



停车一位难求 电梯安装需求不一 老旧小区两大难事如何破解

□本报记者 盛丽 孙艳

2017年,北京将实施“疏解整治提升”专项行动,共涉及十个方面的内容,其中的一项就是老旧小区改造,这对于居民无疑来说是件拍手叫好的事儿。记者走访居民了解到,在老旧小区改造中,加装电梯、停车难问题反映尤为突出。

【调查】

1 电梯安装难 住户意见难统一

“没电梯,上下楼还真是不方便啦。”家住通州的刘女士感叹道。刘女士居住的社区是一个老旧小区,楼一共有5层,刘女士住在顶层。“现在我才60多岁。上下楼还算可以,但是年纪越来越大,腿脚也会跟着不太方便,没电梯,想想都会费劲。”

调查中,记者发现不仅是上年纪的老人急需一部电梯来解决出行问题。“很多生病的人,更需要电梯的帮助啊。”刘女士说,“比如我家同楼层的邻居前几年得了脑出血,因为后遗症上下楼就特不方便。”

因为无法安装电梯,刘女士所在社区的物业,只得提供了简易的解决方法。“加装楼梯扶手,以前楼梯旁只有一侧有扶手,现在两侧都安装上。好歹有个可以拽着的地方,只能这么凑活着啦。”

而说到为何老旧小区迟迟不能安装电梯,不少市民也表达了看法。“别看只是安装一部电梯,但是牵扯到的事可很多。”家住虎坊桥的李先生说,“安装电梯资金就是一部分,这么大的数字,到底个人怎么承担。我听说加装一部电梯的费用保守估计在15万至25万元,后期保养价小公司为4000至6000元/年,厂家为6000至8000元/年。”

“钱太多,肯定有人不同意安。特别是一些住在低层的住户,更不愿意自己承担这部分钱。”李先生说。

“还有就是很难统一所有业主的意见。”李先生说,

“低层住户一般会持反对意见。一来是他们用不着,二来安装电梯肯定会带来噪音、采光等问题,这些矛盾都需要协商。一时半会儿,也得不到统一的答案。”

2 停车难 老旧小区车位奇缺

“找个车位也太难啦,这都转了二十分钟。”在位于洋桥的一个社区中,私家车主陈涛边找车位边抱怨道。2005年,陈涛搬到这个社区。“那时社区中几乎没有几辆车,到处都是车位。”但是仅一两年,找车位似乎成为了陈涛每天回家后最为头疼的一件事。

“下班就赶紧回家,就担心没有车位。”陈涛说,因为在社区买的是不固定车位,所以他停车都是激动灵活的。“我也想要固定车位啊,但是空地就这么多。物业说现在没有那么多空余的固定车位,只能耐心等待。”

在调查中,记者发现不少老旧小区在规划之初并没有设计停车位置。“空地不多啊,即便是反映增加停车位置,相关部门也束手无策啊。”家住蒲黄榆的张欣抱怨道。“绿地和人活动的地方还是要保证的,不能为了停车将所有地方都改成停车位啊。总之很矛盾,对于老旧小区停车难还真的是让车主们挠头的事。”

不仅如此,记者还发现因为在小区中找不到可以停车的位置,不少车主只得将车停到路侧。“路侧停车也很贵啊,只能找不要钱的地方,占道停车。只能造成道路拥堵啦。”张欣无奈地说。

【建议】

1 增设电梯 “一站式办公”

为老旧小区安装电梯本是一件大好事,但盼了这么多年,进展不大。刚刚结束的市政协十二届五次会议上,多位政协委员抛出问题,提出建议,呼吁政府部门协力打倒“协调难”、“经费难”、“落实难”,这三个“拦路虎”。

“随着社会经济发展和人口老龄化,部分老年人出行困难等生活问题,已经引起政府有关部门的高度重视,北京市也开始通过推行多层住宅增设电梯来回应当民生诉求。”刘迎建委员提出,由于增设电梯必须征得本单元所有业主同意,摆在面前的“协调难”成了最大的一道坎。特别是一些低层住户,常以遮光、噪音等理由拒绝,甚至有的会提出盖违建、要车位等要求,最终致使老楼增设电梯难以实行。

对此,政协委员表示,低层住户没有加装电梯的刚性需求,反而要承担加装电梯的费用支出和施工影响等隐性成本,有消极态度可以理解,街道办事处等基层部门应积极发挥居中协调和资源整合的力量。

针对“经费难”的问题,市政协委员刘迎建做了相关调研,经估算,多层住宅每部电梯的改造、加装成本约20万元,这还仅仅是加装电梯所需的费用,不包含后期的运行、日常养护和更新改造费用。业主对资金筹措方案难以达成一致意见,也是很多住宅小区未能成功加装电梯的重要原因。

对于经费问题,有政协委员建议,可以通过推广增设补贴来解决。根据目前的试点方案,资金以房屋所有权人自筹为主,市财政补贴电梯购置和安装费用的40%。

刘迎建认为“落实难”的主要原因是加装电梯涉及的管理部门较多,包括规划、建设、质量技术监督、消防等多个行政主管部门,也在客观上为增设电梯增加了难度。此外,老旧小区不仅楼龄长,而且产权单位不清晰和物业管理不到位,有的甚至没有物业管理公司,这种情况也造成了老旧小区加装电梯的难度和社区协调管理的不便。

市政协委员、国家开发银行北京市分行行长徐明提出,可以采取一站式办公:增设电梯由市住建委牵头,市重大项目办、市规划国土委、市质监局、市公安局、市发展改革委、市财政局、市民政局和市社会办配合。这样,“一站式”办公既可明确审批部门,又节省审批手续办理时间,从而提高效率,能更好地解决工作落实过程中遇到的实际情况。

2 发掘空置土地 建集约型车房

停车难,特别是老旧小区里的停车难,一直困扰着居民们,同样这也是近几年来政协委员们持续热议的话题。

这次政协全会上,市政协委员、北京恒丰苑投资管理有限公司董事长耿晓冬提出,采用新型集约型停车方式,建设公共停车房将可以有效解决停车难。他认为,目前北京老城区内道路边的边角地方应该利用起来,运用集约型停车等新技术、新手法,来解决停车难。

耿晓冬此前做了大量调研,如果引入这一技术,每个车位的造价大概12万元,一亩地大约可以停300辆车,通过智能的方式,一分钟即可停车入位。建议政府加大投入,引入集约型停车方式,把边角地方利用起来。

记者了解到,耿晓冬所说的集约型停车跟大型超级仓库似的,有六个平面,每个平面可停6辆车。“目前,深圳已经有十几栋楼引进了集约型停车方式,效果不错,北京几年前曾引入类似的停车方式,但不是垂直立体的,效率不太高。”

耿晓冬还希望通过社会投资、政府投资等方式对这项停车技术进行自主研发,在老旧小区改造时,就引入这一停车方式,缓解停车难。

耿晓冬委员提出的是持续开发、建设新的停车位的建议,工会界的于凯委员则把目光投向了现有小区资源。

“停车难的原因之一是有些社区物业为了获取更高的利益回报,将小区内有限的土地资源租做他用。”于凯委员说,业主们对此意见很大,但维权大多都是以业主们失败而告结束。原因就是社区物业的出租行为是合法的。

于凯委员列举了丰台区马家堡东里政洋家园小区的例子:小区8号楼与对面楼房之间有一块空地,一半建为小区停车场,另一半现成为一家快递的货物集散地和快递员宿舍。业主们的车无处停放,很多人只能将车停在三环辅路上。居民多次与物业交涉,但均被以各种“合法”的理由拒绝。

对此,于凯建议,先对北京市区、尤其是四环以内的居民区进行一次细致的摸底调查,统计一下与居民生活无关的土地出租情况,看看“浪费”了多少现有小区停车资源。此外,在今后的社区物业经营管理中实行“静态交通建设一票否决制”,在审批社区物业有关土地出租和经营业务的申请时,在对社区物业经营管理工作的评价和评优中,均应以此制度为基本原则。