



老小区加装电梯的事 关心的居民很多,安装的案例极少

现在省里有了指导意见,可助业主形成共识

□记者 张颖

日前,省建设厅、发改委、公安厅等9部门联合下发《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》),于5月1日起执行。关于“老小区加装电梯”的话题,再次引来热议。

住在老小区高楼层的老年人,迫切需要电梯

上世纪80、90年代,我市建造的居民住宅楼多为5-7层的多层楼房,未安装电梯。如今,这些多层楼房的设施已明显落后,而其中不少住户的年龄已经接近或超过60岁。没有电梯,上下楼困难,成为这部分居民生活上的最大不便。

59岁的陈阿姨,在双东坊小区一居民楼的5楼住了15年多。近段时间,她和老伴一直想着换购一套低楼层的二手房。

“5楼的通风采光都很好,周边邻居也常来常住。可每天爬5楼真是吃力,以后年

纪更大了,就愈发走不动了,只好换房子。”她说,偶尔想下楼散散步,又想着爬楼太累就放弃了。

像陈阿姨这样的,在老小区内实属常见。于是,为老小区加装电梯的呼声也逐年而高。

如今,老小区加装电梯已然有了更明确的指导文件。根据《意见》,“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”的既有住宅,即可申请加装电梯。

要加装,需得到三分之二业主同意

要在旧楼加装电梯,首先要经过业主商议,达到集体一致的意见。

《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,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,同时妥善处理住宅周边相邻关系。

不同楼层的住户对加装电梯的需求不同,统一认识往往比较困难。市住建委物管处的一名相关负责人表示,很多市民

都曾来电咨询老旧小区安装电梯的事,在了解到需意见统一时,大多沉默了。“从某种程度上讲,三分之二是个理想化的支持数值。想要在一栋楼旁新建电梯,影响到的是全体住户,若不能统一意见,实施起来肯定会受阻。”

这名负责人告诉记者,老旧小区的房屋间距一般比较小,增设电梯可能影响北向住宅间的日照、通风、视线等诸多方面,也可能影响相邻住户的通行,还会产生噪音,容易产生邻里纠纷。而且,加装的电梯可能会占用绿化用地,周边居民的意见也不得不听取。

加装资金怎么分摊? 电梯安不安全?

作为业主,想要为自家所在的楼加装一部电梯,需要考虑的实在太多。

加装费用就是其中一环。《意见》指出,加装电梯及维护管理所需要的资金由业主承担,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。此外,街道及社区组织可根据当地实际,提出经费分摊指导意见。

“加梯”,意味着房屋容积率的增加,这会不会为业主带来额外费用?《意见》明确,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。

由于是后天加建,既有住宅加装电梯的安全性也值得深思。按照《意见》,“加梯”应当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。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。

同时,“电梯改造服务范围内全体产权所有人应当遵守特种设备监管部门制定的电梯使用、维护和管理办法。受委托的物业服务企业应配备持证电梯安全管理人员,确保电梯的使用安全”。

“解题思路”有了,具体操作仍有难度

《意见》为老小区“加梯”提供了解题思路,可具体操作起来的难度依旧存在,主要是现阶段还欠缺既有住宅加装电梯方面的政策法规支持。

比如,业主们统一意见,敲定了加装电梯的方案后,就需要向规划部门申报。

而市规划局一名相关负责人表示,在实际操作中,这样的审批会遭遇尴尬。“老旧房屋当初的建造设计标准与当下不同,‘加梯’会颠覆很多原有的规划设计,当前的法规政策也都与之存在一定的矛盾。”



灵桥小区加装的“爱民梯”。记者 唐严 摄

宁波试过几次,大多无果而终

关于老小区“加梯”,海曙区已经走过很多路。

西河小区,建于1998年,多为7层住宅。2011年,该小区在改造时欲加装电梯,最终因10户居民中9户同意1户持保留意见,无果而终。

“当初获知西河小区有楼道想自愿加装电梯后,区房管处就资金问题和电梯安装位置作了一个初步调研。”对于此事,海曙区房管处的相关负责人记忆犹新。

据他回忆,当时该所向居民推荐过资金分摊方式。经初步测算,加装一部电梯改造资金约需50万元,正常情况下年维护经费在2万元左右。目前其他城市运用比较成熟的资金分摊方式为:一层二层住户不缴费,三层以上以楼层为权重按比例出资。

“最终没结果,也不是因为资金,而是住户觉得并不是十分必要。”这名负责人表示,区内其他小区也进行过类似尝试,大多因底层业主担心采光、噪音等影响不同意而无果。“宁波目前尚未有真正意义上老旧小区‘加梯’的完美案例,相对能算上的就是灵桥小区一层至二层大平台的加梯,那已经是近10年前的事了。”

灵桥小区比较特殊,小区下面是商铺,挑高高于住宅楼。昨天下午,记者在灵桥小区见到了这部“爱民梯”。电梯入口位于元吉巷,直达二层平台。这里的住户借助于这部电梯,抵达平台后再前往各栋楼,从实质上说,业主享受到的也仅是少走一层商铺。

链接

关于开展既有住宅加装电梯试点工作的指导意见(摘录)

既有住宅加装电梯可以以住宅小区、幢或单元为单位提出申请。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,同时妥善处理住宅周边相邻关系。加装电梯拟占用业主专有的,还应当征得该专有的业主同意。

既有住宅加装电梯应当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。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。

既有住宅加装电梯及维护管理所需要的资金由业主承担,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。街道及社区组织可根据当地实际,提出经费分摊指导意见。

申请加装电梯的代理人应当持加装电梯专项设计施工图和总平面图、加装电梯协议等相关书面材料到当地规划部门办理加装电梯手续。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,签署审查意见。联合审查通过后规划部门正式启动行政许可程序,并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。经公示无异议的,核发建设工程规划许可证。

按《建筑工程施工许可管理办法》规定需要办理施工许可的加装电梯工程取得建设工程规划许可后,代理人应到当地建设部门办理建设工程施工许可手续。电梯安装单位应按《特种设备安全法》相关规定办理施工告知,申请电梯安装监督检验。

电梯正式投入使用前,应当依法组织竣工验收,向建设等相关部门申请竣工验收备案。

申请人或代理人应当落实电梯使用管理者,由电梯使用管理者与具有相应资质的电梯维护保养单位签订合同,并在电梯使用前或投入使用后30日内,向负责特种设备安全监督管理的部门办理使用登记,取得使用登记证书。

通知:新款老人专用手机免费送

随着科技的日益进步,手机甚至替代了语言成为了主要的沟通方式,但是老年人的手机,大都使用着年轻人所淘汰的,不但功能过时,且极不方便老年人操作。近日,宁波神舟凌讯网络科技有限公司推出一款专供老人使用的多功能智能手机,该手机屏幕大,音量大,能声音提示,拥有这部智能老人手机就相当于拥有收音机,评书机,视频看戏机,同时还拥有微信、QQ等功能。一部智能手机就能让老年人的生活更加多姿多彩。

为了进一步丰富老年人的生活,由宁波康日达公司举办“爱心助老”活动,活动第一步:向宁波市60岁以上的老年人免费发放价值998元/台的老人智能机(夫妻可申领2台);第二步:凡是拥有移动手机号先登记,再由相关单位核实后即可申请,申请成功后自缴50元话费(分5个月返还)。智能化生活,让老年人随时随地都享受生活乐趣。



免费申领条件:

- 1、本市常住户口,年龄在60岁以上;
 - 2、凭本人身份证;
 - 3、本市离退休干部可优先领取。
- 由于经费有限,限额200名,发完为止。
申领时间:8点—18点

领取热线:27858620 27809053