

岛城年年升路调查

如今,老楼加装电梯早已不是新鲜事,但真要办成这件事却不容易。在过去6年里,老楼加装电梯可谓难点、堵点频频出现:老楼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;加装电梯的业主主要分摊不少费用,花多少钱才合适也成为一大问题……如何让加装电梯这一政策更好落地,为居民带来实实在在的便捷,岛城相关部门一直在政策层面进行积极探索与创新。近年来,随着扶持政策逐渐完善、财政奖补不断减负,可复制、可推广的政策措施和经验做法已经屡屡打通加装电梯的“任督二脉”,让加梯从“难产”转向“量产”,也让岛城加梯之路越走越顺、行稳致远。

A
政策发展

老楼加梯有规可依

青岛老楼加装电梯的试点探索始于2016年,快速推进则从2019年开始。

岛城早在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》,详细规定了电梯的加装条件、安装主体以及实施程序。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。青岛老楼加装电梯的工作在摸索中起步。

2019年,经过对前期工作的总结,市住房城乡建设局会同市民政局、市自然资源和规划局、市市场监管局制定了《青岛市既有住宅加装电梯办理指南》,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,进一步规范了我市既有住宅加装电梯项目的办理流程,也为有加装电梯意向的市民提供了一份更加详细的参考资料,推动加装电梯工作逐步提速。

打通居民协商“堵点”

居民协商意愿是老楼加装电梯绕不开的话题,也是不少居民反映的最难的“开头一公里”。尽管加装电梯可以给高层住户带来方便,但这项惠民政策也会在落实中遭遇阻力。由于低层业主特别是一楼住户出行一般用不上电梯,且加装电梯在噪音和采光、通风等方面会造成一定影响,因此在具体加装过程中经常出现“一户拦一楼”的情况,让许多居民的“电梯梦”无法实现。

为了保证电梯加装工作的顺利实施,让更多居民受益,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。

发展至今,岛城老旧小区加装电梯多为“政府扶持+居民自治”,运作模式为市级层面制定政策、区级层面具体实施、街道和社区层面参与协商、居民开展自治。

财政奖补为居民减负

关于加装电梯,老百姓最关心的问题便是“我需要花多少钱?”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,这对于居民来说是一笔不小的开支。其实早在2016年《青岛市开展既有住宅加装电梯试点工作实施方案》中,便提出加装电梯的资金来源包括业主自筹资金、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四部分。其中业主自筹资金部分,应根据所在楼层等因素,由业主按照一定的分摊比例共同出资,分摊比例由业主协商确定。财政补助资金部分由相关区(市)政府落实,市级财政对区(市)进行奖补。最初实施财政补助的期限为2016年至2020年。

2020年青岛市印发《市级既有住宅加装电梯奖补资金管理办法》,其中明确,市级对各区市符合奖补条件的加装电梯每部奖补10万元,补贴期限至2022年12月31日。

2023年,市住房城乡建设局会同市财政局再次发布《市级既有住宅加装电梯奖补资金管理办法》,资金奖补政策再延续3年,至2025年。为了拓展资金来源,在青岛市相关政策中,还允许产权人及产权人的直系亲属提取住房公积金用于加装电梯。

老楼加装电梯进入“倍速模式”

近年来岛城政策不断推陈出新让加装电梯有规可依 需求量井喷式增长



福林苑小区加装电梯,为居民出行提供了便利。通讯员 张鹰 摄



▲南王家上流社区,施工人员正在加装电梯。通讯员 张鹰 摄



▲上苑居民刷脸乘坐电梯。

B
经验创新

创新电梯集中采购模式

在近几年的探索中,创新的工作方法体现在加梯的每一步。岛城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。2023年,市住房城乡建设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3类: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。

老旧小区改造总包单位集中采购模式为结合老旧小区改造,提前谋划加装电梯,统筹推进建设。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,将加装电梯深度融合融入老旧小区改造,实现整体推进。

小区业委会集中采购模式是在街道、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,即可报名集中采购,也可自主选择采购外内容。

社区集中采购模式主要针对村改居的小区,这种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。

“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按比例分摊。

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。

加梯市场需求量增加

这些年,岛城老楼加装电梯的市场需求量不断增加,也使得电梯加装企业从零发展到了上百家。“2016年,青岛老楼加装电梯进入试点探索阶段,那时候几乎没有专门为老楼加装电梯的企业。2018年,我们公司成立,当时全市此类公司仅有两三家。随着6年来市场需求的增加,岛城的电梯加装企业如今已经有上百家。”青岛云梯科技有限公司行政总监蒋南说道。“2022年,我们在青岛市一共加装了近60部电梯,与前一年相比数量几乎翻了一番;2023年,我们在全市一共加装了40多部电梯,这两年全市老楼加梯可以说呈井喷式增长。回看这些年,我们在台西四路26号和28号、东海一路12号等地,都成功加装了不少电梯,目前加装范围覆盖市内四区及西海岸新区。”蒋南说道。

在市场需求增加的背后,近年来,随着老楼加装电梯工作不断推进,市场技术改进与提升,以及施工材料的更新换代,加装电梯的施工及用料也在不断升级。结合青岛本地地理环境,如今,加装电梯工程的钢结构井道都经过专业防火防腐处理,连廊装修过程中使用的型材、吊顶、地板等材料也更新升级,让加装电梯更安全、更美观。蒋南介绍,受楼层高低、施工条件、电梯品牌等因素影响,按照普通6层住宅楼计算,目前老楼加装一部电梯费用大约为50多万元,在市、区两级奖补政策下,本着低楼层费用向高楼层费用依次递增的原则,经过居民协商,用户按比例分摊。

“随着人口老龄化的不断加剧及居民生活条件的改善,加装电梯的市场需求预计还会不断增大。这些年政府部门出台了许多政策,比如奖补资金延期的政策,给居民延长了享受这一惠民政策的期限,也让企业吃了定心丸,期待以后的市场项目能逐渐增多。”蒋南说道。

“居民的需求越来越强烈,政府部门不断出台政策支撑,而且现在加装电梯外观工艺和材料也有升级变化,企业加装速度快、质量好,居民也能享受到方便,我认为这个市场未来会变得更好。”多位电梯加装公司的负责人员表示,现在许多居民对老楼加装电梯需求增加,小区里有单元楼加装电梯后,邻里间也会互相分享体验感受、口口相传,他们相信未来加装电梯市场会变得越来越好。

成功关键在于牵头人

这些年,在启动推进加装电梯的过程中,经常会面对普遍性难题,在居民眼中提高加梯成功率的关键因素是什么?

在许多成功加装电梯的小区居民看来,牵头业主很关键。牵头业主平时邻里关系要维持得比较好,跟大家熟络,而且要让邻居们看到加装电梯的好处。几个牵头业主可以做出分工,有懂建筑工程的,可负责考察、选择加装电梯企业;有年龄大、资格老的,可负责做邻里工作等。“某小区一个单元有16户业主,其中3户反对加装电梯,后来牵头人一户户做工作,带着反对加装电梯的低楼层业主去已经加装电梯的小区参观、试乘,听听已经加装电梯的居民的说法。这样一来,一开始反对的3户最后都同意加装了,其中两户更是表示要出资使用。”多位居民告诉记者,在现实生活中,如果大部分有加梯想法的老楼没有牵头业主,那么很多居民会保持观望态度,让加梯进度停滞不前。

同时,居民们普遍认为,如果街道、社区或业委会组织整个小区统一规划、同步施工,对于政府部门、居民和加装电梯承建公司都有好处,毕竟加装电梯不是建好就结束了,还要考虑后续的管理维护问题。

加强对施工单位的管理

随着越来越多的小区住宅进入老楼阶段,岛城电梯加装的需求上升比较快,如何选择规范的施工单位变得十分重要。电梯加装施工单位鱼龙混杂、施工过程不规范、与住户产生纠纷等问题值得关注。“我们在调研中发现,电梯加装施工单位都会与用户签署施工合同,并在补充合同中明确一旦不能施工,所缴费用全额退还。但在实际执行中,当电梯加装的行为不能按照合同实施时,经常出现施工单位拒绝全额退还已缴费用的情况。这表明,对加装电梯施工单位的管理和行为规范仍缺乏明确的管理主体、遴选机制、奖惩机制、退出机制等。”市政协委员、市委党校管理学教研部副主任李光全表示,应重视老楼加装电梯工作中施工单位的科学有效管理,从全市层面出台老楼加装电梯施工的管理办法,对老楼加装电梯施工主体明确具体条件和具体标准,明确社区居委会、物业等在老楼加装电梯中的协助管理、协助监督和推进协商职能。

李光全建议,对老楼加装电梯单位进行“白名单”管理制度,将有问题、投诉多的施工企业纳入“黑名单”,对问题严重或造成恶劣影响的企业实施市场禁入,为老楼电梯的加装工作创造良好的环境。开展老楼加装电梯优秀示范项目和施工单位的评选,鼓励民众反映好,社会评价高,项目实施好的老楼电梯加装施工企业做大做强,形成示范效应。

“老楼加装电梯本身是个系统工程,这个民心所向的工程要办好需要多方发力,从一开始的筹划、申请、招标、施工、验收到后续管理,居民、物业、政府相关部门、电梯公司等各方要形成合力,及时跟进,形成长效机制和完备方案,避免让一些小问题变为大难题。”市政协委员、青岛国际青年创客基地主任王可锋说,老楼加装电梯和老百姓的生活息息相关,其民生意义重大,如何把这一项惠民工程做好,考验着城市治理水平。

让老楼加装电梯“行稳致远”,意义重大,这也需要相关各方齐发力,发现痛点难点堵点并及时解决,真正把好事办好。

新闻延伸

规范市场行为
建立正负面清单制度

2023年,市住房城乡建设局发布了《关于建立既有住宅加装电梯实施主体正负面清单制度的通知》(以下简称《通知》),旨在进一步规范既有住宅加装电梯实施主体市场行为,形成居民与企业间的良性互选机制,为居民选择加装电梯实施主体提供有益引导。

《通知》提到,各区(市)梳理本辖区内已交付使用的既有住宅加装电梯项目,集中公布组织实施数量前5名的实施主体名单,作为正面清单。正面清单内容应至少包含既有住宅加装电梯项目实施主体的名称、法人或其他组织统一社会信用代码、本辖区范围内承揽的已交付使用加装电梯项目数量,各区(市)可根据实际情况增加公示的信息。

与此同时,还会设置负面清单,其中提到,各区(市)结合日常工作以及相关部门、街道、社区、居民反映情况,对经查实的实施主体在组织实施加装电梯项目推进过程中发生的未按规定协助居民开展征求意见和表决、违反各项报建程序、无故拖延项目进展、发生工程质量安全隐患事故等问题,集中公布相关实施主体名单,作为负面清单。负面清单内容应至少包含既有住宅加装电梯项目实施主体的名称、法人或其他组织统一社会信用代码、纳入负面清单的不良行为基本情况等,各区(市)可根据实际情况增加公示的信息。

加装电梯成为
老旧小区改造重点

2023年,市住房城乡建设局发布了《青岛市老旧小区改造技术导则》,明确了老旧小区改造范围、改造工作的重点任务和建设标准。在改造内容方面,11项完善类和6项提升类改造内容为“能改则改”,其中加装电梯应作为重点优先列入改造。

去年,市住房城乡建设局印发了《第三批既有住宅加装电梯可复制政策措施清单》,推广胶州市、市北区、崂山区连片加装、集中采购等经验做法。会同相关部门制定发布了《关于进一步做好既有住宅加装电梯组织实施工作的通知》,提出了21条工作措施,进一步解决基层组织作用发挥不充分、居民矛盾化解不及时等组织实施环节中存在的问题。同时,提出对群众有意愿、具备加装条件,但居民还没有完全形成共识的,可结合改造提前做好管线迁改、底坑施工等基础工作,为将来条件成熟时的加装工作降低成本、创造条件、提高效率。