

# 老旧小区加装电梯 需把好事办好

□本报记者 周美玉 张江艳 白莹 文/摄

1月16日,北京市住建委发布,2017年北京市既有住宅增设电梯工作取得重大进展。目前,全市老楼加装电梯开工459部、运行274部,创下历史纪录。随着北京市人口老龄化程度的不断加剧,居住在多层无电梯住宅中的居民增设电梯、改善居住条件的愿望越来越迫切。老旧小区加装电梯,到底难在哪儿?

## 【问题】

### 住户担心采光噪音不同意加装

“我在这边看了一个上午,我是搞市政工程设计 and 施工的,我对老旧小区加装电梯这事不看好。”市民胡先生告诉记者,他家也面临加装电梯。他住一楼,为此事夫妻俩最近天天吵架,一方想支持,一方坚称给多少钱也不装。老胡的理由是,过去楼房建设有一定的建筑标准:垂直高度在23米以下的楼房(即7层及以下楼房)可以不建电梯。老胡认为,应对老龄化加装电梯毕竟与“原配”性质迥异,而电梯自重及在运行中产生的拉力,会影响到原有楼房的承重能力。“住在高层的老人可以采取市场化方式重新选择居住环境,不应该通过由政府和社会企业共同参与来改造环境的方式。”住在虎坊路社区的张阿姨告

诉记者,在她居住的这栋楼中,很多房屋经过了买卖、出租等,已不是第一批和她一起居住在此的人了。现在的这一单元里,出租房屋占据了几家、房屋卖给年轻家庭的也有。杂乱的居住情况让他很明白,这里对于很多人来说是一个过渡的居住区。大家集体出钱装电梯或者其他改造不太现实。记者在采访过程中了解到,不少住户担心加装电梯会影响一楼的采光、视角,还可能带来噪音。还有,老旧小区单从电梯加装问题上就已衍生出不少需要跟进解决的问题。国家虽然会给予一定小区适老化改造的补贴,但类似加装电梯的改造,会面临一些后续问题,一方面需要征得大部分业主同意;另一方面,需要住户承担此后的维护费用。

## 【破解】

### 居民意见征集会上获支持

2015年发布的《北京市养老服务设施规划设计技术要点》要求,新建三层及三层以上多层住宅应至少设置一台电梯。截至目前,北京市增设电梯项目共开工459部,已完成安装投入运行274部,远超出年初计划。同时还有21个单元门安装了爬楼代步器。2017年,西城选定灵境小区、安德馨居小区、白云路7号院3个小区作为试点,增设老旧小区电梯13部,其中,位于西黄城根南街的灵境小区是西城区首个试点老旧小区外挂电梯的小区。此前,西长安街街道召开灵境小区居民意见征集会,居民代表反映的一个突出问题就是老旧小区没有配套电梯等设施,给小区居民尤其是老人上下楼带来了极大困难,街道现场对居民进行答复,拟以灵境小区为试点加装电梯。“我们这个社区60岁以上的老人占了一半,80岁以上的高龄老人占到了30%,年龄最大的已经101岁了,而且老人还住在4楼。另外一位80多岁的老人住六层,一周要做四次透析,每次都是护工背下来。”西黄城根南街社区党委书记刘刚说。记者了解到,从2016年11月起,西黄城根南街社区多次召开居民代表、党员代表大会,商议加装电梯事情,到2017年3月初,加装电梯居民支持率超过了

90%,按相关政策才进入了施工阶段。“新增的电梯就建在我们六层砌体结构住宅楼的楼梯间外侧,新增电梯承重结构为钢框架,外围护结构为玻璃幕墙。电梯除首层起始停站外,上部共停4站,分别为2层半、3层半、4层半和5层半楼梯休息平台处。”刘刚介绍说,“我们灵境小区共有11栋楼,先期选取了5、7、9号楼作为加装电梯的试点。这3部电梯的工程总投入在340万元,安装电梯不需要居民掏钱,但电梯开起来居民们需要支付运行维护费用,一层不收费,二层以上会结合相关情况收取相应的费用。”“以前,我走几个台阶就得歇会儿,真盼着我们楼也有电梯。这些年,好多腿脚不好的老邻居因为没有电梯都搬走了,就我还坚持着,终于,我们这栋老楼也装上电梯了。”家住灵境小区的付奶奶告诉记者,她今年70多岁了,因为膝盖不好,平日里走路都离不开拐棍,上下楼梯就更加吃力了。之前,每爬一层,她都要休息一会。现在,她终于可以“麻利地”下楼了。记者了解到,2018年,西城将继续实施老旧小区综合改造和加建电梯工作,初步拟对四平园小区、盆儿胡同62号院、万明园小区、安德路小区4个老旧小区进行综合改造,实施“老旧小区住宅楼房加装电梯工程”,拟增设电梯13部。

### 政府补贴政策确保加装顺利进行

老楼装电梯虽倡导多年,但迟迟未见效果,既有资金筹措难、也有业主沟通难。1月11日,记者来到北航社区进行实地探访,包括104号楼在内的21部电梯已经全部建成,工作人员正在做收尾工作,待本周末安监局完成验收后就可以启用。虽然天气寒冷,但不少居民还是愿意在电梯前瞧

瞧。家住104号楼4层的苑淑英阿姨已经86岁了,她没有想到自己能够看到自家楼里装了电梯。“以前没有电梯的时候特别不方便,上楼上一喘一步。装了电梯之后就每天想都下去活动活动,买菜也方便了。”苑淑英说。海淀区社会办副主任吴希才介绍,自2017年3月开始,海淀



区全面启动既有多层住宅增设电梯试点工作,在全区广泛征集居民意见,动员有需求的老旧小区住宅楼加装电梯。从2017年8月至12月,全区老旧小区的住宅楼已有214部电梯开工实施。由于工程涉及拆改地下管线,打地基等程序,较为耗时,4个多月来,包括牡丹园小区、北航社区、毛纺北小区、大柳树和海洋社区的31部电梯已经完成安装验收,可供居民正式使用。

在政策支持方面,海淀还将继续维持2017年的补贴政策,即在市财政补贴的基础上,由区财政出资补贴50%,同时对于由于加装电梯需要电力增容的,由区财政出资负责电力增容;对于央产房,由区财政给予30%的补贴,此外每部电梯的管线改移最高可补贴40万元。区民政局、区残联今年还将出台针对老年人及特殊群体的补贴政策,确保全区加装电梯工作的顺利进行。

北京市住建委相关负责人介绍,在增设电梯工作推进过程中,全市逐步形成了三种模式:一是“代建租用”模式,由业主委托第三方作为实施主体,负责出资增设电梯和后续维护,业主按月或按年缴纳使用费,解决了居民初次安装费用高的问题。二是产权单位或集体出资加装模式。三是业主自筹自建模式,业主自筹资金,委托第三方实施安装和后续维护,费用由业主约定分摊。

## 【建议】

### “最后半层楼”问题需解决

市人大代表卫爱民连续提了好几年有关老旧小区加装电梯的建议。“老旧小区加装电梯是老百姓关注度很高的一件事。北京很多老旧小区住的都是老年人,上下楼很不方便。我从十四届人大的第一年就开始提这个建议,2015年有了进展,老旧小区加装电梯纳入了北京为老服务标准。”卫爱民介绍说。“代表们的呼声得到了政府的重视,首先解决了新建住宅电梯问题,接下来就着重解决老旧小区。”卫爱民告诉记者,北京市委在城六区选择了老旧小区试点加装电梯,海淀区2017年前半年装了300多部电梯,解决了很多老人的出行难题。卫爱民坦言,老旧小区加装电梯目前依然存在三大困难。一是存在低层业主协调难的问题。二是现在的电梯成本过高。“电梯速度慢一点,成本就会降下来一半。”卫爱民建议,通过政府集中采购,要把这件事当做一件公益来做。三是要尽快出台电梯报批的行政流程。

“是不是所有老楼都适合加装电梯?应该采取什么方式安装?不适合加装电梯的老楼该怎么办?如何回应居民的需求?”作为今年的新代表,朝阳区朝外街道工委书记董会生对“老楼加装电梯”提出了一系列问题。他所在的朝外街道老旧小区较多,老楼多,老年人也多,因此,街道内不少老楼装上了电梯。“但是,我发现一些老楼在转弯处设计不合理,不少加装的电梯只能停在两层之间,老年人乘坐电梯后仍然需要再上下半层楼。就是这几层台阶,却成为老人们的难题。”他表示,如何解决居民回家的“最后半层楼”问题,需要引起各方的关注。此外,他建议,在楼道较窄的老楼可考虑加装爬楼机。“对于那些暂时不具备加装电梯条件的老楼,还需要汇集各方智慧力量,共同商讨解决办法。”他表示,目前老楼安装电梯采取政府补贴的方式,乃政府一次性支付,但日后的使用、维修费用他认为属于物业费用范

畴,应该由居民承担。来自通州区玉桥街道办事处张梅菊代表说:“首先是民意,比如一层和低层的居民回家考虑到影响采光、噪声大等问题,而高层的居民又比较需要电梯带来的便利,因此民意达成一致比较困难。”目前,住在三层以上很多老年人就因为腿脚不方便鲜少下楼。”因此,张梅菊表示,应当针对民意立项难以达成共识的问题,研究制定一些可操作性硬性的规定,规范居民形成共识的程序,固化民意立项结果,推进老旧小区加装电梯工程的开展。此外,她表示,因为居住在老旧小区的老年人多数收入比较低,所以牵扯政府资金缺口大,在对居民的收费上尤其是六层住户则收费较高,在资金方面也问题重重。她认为,应当针对这方面专项设立一套实施办法,在实施办法里面必须明确牵头单位、明确主责单位,同时还要明确部门的职责是什么。