

# 广州区势 最关注

■关注旧楼加装电梯新探索 1

旧楼加装电梯常遇阻力,广州一些街道为此尝试新做法

## 海珠区聚德西社区设调解“两会”制度 为“装梯”提速

继2018年新加装旧楼宇电梯150宗后,2019年3月,广州市海珠区政府工作报告中提到,今年继续开展旧楼宇加装电梯,试点老旧小区成片加装电梯工作。新快报记者走访发现,加装电梯是好事,但也困难重重。对此,广州市一些街道努力寻求破解之道。海珠区江海街聚德西社区就专门设立加装电梯调解工作“两会”制度,有效破解加装电梯难题,社区50多栋旧楼过半实现了电梯梦。



### 案例:业主为加装电梯拟租低层物业

近日,海珠区素社街道雅墩街3-15号大院一些居民向新快报记者讲了他们的心愿,为旧楼加装电梯,他们几经周折仍然无果,希望得到相关政府部门的支持,实现电梯梦。

居民黎先生说,雅墩街3-15号大院有3、5、7、11、13、15等6梯住户要求加装电梯,并已有超过三分之二的业主赞成并签名同意加装电梯。今年5月至8月,他们与电梯安装公司及设计院进行实地勘测,认为相关加装电梯方案对楼宇结构并无影响。经过实地测量,7号梯采用外挂式仅需占地6平方米。而3号剪刀梯加建电梯需要使用一楼和二楼的部分地方,两层合计需要使用一楼业主广州市联星桥东经济合作社的物业13.71平方米。

2018年8月28日,申请加装电梯的业主向联星桥东经济合作社提交了《关于雅墩街小区申请加装电梯的请示函》,表达了加装电梯的愿望,并说明了加装的做法,希望有偿使用部分地方,长期租赁或按市场价购买均可,希望合作社大力支持。但是,合作社表示,空地属于集体所有。按照规定,如需占用,必须经全体社员讨论通过方可办理。至今年4月,加装电梯的居民代表与合作社沟通无果。

日前,新快报记者参加了海珠区素社街道城管科召集的雅墩街小区加装电梯沟通会。加装电梯居民志愿者小组代表明确表示,希望向合作社租赁或购买

首二层部分物业。对此,合作社有关负责人表示,雅墩街小区1-2层是生产社集体的物业,3-9层出售给个人。首二层有3000多平方米出租,承租方用租来的物业经营公寓、仓库、餐饮店和商店。部分业主拟加装电梯的方案此前在社内的大会上沟通过,加装电梯的事没有通过,主要原因是影响采光的三四楼住户反对、影响楼宇的结构、影响村民分红的利益等6个问题未能解决。

在沟通会上,街道城管科负责人表示,消防问题、结构安全问题和安装电梯方案等交由政府部门去审核。“加装电梯是好事,除了经济补偿,还有一些非经济补偿,对于这些事宜(合作社)可以再沟通”。

随后,新快报记者跟随城管科工作人员和居民代表实地了解雅墩街3-15号大院的情况,发现3、5、7、11、13、15梯拟加装电梯使用现有楼梯位置,需要占用一二楼的物业用地,同时也会对靠近楼梯单元的采光有一定影响,三四楼为甚。对此,街道城管科负责人指出,这几个楼梯加装电梯要征得一二楼业主同意租用用地外,还要解决较低楼层单元的采光影响,这两点是难点。

近日,为加装电梯奔走的居民吕女士高兴地告诉新快报记者,旧楼加装电梯有了新进展。原来,经过再一次修改方案后,7号梯加装电梯不用占用车位了,也得到了更多业主的支持。

### 某小区:业主需求不同导致加装困难

海珠区素社街道雅墩街3-15号大院加装电梯受阻一事并非孤例。新快报记者了解到,旧楼加装电梯遇到的困难,除因客观原因较难满足相关建筑退缩和消防要求外,更多的是低层业主认为加装电梯使低层房屋贬值,影响通风、采光等,因此强烈反对加装电梯,业主之间矛盾协调机制尚未完善,严重影响旧楼加装电梯进度。记者走访了解到,在广州,不少住宅小区的业主有加装电梯的愿望,但推进加装电梯事宜时都遇到阻力。

黄埔区某小区的业委会主任告诉新快报记者,该小区有十多幢7层、楼龄18年的旧楼,其业主都有加装电梯的需

求,但申请加装的楼栋都没有成功。前后有3栋楼的业主想加装,其中两栋成立了筹备小组,发动过三次,均失败。

这名业委会主任分析,该小区加装电梯遇阻的原因是多方面的,主要是不同的业主需求不同,很难协调。毕竟出钱加装电梯的是业主,只要他们认为自己的需求得不到满足,就不会加装,或者干脆反对加装。

这名业委会主任认为,政府可以在两方面下功夫,一是加强宣传,二是成立专门的机构来引导业主,最好像广州白云区那样成立电梯加装中心,加强业主的协调。



■广州市海珠区聚德西社区旧楼加装电梯前后对比图。

受访者供图

### 探索:咨询会和协调会减少意见分歧

如何破解旧楼加装电梯遇阻的难题?对此,广州市各区都在探索新的做法。

海珠区江海街有关负责人表示,老旧小区、旧楼、老龄化是江海辖区民生领域的新短板,该街道老年人口占户籍总数17%,老旧小区80%以上楼龄超过25年,加装电梯诉求集中、意愿强烈。但加装电梯涉及居民的切身利益矛盾比较集中,政府很难协调。

“加装电梯矛盾的关键点在于居民意见不集中。”该负责人介绍,聚德西社区以社区党委为平台,不断发动社区党员和热心群众参与,专门设立加装电梯调解工作“两会”制度,一个是加装电梯咨询会,收到居民楼宇代表发起的安装电梯动议后,社区党委吹哨召集街道城管科、区住建部门、规划部门等,以会议形式为群众提供政策解答;一个是加装

电梯协调会,社区党委发动热心党员总结加装电梯的工作经验和问题清单,制作加装电梯工作指导手册,注意前期收集涉诉求的居民意见,发动社区党员和热心群众上门做居民的调解工作,比政府工作人员上门效果好。

针对矛盾焦点问题,社区党组织会及时组织街道城管科、综治办、司法所等科室与居民代表召开问题协调会,有力推动小区加装电梯。新快报记者了解到,聚德西社区辖内的58栋楼宇,除了两栋电梯楼外,已有6栋楼梯楼启用电梯,9栋正在施工,6栋正在公示文件,13栋正在筹备中。通过推广居民群策群力,合力解决自己家门口问题的共治共享经验,目前,江海街也有17台加装电梯投入使用,另有12台进行施工,37台正在筹备中。

#### 建议

### 连片加装电梯容易凝聚业主共识

据统计,2012年7月1日实施《广州市既有住宅增设电梯办法(试行)》以来,海珠区共审批加装电梯许可637宗、678幢,与2022年完成2522栋旧楼宇改造并加建电梯还有较大差距。

今年,民盟海珠区基层委员会海珠区政协政法组在《关于促进海珠区老旧社区微改造的建议》提案中建议,对整个小区进行统筹,完善市政设施、绿化,加建电梯方案整齐划一,社区居住环境

得到整体的提升,低层业主从中受益,从而减少矛盾,加快旧楼加装电梯步伐。

对此,广东省城市社区建设研究会副会长周活宁认为,连片加装电梯的战略很好,可以以面带点。他认为,连片加装电梯还有助于推动小区成立业委会,因为加装电梯涉及到全体业主的利益,如果诉求相同,就容易凝聚共识,降低了成立业委会的难度。