

# 加装电梯该咋办 这些小区有经验

## 必须具备三个“硬件条件”才能办手续 设计方案应因地制宜

伴随着城市居民老龄化的加剧,近年来,老旧小区加装电梯成为广大居民关注的焦点。为老旧小区加装电梯流程该咋走?如何使“加梯”之路实现一路畅行?记者实地走访了省会多个已经加装电梯的老旧小区,并从中选取了三个具有代表性的小区,请居民代表、居委会、电梯加装公司介绍经验,希望能给有诉求的居民以借鉴和参考。

□文/图 本报首席记者 杜慧 实习生 李晓妍



■世纪花园小区居民刷卡乘坐电梯。



■雅清苑小区48号楼加装的外挂电梯。

### 【探访】/ 样本 1

小区名称:裕华区槐底街道世纪花园西区

加梯数量:12部 运行时间:6年

#### 后期维护选用正规公司

世纪花园西区建成于2000年,为多层住宅楼,共有63个单元。2016年一次性加装了外挂电梯12部,是最早加装电梯且加装规模较大的小区之一。

3月2日,记者来到小区探访,这12部电梯分别安装在7、8、9、10、11、16、21号楼等楼宇北侧,为外挂景观式电梯,错层入楼。

“决定加装电梯能否成功的最核心问题,就是要有一支由热心业主组成的有毅力和公益心的管理团队。”世纪花园加装了12部电梯的消息传出,吸引了其他小区不少业主前来咨询。面对大家的咨询,加装电梯团队成员之一、小区业主付国强每次都会重点强调一句话,他说,起初世纪花园的“加梯”之路也不顺畅,解决问题的关键就是沟通。

如今,12部电梯已运行6年,运行状况良好。

12部电梯的安全员、小区业主石林介绍说,这12部电梯加装完成后,没有委托小区物业代管,而是由一家公司代行电梯管理职责,指定专人,负责电梯日常维护、电费收缴、年检保修等事宜。“加装的是品牌电梯,既保证了高品质和安全性,也减轻了后期维护管理的压力。”石林带着记者边参观边介绍说,与其他小区加装电梯不同的是,这12部电梯在出入口都加装了监控。同时,为了提高电梯安全性能,在电梯轿顶、轿底等处都安装了应急电源;电梯内还配置了五方对讲系统,一键式呼叫,方便快捷。居民一旦被困,可以通过对讲机直接联系监控室,如果安全员不在,系统会自动将通话转到安全员的手机上。

记者随机走访时看到,每部电梯的轿厢内都张贴有《特种设备使用标志》,出入口还张贴有业主制定的《电梯管理(自律)公约》。“12部电梯有正规的维保公司,每年维保费3900元,而电费、质检费等,则由承接轿厢广告的广告公司负责。这样算下来,业主只需均摊电梯维保费和安全员工资。”

据悉,电梯使用年限目前尚无国家标准,一般电梯的使用年限在15至18年之间。“目前,我们的电梯使用状况良好,只更换过保险丝、灯泡等易损件。我们与电梯维保公司达成协议,100元以下的零件,更换费用由维保公司承担。”石林认为,既有住宅加装电梯的后期运行维护,其实与高层住宅小区类似,差异就是管理方不同。

### / 样本 2

小区名称:桥西区友谊街道五十四所生活区7号楼3单元

加梯数量:1部 运行时间:3年

#### 因地制宜 一个单元一个设计方案

五十四所生活区(含五四西园和东风园区)共有85栋住宅楼,其中多层住宅楼有63栋,截至目前,生活区的7、8、46、47、51、52号楼已陆续加装了外挂电梯,共16部。

耄耋老人沈恂达住在五十四所生活区7号楼3单元,也是该单元加装电梯的牵头人。据他介绍,7号楼建成于2001年,共3个单元,6层高,一梯两户,除5、6楼住有年轻人外,其他住户都是老年人。这些年,老年住户上下楼有些吃力。2019年,居民自筹资金加装了电梯,花费40万元,2楼至6楼10户居民按系数分摊,其中2楼2万元,3楼3万元,4楼4万元,5楼5万元,6楼6万元。

记者看到,3单元的电梯建在住宅阳台,采用双开门,平层入户,每户从阳台处新开一门,电梯需要刷卡使用,只能到达特定楼层。

沈老告诉记者,这些年,他对石市既有住宅加装电梯非常关注,还自学了相关政策,“我们单元加装电梯能成功的重要原因之一就是全体业主通力支持、配合。”结合石市既有住宅加装电梯实际情况,他提议因地制宜,一个单元一个设计方案。

为3单元加装电梯的是河北巨贾机电设备销售有限公司。在采访现场,电梯工程负责人许华东补充说,电梯设计

方案需要考虑建筑承载能力、管道位置、户型、用户需求等各种因素,不同单元的情况不同,最好设计专门方案,因地制宜。例如,同小区有楼栋在安装电梯时为了不影响停车位,采用直角开门的形式。

五十四所生活区已加装的电梯由小区物业代管,加装电梯的住户按照0.3元/平方米的标准缴纳物业费。以7号楼3单元为例,小区物业代管后,与电梯加装公司签订合同,由电梯加装公司负责电梯后期维保等事宜。沈恂达说,电梯使用三年来,主体没有出现过问题,仅更换过电梯灯和外部玻璃。

加装电梯时,有居民担心影响采光、产生噪音的问题,许华东答复说,加装电梯的外部使用玻璃可以增加透光,将电梯建在阴面也可以减少遮光。至于电梯是否产生噪音,许华东说:“电梯制造时都需要经过噪音检测,达到标准后才能销售,居民不必过于担忧。”

### / 样本 3

小区名称:裕华区裕强街道雅清苑西区48号楼

加梯数量:1部 试运行时间:3个月

#### 加装电梯须具备三个“硬件条件”

雅清苑西区建成于2006年,为多层住宅楼小区,48号楼1单元加装的外挂电梯是该小区加装的第一部电梯,也是2019年石家庄市出台《石家庄市既有住宅加装电梯实施细则》后,居民严格按照实施细则进行审批、规划、验收等流程加装的一部电梯。

“其实,很多年前,我们单元的住户就提议过加装电梯的事情。良好的群众基础是我们加梯成功的原因之一。”3月3日,在雅清苑社区居委会,1单元加装电梯牵头人、住在顶层6楼的董建欣向记者介绍说,48号楼1单元6层高,一梯两户,共有12户。按照文件要求,既有住宅加装电梯提出申请需要多个条件,其中一条就是“既有住宅加装电梯应经加装电梯所在单元全体业主同意,并经本栋房屋占有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意。”

1单元加装的电梯为外挂入户电梯,可通往2至6层。“当时一楼住户有疑虑,我们都理解,就入户说政策谈方案,打消了他们的顾虑,达到了100%的同意率。”董建欣说,小区楼长在入户工作中也发挥了重要作用。

老旧小区想要加装电梯,董建欣认为,先要满足三个“硬件条件”。“一是必须得到本单元全体业主同意;二是规划条件,诸如加装的外挂电梯需距相邻楼宇间距不能少于20米,拟占用小区公共道路、绿地等,还要征得相关权利业主三分之二以上同意;三是要有建筑的原始资料,诸如合法的房屋权属证明、设计图等。”

他说,如果这三个条件都满足了,再考虑跑办手续等,否则一切都是徒劳。

从2019年开始征求业主意见,到后期跑办加装申请、规划许可、施工许可等相关手续,直到去年12月,1单元电梯才开始试运行。“除了受疫情影响外,加装电梯还涉及审批、规划、住建、质监、消防等部门,手续繁琐,工作量巨大,建议找有经验的牵头人或者电梯加装公司来跑办这些手续,将会事半功倍。”在跑办手续过程中,董建欣感受最深的就是“不论是各大职能部门,还是社区、街道、物业、业委会,大家都通力支持和配合,只要符合申请条件,走手续就容易。”

对于加装电梯后期的维护和管理,1号楼的业主也早已安排妥当。“我们40多万的加装费是由2至6层使用居民分摊的,等电梯过了一年免费维保期后,小区物业将接管我们这部电梯,我们再按照合同给物业支付电梯管理费等,这样也解决了我们使用者的后顾之忧。”

互动

欢迎来支招

读者朋友,如果您在既有住宅加装电梯方面有何好的建议或意见,欢迎拨打96399。