

关于加快落实老旧小区加装电梯政策的建议

潘新奇

多层老旧住宅加装电梯，一方面对完善住宅功能、改善居住条件，优化住房结构、缓解供需矛盾，提高生活质量、解决住户特别是年老体弱住户上下楼的不便，有着积极的社会意义；另一方面由于加装电梯业务市场需求巨大，如政府政策和引导消费得当，可以促进制造业和服务业的发展，对政府加快新旧动能转化也有着十分重要的意义。

对此，国务院办公厅于 2016 年印发的《关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的若干意见》指出：“要提高老年人生活便捷水平，要组织开展多层老旧住宅电梯加装。”青岛市也于 2016 年 12 月，印发了《青岛市开展既有住宅加装电梯试点工作实施方案的通知》，对多层老旧住宅在 2016-2020 年加装电梯的申请安装、组织实施和资金支持做出了规定。政策出台以后，受到了广大多层住宅业主的热烈欢迎，但推行的结果却不尽人意。截止到目前，全市范围内申请安装和实际安装电梯的多层住宅屈指可数。多层住宅加装电梯政策未发挥作用的原因有许多，但以下两方面的原因是最主要的原因。

一是政策对单元楼业主申请加装电梯设置的前提条件过高。《青岛市开展既有住宅加装电梯试点工作实施方案的通知》规定，多层住宅加装电梯“应经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”。这样高的申请前提条件成了业主申请加装电梯的拦路虎，几乎不可逾越。加装电梯对一楼业主来讲不仅不受益，还有可能受到不利影响。因此，在实践中除了一楼住宅是建在网点房以上的业主同意加装电梯外，几乎

所有的一楼业主都不同意加装电梯。截至到 2018 年 5 月 7 日止，据齐鲁网报道青岛市仅有市南区如意小区一例成功加装了电梯，之所以成功申请是因为小区所有楼座都建在 15 米高的平台上，即便是 1 楼住户，回趟家，也相当于爬 5 层楼。

二是缺乏服务机构，业主申请加装电梯难。《青岛市开展既有住宅加装电梯试点工作实施方案的通知》出台已一年六个月，截至到目前，青岛市多层住宅小区加装电梯正式提出申请的极少，成功加装电梯的小区也只有一例。之所以出现这样的局面，除了申请加装的门槛过高是一大主要原因外，缺乏具体经办的服务机构是另一主要原因。由于加装电梯需要业主自己办理规划、用地、建设、安检、消防、物业等审批手续，涉及到规划、国土、建设、质监、安监、消防、物业等多个部门。这就是说申请安装电梯不仅政策性强、涉及部门多，而且审批手续也会相对很繁琐。这对于普通的居民来讲几乎是不能承受之重，许多欲申请加装电梯的业主对此是心灰意冷。业主对专业的服务机构很期待。如果由具体服务机构为业主代理办理审批手续，上述问题就会应运而解。

三、针对上述问题，建议：

1. 对单元楼业主申请加装电梯设置的前提条件过高的问题，建议修改完善《青岛市开展既有住宅加装电梯试点工作实施方案的通知》的有关条款，尤其是修改完善多层住宅加装电梯“应经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”的规定。去掉全体业主同意的规定，改为三分之二以上的业主同意，以降低加装电梯安装的门槛，同时要相应精简行政审批环节。这也完全符合《物业管理条例》的有关规定。《物业管理条例》第十一条规定“改建、重建建筑物及其附属设施，应当经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意。”

2. 对缺乏服务机构，业主申请加装电梯难的问题，建议政府通过购

买社会化服务或在街道办事处成立专门服务机构的方式来解决。政府通过购买社会化服务的方式，由专业的公司为加装电梯的业主供申请服务是一个完全可行的办法，也可由各街道办事处来担当此任。各街道办事处负有管理辖区物业服务的职责，能联系辖区所有的物业公司，且与辖区社区居民联系最紧密，也最了解老旧小区的情况，知道居民的需求，为业主提供加装电梯服务也比较合适。这必将促进多层住宅小区加装电梯政策的快速和有效落实。