

“老楼加装电梯,免费安装,有偿使用,不需业主承担任何建设费用……”近日,南京市江宁区馨绿园小区来了几个人,宣称可以免费装电梯,业主只需交使用费,同意签字就行。无需数万元安装电梯的费用,对很多业主来说无异于“天上掉馅饼”,不少人叫着好签了字,但也有部分居民没签,担心不靠谱。为啥有企业愿意出钱给居民装电梯?难道是做公益?这种老旧小区加装电梯的模式是否靠谱?现代快报记者展开了调查。

现代快报+/ZAKER南京记者 李子璇 周明 张瑜 文/摄

快报  
调查

热线:96060



扫码看视频



南京馨绿园小区内电梯安装咨询点



南京馨绿园小区内电梯安装宣传标语



淮安城中花园郑女士所在单元楼(左侧)施工现场

## 安装不花钱,使用才交钱 “免费的电梯”靠谱么?

现场

### 企业宣传“免费装电梯” 超半数业主已签字同意

7月下旬,现代快报记者来到南京江宁馨绿园小区探访时,看到免费电梯安装业主咨询登记点有几个人,挂着写有“惠民工程 助老电梯 让爱常在”的横幅。现场工作人员自称来自南京任泽电梯工程有限公司(以下简称“任泽公司”)。“先做民意调查,超过三分之二同意就可以装。”该公司业务主管刘中兴说,“如果有几户不同意,我们会拜托社区和物业帮忙上门做工作,尽量做到100%同意。”

“小区有200户居民,现在签字同意装电梯的有160多户了。”8月3日,刘中兴告诉记者,目前小区里还有30多个业主未同意安装。

“免费安装,有偿使用”是什么意思?刘中兴说,由北京一家有电梯安装资质的公司运作,相关部门会拨付专项资金与这家公司共同出资加装电梯,居民有偿使用。“跟乘公交一样,坐一次付一次费。”他说,也有次卡、月卡、年卡,具体定价和解释权由当地价格部门来定。“65岁以上老人和6岁以下儿童以及残疾人乘坐电梯不收费,但电梯内的广告收益归安装电梯的公司所有。”

采访中,记者发现该小区大部分业主对加装电梯非常期待,很多都已签字,大家尤其对不交安装费这一点非常满意。“安装费一户要几万块钱呢,现在省了这笔钱,我们就交点使用费,蛮划算的。”一位居民说。采访中,还有居民没有签字,表示安装电梯与否无所谓。

但也有人担心“免费的午餐”不靠谱,以后万一电梯公司倒闭,电梯后期维修保养等都是问题。现代快报记者从该小区物业获悉,该小区建于2004年,总共有200户居民。

如果馨绿园小区的居民均签字同意,小区就能顺利安装电梯了么?该小区物业负责人强调,即使居民意见征集好后,也不代表任泽公司就能在小区内进行电梯安装。“物业还会再向街道物业科和区房产局进行报备征求意见,并且还要审核相关资质等。”

调查

### 免费建设只收使用费,多久才能回本?

采访中,很多人对这种模式不太放心。一位电梯行业相关人士告诉现代快报记者,按照南京目前行情来算,现在装一部电梯需要40多万,政府补贴20万元,居民一起承担20多万。“假设乘坐一次三毛钱,按照一天乘坐10次来算的话,一年乘坐电梯费用1000元左右。”上述人士称,参考其他城市,一个住户包年费用700元左右,这样一年收上来的钱也不

多。“电梯公司投入的成本,就算有电梯广告收入和居民使用费加起来,回本也要十几年吧。”

上述人士表示,除非电梯公司在小区能延伸相关业务,形成可以正常运营的产业链,否则想要回本很难。“企业要给老百姓推销这样的模式,至少要给出资金平衡方案,如果企业实力不够雄厚,我担心过五年、十年后,万一企业撑不住,会暴露出很多问题。”

### 淮安此类试点刚复工,已运行电梯暂未收费

据任泽公司的刘中兴介绍,安装电梯真正出钱的是北京富通孝宇房地产有限公司(以下简称“富通孝宇”),任泽公司向富通孝宇交了50万元保证金得到授权后,成为在南京江宁区合作的电梯安装公司。为让馨绿园小区的居民们了解这种免费加装电梯的模式,任泽公司最近打算邀请部分居民前往淮安的试点小区考察。

公开资料显示,北京富通孝宇作为企业出资方参与国内多个省区的项目。淮安市城中花园小区就是富通孝宇在江苏的试点。现代快报记者在淮安调查时了解到,该小区有45个单元,总共需加装45部电梯。目前淮安该小区的工程在停了4个多月后刚刚复工。

淮阴区北桥社区书记潘红梅告诉现代快报记者,城中花园小区加装电梯得到了街道办事处认可。对于停工4个多月的情况,潘红梅说:“北京富通孝宇是施工方,不存在拖欠城中花园款项的问题,他们承诺城中花园的电梯不会烂尾。”她表示,最近又有工人来复工了。

潘红梅强调,之前已安装好的电梯均由淮安市特检院监管验收后得以运行的。对于后期维护,她说,富通孝宇公司委托给一家维保公司,并支付其一定的费用。据介绍,目前该小区已运行半年的16部电梯未进行收费,等全部完工后实施计费,预计300元1000次,具体费用报物价部门审核。

### 低楼层用户意见大,新模式不能解决最大矛盾

在推进老旧小区加装电梯过程中,资金确实是个问题,但最大的矛盾其实是低楼层业主的反对。现代快报记者在以往的采访中,曾经遇到过不少类似例子,很多项目在推进过程中因一二层业主的反对而受阻。

现代快报记者在淮安城中花园小区采访时就了解到,为加装电梯的事,楼上楼下的邻居打过好几架。业主郑女士家在一楼,她说因位置不够,施工方把电梯建在了单元楼正面,她家

主卧被加装的电梯遮挡了采光。“下午三四点,主卧已经需要开灯了。”郑女士还担心隐私的问题,加装的电梯旁是她家阳台和卫生间,每天上上下下那么多人都能看到她的情况。

去年才在2楼买房的余女士也一直反对装电梯,她说,电梯一装,她所在楼层的房价就得跌。为此她还跑了住建局和信访办,联名签字不同意施工。据悉,她家就是目前小区未开工的4个单元中的一个。

专家

### “免费午餐”有风险 建议业主审慎决定

“免费安装,有偿使用”的模式能否有效实施?南京市物业管理专家库成员、北京市尚公(南京)律师事务所律师陈本林认为,该模式的关键在于建设资金及建设质量的有效保障,对小区业主而言,则要注意防范加装电梯“烂尾”可能带来的相关风险。

现代快报记者了解到,根据宁房物字[2016]257号《关于进一步明确既有住宅增设电梯财政补贴相关事项的通知》的规定,“由原建设单位、社会投资等非建设者增设电梯的,不得使用财政资金。”陈本林认为,富通孝宇公司作为社会投资建设方,恐难获得南京市的相关财政补贴资金,建议馨绿园小区的业主进一步核实“相关部门拨付专项资金”的资金来源。

在陈本林看来,小区业主还需关注两笔费用:一是电梯的运行、保养和维修等费用,二是增设电梯对权益受损业主的资金补偿费用。建议该小区业主多方考察后审慎决定。

延伸

### 南京试点过租赁电梯 目前已不再推广

其实南京此前有过类似试点,那就是玄武区的租赁式加装电梯,不需要居民全额付款建设,由电梯厂家垫资建成,未来15年内租给居民使用,每年几千元租金,15年后产权归居民所有,两种模式非常类似。

近日,现代快报记者联系到南京市玄武区一位增梯专员,对方表示:“开始是想创新,但实践到目前不是很理想。”他说,这种业主交使用费的模式,企业赚不到钱,有“后遗症”。目前玄武区已不再推广租赁模式,此前试点的13部租赁电梯中,还有一半尚未验收通过。

“无论是租赁电梯还是免费安装、有偿使用的模式,业主看上去不吃亏,主要是代理商和承建方风险很大。”一位电梯行业相关人士这样表示。