

■老楼装电梯破局·求解

今年7月,济南市曾公布将试点百部老楼加装电梯项目,并预计年底前完成竣工验收。据房地产业内人士表示,按照许多老旧小区过不去“民意关”的现状来看,完成试点目标有一定困难。社会学专家认为,之所以进展缓慢,主要原因在于靠民间运作,业主间遇到经济纠纷难以内部解决,缺乏政府主导。

民意关该咋过

政府协调与业主协商同时进行

第三方可评估补偿标准

文/片 本报记者 王杰

街道居委会：有一户不同意 一般先暂不批准

老楼加装电梯之所以难,首要难在征得大部分业主的同意。济南市市中区某街道办事处张主任称,根据目前导则及其他文件,老旧小区加装电梯属于居民自发组织行为,并非政府行为。“当然,这个过程需要政府审批,要到规划部门申请,还得拿到建设许可证。跟街道有关系的,就是在规划部门同意后,可能要来街道办进行相关的施工审批、监管等。”

张主任说,通常,有加装电梯意愿的楼栋会有热心住户主动成立“加装电梯筹备小组”,根据导则规定的流程,制定加装电梯方案,再家家户户去咨询意见。后续的规划部门申请、加装电梯资金的筹集,寻找合适的电梯公司施工、后期的维保等问题,也大都由业主来办理。

按照导则规定,“业主之间对增设电梯存有异议的,可由所在街道办事处召开联席会议予以协调并达成一致意见。”张主任称,高低楼层户主之间意见不统一,“一个是低层户主担心电梯影响采光、通风,产生噪音;再一个就是出于经济因素,低层住户不希望掏钱或者要求适当补贴。”

“虽然达到2/3业主的同意就可以批准建设,但实际情况

是如果有一户不同意,为了邻里和谐,还是会压一压,先不批准开工建设。”张主任表示,大家都是街坊邻里,不希望产生太大的矛盾或者过激的行为,所以街道办或者居委会一般都会争取所有业主的同意。

社会学专家：没有政府主导 实行难度很大

综合近期老楼加装电梯的实例,山东大学社会学专家王忠武认为,目前加装电梯之所以进展缓慢,主要原因是靠民间运作,缺乏政府主导。

王忠武解释说,此举并非让政府出钱,加装电梯所需经费还是由住户协商解决。“政府主导”主要是希望政府出面协调处理各方关系,并在政策层面上给予扶持。“加装电梯涉及政府多个部门,以及众多住户之间的利益协调。大量事实说明,没有政府主导,缺乏权威机构出面协调,实行难度很大。”

据悉,为切实解决老楼加装电梯一事,广东韶关等市专门成立了既有住宅增设电梯工作领导小组,下设办公室,负责相关的政策制定、组织会议、通报情况、咨询指导等日常工作,办公室设在市住建局。同时建立联席会议制度,研究解决既有住宅加装电梯工作遇到的困难和问题。

今年7月,济南市房管局曾发布《关于组织开展既有住宅增设电梯试点工作的通知》,为了推进老楼装电梯的试点工作,济

南将建立工作联席会议,预计年底前试点项目完成竣工验收。根据任务指标,历下区、市中区将各完成至少30部;槐荫区、天桥区、历城区各不少于20部。

但据一位房地产业内人士表示,按照现如今的工作进展来看,完成试点目标有一定困难,而这其中主要原因便是,邻里关系难以协调。“问题焦点在于旧楼里面业主的利益博弈,‘清官难断家务事’,如果没有权威部门出面协调,这种问题通常是越谈越僵。”

法律专家：可尝试制定补偿办法 由第三方进行评估

“纠纷的关键,在于利益的重新分配。买房时,低楼层的房子比高楼层的贵;加装电梯之后,高层房价比低层的贵。对于低层业主来说,他们买房的成本高,而现实的收益低,必定难以接受。”山东大学法律专家、北京大成律师事务所(济南分部)律师李友震称,高低层业主之间的类似经济纠纷属于民事领域,按照我国宪法精神,应尽量由利益相关方自行协商,政府可以规定协商规则,并进行必要的指导,但不应过深地参与其中。

为此,不少市民呼吁政府出面制定旧楼加装电梯的补偿参考标准。对此,李友震认为,出发点虽好,但执行难度或许太大。

李友震举例称,2012年,广州市出台了《广州市既有住宅增设电梯试行办法》,对破解旧楼



历山路146号单元楼,住五楼的老人每天出门爬楼梯十分不便,盼着能早日装上电梯。

加装电梯的困局起到了推动作用。然而令人始料未及的是,《试行办法》推行后,因旧楼加装电梯而起的邻里纠纷、官司层出不穷。仅以高校教师为诉讼主体状告市规划局的官司就超过十起。

“法院大多数情况下会支持低层业主的诉求,在没有达成赔偿协议的情况下,旧楼维持原状、不加装电梯。”李友震称,出于维护社会稳定的考虑,没有人利益受损总比有人得益、有人吃亏的情况好,所以不加装电梯合情合理。

李友震建议,政府可尝试制定补偿办法:规定由权威的第三方机构对损失进行评估,补偿的范围限定在几楼以下,补偿金额如何与房价进行挂钩,高层业主如何分摊补偿资金,等等。

“要解决这个问题,光靠法律不行,只靠政府也不行,除了多谈几次没有别的办法。邻里关系闹僵了,再住下去都没有好心情。不如尽量友好协商,和平解决。”李友震建议,公众对于旧楼加装电梯应有理性认识,尽量达成共识。

送 达 公 告

附件所列被征收人:

现将冻口片区涝洼地区改造项目房屋征收(一期)项目房屋征收《分户评估报告》等材料向你们依法公告送达,自本公告发布之日起60日内,请附件所列被征收人到下列地址领取。逾期未领取的,视为已经送达。

被征收人对分户评估结果有异议的,应当自被征收房屋分户评估报告送达之日起10日内,向原评估机构申请复核评估。申请复核评估的,应当书面提出评估报告存在的问题。对原评估机构的复核结果有异议的,应当自收到复核结果之日起10日内向被征收房屋所在地评估专家委员会申请鉴定。

被征收人对分户评估结果无异议的,请于异议期满之日起7日内,到下列地址就征收补偿问题与征收部门进行最后一次协商。逾期不到或协商不成的,将提请政府部门依法作出补偿决定。

地址: 天桥区冻安路1-1号济冻名都一楼门头房

电话: 0531-85818535、85818536、85818537

济南市天桥区房屋征收服务中心
2017年11月30日

冻口片区送达名单

序号	产权人/使用人	房屋坐落	送达文件	序号	产权人/使用人	房屋坐落	送达文件
1	吴元阁	济洛路39号10号楼2-401	分户评估报告、房屋室内装饰装修估价结果报告	23	刘福增	济洛路41号3号楼3-102	分户评估报告、房屋室内装饰装修估价结果报告
2	孙廷福	冻口南路2号1-402	分户评估报告、房屋室内装饰装修估价结果报告	24	郭永红	济洛路41号3号楼3-502	分户评估报告
3	于金泰(故)	济洛路47号1号楼2-401	分户评估报告、房屋室内装饰装修估价结果报告	25	张永宣	济洛路41号4号楼1-302	分户评估报告
4	刘春红	济洛路47号3号楼3-204	分户评估报告、房屋室内装饰装修估价结果报告	26	陈东华	济洛路41号4号楼1-401	分户评估报告
5	高远军	济洛路47号3号楼1-103	分户评估报告、房屋室内装饰装修估价结果报告	27	耿莲	济洛路41号4号楼2-202	分户评估报告、房屋室内装饰装修估价结果报告
6	颜红	济洛路47号4号楼3-104	分户评估报告、房屋室内装饰装修估价结果报告	28	王英臣	济洛路41号4号楼3-301	分户评估报告
7	孙继良	济洛路47号4号楼3-302	分户评估报告、房屋室内装饰装修估价结果报告	29	宫晨	济洛路41号4号楼3-601	分户评估报告、房屋室内装饰装修估价结果报告
8	周福来	济洛路47号4号楼3-304	分户评估报告	30	王文武	马家庄16-1	分户评估报告、房屋室内装饰装修估价结果报告
9	韩光迎	济洛路47号内平房	分户评估报告	31	吴德望	马家庄17	分户评估报告
10	孙凯	济洛路45号2-201	分户评估报告	32	金元魁	马家庄18-1	分户评估报告、房屋室内装饰装修估价结果报告
11	吕树桢	济洛路45号3-102	分户评估报告、房屋室内装饰装修估价结果报告	33	张玉清	马家庄53	分户评估报告、房屋室内装饰装修估价结果报告
12	董岳	济洛路45号3-103	分户评估报告	34	方兴久	重汽精密铸造	分户报告
13	刘勇(故)	济洛路45号3-203	分户评估报告	35	刘世林	马家庄202	分户评估报告
14	宋新海	济洛路45号平房	分户评估报告	36	俞献芳	马家庄229	分户评估报告、房屋室内装饰装修估价结果报告
15	宋新河	济洛路46号平房	分户评估报告	37	张山英	马家庄249	分户评估报告、房屋室内装饰装修估价结果报告
16	宋新泉	济洛路47号平房	分户评估报告	38	张奎北	马家庄309	分户评估报告
17	范淑云	洛安路5号	分户评估报告、房屋室内装饰装修估价结果报告	39	马晓蕾	马家庄249	分户评估报告
18	李秉福(故)	洛安路5号	分户评估报告、房屋室内装饰装修估价结果报告	40	王杰	棉麻机械厂	分户评估报告
19	高喆	济洛路41号1号楼2-101	分户评估报告	41	姬脉珍	马家庄107	分户评估报告、房屋室内装饰装修估价结果报告
20	王斌	济洛路41号1号楼2-403	分户评估报告	42	丁华	马家庄121	分户评估报告
21	张万邦	济洛路41号1号楼3-101	分户评估报告	43	李长平	马家庄139	分户评估报告、房屋室内装饰装修估价结果报告
22	王丽艳	济洛路41号2号楼2-302	分户评估报告				