

市中区两座老楼开装四部电梯

33部已完成初步设计方案,加装数量在济南各区县中居首位

本报12月6日讯(记者 魏新丽 王杰) 今年6月,济南市印发了《济南市既有住宅增设电梯办法(试行)》,老楼加装电梯正式提上议事日程。在各区县中,市中区老楼加装电梯工作走在前列,已有两座老楼的4部电梯正式开工,33部电梯完成初步设计方案,115部电梯初步统计业主100%同意。全市第一台正式运行的老楼电梯,很有可能在市中区诞生。

老楼加装电梯,是老旧小区整治的一个重要组成部分。今年,济南发布了相关政策和实施细则,为老楼加装电梯开了绿灯。“一大早就有好几户居民来询问和办理加装电梯的事情。”6日上午,市中区住建局负责既

有住宅增设电梯工作的工作人员说。从10月份济南市发布实施细则后,区里就接到不少业主安装电梯的请求。截至12月6日,市中区共有33部电梯完成了初步设计方案,进行了招标采购,其中有10部电梯的初步设计方案已通过规划局预审审批;4部已通过规划正式审批和施工备案,正式开工;还有82个单元初步统计业主100%同意,共准备加装115部电梯。市中区安装电梯的数量在济南市第一批安装电梯的区县中居于首位。

“既有住宅小区增设电梯,最难的就在‘统一居民意见’上。”市中区住建局相关工作人员介绍。根据规定,增设电梯需要整个单元住户100%的同意

率,因此,加装电梯,必须与社区治理同步,搭建对话平台,以平衡好各自利益诉求为原则,引导居民相互沟通、形成共识。

为此,市中区住建局相关人士认真组织调查摸底,设立电梯联络员,宣传电梯补贴政策。同时,对具备增设电梯条件且业主有增设电梯意愿的项目,组织业主征求意见和建议,拟定改造方案并协调各方意见达成书面协议,指导业主推选代表或者委托有关单位作为实施主体编制设计方案。

住户意见统一了,规划审批又是一道“坎儿”。由于涉及安全、质量、施工等环节,增设电梯需要经规划局、消防大队等十几个单位盖章。申请者既要了解

报批程序,又要具备相应的工程、财务和法律知识,而且要频繁地奔走于各个管理部门,对于个体申请者尤其是老年申请者,其难度可想而知。本着提高效率、便利业主的原则,市中区住建局告知业主相关政策规定,明确由业主推选物业公司、电梯公司作为实施单位,负责组织实施加装电梯有关工作并申请办理相关审批手续。

目前,市中区老楼加装电梯工作推进效率很高,玉函路某小区已经开始施工,预计春节前就能完成;英雄山路某小区采用装配式方式安装电梯,缩短了工期,预计一个月就能完工,有望成为济南市第一个成功完成老楼加装电梯的小区。



玉函路某小区内,老楼前已经开挖电梯井道基坑。 本报记者 魏新丽 摄



英雄山路某小区二单元加装电梯效果图。(采访对象供图)

首个试点小区 春节前可完工

约四成住户安装电梯意愿强烈,一楼住户也很支持

目前,市中区已经有两个小区、4部电梯进入施工环节。其中玉函路某小区是属于首批开始施工的小区。上月29日审批成功后,本月4日正式开始施工。目前正在开挖井道基坑,预计春节前就能完工。

本报记者 魏新丽 王杰

已开挖井道基坑 春节前就能完工

12月6日,记者来到市中区玉函路某小区。该小区是一个老旧小区,多层楼房没有电梯,年老体弱的居民上下楼很不方便。不过今年春节前,这一状况有望改变。在1号楼1、2单元门前记者看到,防盗门上密密麻麻贴着各种公告,包括施工公示、设计图示、设计说明等。1单元门口处已经挖开了一个土坑,工作人员正在紧张地施工。山东富春华电梯有限公司负责人康学军介绍,目前正在进行的是井道基坑开挖工作。“现场施工已放线,确定基坑的准确位置,为了防止破坏原有管线,我们采取人工开挖方式,挖到所需深度后,进行垫层浇筑。”

这个小区属于济南首批施工建设的老楼加装电梯工程。“11月29日正式通过了审批,12月4日就开工了。工期在60天左右,预计春节前这两台电梯就能投入使用。”该小区业主代表郑先生说。

这栋楼加装的电梯是钢结构,根据效果图,建成后将是三面透明的玻璃墙,业主从北面楼梯窗户处错层入户。“电梯外观会跟周边的建筑物色彩一致,不影响小区整体美观。”康学军

介绍。

开了四次协调会 业主100%签约

根据济南市的政策,老楼要完成加装电梯,需要单元居民100%签约同意,不少小区加装电梯就是卡在这个环节。

玉函路某小区老楼加装电梯工作推行却十分顺利。负责牵头组织的业主代表郑先生告诉记者,从今年8月开始,热心业主就召集大家进行了讨论。郑先生住在三楼,患有脑血栓后遗症,走路不方便,而在这个单元里,有四成左右的住户是60岁以上的老人,对安装电梯的意愿十分强烈。“一共开了四次协调会,经过政策解读和多方协调,最终业主100%同意签约。”郑先生说。

一楼的一位房主常住北京,听说老楼加装电梯的事儿后,家属代表亲自赶回来签字。“很感谢一楼业主们的宽宏大量和大力支持。”郑先生说。

这栋楼一共七层,费用分摊按照楼层高度区别对待。“一期先收一部分钱,七楼三万,以下每层递减8000元,一楼不用拿钱。”郑先生说。整台电梯的报价在40万元左右,除了业主分摊外,政府还将提供一部分补助。“安装的时候业主先垫资,等竣工验收完,政府补贴会到位,然后返还给各位业主。”

体验满意再签约 安电梯像搭积木

英雄山路某小区将成省城老楼加装电梯“第一”

市中区英雄山路某小区加装电梯时,采用了高科技手段。电梯公司首先设计出VR视觉系统,供居民实景体验,完全满意后再签约。建设时也采用了装配式搭积木的方法,在工厂里将主体和配件都生产完后,运到现场直接吊装,施工周期大大缩短。一个月后,这个小区居民就有望坐上电梯,届时该小区也将成为济南第一个加装电梯的老小区。

本报记者 魏新丽 王杰

业主VR实景感受 有不满意可修改

邻里意见不统一成为阻碍加装项目的首要障碍,不过英雄山路某小区协调起来却没那么难。这个小区4号楼1、2单元楼加装电梯工程马上就要施工了,负责该项目的山东泉顺达建筑装配式有限公司总经理段连存表示,为了能顺利实现大多数业主的需求,该公司采用了高科技手段,消除业主的顾虑。

为做到电梯的精准安装,该公司采用了点云扫描技术对楼体进行扫描,制作了VR实景图。数据采集完、制作完成相关设计方案后,该电梯公司应用BIM技术(建筑信息模型软件)对电梯设计方案进行演示。

“通过VR视觉虚拟模拟将电梯方案中钢结构及幕墙图纸进行整体演示,让1、2单元楼业主们通过VR实景感受。”段连存说,业主实景感受后,有什么不满意便可以直接提出,公司再优化修改方案,直到业主全部满意,实现100%签约。

采用装配式电梯 一天就能安装完

这个小区地质条件比较特殊,回填土有6米深,如果采用人工挖基坑的方式会非常麻烦。另外考虑到单元楼建成时间较久,楼体耐受度弱,以及施工期间的噪音扰民问题,该公司采用了细钢桩灌注技术搭建电梯地基,也就是直接在地面打孔,插入细钢桩。此外,施工方案还将4单元楼体不满足加装规范的地方进行适当加固,以保证新加电梯不对既有楼宇造成影响,不降低主楼的安全度。

这个小区装的电梯采用的是装配式建筑,像搭积木一样搭电梯。段连存说,电梯设计方案采用全装配式钢结构,工厂拼装、现场分段整体吊装拼接,保证最小限度的现场施工作业,尽量减少现场扰民施工。

更关键的是,装配式电梯施工工期短,安装仅需一天时间。“前期打桩固定需要十多天的工期,随后钢结构、电机同时在厂家加工安装,前前后后需要一个多月的时间,不过安装过程快,把主体像搭积木一样在现场吊装起来,一天便能安装一部电梯。”段连存说。预计明年1月左右,小区业主就能用上电梯了。

虽然开工时间并不是最早的,但是由于施工周期短,这个小区很可能成为济南首个完成老楼加装电梯的小区。