

群众利益诉求不同、审批流程复杂、行业标准不规范、加梯资金筹措难

老旧小区加装电梯面临四大难题

近期,各地正着力给老楼房加装电梯,多项利好政策正加速提升居民特别是老年群体的居住品质。《瞭望》新闻周刊记者调查发现,群众利益诉求不同、审批流程复杂、行业标准不规范、加梯资金筹措难四大难题正困扰老旧小区加梯进程。

老楼房加装电梯提速

上海市漕河泾街道的冠生园小区,加装电梯“破冰”从一幢“刚需楼”开始。该小区251号楼率先完成意见征询后,居民已经陆续将改造费用打进专用账户。

“我们这栋楼进展比较顺利。首先是因为邻里关系处得好,其次是楼上居民生活真的困难。”楼组长沈阿姨说,“二楼住着一个90多岁的老人;四楼和五楼都有住户得大病、刚做完手术,其中一户老人还患有心梗,不能多运动。在意见征询的时候,一楼居民出乎预料地配合和理解,他们觉得楼上居民若没有电梯,确实太辛苦了。”

目前,上海、成都和济南等地都把加装电梯的业主意愿征询通过比例放宽到了三分之二,并且取消了一票否决制。上海市要求各区在今年内推出加装电梯“作战蓝图”,让老百姓了解到自家楼栋是否符合加梯条件。

为压缩加装电梯周期,上海市徐家汇街道专门成立了加装电梯指导办公室,明确了加装电梯流程:征询-发起申请-推选代表-协商-筹集资金-前期审批-电梯安装-交付养护-申请补贴等九大步骤。

冠生园小区将很多跑腿审批的活交给第三方“显保加梯服务中心”负责。该公司为社区提供“一条龙”服务,包括前期对居民讲解加装电梯的基本流程、帮助协商出资分配方案、联系电梯公司、联系工程公司、到相关部门跑手续,以及电梯完工后的保养维修工作。

各地加装电梯工作普遍提速。济南市既有住宅增设电梯工作开展近3年来,共计开工建设720部,其中562部电梯已竣工验收合格并投入使用,发放财政补助资金9867.75万元;截至目前,北京市加装电梯已完成1273部,上海市2019年立项624部,超过往年累计立项总和。

电梯加装仍存四大难

一是业主利益诉求存冲突。

不少基层工作者表示,加装电梯在技术上不难实现,但涉及居民之间多元利益的冲突与协商。首先是房价的分歧,“当初买房,金三银四,为最佳楼层;二楼排第三,家里有老人上了年纪,一楼也有优势;五至七楼是价值最低的楼层。加装电梯后,五六层逆袭成最贵的黄金楼层,三四楼不再是黄金楼层,一二楼房价下跌。”

安装电梯客观上对低楼层居民带来诸多不便,如占院落、增干扰、减采光、增噪声等。上海市漕河泾街道冠生园路居委会主任茅伟新说,一二楼居民的思想工作最难做。从目前加装电梯成功的案例来看,一些楼栋的一层是商户,大大降低了沟通难

度,真正的硬骨头还在后面。

在实际工作中,多数基层工作者认为,“取消一票否决,可以加快加装电梯的审批流程,但如果不能获得全部居民的同意,未来社区治理的压力只会增不会减。”

二是加装电梯流程复杂、周期长。

茅伟新说,该辖区的居委会只有4个人,加装电梯可能涉及绿化带、电、煤气、水等管道的移位,需多个部门审批,居委会应付不过来。

“工程设计需要调取原始平面图、建筑图、结构图以及地下管线图,我们多次到城市档案馆调取图纸未成,后来请求区建交委开具介绍信后才顺利拿到。”上海市徐家汇街道潘家宅居民区党总支书记朱瑾说,“从居民意见征询,到电梯加装成功,需要一年半到两年时间。多数部门很支持,办得就快;个别部门拿不准,审批就慢,需要通过党建结对子、托熟人等方式才能加快进程。”

三是行业鱼龙混杂。

据业内人士介绍,由于财政补贴政策给力,居民加装电梯热情较高,吸引了大批企业争相进入老楼加梯市场。

“有的企业就是几人组成的草台班子,从电梯生产企业买来电梯,找一家钢结构公司,再找个基础工程的,就敢‘挂羊头卖狗肉’,给百姓加装电梯。有的公司一年装不了三五部,疫情期间看到效益不好就跑路了,仅山东半年多来前后已跑了10多家。”济南一名业内人士透露。

业内人士指出,老楼加梯涉及土建基础施工、钢结构吊装、特种设备安装、电梯后期专业维保等,环节众多、工程复杂、技术要求高。一些小公司不规范的行为,搅乱了市场秩序,也导致部分小区加装电梯出现质量问题,存在安全隐患。

茅伟新认为,“如何选择靠谱的第三方?”“电梯完工运行后,出了问题该找谁?”等后顾之忧,需要进一步加强和明确监管。

上海市房管局局长王桢表示,加装电梯是按栋来做,一个小区最好事先协调好统一电梯品牌和施工方、维修方,避免出现一个小区20栋房子、20个品牌,后期的维护成本也高。

四是加梯资金筹措难。有的地方采取每户平均出资的方式,引发了不少矛盾。

上海市徐汇区凯旋路3031弄小区5号单元楼正在紧张地施工。记者获取的该楼栋的资金筹措方案显示,在不考虑政府财政补贴前提下,所在楼栋业主需自筹资金86万元,按楼层确认出资比例。一楼不缴纳,七楼住户缴纳最多、达11.6万余元。

“这对一些家庭困难的群众来说,是一笔不小的支出。”朱瑾说,“后期的运营维护也需要资金,但物业费又不能随便涨。”

《瞭望》新闻周刊记者 郑钧天 杜康

《江海晚报》二手房广告

花钱少,效果好,为您带来无限商机

广告投放热线:68218965

天苑中介 文峰路15号文峰桥北首 15862825879

圆融公馆中层电梯 建146m ² 产权车位 豪装	498万
城中二附三中三学区房,丽景花苑中高层电梯 建158m ² +31m ² 车库 470万净	310万净
19127/11层建143m ² /车位 毛坯	265万
瀛景仁居中层电梯 建120m ² +8m ² 车库 精装	236.8万各付
绿城碧桂园电梯 140m ² 复式 实际面积可达180m ² 毛坯	230万
城中三中双学区房:文峰花苑3/6号楼 建65m ² 精装	150万
城市之光 14/184/22 142m ² 装潢	338(净)

久和中介

莘园路市级机关第二幼儿园东侧
85113759 15051270211

南通别业联排275m² 地下共四层

600万

金河名人世家 独栋别墅 280m² 共3层 毛坯 1180万

1895公馆 4/电 117m² 3-1 精装 338万

新建路新村5/5 61.4m² 2-1 小车库 120万

尚海湾 22/32 120.5m² 3-2 婚房精装 260万

学田苑 6/6 75.19m² 2-1 精装 158万

新桃园 6/6 100m² 3-1 精装 206万

银河中介

城隍庙崇东小苑往南80米北园新村3幢18号店面房
13862968413 15950810928

星光城 17/电 3室2厅2卫 124m² 纯毛坯含汽车位

310万净

天山花苑 10/电 2室2厅 98m² 纯毛坯车库10m²

169.8万

万达华府 6/电 四开间南 141m² 纯毛坯

276万净(不满2)

世豪花苑 7/11层 3室2厅2卫 133m² 品牌精装车库13m²

269.6万

凤凰汇25/电3室2厅2卫纯毛坯151m²[学区房]

488万净

新桥苑5/6层 3室阳光房2.2厅 145m² 精装车库15m²

248万

吴中豪景华庭 17/电 2室阳光房 92m² 品牌豪装拎包入住

236万

吴中豪景华庭 17/电 2室阳光房 92m² 品牌豪装拎包入住

252万

濠西园 1/车库 3室南厅 135m² 精装车库28m²

252万

天安中介

江景苑菜市场南门
85595336 13390945336

中南世纪花城 2楼 三室阳光房 151.5m² 豪装 阳光充足

328万

观阳名邸 1/ 三室阳光房 140m² 车库 10m² 精装 有院子 景观房

280万

虹东花园 3/6 二室一厅 78m² 车库 13m² 毛坯

175万

颐景苑 4/6 三室一厅 117m² 车库 20m² 毛坯 阳光充足

269万

南园路18号 3/6 二室一厅 78m² 中装 学区房

310万

外滩北苑 6/6 二室二厅 楼下59.8m² 楼上40m² 无产权 豪装 分2套 88万

255万

新桃园 2/6 三室一厅 107m² 新精装 空学位

255万

光明东村 5/7 3-1 79m² 简装 启秀空学位

156万

段家坝小园 4/车 3-阳 134m² 车 14m² 精装

268万

段家坝小园 3/3 2-123m² 南汽车库 22m² 精装

245万

城隍庙新村 2/6 3-1 87m² 精装 大平台

146.8万

城中二村 4/6 2.5-1 75.14m² 中等装修 隆晖-附学区

148万

裕丰大厦 6/6 2.5-1 123m² 精装 南北通透

318万

裕丰大厦 6/6 3-2 156m² 装修 南北通透

358万

佳期漫洋房 6/8 122m² 4-2-2 精装

325万

中南世纪花城 店面房 76m²(隔两层) 毛坯 270万

顺和房产

SHUNHE

采房卖房

顺和帮忙

一南通人自己的房产中介



看房热线: 18796152666

南通市顺和房地产代理有限公司

家乐中介

物价大楼一楼北侧(钟楼广场东侧)
18912270383 13057019586

易家新村 5/楼中楼 2-1/3 135m²+80m²/车库 10m² 精装

226万

时代悦城 9/电 3/2 115m² 车位 精装 位置佳

296万

名都广场 11/电 4/2 175m² 精装

480万

海港新村(附一中学区) 4/6 2/1 84m²+24m²(南车库)

250万

中南世纪花城(附一中双学区) 5/电 4/阳 80m²+24m² 车位 精装

398万

星光城 7/电 3/阳 96m²+车位

245万

保利香槟国际 31/电 3/2 137m² 车位 1个 美式经典装修

330万(净)

城市之光 14/184/2/2 142m² 装潢

338万(净)

梦路中介

城南小学对面
1596750368 15950810021

光明东村 5/7 3-1 79m² 简装 启秀空学位

156万

段家坝小园 4/车 3-阳 134m² 车 14m² 精装

268万

段家坝小园 3/3 2-123m² 南汽车库 22m² 精装

245万

城中二村 2/6 3-1 87m² 精装 大平台

146.8万

城中二村 4/6 2.5-1 75.14m² 中等装修 隆晖-附学区

148万

裕丰大厦 6/6 2.5-1 123