

青岛老楼装电梯，部分小区试水

高楼层老年人很期待，争议声多来自一二层住户

12月中旬，青岛市出台既有住宅加装电梯试点工作方案，青岛市也成为全省首个出台具体方案给老楼房加装电梯的城市，安装电梯需所在单元全体业主同意。记者走访发现，政策发出前，青岛已有楼房开展了加装电梯工程，老年住户得到了实在的方便。目前，不少小区业主对加装电梯的呼声不断，而争议声主要出现在一二层等低楼层住户。

文/片 本报记者 吕璐

要装31部电梯 电梯直通阳台

住在青岛市市南区某干休所的秦女士今年83岁，今年她所在的干休所开始为部分楼座单元加建电梯。秦女士住在四楼，她觉得加装电梯能方便腿脚不好的老年人出行，她非常支持。

记者看到，秦女士所住的楼北面正安装着脚手架，安装电梯的土建主体工程已基本完工，几名工人在脚手架上忙碌着电梯井道的施工。根据施工通告，该干休所内共加建31部电梯，建设方案是将住户北侧阳台围墙部分拆除开门，打通电梯与房间无障碍通道。预计明年6月工程全部完工和验收后，秦女士和其他老人就可以坐电梯上下楼了。

该干休所加装电梯工程实施前，楼上的每一个住户也都同意了该工程。一楼的住户为了楼上老邻居的出行方便，顾全大局，最后也支持了电梯建设。

加装电梯一年 用起来挺舒适

已提前在青岛试水老楼加装电梯的还有位于黄岛区武夷山路附近的一个小区。小区内的4栋多层居民楼在2015年成功改造，共加装了8部电梯，在2015年底投入使用。建设方案是在楼北侧建设电梯井，电梯停靠层和单元每层的休息平台相连接，单元大门外还建设了无障碍通道，方便坐轮椅的住户进出。

一位小区居民介绍，这个小区里的住户几乎都是老年人，其中80岁以上高龄的人也有很多，就算有年轻人也只是来临时照顾老人的。上下楼困难是老年居民要面对的问题，为了安装电梯居民不断奔波。建设电梯的钱一部分资金是居民筹措的，一部分资金由有关单位解决。一楼不出钱，其余楼层根据分配的比例拿钱。

电梯建成后，老年住户出行确实方便多了。记者看到，电梯停靠在每层的休息平台，住户需要往上或往下走半层的台阶回家。该居民介绍，最初计划安电梯时，也有几户一楼的住户有顾虑，经过做工作，大家都理解老年人的难处，同意了加装电梯。如今使用电梯快一年了，电梯运行良好，用起来确实很舒适。

住八楼没电梯 老人真受不了

龙潭路30号是一栋建设于1996年的楼房，由于当时的设计问题，该楼的第四个单元共有8层住户，且没有电梯。赵爱和和老伴住在8楼，老两口今年都63岁。赵爱和告诉记者，2010年开始，她就思考过能否给住的楼房加装电梯。那时候她的双腿膝盖有疼痛的症状，因为膝盖疼还做

过手术，平时走平道没事，就是上下楼腿疼难忍。每天回家要上8层楼，一层16个台阶，8层要上百余个台阶，这让她苦不堪言。因为上楼费事，现在她一天最多出门一趟，把所有的事情都办好再回家。

“想帮着看看孙子吧，一岁的小孙子二十来斤，都不敢抱下楼去，上下楼都怕摔倒到孙子。”赵爱说，因为楼层高，还没电梯，很多快递员也不愿送货上门，她就和对方商量着各走四层楼拿快递。对于赵爱和和老伴来说，对这房子和周边环境很有感情，不想再换房子住。

不想被困在顶楼，赵爱和查阅了很多资料，还认真研究过在什么位置安装电梯将不影响到他人。那时候还没有相关政策落地，赵爱和甚至打算自费安装一台直达家中的电梯，但发现各类手续太繁琐，好似新盖间屋子，就放弃了念头。

本月政策出台后，赵爱和和老伴高兴得不得了。她跟同单元的邻居们商量过，同龄的老年邻居都表示理解，四楼以上的邻居都同意她的想法。她打算继续和邻居们沟通，然后到有关部门递交申请，期待自己的住房能率先试点。

记者也走访了青岛市区多个多层住宅小区，不少居民告诉记者，新政策出台后，小区业主群里都在探讨，有不少业主想要尝试，也盼着政府尽快出台进一步的补贴政策。

不想装的居民 拥有“一票否决权”

根据方案，既有住宅安装电梯需要本栋住宅专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意，并经拟加装电梯所在单元的全体业主同意。这样的规定，被有些居民称为“一票否决制”，意味着如果单元有业主不赞同加装电梯，安装工作便无法继续开展。

记者走访中发现，在多层住宅小区的一楼二楼住户中，有的人明确表示反对安装电梯，也有的人表示观望，看后续青岛市试点的开展情况再决定。

采访中，市南区一多层次住宅小区的物业经理介绍，该小区共有57个单元，因为青岛开展加装电梯试点，业主都非常关注。通过了解，70%的业主能同意加装电梯，但部分低楼层的业主担心挡光等问题，想要做通剩下30%的业主的工作，也是有难度的。

青岛电梯行业协会专家介绍，近期有市民打电话来咨询，他住在市南区徐州路附近的一个小区，所住楼层为6层，家里老人上下楼困难。青岛市的实施方案出台后，他计划自己出钱给单元楼安装电梯，也遭到了低楼层住户的反对。低楼层的邻居觉得，安装电梯还要在自己家窗外搭建脚手架，施工期间也会影响生活。最终协商不成，该市民也放弃了安装电梯的想法。



83岁的秦女士所在的干休所正在为部分楼座加装电梯，老年住户非常期待。 本报记者 吕璐 摄

□延伸调查

“老邻居”“家属院”易促成装电梯 成本要二三十万，或按楼层高低等因素分摊

目前现有的老楼加装电梯的经验能否被大范围复制？专家认为，既有住宅加装电梯，不能忽略防火、抗震要求，预计具备安装条件的楼房将在总量的六七成。除了技术层面，加装电梯的资金筹措和邻里共识等方面都需要突破。

单位宿舍楼 意见好协商

想要申请加装电梯，需征得全单元住户同意，不同楼层的诉求不一，形成共识难度大，必须要突破邻里关。有专家认为，公有住宅加装电梯的加装主体为房屋经营管理单位的，能更好推进加装电梯工程。从已经完成加装的楼栋分析，一些单位宿舍楼或者单位的房改房，由于住户均为同一单位同事，意见也更好统一，这或许会成为老楼加装电梯的突破口。

青岛理工大学建筑学院副教授李承来分析，以一栋7层住宅楼为例，改造意愿最强的自然是五六七等高层住户，三四层属多层住宅的“黄金楼层”，他们的改造意愿往往是模糊的，而一二楼低楼层住户一般是不愿意加装

电梯的。对于家属院等形式的楼房，邻里彼此相熟，更容易沟通和理解，开展加装电梯工作更加容易。而对于部分商品房住户来说，邻里之间只维持在见面之交，不了解彼此的家庭情况，一楼住户未必能替楼上住户考虑。

李承来建议住户适当转变观念，楼层较高的居民作为加装电梯的主要受益者，经济允许的情况下，主动成为改造的主要出资方；楼层低的居民也应适当考虑群体利益，有全局观念。当形成良好循环的社会保障机制后，每个人都将是直接或者间接的受益者。

各层受益不同 分摊比例挺关键

加装电梯的费用该如何分摊，是业主们最关心的话题之一。业内人士介绍，目前市面上常见的有140余个电

梯品牌，加装电梯的预算比较复杂，价格和电梯品牌、电梯几层几站、有无机房、井道设计、设备配置等都有关系。

李承来介绍，一般六层住宅电梯从购买到施工安装，总价20万到40万不等。以最低总价标准20万计算，由一梯三户单元4至6层共计9户买单，每户平均分摊费用也要在2万元以上，现实中，资金筹措肯定会遇到障碍。

按照方案，加装电梯的资金来源主要包括：业主自筹资金、所涉及房屋分户账中的专项维修资金、财政补助资金和社会投资等。

李承来分析，从已经出台细则的城市判断，业主自筹资金应该占大头。预计这部分资金将根据所在楼层等因素，由业主按照一定的分摊比例共同出资，分摊比例由业主协商确定。

本报记者 吕璐

□相关链接

能不能装电梯，先看看抗震防火 宜采用无机房节能电梯，不应紧邻卧室

根据实施方案的规定，试点对象为青岛市行政区域内依法建设并投入使用，未列入未来10年内住房征收、拆除计划，且符合加装电梯条件的住宅。

方案还要求，住宅不能存在结构安全隐患，加装电梯后不影响既有房屋的整体性和结构安全；存在结构安全隐患的，须消除隐患后方可申请，或者书面承诺在加装电梯的同时进行房屋结构安全加固、消除安全隐患。

青岛理工大学建筑学院

副教授李承来近年来一直关注老建筑问题，他认为，老楼能否加装电梯要考虑很多方面。很多老楼管线没有图纸留存，电梯地下部分的图纸需要实际勘测，根据勘测结果决定能否安装电梯。此外，部分老楼消防通道狭窄，消防车无法通过，如果再往外扩建四五米，空间将更加紧张。最后还要考虑抗震等方面的问题。

青岛电梯行业协会的一位专家介绍，电梯的技术层面没有问题，不过某些老楼

的承受能力达不到加装电梯的条件，外挂电梯也加不上。

实施方案出台后，青岛还出台设计导则，作为加装电梯工程建设的重要依据。导则提出，在设计加装电梯时，要遵循安全、节能、环保、经济等原则，妥善处理相邻住户关系；加装电梯工程的设计使用年限不得少于15年。同时，电梯选型时宜采用无机房电梯。新加电梯不应紧邻卧室布置，当紧邻起居室时，应采取有效的隔音降噪措施。

本报记者 吕璐