

核 心 提 示

“无论高低，一键入户。”电梯给人们带来了“上上下下”的便利，也成为新建居民楼的标配之一。而在我市部分无电梯的老旧小区因缺乏电梯配套，尤其让老弱病残居民生活很不方便。

2017年9月，漳州市住建局拟定《漳州市城市既有住宅增设电梯指导意见》(以下简称《指导意见》)，为老旧小区住户带来“一键入户”的可能。以2019年为例，我市共办理加装电梯施工许可79件，今年以来办理施工许可49件。一些工程在具体实施中，遇到了不少问题。如何进一步推动电梯加装提速？为此，记者走访了市区多个住宅区。

老旧小区加装电梯『卡』在哪



1 卡点 房屋建设时间较久 不具备安装条件

据了解，目前对既有住宅增设电梯需求最大的，是房屋建设时间较长的老旧住宅和宿舍楼，其中大部分都是20年以上的房龄。而当时的建筑工艺和建筑材料和现在有很大不同。像芝山新村西区的宿舍楼，采用的都是砖混结构，或如三龙小区使用水泥空心预制板铺设，很少用钢筋混凝土现场浇筑，这样的楼栋整体上的稳定性和结构性较差，一般抗震性能也较弱，再加上经过20多年时间的老化，楼栋整体就更加经不起改动。

因此此类房屋在设计时并没有设计电梯井的位置，如果加装电梯，便需直接搭建在楼栋边上。而电梯井自身稳定性不强，会产生一定的拉力。据了解，一部满负荷运载的电梯大概有2吨重，这样的重量随着运行过程中的启动、停止就会造成震动，电梯运行可能对整个楼栋造成破坏力，就会降低建筑使用寿命。如果再遇到其他自然灾害，就容易发生事故。

为了避免这种安全隐患，老旧小区在加装电梯之前，就要严格测量楼栋主体结构的稳定性，制定出一份安全标准，在安全范围值的老旧小区则可以加装电梯，进行施工改造。对于房龄过大，超过安全范围值的小区就不予加装电梯。

3 卡点 邻里意见不统一 后期维护成难题

- # 一些户主已将房屋出租，不愿分摊安装资金 #
- # 低楼层住户需求较小，担心影响采光 #
- # 装了电梯之后，不同楼层价值重新“洗牌” #

即便是客观条件允许，依然有许多老旧小区的房屋无法加装电梯。这其中，邻里意见不统一是一部分原因。

针对住户意见不统一的情况，2017年发布的《指导意见》采用双“三分之二”原则，即“经该梯号房屋专有部分占该梯号建筑物总面积三分之二的业主且占总人数三分之二的业主同意”才可加装。

一位街道办的工作人员告诉记者，“一般需要全楼层的同意，或者全楼层不反对，也就是即便不装电梯的用户也不反对周围邻居装，这样的情况加装电梯才会顺利。”

住在瑞得园顶楼七楼的林先生一直想在家门口安装一部电梯，然而这个想法提出后，响应的住户却并不多。记者采访中发现，其中的原因之一便是部分住户并不是房屋产权所有人，而是短期的租户。“一方面租户对是否加装电梯没有决定权，另一方面户主并没有生活在此，加装电梯对日常生活没有带来实质性便利，反而需要分摊一部分安装电梯的资金，所以响应并不积极。”林先生说道。

在走访大部分小区后记者发现，大部分低楼层的住户对电梯的需求较小，如果安装电梯后，反而会影响家中的采光。如果电梯采用平层入户的安装方式，家庭的私密性也会受到影响。

林先生介绍，老旧小区里没有电梯的楼房，一般低层价格高，高层价格低，“有了电梯以后，无论是租或是卖，情况都不一样。这也是很多低楼层业主抵触的原因。”

此外，电梯后期的保养和维护也是住户考虑的原因。目前加装电梯需求最大的群体是老旧小区或者宿舍楼的住户，但是这些地方的物业公司往往不够专业，有些宿舍楼甚至没有物业公司。“万一电梯出现问题，物业找不到，许多业主年纪又大，没有精力处理这方面的问题，到时候电梯岂不是成为一个‘空楼筒子’吗？”采访中，家住瑞京花园、瑞得园等的住户向记者说出担忧。

2 卡点 前有车库后有店铺 客观条件不允许

在将军花园，6幢楼中已经有4幢楼加装电梯，其中还有两部电梯正在安装中。住在将军花园2号楼的邓女士告诉记者，自己家是去年安装上电梯，“最开始是1号楼首先安装，我们看后觉得效果不错，也就跟着申请安装。安装后不仅生活方便了，房屋的价值也跟着提高了。”

然而同在一个小区，住在5号楼的王女士就没有那么幸运了。与其他住宅不同，将军花园5号楼和6号楼2、3单元的一楼为车库，平时进出家门需要先走上二楼的平台，再进入入户的楼梯。

房子的一面是车库，另一面则是街道店面。如果要加装电梯，要么从店面一侧建起，要么放弃车库，而无论哪一种选择，都将影响到小区其他业主或者店主的利益。对此，王女士也表示无奈与理解：“如果能装电梯自然是最好不过。但如果我们是一楼店面的店主或是车库的所有者，也不会同意在门口或者车位上加装电梯。”

与将军花园王女士有同样处境的还有新路顶20号、3号楼的住户。新路顶20号、3号楼是宿舍区中的沿街楼。在《指导意见》出台后，该楼业主们便开始对住户加装电梯的意向进行摸底。正当大家以为能告别楼梯入户时，才发现房屋靠近宿舍区的一面地下为化粪池，而另一侧则是街道，房屋前后并没有可供修电梯井的位置，最终只能放弃加装电梯的计划。



老旧小区加装电梯为市民生活带来便利

加装电梯两种选择 半层入户 平层入户

据了解，既有住宅增设电梯一般采用两种方式：半层入户和平层入户。其中，半层入户，就是从电梯出来后需要上下半层楼梯才能回到家中。优点之一是便于安装，因为半层入户只需要在外面新增廊道连接居民楼就可以。如果平层入户，一般选择阳台或每家的某一共同位置，较难统一，征询意见上也会遇到很多挫折；其二是，半层入户成本更低，价格更优。以一栋6层居民楼加装电梯为例，可能需要打造6个直通家门口的通道或者进入途径。而半层入户则只需要停靠5个楼层位置，成本更低。

平层入户，便是直接乘坐电梯进入家中，不用上下半层楼梯，平层入户进户门位置一般应为靠近电梯侧的第一间房屋(卫生间除外)的最短距离处，连廊宽度不宜大于1.5米，且不应小于1.2米。平层入户最大的好处就是方便老年人或者腿脚不便的住户直接回到家中，方便快捷省时。当然，和半层入户相对，平层入户可能带来的影响主要也是两方面：其一为，平层入户一般选择停靠每层阳台或者客厅位置，会在一定程度上影响一层住户的采光。且并非每家住户都希望通过改造阳台或者客厅实现入户，所以征求本栋楼所有人同意难度较大；其二为，平层入户所耗费的成本更大，停靠的位置多，无论是电费还是后期运营维护费用都比较高。

本版由记者 杨瑞 张志鹏 文
李 林 图



人民新村老旧小区房已建成电梯



人民新村老旧小区房在建电梯