



“我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,用于老旧小区改造范围内的既有住宅加装电梯。”近日,省住房公积金管理局出台新规,支持老旧小区加装电梯。

这一规定,为老旧小区加装电梯带来一丝曙光。但资金并不是老旧小区加装电梯的唯一“拦路虎”。需要取得多数业主表决同意,低层用户拥有一票否决权……一部电梯加装的背后,涉及了多少业主之间权利的博弈?

陆续出台的新政,能否纾解电梯加装堵点?已经成功迈入“电梯时代”的老旧小区,又有哪些值得借鉴的经验?

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——

老楼唤『新梯』

■ 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



扫一扫看视频
何以为“加”



◀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



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”,征集全体业主的意见。

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?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,依旧未说服对方同意。

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,都离不开一位或多位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夭折。

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各户分摊比例,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权的能量之大。”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更难解决。”

“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,有人不喜欢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,降低了征集意见阶段的门槛;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,奖补比例原则上不高于建设成本的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,每层住户共计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 融媒工作室

总策划: 曹健 陈成智 蔡潇
执行总监: 许世立
主编: 孙婧
版面设计: 张昕
校核: 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