和视力或肢体残疾人员（简称特殊业主），或以小区为单位加装电梯的，在已承诺给予利害关系人合理经济补偿且满足申请条件的前提下，如仍有少数利害关系人提出实名书面反对意见，并在不少于2次协调之后仍未达成一致意见的，所在街道办事处（乡镇政府）可书面说明情况，原则上可提出同意加装的意见，以便于满足“特殊业主”的迫切生活需求，以及成片加装小区广大业主的便利性诉求。

## 哪些情况不符合电梯加装条件？

《实施意见（征求意见稿）》指出了9大“负面清单”，将作为加装电梯初步筛查的一项依据——经房屋安全鉴定机构鉴定为C、D级的既有住宅（完成鉴定后可申请加装）；无桩基础、构造柱、圈梁的既有住宅（楼板为多孔板，但有桩基础、构造柱和圈梁的可列入）；电梯拟加装位置已埋设无法移位的化粪池、管线（网）的既有住宅；无合法权属的既有住宅；已列入房屋征收计划或棚户区改造范围的既有住宅；经排查为有严重安全隐患的房屋，未委托房屋安全鉴定机构鉴定后，根据鉴定结论，按清单第1项确定；加装电梯侵占城市道路，不能满足消防安全条件的既有住宅；未经原设计单位或具有相同资质等级设计单位出具加装电梯专项设计图纸的既有住宅；低洼易积水地段的既有住宅。

## 激励

## 409台背后的政策组合拳

激励机制，是破“梗”的关键所在。

笔者了解到，杭州市在2018年出台《杭州市既有住宅加装电梯与管线迁移财政补助资金使用管理办法（修订版）》，明确项目补助20万元/台，并对社区进行考核激励，即每台给予社区8000元/台的资金补助，市、区两级财政各承担50%。

绍兴市明确项目补助25万元/台，

涉及管线移位由区（县、市）政府和管线迁移单位各承担50%，越城区既有住宅加装电梯验收完成后，区财政给予加装电梯所在社区工作经费5000元/台。

今年1月24日，《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》正式实施。

新办法简化了申请条件、优化了业务流程、强化了政策支持，放宽了专有部分同意比例。

明确了经本单元（幢、小区）建筑物专有部分面积占比三分之二以上且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意的可申请加装电梯，并重点倾斜所在单元（幢）存在80岁以上老年人、中度及以上失能人员、视力残疾人员、肢体残疾人员等行动不便且加装意愿强烈的特

殊业主。明确经本单元（幢、小区）建筑物专有部分面积占比三分之二以上且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意的可申请加装电梯，并重点倾斜所在单元（幢）存在80岁以上老年人、中度及以上失能人员、视力残疾人员、肢体残疾人员等行动不便且加装意愿强烈的特

## 提速

## “甬式加梯”不再遥远

上下楼是居民出行的“第一步”，也是回家的“最后一步”。

“开启既有住宅加装电梯加速度，需要政策加持，更需多方合力。”市住建局有关负责人表示，接下来，将以主题教育为契机，深入贯彻习近平总书记提出的“人民城市人民建，人民城市为人民”重要

理念，不断调整优化程序，打造具有宁波特色的“加梯”模式。

对于百姓关心的成片加装问题，其实，宁波没少做文章。

诸如，去年，宁波就下发《关于开展宁波市既有住宅成片推进加装电梯工作试点的通知》，试点推进全市既有住宅成片加装电梯工作，积极探索“集中申报、统一

审批、连片施工”的成片加装新模式。

今年宁波调整专项资金管理办法，明确成片加装电梯的补助政策，只要小区加装电梯单元数达到60%以上且满足5台以上，可再补助每台1万元。

随着上半年鄞州区下应街道天宫小区同步推进67台成片加装电梯并全部交付使用，当前鄞州区、江北区有多个安置房小区已经开展成



鄞州区天宫小区成片电梯加装项目投用。(市住建局供图)