

老旧小区加装电梯，难！

民生新观察

“很激动，我父母80多岁走楼梯很辛苦，我们盼望了很久。”在历时长达14个月各项前期工作后，香洲区人民东路二巷小区加装电梯工作终于在本月初顺利动工，小区居民难掩内心的激动之情，大家都期待在不久的将来能用上电梯。

对于居住在老旧小区的长者而言，没有电梯让他们面临着“上不来、下不去”的尴尬，加装电梯成为一项理想的破题之策。然而，在加装电梯的过程中，却面临着多重难题，导致加装电梯的推进困难重重。

8月29日，在珠海传媒集团《民生新观察》栏目中，节目聚焦老旧小区加装电梯难的问题，通过剖析成功案例、走访小区倾听居民声音、邀请职能部门相关负责人和居民代表共同探讨等方式，解析该项工作的难点、堵点及相应对策。

采写：本报记者 罗汉章
摄影：本报记者 陈伊琼



嘉宾共同探讨老旧小区加装电梯难的问题。

对策

引入专业团队提供申报指引

数据显示，自《指导意见》施行至今，香洲区共有37台加装电梯加装完成并投入使用，目前有49台电梯已递交申请未动工，18台电梯正在施工。吕玉婷表示，市自然资源局香洲分局的数据统计显示，2019年全年他们共核发了29个《建设工程规划许可证》，今年1至8月他们已经核发了22个，“从这个数据可以看出，居民加装电梯的意愿还是很强烈的。”

为了提高加装电梯的推进效率，相关部门也在探索引入“外脑”积极协助居民。吕玉婷告诉记者，自今年以来，香洲区引进了专业的电梯技术服务团队。居民只要有加装电梯的申请意愿，这个团队就可以为他们提供“一对一”的服务，指导居民如何报建。

针对“一票否决”的困境，吕玉婷表示，“市里目前也已经意识到这个问题，正在组织修改相关政策。新政策出台后，‘妥善处理异议’等方面的问题可能都会有所调整。”

建议

职能部门进行内部整合优化流程

“当前的加装电梯申报流程，需要居民跑很多的部门，比较费时。”周明安建议，与加装电梯相关的职能部门能否进行内部协调，在提交材料方面进行政府部门内部资源整合，在流程上再简单一些。

目前仍在为所在小区加装电梯而奔波的张先生表示，“妥善处理异议”是一个没有标准的含糊概念。比如说噪音影响，有人说5分贝是噪音，1分贝也是噪音，相关部门应该要出台一个规范标准，“明确噪音低于多少时，以噪音为由反对的理由就是不成立的。”

“南厦丰泽园目前已经成功加装两台电梯，还有电梯正在推进和报建中。成功的案例可以带来很好的示范效果。”徐志强表示，当辖区有居民提出加装意向后，他们也会带着意向业主，到已建成的电梯参观，相信大家最终可以把事情做成。

难点一：小区居民内部意见难统一

位于夏美路的南厦丰泽园，是一个在2003年建成的老旧小区，建成至今一直没有电梯。近日，记者来到该小区的一栋居民楼，实测从一楼走到七楼需要两分钟时间。如果老人提着重物上楼，需要的时间会更长。

目前，该小区已成功加装两台电梯，居民刷卡后即可选定楼层搭乘电梯。记者在加装电梯内看到，内部空间不是特别大，但普通家

庭的一家人站在里面空间仍然算是比较充裕。该台电梯安装在居民楼外部，但站在电梯内感觉比较平稳，电梯运行速度比较快。

住在该楼高层的住户告诉记者，加装电梯后感觉生活方便了很多，小朋友不用爬楼梯，老人买菜也轻松不少。不过，低层住户对于加装电梯也有自己的想法，他们担心房子采光受影响，以及电梯井

外露给小偷带来可乘之机。由此可见，哪怕已经完成加装电梯的同栋居民，对于这件事情仍然存在不同的看法。

除了担心采光和小偷外，记者在多个小区的走访过程中了解到，不少群众基于小区实际，还提出加装电梯会占用停车位和消防通道的担忧。有市民告诉记者，小区车位本来就不足，住户愿出停车费都无处可

停，如果再加装电梯，势必会进一步占用小区空间，“会影响小区楼房的买卖价格。”还有市民表示，其中一栋加装了电梯，其他栋也要装，这会影响到整个小区的消防通道和整体布局，“这种情况下是否应当考虑，某栋加装电梯不能仅是这一栋业主同意，也是要整个小区业主，或者至少要多数甚至至是三分之二的业主同意才可以？”

难点二：现有规定下居民间协商难以推进

按照相关法规，旧楼加装电梯应当经本单元或者本幢房屋专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主，且占总户数2/3以上的业主同意，才能按照相关规定或计划施工。

2018年6月，《珠海市人民政府关于印发珠海市既有住宅增设电梯指导意见》(以下简称《指导意见》)

第十五条规定：“公示无异议或者已妥善处理异议后，申请人应当向城乡规划行政主管部门申领增设电梯的建设工程规划许可证。申请人申领增设电梯建设工程规划许可证的，应当符合申请人与在增设方案公示期内提出异议的相关业主已达成一致意见的证明材料。”

这意味着，只要有一户业主不同意或者不愿配合签字，即无法提供100%业主同意的证明材料，政府部门就不能核发增设电梯《建设工程规划许可证》。这让很多小区的加装电梯工作陷入了“一票否决”的困境。

正在推动其所在楼栋加装电梯的一名珠海市

民表示，他们那栋楼共有14户，其中13户已经签名同意，达到了三分之二的标准。然而剩下持反对意见的一户，以影响通风采光为由，不愿意跟其他住户进行沟通和调解，“快两年了，这户人也不提出具体的补偿要求，整个调解协商就一直陷入停顿状态。”

难点三：报建手续复杂所需时间较长

本月初，香洲区狮山街道东风社区人民东路二巷小区的加装电梯工程终于动工，为了这一刻，小区居民等了14个月的时间。从前期启动到开工，是不是每个电梯加装工程都得经历这么长的时间？对此，狮山街道办物业办副主任徐志强表示，由于该小区的消防不符合相关规范，在消防问题的整改上花费了较长时间，这个特殊情况使得整个工作拖了比较长的时间，“基本上一个顺利推进的加装电梯工作也差不多需要半年以上。”

香洲区住房和城乡建设局副局长吕玉婷告诉记者，加装电梯一般需要经历如下几个阶段。第一个阶段是前期的协调阶段，加装电梯居民楼要选取业主代表，在征集整栋楼的意见后，向所在街道提出申请。街道在收集材料并完成审核后，再向区住房城乡建设局提交材料，由该局进行可行性研究分析。

第二个阶段是工程规划许可和施工图审查，其中，工程规划许可需要业主聘请有资质的设计单位进行方案设计，到市自然资

源局香洲分局申请《建设工程规划许可证》。在完成相关流程后就到了土建工程的施工。最后阶段是电梯设备的安装，需要先到市、区市场监督管理局办理安装前的告知手续，以及后续的使用登记手续，“这个流程做完后，加装电梯工作才算完成。”

周明安所在的新加坡花园一期6栋，从2018年11月份启动加装电梯征求意见，在2019年4月底拿到规划许可证，并在3个月后拿到施工登记证，顺利开工。周明安坦言，“整个流程还是很耗时的。”

通告

因工程项目施工需要，现决定于2020年9月1日至11月5日，对机场北路实行分阶段封闭施工。请过往车辆按临时交通标志指示通行，并服从现场工作人员指挥。

特此通告。

珠海市公安局交通警察支队
2020年8月25日