

我市首个既有住宅加装电梯成片化项目开工

# 成片旧楼加装电梯能否成为趋势？

8月11日上午，既有住宅加装电梯成片化项目在金星路2号地矿院小区开工。这是既有住宅加装电梯政策落地实施后，我市首个既有住宅加装电梯成片化项目。

此前本报曾报道过我市既有住宅加装电梯项目政策落地情况（详见本报2020年1月10日8版）。目前，一些加装的电梯已经投入使用，但该项目政策在推广过程中仍存在一些难点。此次既有住宅加装电梯成片化项目的开工是否具有将这一惠民工程进一步推广的意义？成片旧楼加装电梯能否成为趋势？记者就此进行了采访。



地矿院小区的施工现场。

记者刘净伶 摄

## 1 政策推行不到一年 已有4部电梯投入使用

据了解，金星路2号地矿院小区有2个单元楼的电梯加装项目已经开工，另外还有5个单元楼已经签署了加装电梯的协议，“该项目是我市首个既有住宅加装电梯成片化项目”。

桂林市住房和城乡建设局副局长高醇武和来自20多个不同小区的业主代表出席了该仪式。

负责地矿院小区既有住宅加装电梯项目的桂林市桂菱电梯工程有限公司负责人唐军介绍说，目前我市有30多个小区向该公司咨询既有住宅加装电梯工作，“经过公司专业人员现场考察，有50多个单元楼符合既有小区加装电梯的要求，公司已经在6个小区设立了项目部，小区居民对加装电梯的意向很强烈”。

据桂林市住房和城乡建设局的工作人员介绍，截至目前，已经有1000多栋居民楼的居民有强烈的安装电梯意向，“但绝大多数都还没有实施”。

据了解，去年年底，由桂林市住房和城乡建设局、桂林市财政局、桂林市自然资源局等多部门联合印发的《桂林市关于推进既有住宅加装电梯工作的实施意见(试行)》发布，让既有住宅安装电梯的相关事项引起广泛关注。与此同时，空明西路9号石油六公司小区C区13栋居民楼加装电梯外部已经大致建好，被人拍照转发在朋友圈，让对加装电梯持有观望态度的市民看到了参考对

象。8月11日下午，记者获悉，空明西路9号石油六公司小区C区13栋居民楼门口的既有住宅加装电梯已经投入使用。建设完成后的加装电梯整体是灰白色，一共7层，每层的电梯口设在两层楼之间的楼梯转角处，居民走出电梯后，再走约10级阶梯可回家。

居民伍女士家住13栋7楼。她今年还不到40岁，在此居住有两三年了。虽然步行上下楼梯对伍女士来说并不难，但对于加装电梯，她表示“举双手同意”。

“对于我们长期居住的居民来说，有电梯肯定比没有电梯好，更何况还有政策支持。”伍女士说，今年春节的时候电梯就已经投入使用了。“大家都觉得很方便。”

伍女士说，目前电梯的补贴金额还没有审批下来，居民们需要先支付电梯加装费用。根据楼层台阶高低和台阶数作为参考比例，需要加装电梯的住户们协商出资。“13栋共有14户居民，有10户愿意安装。7楼的住户出资大约要7万元；3楼的住户出资接近1万元。”

桂林市住房和城乡建设局副局长高醇武介绍，既有住宅加装电梯相关政策在我市推行了不到一年时间，截至目前，已有10栋居民楼在我市住房和城乡建设局登记既有住宅加装电梯项目，其中有4栋单元楼的加装电梯已经建成并且投入使用，石油六公司小区C区13栋只是其中之一。

## 2 居民达成统一意见 是难点

为何既有住宅加装电梯工作在我市已经推行，并且按照《桂林市关于推进既有住宅加装电梯工作的实施意见(试行)》要求，符合条件的加装工程业主还可获得高达14万元/台至24万元/台电梯安装的补贴，却依然仅有少数电梯安装成功？

唐军认为，居民安装意见难以达成一致占主要原因。既有住宅加装电梯，首先要考虑的是住宅是否在不影响消防通道等条件下有足够空间安装电梯；住宅的建筑结构和安全性是否允许加装和使用电梯。

除了硬件要求外，在实际安装工作中，居民和施工方必须携手跨过“双2/3”这一政策要求。施工方要根据居民需求，在政策允许、保证施工可行性和安全性的条件，设计出居民接受的方案。

所谓“双2/3”，是指按照去年底发布的《桂林市关于推进既有住宅加装电梯工作的实施意见(试行)》条件要求，既有住宅加装电梯可以按单元(楼号)为单位，由实施主体作为申请人进行申请。以整栋楼或者整个小区申报的，申请加装电梯的各个单元应该符合申请加装电梯的业主具有占有和使用该住宅的权利，并能出示相关材料；经加装电梯所在单元房屋至少2/3业主同意，并且同意业主的房屋面积占该单元建筑物总面积2/3以上(以下皆简称“双2/3”)。

这是依据《物权法》制定的规定，也是建设既有小区加装电梯非常重要的前提。

为了达到“双2/3”的要求，施工方必须向所有反对和有疑虑的居民解释施工方案的可行性、安全性，把每个居民的想法都考虑进去。

“如果不能在设计上让居民满意，就要向居民解释建造的可行性，需要多次、频繁地做居民思想工作。因此耗费了大量的前期工作时间。”唐军说，比如地矿院小区20栋的大多数居民对既有住宅加装电梯的意向强烈。“但就是因为个别住户对安装电梯的设计有很多想法，意见迟迟没有统一，导致签订了加装合同，但拖了大半年，加装电梯项目依然没有开工”。

唐军介绍，加装电梯前的意见收集和同意工作，几乎影响着工程是否能顺利开展。比如有低楼层的住户觉得自己用不上电梯，加装电梯影响了自己采光，有人觉得会产生噪音影响自己休息，还有人觉得电梯从窗户附近经过影响了自己隐私……如果不同意加

## 3 成片化项目 具有借鉴意义

记者了解到，出于各种考虑，通常教职工宿舍类型的老旧小区，因为邻里之间曾经是同事，相互了解交流多，比较好达成“双2/3”条件，而商品房类型的小区，很多没办法做到2/3的用户同意。

但就算达到了“双2/3”的条件，接下来围绕电梯建设的初步意向，也是一项艰巨任务。

以地矿院小区20栋为例，整栋几乎都是退休老人，绝大多数人都同意，但关于电梯安装方式、安装费用、后续维护费用的分摊问题，大家还是讨论了好几次，经过一个多月的时间才有了统一方案。

“基于这样的原因，金星路2号地矿院小区有住宅加装电梯成片化项目才具有借鉴



石油六公司小区C区13栋已经投入使用的电梯。

记者刘净伶 摄

装电梯的居民导致达不到“双2/3”的要求，按照《桂林市关于推进既有住宅加装电梯工作的实施意见(试行)》条件要求，肯定是拿不到补贴的。因此，“统一居民意见是既有住宅加装电梯工作推行的难点”。

意义。”高醇武说，正是因为统一小区居民建设思想是推广既有住宅小区加装电梯的一道难题，而地矿院小区却实现了成片式安装。“一方面说明该小区居民对加装电梯的渴望；一方面也说明施工方在与居民沟通上和既有住宅加装电梯的推进工作上，有值得借鉴的经验。”

高醇武说，《桂林市关于推进既有住宅加装电梯工作的实施意见(试行)》政策是一项惠民工程，但落地桂林时间不长，未来还有一段摸索期和总结期，相关部门也会进一步了解群众需求和施工方的意见，提高群众的积极性和参与度，从而提高群众的幸福感，“将这一惠民工程进一步推广”。

记者刘净伶 实习生马铭毅