

老楼房装电梯,难在资金筹集和房屋结构不能改变。
记者走进杭州仓基新村,探究——

新式电梯如何跨越障碍进入老楼房?



特派记者 曹刚

为尽孝,愿独揽电梯安装费

如果不是83岁的谢友加今年2月摔了一跤,电梯不会落户这栋楼。

老人住303室,腿脚本就不便,摔伤后更是数月不能下楼,急坏了儿子谢建国。

“老爸以前每天下楼两次,爱去运河边散步,找朋友聊天,坚持多年。”谢建国发现,父亲整天宅在家太闷,便动了不少脑筋——想过买电梯房,联系过敬老院,甚至还和103室邻居商量换房,最终都没成。“老人恋旧,毕竟住了20多年,感情深,不愿离开。”

5月底,谢建国在网上查到一种接力式楼道电梯,试着联系厂家。几天后,企业负责人登门拜访。看完产品视频介绍,父子俩当即拍板,决定安装。60岁的谢建国退休前是一名机械工程师,对楼道电梯的基本构造和工作原理,一看就懂。

“不用改变房屋结构,安全性能没问题,开价也不算贵。”他坦言,只要能尽到孝心,方便父亲上下楼,钱不是问题。从1楼装到3楼,共2段电梯,总价近6万元。

这笔钱,谢建国打算自掏腰包,不想找邻居分摊。

不收钱没噪声,获全楼同意

照理说,2楼及以上住户,应按比例支付安装费。“如果装到3楼,总价按6万元计算,2楼每户出8000元,3楼每户出1.2万元;如装到顶楼,总价按12万元算,2楼每户交4000元,每递增1楼,每户多交4000元。”

谢建国明白,这些只是理论上的分摊规则。“家境不同,有的全家是年轻人,有的空关,有的是租户。如果非要每家出钱,才能安装,协商时间太长。我需求迫切,拖不起。”

付费安装前,谢建国得到了501室老邻居陈勤娣的提醒:“别着急,楼道属于公共空间,就算你愿意一个人掏钱,也必须征得楼内其他居民同意。”

62岁的陈勤娣是热心肠,任社区退休人员第二党支部书记,热心为居民服务,深得邻居信任。

陈勤娣对谢建国的帮助,不只是一句提醒。她挨家挨户征求意见,“进展顺利,大家都赞成装电梯。”她分析,楼内多数住户是相识多年的老邻居、老同事,邻里关系一直不错;况且不涉及费用,不产生噪声,只占少量空间,所以没遇到阻力。

安装时,多户居民特地打开房门,配合较长的电梯组件在楼道转弯。

多名住户主动加入埋单队伍

谢建国原计划只装到3楼,结果一口气通到了5楼,因为陈勤娣和503室的金瑞民加入了埋单队伍。共4段电梯,售价近12万元,谢家承担50%,陈家和金家各分担25%。

“装电梯方便大家,是大好事,我们夫妻俩不到70岁,目前上下楼没问题,但总要老的,以后肯定用得到。”陈勤娣乐呵呵地说,年过七旬的金家夫妇不愿爬楼,常住子女家,“听说要装电梯,他俩全力支持,可能近期就会搬回来住。”

3家“股东”和全楼居民共同努力,8月1日,全新的楼道电梯投入使用。

几天前,“股东”规模再次扩大——302室住户孙凤珠和203室住户吴火根主动找上门,要求补交电梯安装费。

“从超市和菜市场回来,经常提着大包小包,体验过几次,感觉很好。”60岁的孙凤珠身

近日,上海市房管局牵头召开全市加装电梯试点工作协调小组首次会议。其实早在约十年前,上海就开展了老楼房装电梯工程。推进较慢,主要可归结为两点:安装资金难解决、房屋结构难改变。

困扰全国不少城市的难题,两周前却在杭州一栋5层老楼房里解决了。

杭州市仓基新村10幢2单元,建于上世纪80年代中期,房龄近30年,一直没电梯。今年8月1日,全新的楼道电梯投入使用——不是装在井道里的传统厢式电梯,而是装在楼道旁的“接力式楼道电梯”。

新式电梯是如何跨越重重障碍,进入老楼房的?日前记者来到杭州,一探究竟。



有了电梯,老年人上下楼方便省力

曹刚 摄 戴佳嘉 整合

【焦点关注】

业主如何协调好加装电梯带来的利益调整?
上海市人大代表呼吁——

引导社区居民自治解决难题

3年里,连续提交7份代表书面意见,只为了老楼房装电梯。如今,上海的政府职能部门终于决心在全市启动试点,市人大代表曹兆麟关心的却是:面对加装电梯带来的利益调整,业主如何协调好、解决好“自己的事”,把好事办好。

三分之二人同意就可实施

曹兆麟办公桌的抽屉里塞满了全市许多老人写的救助信,主题都是吁请帮助老楼房装电梯。信的背后,是申城越来越多的老年人,是约25万幢符合规划条件能装电梯的老楼房,是没有电梯多年下不了楼的老人。

为老楼房装电梯,试点曾有过,却罕见成功案例。一个原因是,楼层有高低,业主对电梯的感受不一样;底楼业主若不同意,

体硬朗,平时不用电梯,“但年纪越来越大,以后总归需要。老是占便宜,不好意思。”

吴火根的外孙刚过2岁,觉得电梯特别新鲜有趣,每天都缠着外公外婆抱自己乘上乘下。“本来以为自己用不着,现在既然经常要用,怎么好意思吃白食?”

邻里之间,没必要斤斤计较

邻居交钱求心安,谢建国不拒绝;没出钱的人搭便车,他也欢迎。有时看到楼里年轻人搬重物爬楼,陈勤娣会邀请他们搭电梯。“有

“一票否决”,装电梯也就没戏了。

“但依照《物权法》,对加装电梯一类的物权处置,有三分之二的业主通过即可实施。”曹兆麟说,曾经的试点表明,对于是否加装电梯、日后如何维护等问题,业主都可以通过自治协商得出结果。

“业主们要学会坐下来沟通,所有权利问题,都可以协商;但决不能只要权利不尽义务,不能执拗于个人意愿,而损害多数人利益。”曹兆麟说,政府如何通过制度设计提供服务,引导社区居民自治解决难题,也是今后试点必须解决的一个问题。

装了电梯要增加维修资金

本市曾有一个试点小区,一幢楼12户人家原本都同意装电梯,但装电梯需要50万元,业主们能自筹30万元,还少20万元。

人建议,装刷卡设备,付钱才能用,我反对。邻里之间,没必要斤斤计较。”

但对有些事,几位热心人算得很细。8月初,他们互签《楼道电梯管理使用协议书》,谢建国负责论证电梯技术性能,每月查一次;陈勤娣负责协调住户,及时与社区和物业沟通。协议对电梯日常使用、费用分摊等也提出了要求。

他们还详细制定了“使用安全规定”,贴在电梯旁。比如,只许站1人,承重不得超过200公斤;儿童和老年人须有家人陪同;严禁

房子都已被买下,业主自家要添置电梯,公共财政可否用于改善私产的品质?这个问题着实让不少人困惑。换个角度想想,那些业主大多是老年人、困难群体;救济困难群体,本是公共财政的职责所在。何况,对那些符合规划条件可以装电梯的老楼房,要装,也是分步实施,“假如全市每年加装200部电梯,每部50万元,由业主和政府分担,市、区两级财政每年要支付几十万元。”曹兆麟说,破解“电梯难题”,不能不设计资金筹集渠道,要转换思路,也要精细测算,好在如今还有上海老年基金会参与“埋单”——更多社会公益组织参与解决社区难题,这也是社会管理的一种发展方向。

不能忽视的是,老楼房装上电梯前,业主还要想清楚该怎么用好电梯,别等到将来电梯坏了,维修资金却不见踪影。“电梯是业主财产,装好电梯,每户产权证都会登记变更,若自家东西坏了,自家出钱修,这也是常理。”曹兆麟说,老楼房装电梯,是件开心事,好事要办好,必须做好维修资金的二次筹集。

本报记者 姚丽萍

儿童在电梯上玩耍。

两周来,电梯出过两次故障,皆因孩子乱用所致,当天修复,无人受伤。“就算失灵,只需挪挪步子,就回到楼梯了,我觉得比厢式电梯还安全。”陈勤娣笑着说。

昨天,谢建国与企业签订《维修保养协议》,厂方每年收1200元,派技术人员保养一次。“加上一、二、三百元电费,都由我们3家出,如有邻居愿意分摊,也欢迎。”对谢建国而言,尽儿子的孝道,与邻里和睦相处,远比多出一、二、三百元重要。