

低楼层住户越来越体谅配合 半年来 9 个老旧小区加装电梯

记者马振华

昨日,汉阳鹦鹉花园16栋1单元居民自筹资金加装的电梯,通过各种验收,正式投入使用。与此同时,汉口香江花园16栋2单元拿到了加装电梯最关键的审批——建设工程规划许可证,进入施工阶段。武昌首义小区29栋加装的电梯已进入最后调试阶段。

据长江日报记者统计,近半年内,武汉市自行申报通过加装电梯规划审批的老旧小区已有9个。这是武汉市2013年出台加装电梯政策以来,出现的首个集中加装高峰。

“再不加装电梯,这么好的房子就没法住了。”家住鹦鹉花园16栋1单元8楼的喻女士,15年前住进了这个长江边的小区,小区环境很好,房子也大。如今,她从中年步入了老年,腿脚不便,爬不动楼梯。小区有的住在高楼层的老年住户,因为爬不动楼梯,被迫搬离小区,去附近买面积小的电梯房。所以,当有业主提出加装电梯时,像喻女士这样的高楼层住户都十分支持。

按照武汉市政策,加装电梯应当经过本单元内建筑专有部分面积占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意。潘先生是武汉市一家专门从事加装电梯的公司负责人,进入武汉加装电梯市场已有1年。他说:“想加装电梯的很多,但成功的很少。明确表达要找我们加装电梯的小区有近20个,而到目前获得规划许可证的仅有两个。主要原因是低楼层业主不同意,他们觉得从加装电梯这事上没有任何受益,反而还存在挡光、噪音等隐患。”

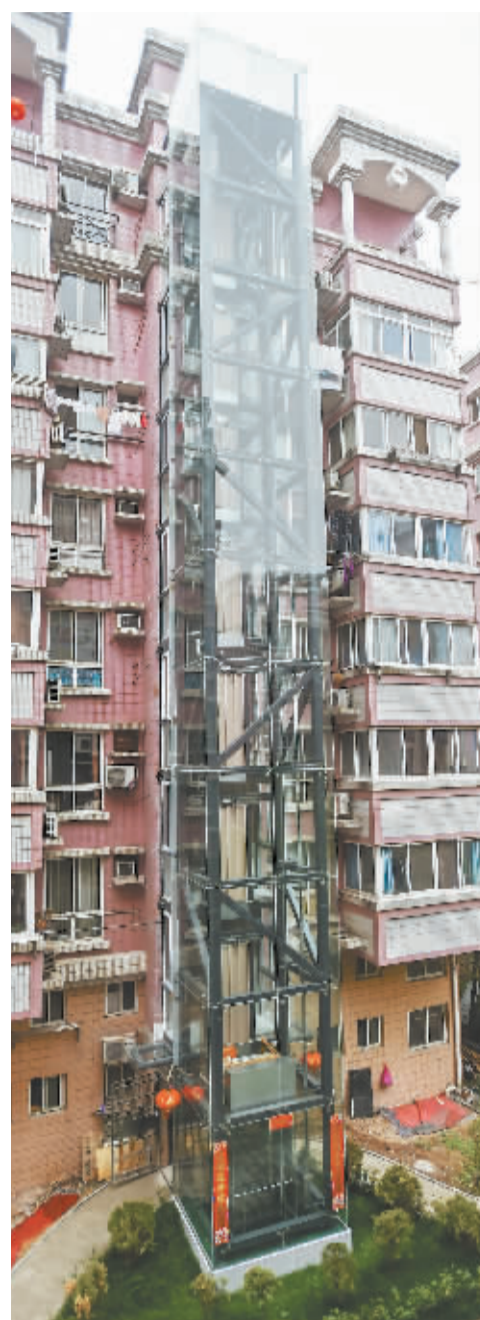
记者了解到,成功加装电梯的楼栋,离不开低楼层住户的体谅与配合。香江花园16栋2单元业主肖先生说:“虽然政策要求‘双2/3’同意就可以了,但是为了避免邻里矛盾,一般都要全体住户不反对,特别是低楼层住户同意。”去年,肖先生拉着人缘好的高楼层住户一起到低楼层住户逐一征求意见。一楼住户也是老年

人,很体谅高楼层住户爬楼梯难,不反对此事。这让肖先生备受鼓舞。二楼住户把房子租出去了,找不到人。肖先生辗转电话联系上二楼住房,请求支持,得到同意。

肖先生利用工作之余跑了两个月,14户中有11户同意,迈出了加装电梯的关键一步。

住在鹦鹉花园16栋1单元3楼的王师傅说:“加装电梯,如果算个人账,那最受益的是高楼层住户,对于我们低楼层住户来说确实没有什么好处。但是街坊不能这样算账,还是要多体谅高楼层住户。我在想,如果我住高楼层,每天爬楼梯会多难。”正因为如此,王师傅不但本人同意,还积极配合高楼层住户做低楼层住户的工作。楼栋加装电梯最终得到了大部分业主同意。

香江花园的肖先生说,低楼层邻居的同意,解决了高楼层邻居的大问题。他准备和高楼层邻居商量,一起掏钱请低楼层邻居吃顿饭,表达感激之情。



鹦鹉花园加装的电梯昨日投入使用
记者许魏巍 摄

居民自费加装电梯指南

费用	首义小区 35万—37万元	香江花园 36万元左右	鹦鹉花园 50万元左右
流程	业主同意	本单元建筑专有部分面积占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意(特别是低楼层业主)	
	自筹资金	业主协商筹资(一楼、二楼不出钱,楼层越高出钱越多),书面委托居民代表寻找并确定加装电梯公司	
	申报审批	准备各种申报材料委托加装电梯公司免费代跑各种审批,最快2个月、最慢4个月通过各种审批	
	安装验收	3个月施工安装电梯,并通过验收	
好处	<p>居民上下楼不用再爬楼梯,不用再换房</p> <p>高楼层住房普遍升值</p> <p>如首义小区、鹦鹉花园、香江花园高楼层住房每平方米上涨3000元以上</p>		
	文字/记者马振华 制图/喻峰	提醒	
		<p>一加装电梯公司负责人说,加装电梯涉及小区安全通道等消防安全问题,并不是每个小区都符合加装条件,消防具有一票否决权。</p> <p>有的小区业主意见一致、分摊费用也没有问题,找了加装电梯公司花钱跑了很多前期审批手续,到消防这一环节时发现不符合加装条件,被一票否决,费钱又费时。</p> <p>因此,建议启动加装电梯审批时,将消防环节审批前置。</p>	

现状>>>

17年前建成的楼房 加装电梯需求非常大

高楼层老年住户上下楼难,是老龄化社会的新问题。香江花园16栋是2000年建的无电梯房。该栋2单元业主肖先生说,7层楼14户家庭,每户都有老人,不同程度地存在“上下楼难”问题。首义小区29栋业主胡先生说,住在8楼的一位邻居80多岁了,因为做过手术,下楼买菜只能支撑着凳子慢慢挪动,每次下楼差不多要半小时。

据一家专门从事加装电梯的公司调查,目前武汉市加装电梯需求最大的是2000年左右建成的楼梯房的高楼层住户。他们当时买商品房时,武汉市以楼梯房为主,电梯房较少。当时,他们也正处于中年,上下楼梯不难。17年后的今天,这些人已步入老年,爬楼梯力不从心,而让他们换房,除了新房价格高外,公摊面积大、通透性不好等原因,让他们又非常犹豫。在这样的背景下,他们加装电梯的需求非常大。

相关部门提供的调查数据显示,全市6层以上10层以下无电梯住宅楼共5247栋,住有120万人左右,其中65岁以上老年人占85%,不少老年人住在高楼层。(记者马振华)

自费加装电梯几大难点均能突破

记者马振华

“加装电梯除了要业主同意,还要突破审批、费用分摊两大难点。”常青花园12区13号楼1单元在全市率先成功自费加装电梯,其小区业委会主任曹先生说。

首义小区29栋业主胡先生全程参与了加装电梯手续办理。他说,在“业主同意”方面,除了打“人情牌”,还可以算经济账。因为电梯新增的面积是获得规划许可证的,摊到每户,相当于多了2平方米。虽然房产证上面积没有增加,但以后要出售还可以多卖几万元。

对于低楼层住户担心的挡光、噪音等问题,鹦鹉花园加装电梯牵头人王先生说,他们与11家加装电梯公司进行了谈判,最终确定的公司方案是使用透明的观光电梯,并且使用的是变频电机,电梯运转时的声音大小与

家里变频空调声音差不多,尽量将采光和噪音影响降至最低。

在跑审批手续方面,由于涉及规划、消防、质监、供水、供电、燃气等多个部门,很多居民摸不着北。香江花园业主肖先生说,以前听说过有小区因为审批手续复杂而中途放弃的,因此小区在招标加装电梯公司时就要求对方必须能免费帮业主跑审批。一家加装电梯公司已成功为两个小区跑完审批。该公司负责人称,大概4个月走完流程、通过审批。

鹦鹉花园业主王先生说:“现在很多公司看到了武汉加装电梯市场前景广阔,参与的积极性高。激烈竞争之下,免费代跑审批成为其承接业务的‘敲门砖’。”为了让更多小区在加装电梯时少走弯路,王先生还将自己的经

验制作成《指南》,一方面在小区公示,一方面指导加装电梯公司完善流程。

最后一个难点是费用分摊。香江花园业主肖先生说,这主要涉及加装电梯本身费用以及后期使用、维护费用。他们的做法是,一楼、二楼住户不出钱,三楼起按照“楼层越高,出钱越多”原则递增。首义小区业主胡先生说,低楼层住户不出钱是原则;高楼层住户有的经济困难,那就由其他住户一起来分摊这户的费用。

在后期使用、维护费用分摊方面,鹦鹉花园业主王先生说,电梯厂家“三包”期为1年,以后则从房管部门认可的维保单位中找一家进行常年维修。事实上,后期费用并不太大,每月电梯电费分摊到每户不到10元,每年3000元维护费分摊到每户也就几百元。

办展览 找长报

长江日报展览馆请您登台唱戏

长江日报展览馆是长江日报报业集团为服务于城市展览而全新打造的一个公共信息展览平台,旨在为各级机关、企事业单位提供权威、准确和公开的展览服务。

武汉长江日报博览有限公司(长江日报全资子公司)是展览馆指定运营公司,将依托政府购买服务的方式,在长江日报报业集团的媒体平台上,承接各类临时展览、长期展览;各类博物馆、展览馆的前期调研,撰写展览大纲,后期设计、施工、布展、宣传等工作。

长报展览馆

优势

权威
准确

价值
发掘

公开
透明

传播
精准

设计
新颖

联系人:翁先生 联系电话:18071070689