



合肥加装电梯走上“快车道”

专家表示:最大阻力仍是低层住户需求



“装了电梯之后,老年人生活方便了很多。”今年85岁,住在省公安厅宿舍的肖大爷向记者说道。省公安厅宿舍加装电梯工程从去年年底就已开始,目前已有近10部电梯投入使用。

2019年元旦刚过,《合肥市既有住宅加装电梯工作实施意见》正式出台,这项政策两年来为省城“带来”了超过200部电梯。今年9月,政策中原先居民的“一票否决”条款被取消,加装电梯走上了“快车道”。一直以来,许多老旧小区居民纷纷向加装电梯竖起大拇指,也有不少人提出了反对意见。对此,业内专家则认为,低层住户的需求仍是目前加装工作的最大阻力。 ■ 记者 唐朝文/图



合肥万振逍遥苑内加装的电梯



电线外露、道路拥挤成为加装电梯阻碍之一

老旧小区设施老化也是加装阻碍之一

与此同时,在许多居民为家门口新加装的电梯交口称赞时,同样也有些不赞同的声音传来。在9月《合肥市既有住宅加装电梯工作实施意见》做出修改后,有网友便留言表示要考虑低层住户的权益,希望可以保留反对的权利。

“当初加装电梯征求意见时,周围的邻居就有反对的,最后也没达成统一意见。”近日,家住省城包河区民航小区19栋1楼的张阿姨向记者说道。张阿姨向记者介绍,该小区最早始建于1980年左右,小区里住宅楼的“年龄”基本都在20多年甚至25年以上。

“当时因为‘一票否决’没能成功加装电梯,现在政策修改了,但是也没人再提了。”张阿姨表示,自己虽然住在1楼用不上电梯,但如果后期征求加装电梯意见,自己也会同意。张阿姨告诉记者,由于自己所住的是老旧小区,原先很多居民业已搬走,将房子出租给了别人。“房主不住在这里,对于他们来说享受不到好处,也许还得分摊费用,所以征求意见时他们会反对。”

“我们这里也是很多人把房子租出去之后,自己不住在这里,对于电梯也没有使用需求,也就没同意加装。”合肥市庐阳区光明新村10号楼的一位居民向记者说道。

除了部分居民的反对外,不少老旧小区本身年代较久,设施陈旧,也成为了加装电梯的阻碍之一。记者在采访中了解到,老旧小区集中的合肥市三孝口街道龚湾社区内目前还没有一座加装电梯开工建设。11月3日,该社区一名工作人员向记者表示,由于辖区内的小区年代久、楼距小、电线杂,加装电梯施工难度较大。“在政策修改后,目前社区有两部加装电梯正在备案,但年内能否开工还不能确定。”工作人员向记者说道。

电梯加装后老人下楼锻炼次数增加了

据了解,今年10月,位于合肥市马鞍山路与太湖路交口附近的万振逍遥苑内,又有一部加装电梯完成施工并投入使用。11月2日,记者来到该小区内看到,多层住宅中已有4个单元加装的电梯投入了使用。

与合肥市其他小区加装的电梯一样,万振逍遥苑内加装的几部电梯也都独立于住宅楼之外,与住宅楼用廊桥相连。一栋高6层的住宅楼,电梯停靠3、4、5、6共4层,使用电梯也需刷卡才能进入。

“严格意义上讲,万振逍遥苑不算是多老多旧的小区,但里面住的老年人还是有不少。”小区2期的居民吴先生对记者说道,在加装电

梯之后,自己可以明显感觉到那几个单元的老年人下来散步、锻炼的频率增加了。

吴先生表示,老旧小区加装电梯国家也在大力推进,现在已经是大势所趋。“希望可以把更多的老旧小区加装电梯的工作提上日程。老小区里住了很多上了年纪的人,装电梯会让生活便利许多。”吴先生说道。

就在今年上半年,合肥市范围内共有67部电梯被提上了加装的日程,完成加装方案审查待开工9部。根据有关政策,合肥市将给予每一部加装电梯20万元的加装补贴,由市、区两级各承担50%,而前期由住户分摊的费用也可使用个人公积金和房屋公共维修资金。

两年来合肥市建成使用加装电梯91部

2019年1月,合肥市出台了《合肥市既有住宅加装电梯工作实施意见》(下称《意见》)。2019年、2020年,既有住宅加装电梯均被列入合肥市政府为民办实事事项,对改善居民居住条件、提升居民居住品质、提升养老服务水平,具有重要意义。两年来,合肥市共建成电梯206部,建成使用91部,惠及75个小区、151栋住宅、206个单元、2748户居民。

此前,《意见》第五部分“实施程序”第(一)条“意见征询”中规定:“本小区、本幢或本单元三分之二以上业主有加装意向的,由业主委员会或者推选出的业主代表组织开展书面意见征询并签订书面意向书。书面意见征询应当征询所在小区、单元或本幢所有业主意见,并经不低于三分之二以上业主同意。书面意见征询过程中,有反对意见的,不得安装。”

今年9月,经过修改的该条款内容调整为:“本小区、本幢或本单元三分之二以上业主有加装意向的,由业主委员会或者推选出的业主代表

组织开展书面意见征询并签订书面意向书。书面意见征询时,凡需业主共同决定的事项,应当根据法律规定进行表决。在实施过程中遇有矛盾,经协商不成,通过司法途径解决。”

合肥市住房保障和房产管理局老旧小区办负责人表示,由于原先《意见》的内容中规定造成一些小区电梯加装受阻,居住环境难以得到改善,因此接到不少小区的居民反映称希望修改相关条款,让加装电梯工作开展更为顺利。

“从法律层面来看,目前国家也没有法律条款明确规定支持‘书面意见征询过程中,有反对意见的,不得安装’这条内容。”该名负责人表示,经过综合考虑,合肥市决定对《意见》做出调整,修改后的内容也通过了司法部门的合法性审查。

今后,如果低层住户仍不愿意加装电梯该怎么处理?据介绍,根据修改后的《意见》,应由小区、单元业主自行协商。如果协商后依然无法达成一致,最终可通过起诉等法律途径解决。

业内专家:目前最大阻力仍是低层住户需求

安徽清源房地产研究院院长郭红兵告诉记者,老旧小区加装电梯,对低层住宅的采光、后期的二手房房价基本没有影响。“由于老旧小区加装电梯的和住宅楼单元入户门基本在北面,所以一般来说对采光并没有什么影响。”郭红兵说道。

随后,记者查询合肥某二手房中介网站后发现,在几个合肥已经有加装电梯投入使用的老旧小区中,挂牌出售的低层住宅与中层、高层住宅单价相差无几,还有部分低层住宅房源的价格高于中层、高层住宅。

郭红兵表示,目前造成加装工作受阻的最大原因仍是低层住户的需求。“1层住户不需要电梯,2层住户除了搬重物一般也不会需要电梯。由于加装的费用需要整个单元共同分担,所以有些低层住户就会产生抵触。”郭红兵说道。

“从政策上说,现在修改后的条款对于住户的分担费用没有硬性的规定了。”郭红兵向记者说道,对于如住在3、4、5、6层这样中高层住户来说,一个单元内各家投入用于加装电梯的资金的比例可以通过友好协商来完成,可以说是一个好消息。