

■老楼装电梯破局·现状

编者按

自10月16日济南公布《济南市既有住宅增设电梯有关手续办理导则》后,闵子骞路14号1号楼2单元成为省城第一个通过业主自筹加装电梯的单元楼。然而,因为邻里意见难统一,加装电梯对济南大多数老旧小区,依然只是一个美好盼望。本报今推系列报道,探究老楼装电梯难在哪里,邻里意见怎样协调,政府扮演何种角色,外地有啥成功经验。

担心影响居住,更担心房子贬值

老楼装电梯 一楼难点头

一、二楼业主同意加装电梯,对于闵子骞路14号1号楼2单元的业主们来说,是幸运的。自10月16日《济南市既有住宅增设电梯有关手续办理导则》发布后,政策已到位,加装程序也有章可循,更有最高25万元的财政补贴。据记者调查发现:众多小区加装意愿虽然强烈,却往往止步于第一步的民意关。



历山路146号院内的一个单元楼即将加装电梯。 本报记者 王杰 摄



正宗普洱茶 40元拿回家

正宗云南陈韵普洱茶,是饮用、馈赠、收藏、保健之佳品。

本次活动为感恩答谢回馈泉城读者,百分百回馈,现场可以免费试喝品鉴,感受陈韵普洱茶的品质。原价每饼:380元,现在每饼只需:40元。现在简直太值了!!!只为感恩答谢回馈读者。到现场看一看正宗云南七子饼贡茶值不值,现场喝一喝,感受超值品质。

本次回馈活动数量有限,欲领从速,领完即止!活动时间:12月1日、2日、3日(仅限3天)

抢购地址:原济南日报大厦
市中区经七路28-1号

乘车路线:28、34、128、129、K54路经七
纬一路下车;6、18、32、41、43、49、72、82、102、
165、K100、K52、K109、K54、K68、K96路杆石桥
下车

咨询热线:0531-81985009



本报记者 王杰

担心房子贬值又考虑情分 一楼住户左右为难

市中区七里山中路的亚圣园小区建成于2000年,共5栋5层楼房。入住18年,小区老龄化日益严重,如今近七成业主为60岁老人,不少老人出行得乘坐轮椅。

实施细则公布后,王志坚等业主们开始行动起来。业委会牵头在小区里张贴征求意见通知,开展民意调查。与此同时,热心业主们还与电梯公司协商,并制定了加装电梯的设计方案。但贴出公示没多久,事情便卡壳——虽然八成业主同意加装,但小区内多家一楼住户不同意。

王志坚称:一楼住户不同意安装的原因有很多,担心电梯影响采光、噪音污染,还有一个重要原因是担心房屋贬值。“一楼业主说,不装电梯时,一楼是黄金楼层,房价最高;一旦加装电梯,高层都会升值,自家就相对贬值。如果装电梯,就要楼上住户补偿,有的开口要价100万,没法谈。”

65岁的张丽在燕子山西路某单位宿舍住了20多年,楼上楼下都是同事,亲如一家。然而这种关系,却因她所在单元楼加装电梯的事,面临空前考验。根据加装方案,电梯井道将紧贴原有建筑,井道轿厢紧挨一楼窗口。

因采光、噪音等问题,家住一楼的张丽迟迟不愿在安装意向书上签字。“如果安装,卧室窗台外面就是电梯井,影响采光也影响睡眠,住得憋屈;如果因为我们一户反对,搅黄了邻居的电梯,心里也不是滋味。”张丽很犯愁。

资金技术有法解决 邻里关系反成最大障碍

上述两小区遭遇并非个案,记者从济南市规划、房管等部门了解到:目前,济南虽有数百个老旧小区表现出积极加装电梯的意愿,但当正式走入流程,往往过不了民意关。甚至个别小区,加装项目即将上报规划,却又因一、二楼业主反悔,不得不告吹。

“邻里关系已经成为阻碍加装项目的首要障碍。”负责闵子骞路14号1号楼2单元电梯加装项目的山东重华机电公司经理陈连亮认为:2单元电梯加装项目进展之所以领先济南其它小区,离不开该单元楼内和谐的邻里关系。

据《济南市既有住宅增设电梯有关手续办理导则》第五条规定,“既有住宅增设电梯的意向及初步方案应当充分听取拟增设电梯服务范围内全体业主的意见,并应当经专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人

数2/3以上的业主同意。”陈连亮认为,双“三分之二”的原则更多是针对整栋楼加装电梯,对于一个楼门加装电梯,目前还都执行全部同意的原则,“在施工过程中,如果有一户不同意、阻碍,都是很难加装上的。”

“资金、技术等困难,总有办法解决,但邻里关系是钱都解决不了的难事。”自10月16日济南公布《济南市既有住宅增设电梯有关手续办理导则》后,有十多个小区业主代表曾向陈连亮咨询加装电梯事宜,其本人甚至也参加过两个小区召开的加装电梯业主大会,但最后还是不了了之。“一楼不同意装,也不签字,第一步‘业主协商、签订协议’申请流程就过不去。”陈连亮称。

实施主体需明确 要有专人负责

导则颁布至今,忙坏了历山路146号院内一个单元楼的张先生等业主。作为本小区加装电梯项目的发起人,张先生最近一直忙活着去相关部门盖章。“六张表格,十多个章,协调起来也不容易。”张先生称,因济南没有先例,所以目前老楼加装电梯项目审核程序相对严格,“耗时较长。”

“前几天,街道办城管科因为一户业主没在意向书上签字,而不给盖章。前前后后花了一周时间才办好。”如今,相关程序都已走完,张先生即将向辖区规划部门递交申请。回想起这一系列申办手续,张先生感慨说,“程序严格,能避免日后可能出现的纠纷,可以理解,不过业主个人跑这套程序真很累。”

千佛山东路4号院的业主们也曾对小区单元楼加装电梯跃跃欲试,可看到导则,众人都泄了气。“查询地质信息、部门盖章,都需要时间、精力,没人带头,这事无从干起。”业主戴女士表示。

济南房地产专家、电梯专家牟青国认为,老楼加装电梯,是一项系统工程。“需要有明确的实施主体单位,需要有专人负责,才能有效实施。”

“物业公司或小区居委会才是更合适的实施主体。”牟青国认为:从房地产经验、电梯专业知识、组织管理经验、个人积极性等角度考虑,业主个人办理申报手续时,往往耗时耗力;电梯公司受限于人员、利润等因素,难有精力挨家挨户入户调查。

“有物业的小区应该是物业公司,开放式小区则是居委会。”牟青国称:首先,物业或居委会掌握小区业主详细信息,有权力并能及时向业主发布相关通知;其次,物业公司或居委会专业人员掌握小区管线管路走向,如消防、监控、电线、水路、采暖等。此外,业主可以拿出电梯总造价某部分用作补贴小区物业或者居委会组织技术管理费。

相关链接

专家支招——

平衡利益诉求,适当补贴一楼

针对一楼民意关难过的现实,济南房地产专家、电梯专家牟青国认为:加装电梯不可避免地会对一楼业主产生采光、噪音等问题,有一定协商难度的老旧小区,可采用给一楼补贴的方法。“一楼可以给补贴,二楼不拿钱也不领补贴,三楼以上按比例拿钱。至于一楼补贴资金,可按总造价的比例拿出一部分钱。补贴领回来之后由三楼以上进行分发。至于如何分配,还得探讨。主要是邻里之间的协调。”

山东大学社会学家王忠武认为:从社会学角度来说,同一小区、同一单元楼的居民已经构成了一个社会群体,和谐相处是一个最基本、最重要的原则,如何平衡好各自利益诉求是关键。“对一楼住户的损失,其他楼层住户可以适

当给予经济补偿,但是一楼住户也应考虑邻里关系,切莫胡乱要价。”

牟青国认为:虽然安装电梯后高层房屋会升值,但是具体升值多少有待于市场观察。“加装电梯后,一楼房屋可能相对贬值,但一楼依然具有出行方便等优点,并不存在实际贬值。求同存异,联合制定合情合理的补偿方案。”

记者注意到,一些老旧小区准备架设电梯的住户为了避开一楼住户的阻挠,准备采用只需三分之二业主同意的方式。陈连亮提醒:该种方式是行不通的,“一楼住户一旦认为利益受损,社会关系破裂,对方肯定会采取多种极端方式进行阻挠,加装电梯只会难上加难。”

本报记者 王杰