



发动业主、筹集资金、多方协调、投票表决……老旧小区加装电梯真不易

■本报记者 张期望

融媒·延伸

扫一扫看H5长图
电梯加装要过几道关



▲海口金鹿花园小区大部分住宅楼已加装电梯。(图中白色凸出部分)
本报记者 封烁 摄

本报记者 封烁 摄

《海南省既有住宅加装电梯实施意见(试行)》

► 加装电梯申请条件

减负政策

城镇老旧小区改造
既有住宅加装电梯

- 可在竣工验收合格后
申请财政奖补
原则不高于建设成本的50%
且不超过17万元/台

- 可申请使用住宅专项维修资金
- 可用住房公积金
省住房公积金缴存职工本人及配偶
可申请提取住房公积金

加装电梯拟占业主专有部分的
还应征得对方同意

NO!
电梯加装方案公示
有异议且调解失败的
规划审批部门不予备案



A 加装之难

为争取足够的支持票，仅有252户的老旧小区，13名业主代表游说了半年

紧挨着海秀快速路的海口市秀英区翠玉园小区，是一个建于20世纪90年代的老旧小区，内有4栋七八层高的住宅楼，共计14个单元，需安装14部电梯，涉及住户252户。

“别看小区里住户不多，我们这些业主代表‘奋斗’了半年才搞定业主意愿征集工作。”翠玉园小区业委会主任周铁军7月8日告诉海南日报记者，2020年6月小区启动加装电梯工作后，他通过小区微信群召集12位热心业主，利用晚上和周末时间积极“扫楼拉票”，征集全体业主的意愿。

到2020年12月，翠玉园小区加装电梯事宜，终于获得了有关规定要求的足够的业主支持票。但这半年有多难？用周铁军的话说，“费了九牛二虎之力”。以周铁军所住的单元楼为例，7层共有21户，根据有关规定，需要有14户业主参与表决，并至少取得11户业主的同意。“我们在业主微信群内发出加装电梯的提议后，1楼的3户业主立马表示反对。”周铁军说。

而高层住户间则很容易达成共识。在“扫楼拉票”前期，他顺利拿到了5层至7层住户的9张支持票，但从第4层往下，拉票工作开始变难，“4楼住户中，有一户称楼

层不高，可不装，看到4楼的不愿意装，2楼的业主更不愿意装了。”周铁军多次同4层住户做思想工作，软磨硬泡，依旧说服对方同意。

眼看沟通陷入了僵局，周铁军决定换个思路，他找到1层的两户平日和自己关系较好的业主，希望得到他们的支持。可能是看到周铁军为了小区加装电梯一事忙前忙后，这两户1层的业主最终表示同意，提交了加装电梯所需的最后2张关键支持票。

“在这个过程中，不仅其他业主代表多次想放弃，连我自己都想放弃。”周铁军说，能够坚持半年不停地做邻居思想工作，最大动力就是希望住在7层的80多岁老母亲能够顺利上下楼。而那些热心的业主代表，绝大部分人家中都有老人。

海南日报记者在调查中发现，需要加装电梯的小区（住宅楼），大部分建于2000年前后，层高为7层至8层，且住户中有相当一部分是老人。加装电梯，已经成为这些小区（住宅楼）居民紧迫的诉求。

海南日报记者在走访多个老旧小区后了解到，能够成功加装电梯的，都离不开一位或多为热心业主的无私奉献，更离不开业主间的共识与体谅，否则加装电梯一事多半天折。

B 一票否决

表决阶段支持票数达标，公示期却被一票叫停，低层业主态度成决定因素

“相比装电梯，前期征集业主意见的过程是最艰难的。”海南绿鑫园装饰工程有限公司负责人、作为“旁观者”的何全顺感慨道，他为海口市金鹿花园小区安装了19部电梯。

何全顺介绍，海口住宅楼加装电梯一般分三步，首先征集业主意见，其次，由业主代表选定合适的电梯安装公司并向政府主管部门报建，最后进行电梯加装工作。其中，在第一步的沟通工作里，需要征集大部分业主的同意，筹集加装电梯的资金，以及商议好加装电梯费用的客户分摊比例，这些都需要热心牵头的业主牺牲自己空闲时间，通过不断上门沟通的方式来达成业主共识。

金鹿花园小区就是一个典型案例。该小区有16栋建于20世纪90年代的住宅楼，包括42个单元，在业主的支持下，已有37个单元完成了电梯加装工作。

“堵点”就在剩下的5个单元，海南日报记者了解到，这些均是由于业主意见无法统一造成的，其中有两个单元的遭遇更为曲折。

海南日报记者走访发现，这两个单元的门口均挂有一块《海口市建设工程规划批前公示牌》，公示日期分别为2019年12月25日和2020年9月17日。

也就是说，明明这两个单元的电梯加装工作已经进展到第二步，为什么却在公示之后毫无进展？何全顺回忆，因为在公示期间，有2层的业主向海口市自然资源和规划局反映，加装电梯后会侵犯他们的采光权，反对安装电梯。

明明在征集业主意见阶段，已经取得足够多的业主支持票了，为何2层业主中途的一张反对票，就让进展到一半的工作停摆了呢？

这是由于2015年出台的《海口市规划局既有住宅加装电梯规划审批实施细则》中明确，加装方案公示期间如有异议，而无法

妥善处理达成一致意见，则不予规划批复。

后来，尽管金鹿花园小区的辖区街道办多次派人协调，但两个单元的2层业主均未改变主意。于是，这两个单元的电梯加装工作就被无限期叫停了。

“这让小区业主和我都感受到了低层业主一票否决的能量之大。”何全顺说道，他在海口已经为各类住宅加装了40多部电梯，有些住宅楼无法顺利加装电梯，大部分是因为低层住户的反对。



C

路在何方

虽有政策补位，但高低层业主协调难题仍待破解

“目前，既有住宅加装电梯存在4个难题，分别是业主代表推选及业主发动工作、老旧小区结构及质量存在隐患、加装电梯费用的分摊和低层业主的抵制。”海口市住房和城乡建设局旧城改造科相关负责人黄裕隆坦言，其中最难的，就是最后一个难题，“低层业主的抵制，会极大打击热心业主的积极性，继而让第一和第三个难题变得很难解决。”

“现在我们小区开始公开招标电梯安装公司和准备前期报建手续了，如果进入到规划公示阶段，有业主强烈反对，那我们这半年的辛苦就会付之东流。”周铁军称，一旦事情进展到一半被耽搁下来，今后再想推进将会变得非常困难。

而反对加装电梯的低层业主，都有哪些具体缘由？海南日报记者调查了解到，有人担心加装电梯后影响其房屋的通风、采光，有人不喜加装电梯过程中产生的噪音，还有人认为，加装电梯后，可能会造成低层房屋的贬值。

为排解老旧小区加装电梯“堵点”难题，省、市相关主管部门纷纷推出鼓励政策，比如今年3月出台的《海南省既有住宅加装电梯实施意见(试行)》提出，住宅专有部分面积及人数占三分之二以上的业主参与表决，且参与表决的住宅专有部分面积及人数占四分之三以上的业主同意，即可申请加装电梯，相比此前，降低了征求意见阶段的门槛；属于城镇老旧小区改造范围的既有住宅加装电梯的，竣工验收合格后可申请财政奖补，奖补比例原则不高于建设成本的50%，且不超过17万元/台；还可按照有关规定申请使用住宅专项维修资金。

海口市在2020年就将加装电梯列入了老旧小区改造完善类项目之一，《海口市既有住宅加装电梯工作方案(试行)》也将在近期出台。

此外，为进一步发挥住房公积金支持改善住房条件的作用，省住房公积金管理局按照《关于印发〈海南省既有住宅加装电梯实施意见(试行)〉的函》的要求，从今年6月9日起，省直住房公积金缴存职工本人及配偶可申请提取住房公积金，用于老旧小区改造范围内的既有住宅加装电梯，以减轻职工家庭经济压力。

但是，通常的加装电梯费用分摊方案，对低层业主并无太大经济压力。以金鹿花园小区9号楼1单元加装电梯的公摊方案为例，该栋楼高9层，每层两户共计18户业主，加装电梯总价为45万元，根据缴纳费用按层高递减原则，9层的业主每户承担5万元，8层每户承担4万元，递减到2层，每户业主承担6000元，一层业主无需分摊费用。

也就是说，部分小区或住宅楼电梯无法顺利安装，经济压力不是关键因素，在上述利好政策之外，如何解决低层业主反对加装电梯这一棘手难题？

省业主委员会协会会长肖江涛表示，在现行法律法规的框架下，无法通过强制执行的方式解决，仍须依靠业主之间本着邻里友好、互惠互利、互相理解的原则开展电梯加装工作，比如，目前有小区住宅楼加装电梯，除免收一楼住户的电梯加装费外，还给予适当的经济补偿，这就是一种不错的尝试。

“但绝大部分住宅的电梯加装费是众业主分摊的，如对低层业主进行补偿，要注意适当，否则极有可能耽误电梯加装进度，影响邻里关系。”肖江涛说。

(本报海口7月8日讯)

深读

海南日报

总策划：曹健 陈成智 蔡淳
执行总监：许世立
主编：孙婧
版面设计：张昕
校稿：叶健升 苏建强
H5文案：许世立
H5制作：陈海冰
视频文案：周淑仪
视频拍摄：封烁
视频剪辑：周淑仪
视频配音：唐咪咪
实习生：潘芸杉 赵文佳

◀ 海口老旧小区住着不少老年人。
本报记者 李天平 摄