

为了让自己和邻居能坐上电梯,66岁的周富云已经奔波了一年多。南京为住宅加装电梯立法,大大鼓舞了他,然而亲身实践起来方知不易。在已经征得邻居们同意、找到当年施工图纸、找到监理公司、做好预算方案之后,周富云发现,如今横在他面前的“拦路虎”,反而是给予他奔走动力的法规。现代快报记者调查发现,原本是为支持老旧住宅加装电梯的法规,出台超过半年多,面临尚无一例成功的尴尬。

实习生 王蓉 现代快报记者 赵丹丹 马乐乐

# 南京老旧住宅加装电梯遇尴尬

## 法规出台半年多,无一例成功

电梯一直装不上,主要卡在公证环节;业主期待法规更人性化

### 老楼装电梯,起初很顺利

#### 呼声

### 老楼业主年龄大了,想装电梯

走在南京察哈尔路16号核工桂花园小区里,周富云不时与周边经过的邻居们打招呼,这个小区的房子都是房改房,居住者大多仍是一个单位的老同事,他所居住的9幢更“纯粹”,无一户转手过,彼此都比较熟。

2012年,老周从报纸上看到台城花园酝酿给房子加装电梯的消息,此后就开始持续关注。这个小区成功加装电梯的消息,给予他很大的鼓励。“我们符合条件,也该搞电梯。”他说。

老周介绍说,9幢共有7层21户人家,其中90%以上的住户已退休

或进入退休年龄。今年66岁的他家住5楼,虽然身体还算硬朗,但每天若多次上下楼,仍感到有些吃力。“我们楼里有中风过的老人,有腿关节不好的,有腰椎不好的,每天爬楼很费劲。隔壁楼里还有中风后偏瘫的,在没有电梯的情况下很难下楼。”

站在9幢的单元门口可以发现,单元门旁边正好有一段墙体“空闲”。“我们楼也符合安装电梯的条件,正巧可以从这儿装,再从单元门上面的窗口进入楼内。”老周指着说。

#### 响应

### 1到7楼的住户们都签了“同意”

有了想法就马上开始行动。2012年末,老周找了楼上楼下的邻居们谈起此事,不少人都很感兴趣,尤其是住在5、6、7楼的邻居更是欢迎。去年3月,老周将一份倡议书张贴在楼道里,从1楼到7楼的邻居们纷纷签上了“同意”。

“大家兴致很高,一想到以后可以不用爬楼,住得高的同志都挺高兴。一楼二楼虽然不需要乘坐电梯,但是电梯也没有影响到他们的采光,所以我当时觉得这事肯定能成。”老周说,为此这幢楼里还成立了一个4人“工作小组”,他也是其

中一名成员。

在台城花园正式成功安装电梯,南京出台了《南京市既有住宅增设电梯暂行办法》征求意见稿后,邻居们也抓紧了推进。去年6月份,他们向小区原先产权单位递交的申请书里写道,估算费用为60万元左右,分摊到自愿加装电梯的用户中,同意者已经达到了100%。

去年10月1日,《南京市既有住宅增设电梯暂行办法》(简称《办法》)正式颁布实施。老周觉得更有干劲了,“申请的流程就在《办法》上,只要照做就行了。”

#### 预算

### 3-7楼住户出钱,按楼层高低递减

由于电梯是特种设备,要在老房子上加装,首先得找到当年这幢楼的设计施工图纸。老周足足找了3个月,总算在单位的档案室里翻出了图纸。

他按照图纸找到当年的设计单位,却发现对方早已改制,并且对方也明确拒绝接受,“这种活钱太

少,不愿意干”。没办法,他只好找到有关政府部门,接着才算摸到了门路,通过一家监理公司,目前已经设计出了初样。

9幢加装电梯的费用预算是这样的:1楼2楼不承担费用,3-7楼住户出钱,按照60万元左右的费用进行分摊。其中5楼出平均数的钱,4楼的钱在5楼基础上减8000元,3楼又比4楼少出8000元,反之比5楼高的也递增8000元费用。最终结果是14户人家愿意参与出钱,折算下来每户5万元左右。日常保养费用也制定好,同样是以5楼为界,高低不同,大约每户每年要支出1600多元费用。

按照《办法》规定,申请者要提供的材料不少。其中初审就需要:增设电梯工程费用的预算及其筹集方案;电梯运行、保养、维修等费用的分担方案;电梯使用单位主体确定;对利益受损业主进行补偿的资金筹集预案。

老周引以为豪的是,这些方案他们都已搞好,但是他很快就发现真正的困难来了。

#### 南京市既有住宅增设电梯暂行办法(节选)

#### 第五条 申请既有住宅增设电梯应当符合以下条件:

(一)增设电梯经本幢或本单元房屋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;

(二)增设电梯影响相邻业主通风、采光、日照、通行等权益的,经申请人与受影响相邻业主协商达成一致意见;

(三)增设电梯所在单元业主一致同意就以下事项达成书面协议,并经公证机关公证:

.....

#### 第六条 符合本办法第五条规定的,申请人应当到规划部门办理增设电梯建设工程规划手续,并提供下列材料:

(一)申请人身份证、房屋所有权证;

.....

### 在公证环节“卡壳”了

### 《办法》要求所有业主都要做公证

《南京市既有住宅增设电梯暂行办法》第五条第三款规定,以上的这些方案,除了需要提供的材料之外,还需要“增设电梯所在单元业主一致同意达成书面协议,并经公证机关公证”。

老周说,出钱参与装电梯的14户人家,都去公证处做了公证。不过按照《办法》,另外那7户人家也得去公证处办公证才行。“一楼二楼邻居同意,我们就已经很高兴

了,但是我无权拖着他们去公证处帮忙啊。”老周说,更让他担心的是《办法》第六条,申请人应当到规划部门办理增设电梯建设工程规划手续,并提供下列材料:申请人身份证、房屋所有权证。

老周说,所谓“申请人”就是这幢楼的所有业主,他觉得让一楼二楼邻居把身份证和房产证原件都拿来去出示,是一件不太可能办到的事。

### “我不反对还让我公证,不合理”

记者随机向9幢一户没有出钱参加的业主咨询此事。

“我为什么要去做公证啊?是不是他们搞错了?”这位业主质疑说,楼上邻居要装电梯,他是支持的,但他觉得让他也要去做公证,不合情理。

目前,老周正在等待施工图纸的出炉,然后一起将材料递送到规划局去。他心里忐忑:只有14户人家的公证书,通不过这关的可能性很大,就算能过关,下一关找邻居要身份证和房产证,怎么过?

#### 其他小区也有类似尴尬

### 黄埔花园业主:“每一户都去公证不现实”

黄埔花园的程先生介绍说,自己住的一幢7层楼里有14户人家,其中4到7层住户都同意出资安装电梯,1到3层住户对此表示理解。为此4到7层住户筹备了几万元的储备资金。

“要申请安装一部电梯很困难,政策与实际操作之间有出

人。”程先生表示,每一户业主都去进行公证,这不太可能实现,因为低层住户觉得并没有义务要去参加公证。另外,他还提出,《办法》规定在把“所有的事”都办完之后,才会有人来勘察,若检验不合格,前面所花的精力、物力就全都白费了。

### 相关条款成了“拦路虎”

### 《办法》实施半年多,加装电梯“零成功”

现代快报记者从南京市规划局了解到,自去年10月1日《南京市既有住宅增设电梯暂行办法》实施以来,有数家单位、小区人员来咨询增设电梯的相关规划审批问题,像是省农科院单位宿舍楼、洪

武南路小区、沙塘园小区等。相关人员称,但是实际上材料齐全,进入电梯建设工程规划审批的目前还没有一家。“上周,刚有一个小区的申请人来送材料,但也因为材料不齐全没有进行下去。”

#### 业内说法 各种材料让人望而却步

相关人员分析说,老小区增设电梯有几个方面的难度,准备的资料比较多,手续比较烦琐,材料的准备就是一个相当长的过程。相关人员表示,申请人到规划部门办理增设电梯建设工程规划手续时,必须提供一些材料,包括申请人身份

证、房屋所有权证;具备资质的设计单位出具的方案设计图纸及结构安全说明;以及增设电梯业主达成一致意见的书面协议及公证书。“如果这些材料都齐全,一般规划审批的时间是比较快的,7-10天即可。”

#### 呼吁 期待法规更加人性化

一位不愿透露姓名的法律界人士分析认为,如果一部法规出台半年多之后,仍然没有一例成功,可能说明或许哪里出了问题。他建议相关部门对加装电梯的流程进行调研,多倾听正在参与此事的市民们的心声,将条款进行相应的修改,将原本是好事的法规做到更加人性化。

#### 相关链接

### 南京唯一成功案例不具备代表性

南京玄武区台城花园16幢1单元,在去年成功实施了加装外挂电梯,成为全市首个自费加装电梯的小区。为了装这个电梯,3户居民共掏了45万元。据悉,该单元部分业主于2011年6月提出增设电梯的要求,1单元5户业主全部同意增设电梯。除了一楼住户外,费用由低到高按楼层分摊。2013年1月前,该项目电梯已经质监部门验收合格交付使用。不过有业内人士表示,该案例是在《办法》实施之前,且住户较少,因此并不具有代表性。

漫画 俞晓翔



住在核工桂花园的周富云想装一部电梯 现代快报记者 徐洋摄