

# 老旧小区加装电梯还需多措并举

## 专家建议:创新模式打通堵点 为老旧小区加装电梯提速

反响

### 众多读者留言“求推广”

本报《“公交电梯”试水省会华泰家园》稿件刊发并通过新媒体平台推送后,引起读者热议,大家纷纷留言“求推广”。

网友“roro”认为这种模式好,“民生工程,建议全面推广。”网友“Fss”直接喊话:“欢迎来鹿泉上庄推广这种公交电梯。”网友“顺风顺水”则留言,索要项目建设方联系方式:“能联系吗?看看我们这能装公交电梯吗?”还有读者迫不及待想要“全城推广”。

就“公交电梯”运营情况,一些热心读者踊跃支招。网友“沉淀”建议说:“这种方式加装电梯特别好,电梯轿厢内适当增加广告来增加收入。”读者宋雪飞说:“可以对公交电梯实施优惠电价,让利于民,服务于民。”

不过,也有读者对“公交电梯”持理性看法。网友“叶子奶奶”认为:“好事情,怎样推广还要看试点运行情况,我们在期待中。”

记者在老旧小区探访时,不少住中高层的老年住户对“公交电梯”推广充满期待。

那么,华泰家园加装的这种“公交电梯”模式能否复制推广呢?

华泰家园“公交电梯”项目建设方负责人杨联合却面临艰难抉择,“已经有一些地方主动联系我,希望我到当地推广‘公交电梯’,但我们毕竟是企业,也得考虑投资成本。”他对记者说,“公交电梯”运营收入主要取决于业主使用率和厢体广告收益,但“公交电梯”前期投入大、利润率不高、回报周期长,对企业的成本控制能力、利润开发能力和精准运营能力都是考验,希望相关部门能给予“公交电梯”相关的政策扶持。

他山之石

### 用市场化的方式解决资金问题

据悉,从去年起,浙江杭州、云南昆明等地陆续出现“公交电梯”,采用的也是“免费安装 有偿使用”模式。有业内专家认为,这种模式避免了业主“众筹”,用市场化的方式解决资金问题,疏通老旧小区加装电梯的堵点,具有复制推广的价值。

如何解决“公交电梯”带来的成本压力,或是影响此类模式走向的关键。据了解,为了减轻投资压力,上海殷行街道办事处与第三方加梯公司探索了一种新的BOT模式,由加梯公司“代资”建设电梯。上海的经验是,在电梯建设前期,居民不用出钱,由电梯公司出资把电梯建好,从居民开始使用之日起,再向电梯公司缴纳使用费,期限为15年。使用费按照层高比例分摊,6楼每年交使用费3100元,5楼2400元,4楼1800元,3楼1200元,2楼600元,1楼0元。在“代资”模式下,加梯公司同时承包了电梯15年的管理和运维工作。

调查

### 集资加装最常见

近几年,石家庄市世纪花园小区、省审计厅宿舍、五十四所家属院、外贸轻工公司宿舍等一些老旧小区陆续加装了电梯,与“公交电梯”模式不同的是,这些小区以居民集资方式加装为主,楼层越高的居民,分摊的费用也越高。

位于友谊大街的省审计厅宿舍共有2栋楼,临街7层高的2号楼3、4单元各加装有一部外挂电梯。

“这部电梯是我们3层至7层的业主集资安装的,运行两年多,效果挺好的。”昨日上午,2号楼4单元5楼住户李振忠乐呵呵地走出了电梯。他说,自己腿部有伤,自从加装了电梯,再也不用为“爬楼”发愁,“我家安电梯掏了38300元,感觉挺值的。”

据精英路社区党总支副书记党同陆介绍,省审计厅宿舍2号楼4单元一梯两户,外挂电梯工程于2018年10月开



近年来,随着社会老龄化的日益加剧,老旧小区中高层住户上下楼成了民生新难题,加装电梯几乎成了老年人的刚需。《“公交电梯”试水省会华泰家园》稿件刊发后,引起社会各界的广泛关注。记者走访调查发现,目前全市老旧小区加装电梯近200部,多为居民集资安装,在实际推广中遇到了种种难题。有专家建议,应该打通堵点,创新模式,为老旧小区加装电梯提速。

□文/图 本报首席记者 杜慧 实习生 李晓妍



■审计厅宿舍加装的外挂电梯。



■审计厅宿舍居民乘坐电梯出行。

工建设,2019年6月投入使用,施工总费用为36万元,出资方式为该单元3层至7层的9户居民分摊,其中三层出资22980元,四层30640元,五层38300元,六层45960元,七层53610元。此外,每年电梯3000元的维保费、400元的质检费,以及180元的电费,也由这9户居民分摊。

同样,新华区外贸轻工公司宿舍三号楼1单元、四号楼2、3单元加装的外挂电梯,也是居民分摊费用。电梯负责人王洪义说,目前省会老旧小区加装电梯是“谁受益、谁出资”。

据悉,截至2020年,全市老旧小区共加装电梯161部。“2021年,全市老旧小区建成和在建的外挂电梯有36部。”市住建局相关工作人员介绍说。

### 加装电梯遇“堵点”

为老旧小区加装电梯是好事,然而在实际推广中也会遇到种种难题,诸如安装费用过高让业主望而却步,低层和高层业主利益冲突成为最大障碍,烦琐的流程需要靠谱的牵头人,后期电梯运行的维护等,都可能让好事中途流产。

新华区外贸轻工公司宿舍位于北苑街道。北苑街道辖区共有82个老旧小区,截至目前,仅有外贸轻工宿舍通过居民集资方式,陆续加装了3部外挂电梯。“我们三号楼3单元正筹备安装电梯,三分之二以上业主签字同意了,却卡在后续手续上。”3单元居民陈光心急不已。

红星街66号院的居民去年也曾讨论过加装电梯事宜,“说是电梯入户,2至6层分摊费用。后来达不到三分之二以上业主同意,事情也就不了了之了。”住户张先生说,老旧小区加装电梯受到诸多条件限制,如果单元租户多也难推广,因为房东不愿支付高昂的加装费。

在华泰家园小区,加装“公交电梯”9号楼南侧的7号楼住户也想加装电梯。可不同于只有3个单元的9号楼,7号楼是一座“L”形的楼栋,有6个单元,居住密度远远大于9号楼。居委会工作人员介绍,如果既有住宅的建筑物结构、规划设计等方面不符合条件,也很难加装电梯。

说法

### 专项资金补助 鼓励加装

面对老旧小区加装电梯受到的阻力,这两年,石家庄市出台了相关文件规范流程,也拿出真金白银鼓励老旧小区加装电梯。

市住建局相关工作人员介绍说,2019年出台了《石家庄市既有住宅加装电梯实施细则》,遵循“业主自愿、政府支持、因地制宜、公平合理、方便群众、统筹兼顾、依法依规、保障安全和使用功能”的原则。2020年8月,市财政局、市住建局联合发布了《石家庄市市级既有住宅加装电梯专项资金管理办法》,意在通过补助起到引导和激励既有住宅加装电梯作用,每年安排1500万元列入市级城建计划,支持既有住宅加装电梯。针对既有住宅加装电梯,还编制了程序指南等。

省住建厅曾下发文件指出,建立加装电梯工作推进机制,开展加装电梯试点,探索通过“公交电梯”、加层出售、扩建低楼层住宅等方式,解决加装电梯资金缺口问题。

建议

### 多措并举打通堵点

针对老旧小区加装电梯,市社科院专家表示,老旧小区改造是重大民生工程,对满足人民群众美好生活需要具有十分重要的意义。特别是有条件的老旧小区加装电梯,方便老人、残疾人、儿童等特殊群体出行,居民生活会更方便。建议简化申请和操作流程,开设“一站式”服务窗口等。在资金筹措上,坚持“谁受益、谁出资”原则,积极推动居民出资参与改造,支持业主提取住房公积金、使用住宅专项维修资金等用于加装电梯。统筹利用好中央、地方各项补助资金,加大住宅加装电梯的财政支持力度。探索开发电梯广告收入、实行居民“刷卡乘坐”“代建租用”等多种模式,降低居民负担,通过多种方式打通老旧小区加装电梯难的堵点。