

# 创新模式 老楼加梯也“团购”

岛城推广“小区整体推进、电梯集中采购”经验 全市7年加装电梯2539部

## 老楼加速“梯”升·展望

小区加装电梯,是一项重要的民生工程,对改善小区居民的居住条件具有重要意义,特别是住在高层的老年人,他们对老楼加装电梯的需求强烈。但在现实生活中,增设电梯属于对既有房屋的建设改造,不可避免会对相关业主的生活产生影响,尤其是低层住户和高层住户的利益冲突最为典型。同时加装电梯业主还要分摊不少费用。如何让加装电梯这一政策更好地落地,为业主带来实实在在的方便,主管部门这几年一直在政策层面进行积极的探索。

## 加装电梯 有规可依

对于加装电梯这件事,青岛市早在2016年便出台了《青岛市开展既有住宅加装电梯试点工作实施方案》,其中详细规定了电梯的加装条件,安装主体以及实施程序。按照方案规定,加装电梯的资金来源主要包括:业主自筹资金、所涉及房屋分户账中的专项维修资金、财政补助资金和社会投资等。青岛老楼家装电梯的工作在摸索中起步。2019年,经过对前期工作的总结,《青岛市既有住宅加装电梯办理指南》正式出台。该文件从基层组织调节、办理流程、施工组织和验收等全过程进行细化,可以说把居民关心的、疑惑的问题全部说清楚了,推动加装电梯工作逐步提速。

## 重点突破 打通堵点

加装电梯可以给高层住户带来方便,改善老楼居民的居住条件。然而,这项惠民政策在落实中却遭遇阻力。低层业主特别是一楼住户出行一般用不上电梯,即便加装电梯不需要他们承担任何费用,但加装电梯在噪音和采光、通风等方面,会造成一些影响。在具体加装过程中,经常出现“一户拦一楼”的情况,挡住了岛城许多有意愿加装电梯居民的“电梯梦”。为了保证电梯加装工作的顺利实施,让更多人受益,2021年1月《青岛市既有住宅加装电梯暂行办法》发布实施,根据《民法典》,将原来的“加装电梯所在单元业主全体同意”调整为“由本单元(本栋)专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意并签订书面同意意见”,从政策层面降低了加装电梯的启动难度。

## 政策补贴 减轻负担

关于加装电梯,老百姓最关心的一个问题是要花多少钱。普通6层高的老楼,采用错层入户的加装电梯工程金额通常超过50万元。对于居民来说这是一笔不小的开支。其实早在2016年《青岛市开展既有住宅加装电梯试点工

## 最新进展 /

## 第三批老楼加装电梯可复制推广经验发布

近年来,我市积极开展既有住宅加装电梯工作,各区(市)结合辖区实际,探索创新加装模式和工作方法,形成了一些可复制、可推广的政策措施和经验做法,取得了良好成效。今年3月,青岛市住建局公布了第三批老楼加装电梯可复制推广的经验。

经验指出当前我市“小区整体推进、电梯集中采购”模式类型包括老旧小区改造总包单位集中采购模式、小区业委会集中采购模式和社区集中采购模式。

“小区整体推进、电梯集中采购”模式,有诸多优势,包括有利于集中意见,为居民省时。由业主代表参与集中采购招标工作,为居民提供了了解加装电梯的渠道和选择参考。有利于降低成本,为居民省钱。集中采购批量大,与供应商谈判价格有优势,可以降低设备及建材成本,统筹施工也可降低施工方面成本。居民全程参与,对价格清晰了解,认同度高。有利于统一管理,为居民省心。集中采购可以要求供应商负责包含电梯设计、生产、安装及售后维保。生产安装效率高,后期维保由供应商直接负责,服务更全面到位,电梯的加装和运行更有保障,居民更放心。集中采购,统一实施,实现一次报审,一次管线迁移,一次基坑浇筑,能够最大程度减轻居民和企业的负担,避免反复开挖路面、反复迁改管线给居民带来的日常生活不便。



台西社区加装电梯投入使用。  
观海新闻/青岛早报记者 吴冰冰 摄

## 老旧小区改造总包单位集中采购模式

结合老旧小区改造,提前谋划加装电梯,统筹推进实施。由老旧小区改造总包单位作为加装电梯集中采购主体,业主代表参与招标工作,发挥总包单位整合设计、施工、生产等市场主体资源优势,尊重居民选择意愿,确定电梯品牌、加装形式,将加装电梯深度融入老旧小区改造,实现整体推进。

## 小区业委会集中采购模式

在街道、社区的指导下,以小区业委会为载体,对市场进行调研,开展居民自治,通过民主协商,汇总居民意见,由业委会作为采购主体,对居民意向相对集中的实施主体、电梯品牌进行集中采购。小区业主在集体协商论证的过程中,对加装电梯及相关市场情况有了深入了解,既可报名集中采购,也可自主选择采购外内容。

## 社区集中采购模式

在村改居的小区,原村民集中居住,社区组织集中推进加装电梯优势明显。由社区组织摸排居民意见后,通过召开社区两委会、全体党员代表大会等形式对采购事宜进行民主决策,确定以社区居委会或村办企业为采购主体,统筹推进加装电梯事宜。

## 相关链接 /

## 加装电梯列入老旧小区重点改造内容

不久前,青岛市住房和城乡建设局发布《青岛市老旧街区改造技术导则》,明确了老旧街区改造范围、改造工作的重点任务和建设标准。在改造内容方面,老旧小区11项基础类改造内容被列为“应改尽改”,其中建筑物修缮中的防水、外立面、公共楼梯间和通信多网合一、缆线规整入地、排水雨污分流等应作为重点高标准实施;11项完善类和6项提升类改造内容为“能改则改”,其中建筑节能、加装电梯、机动车和非机动车停车及充电设施、无障碍及适老化设施、智慧化建设等应作为重点优先列入改造。

从2016年至2022年底,全市累计组织实施加装电梯2539部。胶州市老旧小区改造的做法还被住建部总结推广。去掉此前试点探索和累积经验阶段的少量安装,近两年我市老楼加装电梯数量快速上升。市住房和城乡建设局相关负责人表示,将按照城市更新和城市建设三年攻坚行动部署,进一步发挥好各区市基层协商议事作用,以“居民自治”为基础,构建共治、共建、共享工作格局,以更好工作实效惠及更多居民。

本版撰稿 观海新闻/青岛早报记者 刘鹏