



# 老楼加装电梯为何这么难?

## 本市今年将选取100个老旧小区单元楼门试点加装电梯

□本报记者 盛丽 孙艳

近年来,相关部门多次尝试推进老旧楼房加装电梯工作,但由于各种原因,试点经验和相关政策推广起来屡屡受阻、收效甚微。一方是老人对加装电梯的期待,一方是资金、产权等困难的阻碍。如何破解老旧楼安装电梯的难题?

### 现状: 特殊群体需求待满足

“上了年纪,腿脚不利索,要是能有电梯就好了。”今年80岁的杨阿姨住在位于马家堡的一栋6层楼房中。“我是2003年搬到这里的,住在3楼。”杨阿姨介绍,搬到楼房住时她不到70岁,上下楼不吃力。但是随着年纪增长,现在即便是上3层楼,也需要走走停停才能完成。

据了解,2010年,市住建委、市规划委、市质监局和市公安局消防局四部门联合发布《关于北京市既有多层住宅增设电梯的若干指导意见》,允许旧楼加装电梯,以满足老、弱、病、残、孕等住户群体对楼宇垂直交通的便利性需求。

去年,本市首部由居民自发出资筹建的“座椅式”电梯,在东城区东花市北里小区安装。这部由5户居民自筹16万元的电梯,可载重137公斤。“老旧楼能安装这样的电梯,确实不容易。”调查中,不少市民对本市首部由居民自发出资筹建的“座椅式”电梯拍手称赞。

同时,也有人表示,电梯的后续管理和维护问题也需要跟上。根据2010年出台的《关于北京市既有多层住宅增设电梯的若干指导意见》,已建成投入使用,且未设电梯的城镇多层住宅,符合本意见条件的,可申请增设电梯。

申请增设电梯,须经具有相应资质的单位提出安全性、适用性、经济性意见。本市既有多层住宅增设电梯工作,遵循业主自愿、利益协调、安全可靠、政策支持的原则,资金以自筹为主、社会其他资金为辅。住宅增设电梯,应当经用地权属单位同意后,由本楼业主根据《中华人民共和国物权法》的规定共同决定。同时,应征得因增设电梯后受到采光、通风和噪声直接影响的本单元业主的同意。

值得注意的是,《意见》中提到,同意增设电梯的业主应当达成以下方案:增设电梯工程费用筹集方案;电梯运行维修费用(电费、维修保养费、更新费、管理费)分担方案;电梯运行维护保养委托方案。

而对于管理和维护,《意见》提到,业主可以共同决定委托物业服务企业对电梯进行运行管理,并由物业服务企业与有资质的电梯安装、改造、维修单位签订电梯日常维护保养合同,对电梯进行日常维护保养。业主也可以共同决定直接委托有资质的电梯安装、改造、维修单位对电



梯进行运行管理和日常维护保养。

“不仅是这种座椅式电梯,对于老旧楼房加装的不管是外挂厢式电梯,还是楼道内代步电梯,都需要专人的管理和维护。”市民王启瑞表示,“电梯属于特种设备,需要更为专业化的管理。”

### 调研: 加装电梯遭遇多重困难

老旧楼房加装电梯这个问题,也得到了北京市政协委员们的关注。岳鸿声委员在提交的《关于应高度重视无电梯经适房和老旧楼房改建工程改善老龄人口居住和出行状况的提案》中表示,养老问题是带有普遍性的社会问题、民生问题,如何在城市建设和发展中预见并妥善解决这

个问题,应摆在政府工作的重要位置。

委员们调查发现,在城区住宅中,一些上世纪八、九十年代建造的五、六层楼住宅均无电梯配置。记者在调查中发现,很多在2003年以前建成的六层住宅,均未设电梯,这让生活在其中的居民尤其是老年人、病人出行十分不便。

随着城市生活质量的提高和老人的不断增多,居民对便捷垂直的交通工具提出了更高的要求,这个问题显得越来越突出,一些住户强烈要求加装电梯。北京市于2010年出台《关于北京市既有多层住宅增设电梯的若干指导意见》,但是本市五、六层住宅楼成功加装电梯的个案却屈指可数。

至于为何难推广,岳鸿声在提案中提到,首先面临的困难就是资金难筹。根据上海市的试点

经验,按照目前的市场价格水平,加装老旧楼外挂电梯每户居民大约需要推销7000元成本费用,这对大多数靠养老金维持生活的老人确实有一定的支付困难。

其次是产权分散。由于城市拆迁、改造、共建、房产交易等多种人口迁移因素,大多数老旧楼和经适房小区入住人产权关系复杂、分散,给统一装修改造带来了障碍。而且,诉求不一。限于业主年龄结构、收入水平、健康状况等差异因素,在须自行支付较高费用的前提下,采取一刀切式的改造方法很难统一业主诉求,也不符合普遍的市场需求和群众意愿。

再有就是需要改建的楼宇数量巨大。按目前可预见楼宇改造数量和需求统计,仅城六区所需电梯一项大约就要几万甚至十几万部。技术支持和专项服务也是短板。老旧楼外挂电梯,不仅需要电梯、电力等设备条件,还需要后期维修、服务和老旧楼耐受力等配套技术条件,既要急民所需又不能留下安全隐患。

### 行动: 政府出资破解加装难题

截至2015年10月底,本市共有电梯19.2万台。是世界上电梯拥有量第二大城市。

据了解,今年,本市将继续开展老旧住宅电梯安全评估预警,并组建电梯应急救援队伍,

推进电梯应急处置平台建设。同时,将尝试引入社会资本及采用金融租赁等创新手段,解决老旧住宅电梯更新和既有住宅增设电梯的资金难题。

今年将率先在东城、西城、朝阳、海淀、丰台和石景山城六区,各选一栋6层以下没有电梯的老旧住宅楼(一栋楼或有多个单元),由政府出资为其加装电梯,解决老旧小区的电梯难题。

“年初,本市提出对城六区老旧楼加装电梯,将选取老旧小区的100个单元楼门试点,目前相关工作的财政资金已经拨付到各区,力争年底完工。这显然是一项利国利民的工程。”马荣才委员近年来也非常关注这项工作,他认为,为老旧居民楼加装电梯也是一项进一步贯彻《北京市居家养老服务条例》的民生工程,小小电梯就可以解决老年人和行动不便人群的上下楼问题。

“有了这100个试点,就应该趁热打铁,制定向全市铺开的计划,要尽快制定实施细则。”马荣才提出,应尽快出台住宅楼加装电梯工作相关指导意见和实施细则,其中包括消防、执法、规划、土地、房管、质监和街道等一条龙服务机构,包括关于加装电梯这一工程规划报建、项目审批、税务等方面的优惠政策,来提高申报的积极性。

针对此前本市发布的《关于北京市既有多层住宅增设电梯的若干指导意见》,进行修改、完善,对加装电梯政策进行调整,覆盖所有没有安装电梯的住宅楼,在物权法允许的范围内,大胆些创新工作机制,使政策更具灵活性、操作性。尤其要分清六、七层住宅楼形成的历史原因,对于特殊原因造成的住宅楼楼层少,导致未能安装电梯的情况,应该放宽限制,降低门槛。

马荣才还表示,要加大政府的资金投入以弥补低层居民的利益损失。住宅楼加装电梯工程是一项复杂的系统工程,政府可以从城市建设资金、房改房的住房基金等划拨一部分,设立专项基金,用作住宅楼改造。按照住建部、财政部的通知,发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中的作用。没有电梯的住宅楼,经过三分之二业主同意,可以使用维修资金加装电梯。

建议借鉴上海在住宅楼加装电梯过程中的经验,由政府牵头,政府和业主各出一部分,出资比例由政府分摊50%,业主出资50%。国内其他城市如上海和厦门已经施行的一些加梯资金政策也可以为北京提供借鉴。