

老楼加装电梯,“堵”在哪?

H房·热点

今年政府工作报告中明确提出支持加装电梯。前不久,国务院办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》,加装电梯也是其中的重要内容。

记者调查发现,近期多地出台措施推进既有住宅加装电梯,取得一定效果。但仍存在政策效果不实、市场规范不严、利益协调困难等“堵点”。



多地出台措施促加装电梯“提速”

“感觉近来加装电梯速度变快了。”上海市漕河泾街道的冠生园小区251号楼楼组长沈阿姨对记者说。

记者了解到,当前多地推出措施促加装电梯“提速”。

为改善申请加装电梯时“一人拦全楼”的情况,上海、成都、合肥等多地将加装电梯的业主意愿“门槛”放宽为“专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总户数三分之二以上的业主”。上海、济南等地支持减免1层等低层用户加装分摊费用,鼓励住户按楼层阶梯式承担费用,引导住户更快达成共识。

在上海,周家渡街道用数字化平台收集群众意见,让相关居民使用手机扫一扫就能查询加梯政策、进程、邻里意见等。

在成都,主管部门会积极协调相关产权管理单位对电梯安装过程中涉及的水、电、气、通讯等管线迁改予以政策支持和优先办理;积极协调解决施工期间出现的各类矛盾问题等。

广告·热线:66810888

济南市即将出台新的既有住宅增设电梯办法,明确了建设单位只需提交“申报表、申报材料真实性承诺书和规划设计方案”就可申请办理规划审查手续,节省了加装审批时间。

记者了解到,上海市2019年立项624台,超过往年累计立项总和;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部电梯已投入使用;2020年成都市政府计划在中心城区增设150台电梯,截至5月全市已有112台投入运行。

加装电梯仍存“堵点”

——部分措施效果不实。成都、合肥等地均要求满足“双三分之二”标准启动加装程序外,必须同时满足“其他居民无异议”。上海等地的社区干部向记者反映,实际工作中,若不能争取到全部居民同意则加装无法动工。“这不还是‘一票否决’吗?”一位加装电梯意愿受阻的居民无奈地说。

另外,记者发现,部分地方尝试采取先由企业全额或部分出资安装

电梯,电梯启用后,再按一定标准向业主收费这种“代建租用”运营模式,效果不佳。“不少小区连物业费都收不起来,我们再去向业主收费就更难了。”一位企业负责人告诉记者,不少企业对参与此种运营方式意愿不高。

——行业市场不够规范。业内人士透露,由于各地财政对加装电梯给予大力补贴,但对市场主体资质监管却未能完全跟上,部分企业鱼目混珠,“混”进市场牟利。

济南市民杨磊告诉记者,他居住的小区在加装电梯时遭遇过一家没有施工资质的“草台班子”:电梯是从别处买来、施工人员是零散工人、作业技术不专业且效率低。“这支施工队完成基础施工就卷钱跑了,工程闲置了半年多,工具和垃圾在小区单元门口一堆就是好几个月。”杨磊说,此后更换了正规施工企业,工程才得以顺利完工。

济南一位业内人士透露,像这样的“草台班子”仅山东这半年多就“跑路”了10多家。”

——加装过程流程不畅、人手不足。据上海市徐家汇街道潘家宅居民区党总支书记朱瑾介绍,一栋楼

加装电梯,全程约需要1年半到2年时间。”上海市漕河泾街道冠生园路居委会主任茅伟新表示,加装电梯涉及绿化带、电、煤气、水等管网移位,

流程复杂、周期较长,但该居委会只有4名工作人员,人力捉襟见肘。

“此前我们多次到城市档案馆调取工程所需图纸都被拒绝,后请求区建交委开具介绍信后才办成。”朱瑾希望,各部门能形成合力,让办事人少跑几趟腿。“部门支持,办得就快;个别部门拿不准,进度就慢,需要通过托熟人等方式协调。”

——业主利益协调不易。部分低层住户担忧加装电梯会导致院落被占、噪声增大、采光受损,不愿意加装。部分住户则担心加装电梯会导致低层房产贬值,造成经济损失。“当初买房,金三银四,为最佳楼层,家里有老人上了年纪,一楼也有优势。但加装电梯后,五六七层涨价成黄金楼层,一二楼房价则可能惨跌。”

茅伟新告诉记者,目前加装电梯成功的案例中,不少楼栋的一层是商户,这大大降低了沟通难度,但“真正的硬骨头还没啃”。

以民心促民生 破解矛盾需综合施策

多名专家表示,打通加装电梯提速“堵点”可尝试在几方面发力。

加强沟通与综合治理意识。多地基层工作者表示,“取消一票否决,并不能消除反对意见;如果居民们不能实现最大程度共识,未来社区治理压力只增不减。”

有社区相关工作负责人建议,推动加装电梯“提速”应与小区综合治理相结合。“比如改善小区绿化带,集约利用空间增加车位,并对低楼层居民在停车位上予以更多方便等。采用更有弹性、更柔性的处理方式,力争让所有业主都有获得感。”

加强市场监管,落实居民安全保障。山东正迅电梯有限公司总经理汤修贵告诉记者,老楼加梯涉及土建基础施工、特种设备安装、电梯专业维保等多方面,环节众多、工艺复杂,且风险控制难度大,回报周期长。“草台班子”不仅搅乱市场秩序,更易导致严重安全风险。

上海市房管局局长王桢建议,由于加装电梯按楼栋施工,同一小区最好能协调使用相对统一的电梯品牌、施工方、维修方,如果“20栋房子用20个牌子”,不但后期维护成本高,风险也大。

创新市场运营模式,加强技术标准指引。多名企业负责人建议,政府应活用政策工具加强加装电梯运营模式创新,如明确社会资本作为“特许经营商”或“垂直交通服务商”的权责利边界,细化工程技术规范、合同文本、居民费用分摊比例、使用收费标准等具体内容。

山东省建筑科学研究院有限公司建筑改造装饰所所长裴兆贞建议,各地应对电梯加装的技术标准和行为进行规范,既让从事电梯加装的企业有据可循,也让监管部门在对电梯加装的规范管理上有规可依。

(据新华社电 记者郑钧天、杜康、邵鲁文、董小红)

H家装课堂



水管噪音惹人烦 试试这些小妙招

有人曾半夜被水管哗啦啦的响声吵醒,这种噪音让人感到困扰。在二手房改造以及新房装修时,应该如何进行降噪隔音处理呢?业内人士表示,可采取以下措施进行降噪处理:

1. 安装排水立管时,建议使用螺旋消音管和双壁螺旋消音管。这些管道的管材内壁上有螺旋筋,呈直线斜向分布,并与消音管中心线的夹角为8°—20°。排水时,水流在螺旋筋的引导下,按照螺旋筋的斜向沿管材内壁排出,不会对其内壁产生较强的冲击,因此噪音比较小。

2. 如果更换水管难度太大,也可以使用吸音棉进行处理。用梯度吸音棉包住管壁,再用铝箔纸卷材或胶带严密包扎,然后再用砂砖包管,能产生一定程度的吸音效果。有关方面试验显示,用50mm厚度的梯度吸音棉严密包扎水管,能降低20—30分贝音量。

本栏目鸣谢海南华浔品味的大力支持



广告 联系

谌墨 13707587749



海报集团2020金秋车展

9月17日-20日
海南国际会展中心
(西海岸)

主办:海南日报报业集团
承办:海南日报有限责任公司
招商热线:18608998658



金秋车展

真心对您

价格低 规模大 车款全 奖品多