

众筹新闻

方成綵今年82岁,家住南京市鼓楼区一个老旧小区的四楼,因为没电梯,腿脚不太好的老伴平时很少下楼,这成了方成綵的一块心病。3月10日,老人自费十几万元安装了“楼道电梯”,准确说这并不是电梯,更像是升降设备,但它满足了方成綵和老伴上下楼的基本需求。当然,并非所有人都装得起这种“楼道电梯”,很多老旧小区业主还是寄望于政府的老旧小区安装电梯新政。今年南京计划在老旧小区安装1000部电梯,如今一季度末,官方消息称目前5部正在安装,2部已完工,新政实施以来南京首张加装电梯规划许可近日刚审批通过。但有安装电梯诉求的小区还很多,高层的业主一次次找邻居们沟通,一趟趟跑申请,相关部门在审批时也是如履薄冰……这些都让原本利民的好政策在推进中举步维艰。

实习生 谢毓灵 现代快报/ZAKER南京记者 王冬艳 徐岑 鹿伟 张瑜/文 赵杰/摄

老小区加装电梯太难 八旬老人自掏16万安“楼道升降机”

今年南京计划在老旧小区安装1000部电梯,目前主要障碍在于低层业主不同意 律师建议政府细化对低层业主的补偿方案,可将电梯广告收入用作长效补偿



南京鼓楼区汉北街一幢住宅楼,一户居民自掏腰包安装了升降设备

故事

没电梯,老伴腿脚不好很少下楼

“我82岁,老伴77岁,两年前我们就想装电梯。”方成綵老人家住汉北街8号一栋居民楼的4楼,他在这里已经住了二十几年。从两年前开始,他就想装电梯了。随着年龄增长,方老身体越来越差,尤其是老伴的腿脚更不利落。“她腿不好,这两年来都没怎么下过楼。”方老说,他也想让老伴多出去走走,就跟家人商量,要是能装部电梯就好了。找人打听后得知,一部电梯的价格太高

了,方老一家根本承担不起,后来他们听说西桥有栋居民楼装了部“楼道电梯”,但也没了解到怎么回事,于是一家人打消了“装电梯”的念头。这几年,很多邻居搬走了,但他却不愿离开。老两口身体不好,这里离医院很近,看病方便。附近菜场、超市等也配备齐全,对于老年人来说确实是很好的“养老地”。既然装不了电梯,方成綵想到换套一楼的房子。找了了好久,也没遇到合适的。

申请装电梯流程复杂,困难多

去年11月10日,《南京市既有住宅增设电梯实施办法》(以下简称《办法》)开始实施,4层楼以上的老小区都可申请装电梯。只要得到2/3业主同意就可以,政府还会补贴一部分钱。方老得知后很高兴。然而,方老打听到,其实他们小区早就有邻居开始申请了。在两年前,同一小区、家住五楼的黄先生,和他四楼邻居就有了装电梯的打算。去年新政出台后,他与邻居一起召开动员会议,好不容易征求到了2/3业主的同意,也找好了

厂家,谁知这时,一楼业主突然提出反对。黄先生找了凤凰街道和鼓楼区电梯办的人来协调都没成功。黄先生满脸愁容,“还不知道要等到什么时候才能装上呢,就一个字:难!”凤凰街道相关负责人马超告诉现代快报记者,政策发布后,不少居民都反映想装电梯,但一套流程走下来非常麻烦,邻里间的协商都要由居民自己来。马超说,还有两户凤凰庄小区的业主曾反映,电梯的钱他们两家分担,但邻居不同意施工,现在还在等待协商。

自掏腰包,安上单人搭乘的“升降机”



“楼道电梯”的控制设备

了。”“电梯安装后对我们也没什么影响。”二楼的住户是在附近上班的年轻人,今年年初租的房子,楼道电梯他们也是第一次见到。

3月10日,只花了一天时间,“楼道电梯”就安装好了。“运行得还蛮平稳的。”从四楼坐楼道电梯到三楼,再从三楼乘坐到四楼,方成綵在安装电梯工作人员的指导下,试乘了几次,对新电梯赞不绝口,以后上下楼就方便了。楼道电梯的安装工程师纪寅告诉记者,电梯的载重量在150公斤左右,四节电梯正常使用,每月用电花费不到20元,电梯的设计寿命为15年。“不过,设计使用的寿命并不是楼道电梯的最终使用年限,公司每半年都会对电梯进行一次维护,通过更换一些部件后,还可以延长使用。”现代快报记者现场测试了一下,当记者从三层“电梯”下来,控制系统已发出无线信号,二层踏板自动打开。当停止使用时,载人踏板又会进行自动复位,方便下一名乘坐者使用。但方老还是要征集大家意见。在安装前,方成綵也联系到了同楼的几家业主,征得了他们的同意。“虽然是我们自己出的钱,但是邻居有需要也可以使

释疑

1 为何“楼道电梯”不需审批?

南京市质监局: 这种设备并不算电梯

老旧小区申请装电梯那么难,为何这种电梯不需要审批呢?厂商负责人说,我们平时使用的垂直电梯、自动扶梯都属于特种设备,而“楼道电梯”并不属于特种设备,因此安装不需要审批,也不需要经过物业公司的同意。

现代快报记者从南京市质监局特种设备安全监督检验研究院了解到,“楼道电梯”虽然也叫“电梯”,但确实不属于跟电梯一类的特种设备。

“其实有很多类似电梯的设备,都不算电梯。比如,建筑工地上的升降机、别墅内家用的升降设备、地铁里的残疾人专用梯等。”专家介绍。

“楼道电梯”既没有国标和行业标准,也没有相关部门审核安装,那是怎么进入市场的?专家说,企业须自己制定企业产品标准,并进行自我申明,就可以生产。

相关人士表示,这类设备速度慢,高度不高,在不超过承重的前提下,危险性应该不高。

2 “楼道电梯”是否值得推广?

南京市物业办: 推广意义不大

在方成綵老人和老伴看来,这种“楼道电梯”对他们这样的老人还是实用的。凤凰街道的负责人马超也认为,这种“楼道电梯”不需要政府审批,避开了复杂的流程,确实很好。“我们也考虑以后让别的想安装电梯的业主借鉴。”

但也有业主认为,这种“电梯”效率很低。南京市物业办相关负责人也认为,“楼道电梯”不具备普遍推广意义。“只能1个人搭乘,一段一段很麻烦,等待时间也比较长。”这位负责人说,安全问题也是需要考虑的,“楼道电梯”没有护栏和围档,另外,残障人士没法使用也是个重要的问题。

进展

《办法》实施后 南京首张增设电梯规划许可证获批

根据南京老旧小区安装电梯的计划,今年要安装1000部,现在进展如何呢?近日,现代快报记者从南京市物业办获悉,截止到3月上旬,全市已有499部签订书面协议,218部完成初步设计,186部报规划部门审批,9部按照《南京市既有住宅增设电梯暂行办法》通过规划备案,5部已施工,2部已竣工。最近,雨花台区花好月苑8幢的业主拿到了增设电梯的规划许可,这也成为南京去年11月实施《办法》以来,南京首张成功通过审批的老旧小区加装电梯的规划许可证。

记者了解到,作为老旧小区的台城花园,电梯已安装好了。3月25日,现代快报记者来到该小区探访,发现5幢一单元的电梯安装已经进入收尾阶段,下个月就能正常使用了。

施工人员告诉记者,因为电梯开门后直接进入每一户家

里,所以实行刷卡制,刷卡只能到自家楼层。

三楼的徐女士告诉现代快报记者,为了装电梯费了不少劲儿。“我们这幢楼一共6户人家,除了二楼的人家50岁左右还没退休,其他都退休了。年纪最大的,70多岁。”楼上几户人家腿关节不好,急需装电梯。

她表示,购买的电梯和安装费用,一层不用出钱,其他各户按照楼层级来出钱,楼层越高出得越多。“我们家出了近6万元。我们都商量好了,将来政府的补贴下来,就作为公共资金,用作电梯以后的年检和维修。”她表示,随着年龄越来越大,从长远角度来讲,肯定是好事儿。

不过,她也坦言:“当时召集在一起,也不是都同意。怕影响采光、通风。”她表示,后来多次开会讨论,对一楼做了些补偿,都是邻里也比较理解,就都同意了。

南京市物业办: 部分低层业主担心通风、采光受影响

然而,并非所有业主都像徐阿姨所在小区的邻居们那么开通,很多老旧小区在安装电梯的问题上,都遇到了阻碍,主要也是业主们不同意。

今年南京提出了安装1000部的计划,可一季度已经到尾声,却只有5部在施工,2部完工。这1000部的任务能否完成?主要难在哪里呢?南京市物业办相关负责人告诉记者,能不能完成,现在还算是不好说。这位负责人表示,目前推广难度主要还是在征集业主同意这方面。“想让业主们同意太难,有的人刚开始同意了,可后来突然又反悔了。”他说。

根据《办法》的规定,老旧小区加装电梯的申请必须报请市规划部门审批,从目前来看,由于很多低层业主不同意加装电梯,这也导致规划部门在规划审批时很是犯难。

此前,曾有人提到主要阻碍在于《办法》中应当征得拟“占用专有部分业主”的同意这条。记

者注意到,南京的《办法》中第5条规定:既有住宅增设电梯应当经本幢或本单元房屋专有部分占建筑物总面积2/3以上且占总人数2/3以上的业主同意。拟占用业主专有部分的部分,还应当征得该专有部分业主的同意。

对此,南京市物业办这位相关负责人表示,这句话并不是什么障碍,所谓“专有面积”通俗说,其实是业主房间套内的面积,一般安装电梯并不会涉及到业主的房间内。

中国法治现代化研究院立法发展研究所所长刘克希也认为,这句话并不是根本原因,大多数情形下,加装电梯的位置都在共有部分,比如楼道外。专有部分,也就是其他业主的客厅、卧室、厨房等,“基本不可能在这些地方装”。

尽管老旧小区安装电梯基本上没有占用业主专有部分,“但很多业主还是不同意,主要是担心采光、通风受影响。”南京市物业办相关负责人表示。

法律专家刘克希: 江苏早有规定,2/3业主同意即可

老旧小区装电梯的一大难点,就在于低层住户不同意。对此,刘克希说:“只要本单元2/3的业主同意加装电梯就可以了。”他说,2012年12月25日通过的《江苏省物业管理条例》对此有专门规定。该条例第69条规定:住宅物业需要使用共有部分增设电梯等进行二次开发、改造的,应当经本幢或本单元房屋专有部分占建筑物总面积2/3以上且占总人数2/3以上业主同意,符合规划、土地、建设、环境保护、消防管理等法律、法规和技术标准,并且依法办理相关批准手续。

刘克希退休前担任省人大常委会法制工作委员会副主任,负责《江苏省物业管理条例》起草制定工作,并就此向省

人大常委会作了审议结果报告。他介绍说,当时考虑到江苏人口老龄化的问题,老年人在老旧小区中上下楼不方便,因此,《江苏省物业管理条例》有针对性地规定了在共有部分增设电梯的制度,“明确规定只要2/3以上业主同意就可以加装”。

另外,审批流程繁琐也被很多人吐槽。今年南京市两会上,人大代表惠娟艳就“吐槽”说老旧小区装电梯太难,她跑了好几个部门,每个部门都有理由推脱,建议专设老旧小区加装电梯一条龙服务窗口。刘克希也提到了这个问题,他建议,设立一站式服务平台,统一办理老旧小区加装电梯的事项,这样老百姓不用跑好几个部门,审批办理的速度会加快,更便民、利民、惠民。

观点

对低层业主的补偿方案应细化

现代快报记者在采访中了解到,在很多低层业主看来,他们在装电梯这件事上不但没有任何收益,反而生活还会被影响到。

“政府在解决高层业主上下楼难问题时,也必须考虑到低层业主的权益。”江苏天豪律师事务所律师陈本林说,老旧小区安装电梯对低层业主的影响,一方面是在采光、通风、噪音等方面对生活影响较大,另一方面就是对房价的影响。“同样是老旧小区,高层安装电梯后房价涨了,但二层可能因电梯的影响不涨,或者涨得不如高层。”陈本林说,基本上这两方面就是低层用户

反对的最大问题。“既然这是矛盾的关键,那么对低层用户就要给予一定的经济补偿和补贴,以此来缓解矛盾,达到在装电梯问题上的意见一致。”

现代快报记者注意到,去年11月开始实施的《办法》第七条明确规定:既有住宅增设电梯,应当尽量减少对相邻业主通风、采光、日照、通行等不利影响;造成不利影响的,应当依法给予补偿。但记者也发现,实际操作中到底补偿多少钱,并没有相关细则。“补偿机制并不明确,在多数情况下,还是想安装电梯的本单元业主之间内部协商。”陈本林认为,政府应出台细则。

建议

可将电梯广告收益用作长效补偿

到底如何对低层业主进行补偿呢?现代快报记者了解到,今年初,玄武区委书记徐曙海曾提到,老旧小区装电梯,资金不是问题,除了政府补贴安装费用30%之外,还要给一楼住户补偿,大约5万元/户。但其他区暂时没有看到补偿方案,陈本林说,现在政府拿出大笔资金在老旧小区安装电梯,他建议这项资金中单独拿出一部分,作为对低层业主的一次性经济补偿措施。

陈本林律师还建议在电梯运行过程中,要对低层业主有长效补偿机制。“如果电梯运行后有广告收益的话,可将这些广告收益补偿给一二层业主。”他说,这样可能在一定程度上

化解业主的矛盾。在陈本林看来,加强宣传引导也很有必要。“其实老旧小区装电梯不是必然会对一楼二楼产生影响的。”他建议对试点成功小区的示范效应多做宣传,同时对增设电梯对低层住户日常生活的实际影响做调研,可邀请第三方机构进行噪音检测等,同时装电梯对低层住户的房价有多大影响等,都要进行调研,用数据和事实说话,引导低层业主理性对待。

此外,他还建议装电梯施工方案要因地制宜,尽量减少对一楼二楼的影响,“电梯运行噪音等不可避免,但如果其他方面影响小的话,补偿难度、沟通难度会小一些。”



这栋楼位于南京台城花园小区,电梯已加装好

●●● 本期众筹

老旧小区加装电梯困境调查

金额:140元 (5元;2人;10元;3人;20元;5人) 中奖名单: 春天你;获10元话费 捕梦者;获20元话费 麦麦;获10元话费 临江山仙;获40元话费 中獎读者請主动关注“现代快报众筹新闻”(微信号:13016947110),留下姓名和联系方式。

●●● 下期选题

南京墓价调查

清明节快到了,各地天价墓地的新闻又引发关注。

早在2007年,南京市就公开表示,南京经营性公墓用地最多可用10年。现在10年过去了,南京市公墓用地告急。在这种情况下,要花多少钱,才能在南京“入土为安”?现代快报众筹新闻将展开调查。

你对这个话题感兴趣吗?扫描二维码打个赏吧。打赏费用都将转入本报爱心账户“钟晚敏爱心工作室”,全部用于公益事业。同时,打赏的读者还有机会获得回馈礼品。

【提醒】 扫码打赏后,请主动关注“现代快报众筹新闻”(微信号:13016947110),在验证信息里留下姓名和联系方式,以便中奖后,小编能及时与您联系。

微信扫码 付费即可 5元 10元 20元