

# 筹划了三年，卡在100%不反对

## 低层业主担心房屋贬值，亚圣园加装电梯方案最终搁浅

**亚圣园：组团考察过方案也拟好 可就难争取业主都同意**

早在2014年，济南市市中区亚圣园小区5栋楼的几十位老业主们便发现，年纪大了，爬楼梯越来越累，需要加装电梯。不过，限于当时政策空白而无从下手，直到今年，事情出现转机。今年3月，济南陆续颁布一系列关于既有建筑加装电梯的政策，亚圣园业主委员会便牵头张罗，以期让这个已有15年历史的老旧小区换新颜。

据亚圣园业主委员会主任王志坚介绍，三年间，小区曾进行过多次关于加装电梯的民意调查，每次皆能达到“三分之二业主表示同意”的结果。基于此，王志坚等业主代表便组团前去杭州等先进城市考察。

回来后，王志坚等人制定出详细的加装方案：首先在楼底层开挖地槽，将管线迁移；之后，在楼体外围加盖防护壳，既能保持电梯与原楼体本身设计风格一致，还可以保护各层住户生活隐私；为方便乘轮椅老人、残疾人上下楼，将打通2层以上的业主家客厅一面墙，作为入户门使用，实现电梯平层入户。“借此机会，还可修缮下水道、更换老旧管线。”

至于安装费用方面，业主代表们也制定了详细方案。以一栋6层楼12户业主、总造价50万元的加装方案为例，一层业主不使用电梯，不花钱；剩余10户则每户5万元，如果按总造价40%比例补贴，扣除20万元补贴，每户只需掏3万元，“如果再使用维修基金，每位业主还可以省1万元；每户花费不多，最多的也只有两三万元。”

但贴出公示没多久，事情便卡壳——虽然八成业主同意加装，但也有几位业主明确表示不同意。如此一来，便不符合政府文件中“100%不反对”的规定，电梯无法加装。为此，王志坚等业委会工作人员、各单元楼楼长都轮番去做工作，“好话说尽，可人家就是表示反对。”

“有的业主说，不装电梯时，一楼是黄金楼层，房屋价值最高；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，有的开口要价十几万，没法谈。”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、有噪音污染，还有一个重要原因是——担心房屋贬值。

**闵子骞路14号：加装成功 但每一步都煞费苦心**

目前，济南已有12部老旧小区单元楼加装电梯项目正在开工，预计今年春

根据济南市房管局12月7日公布：济南市内五个试点区(历下、历城、市中、槐荫、天桥)共计有295个单元居民有加装电梯意愿并已初步协商一致。相对于济南众多的老旧小区，295个单元仍是少数，众多小区加装意愿虽然强烈，却往往止步于第一步民意关。

文/片 本报记者 王杰



闵子骞路14号的1号楼2单元加装电梯施工现场。

节前便能完成投入使用。据悉，这12座单元楼大都是单位集体宿舍，相对于亚圣园这样的纯商品住宅，集体宿舍具有“邻里在同一单位工作大都认识，有事好商量”的先天优势。但具备如此先天优势，也并不意味着邻里协调工作就一帆风顺。

以闵子骞路14号1号楼2单元为例，自今年6月，济南出台《济南市既有建筑增设电梯办法(试行)》，该栋楼四层住户张斌便开始张罗着加装电梯，他花了一个多月挨家挨户地与邻居们商议，初步结果令他满意，“三楼往上的业主基本同意，一、二楼业主有所犹豫。”

如何让低层业主不反对，张斌煞费苦心。低层业主担心电梯会带来噪音、

采光等问题，张斌等先后十几次与电梯公司协调，制定了安装玻璃幕墙、设独立井道的加装方案；此外，他们又找了几家装有类似电梯的现场，带着低层邻居们去实地体验；邻居们初步认可后，他们又带着电梯加装具体方案，挨家挨户去讲解。而这项工作前前后后也花了一个多月的时间。

低层业主同意的难题解决了，但是楼上业主们关于电梯费用、设计方案的意见仍难以协调。为此，张斌等几位最上心的业主组成了2单元电梯安装协商委员会。凡是涉及电梯安装方案、费用等事情，就召开全单元楼业主都须参加的业主大会。

如今，2单元电梯加装工程已经开

工半个月，电梯钢架构的水泥桩已经浇筑完成，进展顺利，预计在今年春节前便能完工。“每一个程序都需要花费大量的时间和精力。”张斌介绍说，光是2号楼的电梯费用分摊问题，楼内住户们就开了十几次会议，“电梯建成后，后续的维保、使用等问题，还是少不了邻里之间的协调。”

**居委会：许多工作超能力范畴 只能靠业主间内部解决**

12月7日，济南市发布《关于进一步加快推进我市既有住宅增设电梯试点工作的通知》，进一步明确了街道办事处、社区居委会在辖区老楼加装电梯事务的职责——协调业主意见、做好监督公示。

协调业主意见，困难重重。基于辖区情况，济南市市中区某街道办事处张主任介绍，目前辖区有加装电梯意愿的楼栋，会由热心业主主动成立“加装电梯筹备小组”，筹备小组负责协调统一居民意见。“社区居委会虽然也会入户调查，参与协调，但因为加装电梯涉及单元楼每位业主的实际利益，关于设计方案、费用分摊比例等问题还是需要业主内部自己解决。”

市中区舜世社区居委会辖区内的阳光舜城小区便是如此。早在一年前，该社区居委会便陆续接到小区9栋楼的群众反映——要求加装电梯。加装电梯需要单元楼100%业主同意，所以必须通知每座单元楼的每位业主，这难坏了居委会工作人员。

“有的业主常年出国在外，或者久不住此，社区工作人员根本没法联系上。”该社区居委会主任表示，限于社区居委会工作人员的时间、精力，类似问题常常让他们犯难。“同一个单位工作或者邻里间相识，通过社会人际关系，总能联系上业主。”该居委会主任称，如今，社区建立了电梯联系人制度，每座单元楼选一个热心业主代表，负责统筹联络每位业主。

联络业主的问题解决了，“部分有疑虑的业主要求看电梯设计方案”的问题又出现了。“业主要求看方案，否则不在协议书上签字。”该居委会主任称，如此一来，该项工作已超出社区居委会的工作范畴，“它需要业主代表或者小区物业与电梯公司协商后，设计才出台，我们无权参与其中。”

为此，该社区居委会又与小区物业、业主代表联合召开了多次商讨会，才达成了初步意向——每栋单元楼的业主代表负责统一该栋楼业主的意见，物业则负责联系电梯公司、设计加装方案，以达到业主100%不反对的安装标准。

□专家说法

## 政府可制定补偿办法 但根本还得靠邻居间协商

综合近期老楼加装电梯的实例，济南房地产专家、电梯专家牟青国认为，老旧小区加装电梯之所以难，是因为加装电梯属于居民自发组织发起的行为，邻里关系难以协调。“问题焦点便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，这种问题只能越谈越僵。”

“单位集体宿舍，出于人情、声誉等原因，业主间还好商量，但涉及纯商品住宅，往往很难协商。”山东大学法律专家、北京大成律师事务所(济南分部)律

师李友震认为，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。”

“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。

如此困局，如何解决？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……

“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，再住下去也没有好心情。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。

# 公告

位于济南市天桥区边庄小区8号楼1单元602室，请于公告之日起3日内到边庄拆迁工作组办理房屋拆迁事宜，逾期不办理，视为无主房，由边庄社区居委会按照相关政策办理。

边庄社区居委会  
2017年12月25日