



文/片 本报记者 王杰

# 按月付费，“租赁式”

## 投资大回笼慢小企业做不来，

# 电梯啥时落户济南

## 初始阶段还需有关部门介入

相关链接

### 加装电梯困局实质是集体行动困境

本报记者 王杰

“考虑到老年人搬迁后重建社会关系的难度，这无论是对老年人生活质量的维系，还是对社区生态的维护，都具有积极的意义。”山东大学社会学家王忠武认为：老楼加装电梯的民生意义重大，业主不需要搬迁就可以在原地居家养老，有利于维持因长期共同生活在一个社区所形成的社会交往关系。

“归根结底都是想要尽快解决业主意见难协调、资金筹措难两大难题。”王忠武认为，租赁式电梯的受欢迎其实反映了当前老楼加装电梯事业的两大普遍难题。

王忠武分析，加装电梯困局实质上是集体行动困境的一个具体表现，在业主们的集体行动过程中因人数较多、信息不对称、利益不一致等因素使成员的“敲竹杠”“搭便车”等行为成为电梯加装的主要障碍。“这不仅需要微观层面的制度设计和选择，还需要在宏观层面上理顺政府与市场的关系，前者以降低集体行动的阻力为主要目标，而后者着眼于相关市场的构建与发育。”

“社会是人的集合体，只有一个人构不成社会。在社会的众多人群中，如何协调多数与少数的关系，乃是人类社会治理中的一大难题。”山东大学法律专家李友震认为，从法律层面上，我国尚没有公寓物权法；法律不仅对业主物权的受限制方面没有清楚界定，对业主大会和业主委员会的功能和权力也没有明确认可。

“一楼业主的利益如果因为加装电梯受到损失，协商和补偿是合理的。但不应该‘一票否决’来阻止这一惠民政策。”李友震认为，政府应尽快颁布物权法，界定清楚业主所有权的受限制特性。



一位老人在艰难地爬楼梯。



虽然青后小区的老楼加装了电梯，但有业主认为要是能租赁电梯按月付费，负担就会轻很多。

**新趋势**  
**租赁式电梯按月付费**  
**化整为零减轻业主负担**  
济南大多数老旧小区加装电梯项目难产，除了一二层户主不同意，加装电梯资金筹措也是面临的最现实难题。如果按照一部电梯至少50万元的造价计算，三楼业主最少也需交费3万多元，高层业主动辄十多万元，业主自筹往往困难重重。

随着老楼加装电梯的推广，不少城市开始探索“租赁式”电梯模式。与以往单位拨款、居民自筹不同的是，“租赁式”电梯最大的亮点就是不需要居民一次性付清电梯全款，只要按月付费即可。所付费用既包括了电梯的造价，也将维护保养和电费计算在内。

2017年6月，北京海淀区大柳树5号院的两部电梯加装成功。这是北京首家租赁式电梯试点小区。此前两年间，因业主难以筹措资金，5号院1单元和6单元的电梯加装项目一拖再拖。据悉，该小区的几部电梯的前期设计安装费用(每台约60万)皆由建设方垫付，计划通过20年的租赁服务，回收投资成本并收取日常维保、运营费用。该单元共6层18户，收费基数预计为15户，平均每月每户收费额为190元，其中二层住户为72元/户·月，顶层住户为328元/户·月，一次趸交五年的费用，用户可刷卡乘坐电梯。

“按次收费，不用一下子掏那么多钱，我觉得挺好。”尽管自家单元楼的电梯加装工程已经开工，但青后小区三区一单元楼业主刘女士认为，相对于“每户掏几万块钱一次付清”的传统电梯加装模式，自己更青睐于这样“细水长流、慢慢花钱”的模式。

“如果安装租赁式电梯，业主协调工作也相对容易一些。”千佛山东路2号院业主张先生说，“那样的话，年纪轻、暂时用不着电梯的业主就不用担心因花太多钱而反对装电梯。”

### 电梯公司 除非大规模推广 否则企业难回本

百姓的需求高涨，那这种模式是否可行？福州快科电梯工业有限公司便是福州一家主要从事租赁式电梯行业的厂家。据该公司工作人员介绍：该电梯是专门针对投放租赁业务模式量身定制的专用产品，实行免费投放，免费维保，租赁使用。租赁使用微梯的用户需要按期交纳租赁费，付费后才能使用，“用户不使用微梯就不用交费。”

以一栋六层单元楼为例，三楼上8家用户使用电梯，每户租金200—300元之间，租用15年，合计40余万元，但该电梯安装花费近50万元，相当于亏本加装。对此，该工作人员介绍，电梯产权属于公司，所以后期会引入商业来维持开支，福州、广州等地租赁式电梯业务比较成熟，有一些盈利模式可借鉴。如在电梯内进行智能开

发，与其他商家合作推出服务项目，还有广告宣传等。

“类似的经营模式，只适用于大规模社区数十部、上百部的推广安装。”山东正迅电梯有限公司总经理汤修贵称，租赁式电梯虽便民，但从企业经营、盈利、广告投放等角度来看，没有哪个企业愿意几栋、十几栋单元楼的小规模推广。“每部电梯造价50万元，如果不是大规模推广，仅靠用户每月的固定租金，企业根本难以回本。”

“前期投入资金太大，而且资金回笼周期太长，一般企业根本做不来。”汤修贵表示：即便是大规模推广安装，也需要资金实力十分雄厚的企业来承办，而济南市场难寻如此企业。他预估：成百部的电梯，需要建设、维护等资金，都是以千万元计算的。“目前，济南加装电梯市场，都是一些规模比较小的公司，难以承办。”

### 专家 潜在的市场容量巨大 盈利潜力却仍不明朗

济南市房地产专家、电梯专家牟青国认为，适老型电梯从一次性买断，到分年度租用，思路变革有了突破，不必再受制于资金阻碍。“这个模式最大的示范意义，就是它变化了权属重点。运用现代产权和资本运作理念，变传统模式中的不可能为可能。”

# 济南协和双语实验学校：在这里，每位学生都有成长档案

学校的师资怎么样? “老师是怎样教学的?”3日上午，百余家长来到济南协和双语实验学校，咨询学校初中部相关情况。

在这所年轻的校园里，有一群朝气蓬勃、有经验有能力的教师，他们不仅是学生的老师，还是学生的导师，真正做到了关注每位学生成长。“学校的教学、导师制育人也得到了家长的认可，今年以来学校咨询的家长比往年都要多。”学校相关负责人说。

本报记者 潘世金

### 建立成长档案 关注每位学生成长

进入初中由于面临升学压力，学校的教学质量成为家长关心的重点。

“济南协和双语实验学校是一所12年一贯制寄宿(走读)学校，因此在教学上可以很好地将初中课程和高中课程衔接起来。在初三的课堂上，我们将适当讲解一些高中语法内容，让学生在进入高中后不会感到太吃力。”初二语文教师王亚超说，目前语文教学团队还计划开展国学课，将教学内容与国学知识相融合。

除了课堂教学，老师还是学生的导师。平时除了帮助自己的几名导生提高学习成绩，同时关心他们的生活。学校初中部副主任李洪



学校健身房

家长进行双向沟通，并实时调整教学方案。”学校初中部相关负责人说。

### 建有蔬菜基地 让学生吃得放心

济南协和双语实验学校作为一所寄宿制学校，学生的吃，住同样是家长非常关心的一个方面。

“在学校里，建有一处千亩的绿色蔬菜基地，所有蔬菜都是纯天然的，直供学校餐桌。”学校相关负责人表示，这里同样是学生的“社会实践基地”，在这里开阔眼界，学习知识，锻炼动手能力以及与合作伙伴的交流沟通能力。

### 链接：

#### 济南协和双语实验学校信息公告

济南协和双语实验学校坐落于济南市高新区，是山东协和学院举办的12年一贯制寄宿(走读)学校，设小学部、初中部、高中部，面向全省招生。学校与济南高中教育集团合作办学，在教育、教学、科研三大领域深度合作，形成国际化教育、个性化培养、人性化管理、传统文化浸润的育人特色，努力培养德智体美劳全面发展的优秀人才

**报名方式：**请家长通过学校官方网站的“报考平台”，填写报名信息，或来校参观后进行现场报名。即日起接受咨询，报名(节假日正常接待)。

除了初中部招生外，今年，学校高中招生计划500人，招生代码057。

**学校网站：** www.xiehefz.com  
**参观咨询电话：** 0531-81307196、81307197、81307198

**学校地点：**济南协和双语实验学校(济南市临港开发区临港北路5677号)

# 十九年的变与不变

## ——写在银座汽车十九周年店庆之际

“十九年有多久? 6940天,166560小时。说出来觉得很长，蓦然回首一瞬间。十九年来，银座汽车与您共同见证城市的每一次变化，体悟每一次成长，分享每一份快乐。我们是这个城市巨变的参与者、亲历人，更是这个时代的弄潮儿！”



“美好生活，奋楫者先”是7月6-8日银座汽车十九周年店庆的主题。奋楫者先，语出《礼记·中庸》，意思是努力划桨的人才

会领先。活动主题显示出银座汽车人在公司19周年生日之际，对未来的笃定态度，更显示出银座汽车将以积极的心态，国际化的思维，持续不断为广大消费者提供更高品质更专业服务的决心。十九年且行且歌，银座汽车勇立潮头。

今天值银座汽车19周年店庆之际，我们走进这家企业共同探索其十九年的变与不变。

### 变——百舸争流，勇立潮头

从历山路的展厅，到经十路139号，银座国际汽车广场，

再到银座国际汽车中心(山东汽车总部基地)，从“起步就与世界同步”到“买车当然选银座”再到“买车用车换车，当然选银座汽车”，营业场所与经营口号的变化，承载了银座汽车十九年来在经营理念、经营模式上的不断改变与创新，更见证了中国汽车流通改革大潮瞬息万变的19年。

银座汽车一直在路上，始于足下，行于无疆。今年3月22日，银座国际汽车中心(山东汽车总部基地)破土动工。该项目对银座汽车实现“深耕济南、立足山东、服务全国”的发展战略具有重要的里程碑意义，项目的

开工建设是银座汽车大力实施新旧动能转换，推进产业智能化的重大举措。

该项目着力打造产业智能化平台，以培育新动能为目标，将新能源汽车物联网、车联网，配套物流、汽车共享、智能汽车服务、金融、智能出行、汽车文化传播等融为一体，打造互联网思维下的国内首个智慧汽车服务产业园区。

### 不变——初心不忘，荣耀共享

以不变应万变！生在齐鲁大地的银座汽车，有责任勇担当，有温度知

车、用车、换车优惠！银座汽车的一站式购车服务，车购税一条龙，更能让您在炎热的夏日省心、省时、省力！

### 变——拥抱时代，奋楫者先

所有过往，皆为序章；拥抱时代，奋楫者先。

未来，银座汽车将不断优化平行进口车盈利模式，扩大并逐步建立平行进口车境外稳定采购渠道，完善平行进口车供应链金融业务模块。目前，银座汽车已分别在天津、青岛设立分公司，其他港口、自由贸易区也均已布局网络分部，全国市场的遍地开花远不是终点。银座汽车德国公司已成立，美国海外仓业务也逐步成型，一个更加国际化的汽车服务平台正阔步向我们走来。

不仅如此，银座汽车还在探索新零售模式等领域开拓土。在互联网+的浪潮下携高新技术与广阔视野以应时代巨变。通过“智能出行”服务的运营，银座汽车更将推出“分时租赁”、“网约车”等新型服务，同时大力推行“新能源汽车”。

总有一种力量让他们不惧将来。纵观银座汽车的发展史，银座汽车人始终坚信并奉行“美好生活，奋楫者先”。