

# 老楼加装电梯 如何不留“后遗症”

■中国城市报记者 宋浩

在犹豫了近半年时间后，家住北京市海淀区五机床厂宿舍楼六层的何女士终于还是决定将自己的房子租出去，并在本小区租下一套一楼的房子。何女士告诉记者，年过七旬的她，每一次上楼都感到非常艰难，加装电梯是她的梦想。

同样位于海淀区的北分厂家属区，一处待售的东北朝向六层住宅原本无人问津，在加装电梯后却陡然成为抢手货，刚在网络上挂出售房信息就被人买走。经手该房屋交易的中介公司工作人员小景告诉记者，原本六楼售价要比低楼层便宜几十万元，有了电梯后，高楼层的售价反倒高出不少。

日前，记者在多地采访时发现，虽然各地政府都出台了金额不等的补贴政策，但老旧小区加装电梯依然进展缓慢。“低层住户加装意愿不强，高层住户不愿多掏钱，后期还会产生各种运维费用，这些因素都成了加装电梯的拦路石。”北京某社区工作人员李华告诉记者，他们辖区内的老旧小区多为八九十年代建的单位公房，大部分都没有物业，且很难在这一问题上形成统一意见。“往往是刚开始时大家都很积极，最后却不了了之。”李华说。

## 为何呼声高落地难

国家统计局公布的数据显示，2019年末全国大陆总人口有140005万人。从人口年龄构成来看，60周岁及以上人口25388万人，占总人口的18.1%，其中65周岁及以上人口17603万人，占总人口的12.6%。

“按照国际通用标准，一

个国家或地区60周岁及以上的老年人口占总人口的比重达到10%以上，或者65周岁及以上的老年人口占总人口的比重达到7%以上，那就意味着这个国家或地区的人口处于老龄化社会。”九江学院国际经济研究中心主任孙飞在接受中国城市报记者采访时表示，中国目前已逐步进入深度老龄化阶段。

同样步入老龄的还有部分城市里的建筑。按照住建部标准，全国需改造的老旧小区达到17万个，涉及建筑面积40亿平方米。住建部标准定额司巡视员倪江波曾初步统计，全国老旧小区加装电梯潜在需求量约200万部。据上海市电梯行业协会2019年的统计，上海有约20—22万栋老旧多层住宅未安装电梯，数量接近上海当时已有的电梯总量——25万台。

“以上海市为例，规模性的城市化始于上世纪七八十年代，所修建的住宅大多在七层以下。如今，这些房子的第一代主人基本上都已步入晚年，上下楼梯这些原本简单的事情开始影响他们的生活。”民进上海市委城市治理委员会副主任施蕾生在接受中国城市报记者采访时表示，伴随着人口老龄化的加速，未来人们对加装电梯的需求会越来越大。

然而，老旧小区加装电梯的呼声虽高，推进起来却并非一帆风顺。某品牌电梯业务经理戴小彤告诉记者，一些机关单位的住宅区更容易加装电梯。“政府补贴一部分资金，剩余的部分由单位支付，住户只需承担后期运维费用，这样推行起来就快多了。然而大部分小区目前已经完全市场化，加装电梯推行起来难度重重。”戴小彤说。

▶2020年11月19日，在安徽省合肥市庐阳区三孝口街道西平门社区公安厅宿舍，一对老年夫妇推着轮椅从电梯里走出。

人民图片



## 众口难调，加装电梯的现实困境

“最大的问题在于居民意见征询工作太难做。”施蕾生告诉记者，以前按照规定，上海的多层住宅加装电梯必须同时满足物业管理区域内三分之二以上业主同意、加装幢90%以上业主同意、其他业主无明确反对意见的条件。“只要一楼层住户不同意，这事就得泡汤。”施蕾生说。

后来，上海市为了进一步推进这一项目，将本楼幢业主同意率从原来的90%降低到三分之二，取消“一票否决”。小区同意率从原来的三分之二降低到一半，但同样必须征询相邻业主和利益相关人的意见。施蕾生认为，此举虽然降低了不少阻力，但依然面临加装电梯实施难题。

“低层的业主在购房时已经承担了较高的成本，加装电梯给他们带来的好处不大，还会增加房屋贬值和使用成本上升的风险，如果得不到经济上的适当补偿，往往很难获得他们的支持。”在施蕾生看来，安装电梯本是一件利民惠民的好事，迟迟无法大规模落地，最根本的原因还在于各项费用的分配矛盾以及安装电梯对本栋楼

价值结构产生的影响。

除此之外，费用因素也很关键。“普通的六层楼加装电梯，各项费用加起来在70万元左右。”戴小彤告诉记者，这笔费用首先要由居民自筹，政府的补贴一般会在验收后才能拿到。成本如何分配？补贴如何分配？居民们常常很难达成一致意见。

记者在采访中了解到，为了推进老旧小区加装电梯工作的进度，全国多地公积金管理部门出台政策，鼓励居民们提取住房公积金用于此项支出。尽管如此，多位居民在接受记者采访时仍表示，希望政府能够全额出资。

## 电梯运维管理难题仍待解

“我们现在关注的重点都在电梯如何加装上，很少有人去思考后续运维难题。实际上这其中有很多事情需要理顺，也存在不少风险。”重庆工商大学长江上游经济研究中心研究员莫远明在接受中国城市报记者采访时表示，电梯属于特种设备，建成后运维管理和风险承担该如何处理，目前还未曾引起人们的足够重视。

“如果不包含大修费用，一部电梯每年的正常运维费

用在6000元左右。”在莫远明看来，加装电梯前一定要明确前期建设费用的分摊方案，还要确定电梯建成后运行费用的分摊比例。“否则即使建成了，停摆的风险依然存在。”莫远明说。

内蒙古自治区某物业公司负责人胡文平告诉中国城市报记者，目前此类收费多为居民协商，并没有固定标准，执行起来往往难度很大。

“电梯在运行中存在的安全风险也不可忽视。”胡文平告诉记者，各地在加装电梯时应该考虑楼房实际情况和管理水平，不可盲目改造。“就如同汽车上路，既需要车有检验合格的行驶证，也需要人有正常考取驾驶证，否则都会为将来运行和使用埋下隐患。”胡文平建议，加装电梯的建筑楼龄不要太老，最好具备物业管理条件，若有需要也可以引入社会资本进行运作。

对于这些问题的解决，孙飞则有着更为大胆设想：全部投资由政府来承担，改造后的小区房产在进入交易程序时设定条件，政府可以征收相应专项税收，并就相关程序进行相应立法，进而探索出一套可持续发展的老旧小区改造模式。“加装电梯等改造措施方便了居民，提升了原有小区的价值，居民在享受资产增值的同时理应承担相应的义务。”孙飞建议。

某地方住建部门负责老旧小区改造的工作人员对这一建议表示肯定：“政府统一规划投资会减少很多麻烦，改造进度和效果肯定比现在要好。”

在2020年11月17日召开的新闻发布会上，国家发改委新闻发言人孟玮提出，“十四五”时期，国家发改委将继续发挥好中央预算内投资等政府资金“四两拨千斤”的引导带动作用，有力、有序、有效全面推进城镇老旧小区改造工作，提升居住品质，推进实施城市更新行动。

承载着无数“悬空老人”心愿的温暖电梯，正在缓缓升起。

## 青岛：消防安全进校园

近日，位于山东自贸区青岛片区的中德生态园小学联合当地红石崖消防站开展消防安全主题教育活动，通过给师生讲解消防安全常识、组织师生开展逃生疏散演练以及消防器具体验等方式，提高师生们的消防安全意识和应急避险能力。

中国城市报记者 全亚军  
通讯员 张进刚摄

