

7月10日,《市人民政府关于进一步促进既有住宅增设电梯工作的指导意见》(简称《指导意见》)正式施行,武汉市老旧小区加装电梯出现新变化。

近年来,给单元楼装上一部电梯成为越来越多老旧小区居民的期待。但居民意见难统一、低层住户“签字难”,成为老旧小区加装电梯的首要“堵点”。

10日上午,长江日报大武汉客户端启动“老旧小区电梯加装”系列访谈,首期话题聚焦“如何破解低层住户签字难”话题。江岸区百步亭社区党员志愿者带头破冰,协调统一邻里意见;武昌区理工大水运社区退休教授组建团队,用计算机模型生成采光图纸打消邻居顾虑……直播现场,一批社区代表分享了加装电梯的成功经验和破局之道。

参与直播的武昌区住房和城乡建设局市场中心负责人龚樊说,老旧小区加装电梯关乎民生福祉,需要群策群力。新的《指导意见》施行,将助力老旧小区加装电梯的“签字难”问题进一步缓解。



直播访谈现场。

杨涛 摄

加装电梯每部补贴20万元

低层住户“签字难”有望进一步缓解

党员志愿者当“头雁” 层层爬楼做好群众工作

让居民意见达成一致,是加装电梯的首要环节,也是最大的难点。在江岸区百步亭社区安居苑,年届七旬的老党员、志愿者邹小平成为协调居民意见的“头雁”。

在推进加装电梯过程中,邹小平在一楼至七楼间层层爬楼,与其他居民逐户面对面沟通征求意见。对于不同意加装的居民,他多次上门沟通,并实地考察以消除疑虑。

“加装电梯,大家都要学会换位思考。”邹小平说,呼吁加装电梯的居民是为了方便上下楼,而不同意的低层住户往往考虑的是自己“用不着”,而且担心噪音、采光等影响。为此,邹小平并不是一味强调“低层住户要理解、支持”,而是“将楼上楼下拉到一起增加互动”:一边用专业数据抚平低层住户的担忧,一边在加梯过程中为低层住户“多做一点”,“比如电梯装完

并不是结束,我们还会考虑增加一些绿化,让一楼住户的居住环境更舒心”。

百步亭社区居民冯美茨家中有80多岁的父亲,此前住在一栋无电梯房的8楼。为了方便老人出行,冯女士和父亲搬到了目前所住的小区一楼。当初,楼栋加装电梯时,她的态度是“用不着”,就没打算签字同意。

为了打消冯女士的顾虑,小区里加装电梯的牵头业主、社区工作人员多次上门沟通,拿出设计图纸当面给她讲解。“最重要的是将心比心,互相理解!”冯女士说,在反复沟通中,她意识到自家老人因为搬到一楼享受了便利,但如今住在楼上的老人同样面临不便。

获得冯女士的支持后,楼栋电梯顺利加装。运行数日,冯女士发现自家生活在装梯前后没什么变化,想象中的噪声、采光等问题都未出现。电梯装好了,邻里关系更和谐了。“相互支持换来的是相互感激。现在经常有楼上邻居外出买水果时,也会想到我父亲。”

对此,深度参与小区加装电梯的邹小平也有同感:“以前一楼到七楼的很多居民相互都不认识。通过加装电梯群策群力,大家逐渐成了亲密的‘一家人’。”

退休教授“用技术说话” 两张图纸打消邻居“采光焦虑”

单元楼加装电梯,有业主担心影响采光,迟迟不愿签字,提出较高补偿费用。这是武昌区理工大水运社区曾经遇到的一大难题。社区居民陈定方拿出两张图纸化解这一矛盾。

陈定方今年78岁,退休前是武汉理工大学机械工程与计算机应用专业的博导。水运社区南区一单元加装电梯时,一业主在签字阶段提出,加梯会影响自家采光、有噪声、不安全,希望获得较高的补偿费用,多次协商未果。

除了晓之以情,如何用科学可感的数据说服邻居?为此,水运社区组织包括陈定方在内的“专家业主”,以及专业部门人员等组成团队,他们利用计算机模型模拟装梯前后房屋采光情况,将一年中光照时间最短的大寒日的模拟情况生成两张对比图,结果显示均达到国家相关标准。同时,陈定方还与团队一起拿出专业机构的安全鉴定书,并实地测量采光和噪声,最终用技术手段打消了邻居的顾虑。

理工大水运社区党委书记陈勇介绍,小区加装电梯过程中,在面临出资多少的争议时,陈定方还利用自己所长,设计出“台阶算法”确定费用计算方案,得到街道、社区和居民的认同。

**不用“爬半层”还给自家增面积
平层入户“梯”提升支持率**

既能避免居民“爬半层”的烦恼,还能给低楼层业主增加部分房屋使用面积。访谈中,有嘉宾提到,目前武汉有不少小区采用“平层入户”的加梯方式,成为促成意见统一的“润滑剂”。

今年4月初,住房和城乡建设部印发《推进建筑和市政基础设施设备更新工作实施方案》,提出鼓励采取“平层入户”方式加装电梯,实现无障碍通行。

记者走访发现,武汉已有不少小区加装电梯时采用这一方式。例如东西湖区金苑小区,已成功加装30多部电梯。该小区居民秦师傅家住二楼,刚开始加装电梯时并不情愿,“觉得楼层低用不着电梯”。

后来,秦师傅发现,设计方案中给每家增设了一个小阳台,这让他感到有些惊喜:“既不影响通风、采光,我自己也不吃亏。偶尔搬个重物,有电梯也更方便。”

其他城市也有类似案例。在洛阳市西工区金谷园街道春晴路社区,道南路70号院居民筹备加装电梯时,低层住户投了反对票。广泛征求居民意见后,施工方最终采取平层入户方式,对每家客厅窗户进行改造,新增一个“阳光房”作为入户通道。

记者注意到,在河南省政府官网发布的洛阳市对既有住宅加装电梯政策解读文章中提出:可通过为一楼免费增设阳光房等措施提升一楼业主的支持度。

多名加梯公司负责人或工作人员也对记者表示,平层入户通道能增加房屋使用面积,对采光影响更小,的确实更容易让低层住户接受。

武昌区住房和城乡建设局相关负责人表示,电梯平层入户涉及房屋结构、地基条件、楼栋周边空间环境,消防问题等多方面因素。居民提出加装申请后,规划、建设、消防等多方审批人员会现场进行综合研判,根据单元楼不同情况,判断是否符合平层入户条件。“目前,武昌区共加装电梯400多部,其中平层入户占比约三分之一。”

每部补贴20万元 武汉“电梯加装”有变化

一旦个别居民不同意,整栋楼的电梯就装不成。这一困扰不少小区的难题,今后有望得到改善。

今年6月,武汉市发布《市人民政府关于进一步促进既有住宅增设电梯工作的指导意见》,于7月10日起正式施行,有效期为5年。

新的《指导意见》显示,有增设电梯意愿的业主,可以向房屋所在地街道办事处(乡镇人民政府)或者社区居民委员会提出增设电梯需求,街道办事处(乡镇人民政府)或者社区居民委员会应当配合业主就是否增设电梯征求所在单元全体业主意见。经本单元房屋专有部分面积占比2/3以上的业主且人数占比2/3以上的业主参与表决,并经参与表决专有部分面积3/4以上的业主且参与表决人数3/4以上的业主同意,可以申请增设电梯。增设电梯拟占用业主专有部分的,还应当征得该专有部分的业主同意。

武昌区住更局相关负责人说,《指导意见》施行,将使困扰不少老旧小区加装电梯的“签字难”问题有所缓解。

根据市政府网站公开信息,《指导意见》还提到,增设电梯完成安装且办理竣工验收登记手续并投入使用后,可以申请领取补贴。非由行政机关或者企事业单位管理的非单一产权既有住宅增设电梯,按照每部电梯20万元的标准给予补贴。补贴资金的50%可以用于实施主体实际承担的电梯建设费用,其余资金用于增设电梯的日常运行维护管理。

记者邓小龙 孙笑天 实习生范婷婷



武昌区杨园街理工大水运社区加装的电梯。
李永刚 摄