

半数同意,就可加装电梯?

老小区电梯之痛,金华新规能否推广

老旧小区加装电梯,不是一件小事。

最近,金华印发新的既有住宅加装电梯工作实施意见,其中对征求业主意见规定的调整引发热议——按照金华新规,一个12户的单元,可能只需8户投票、6户同意就能通过加装。

通过的门槛会否太低?反对加装的业主,他们的权益如何得到尊重?加装电梯这一老小区之痛,是否能迅速找到“最优解”?

门槛降低了,但最好的处理办法还是协商

业主是否同意,向来被视作加装电梯的最大“门槛”。需要多少比例的业主同意,是金华方案主要调整之一。

金华市城市有机更新和房屋征收指导中心政策法规科科长吕晓萍告诉记者,金华新规是参照国家法律法规和其他设区市的探索,结合本地实际,做出了优化,并在此基础上取消了规划审批许可,让流程更顺畅。

新规根据《民法典》明确了“双三分之二”原则——在征求所在单元全体业主意见时,经本单元建筑物专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,并经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

以一栋12户的单元为例,假设每户户型面积相同,只需8户以上参与表决,其中6户以上参与表决者同意,就可申请启动加装电梯流程。按照之前的规定,同样条件下至少需要8户以上业主同意才可加装。

“这其实更能够体现公平,保障大多数人的权益。”浙江锦丰律师事务所副主任马文涛提到,年初,最高法院在两个关于老旧小区加装电梯的问题答复中指出,结合实践中业主参与表决比例普遍较低等情况来看,《民法典》该条规定总体上适当降低了业主共同决定事项的表决门槛。

泽大(金华)律所党支部书记徐正红建议,加装电梯引发的矛盾,最好的处理办法还是协商,并最好在社区层面就予以破解:“街道、律师等可以提早介入,通过法律服务等方式将矛盾化解在源头。”

义乌等地的实践也证明,强化公示流程和前期调解是重要一步。据义乌的加装方案,公示期间若有住户有反对意见,马上就进入调解程序,调解通过再进入后续流程;如果达不到三分之二同意,高楼层住户确已努力,

经楼栋长审核报业委会,街道、社区将召集所有住户开展调解。

补助、分摊、维护,钱该怎么出

加装电梯,资金相关问题也很多。

安装一台电梯到底需要多少资金?怡佳电梯(浙江)有限公司负责人王晶介绍,费用要视地下管线铺设、连廊等情况而定;金华老小区层高一般是6楼,如果地下管线铺设简单且无连廊,50万元差不多;有的管线处理复杂,甚至地下室要加固、连廊要加长,就要增加预算。

金华新规明确,市区每台电梯补助标准从15万元提高到25万元,市本级以外其他县(市)补助标准自行制定。而且,业主可按规定申请使用房屋所有权人及其配偶名下的住房公积金。

“老小区很多居民收入并不高,经济负担比较重,资金补助非常关键。”浙江震天律师事务所律师钱航说,补助提高了,群众的压力小了很多。

金华婺城区和居小区2020年加装的电梯。居民黄东明给记者算了一笔账:该住宅楼6层,3层以上每层有6米连廊,总价55万元。当时政府补贴15万元,剩余由3至6楼住户按1:2:3:4比例分摊,1、2楼住户不承担任何费用。黄东明住在6楼,和另一户均分支支付了8万元。如果按新规,他只需支出6万元。

电梯交付使用后,每年还有一笔不小的维护费用。在和居小区,每部电梯总计在6000元左右,一般由3至6楼住户平摊,每户大概700~800元。相关联的还有电梯广告收入如何使用。这些钱关系到后续运维是否可持续。

杭州灵隐街道浙大求是社区试点了“电梯管家”服务。由电梯所有人——业主自行委托浙大求是物业进行统一管理、服务。街道给予每台电梯每年1200元资金补助,目前已有6台电梯如此运行。居民表示,这样不仅资金压力减轻了,更明确了



定海第一幢加装电梯的檀树北区58幢 资料图片

服务方,电梯用起来更顺心。

不同意安装的居民利益,也要照顾到位

加装电梯是一项系统工程,要用“绣花功夫”来推进。尤其在房地产较发达的地区,低楼层业主还可能存在潜在的房产价值损失。

对此,杭州市西湖区等地也在探索引导楼上住户,充分考虑低楼层住户诉求并按自己的经济实力进行补偿。金华某小区则尝试让高楼层帮低楼层交物业费。

但对于资金补偿,也有另外看法。一名义乌的社区工作人员就觉得这容易“帮倒忙”。他表示,这种方式会让高楼层觉得低楼层的牺牲是理所当然的,既然出了钱就不再欠人情,“反倒不是促进社区和谐的好方式。”

杭州临平梅堰小区最近加装了整整100部电梯,但所有低楼层用户没有问楼上业主主要一分钱补偿。

“我们把加装电梯变成了改善邻里关系的‘幸福梯’。”社区党组织书记沈娟娟说,梅堰小区其实是一个相对老旧的大规模开放式住宅小区,情况复杂。社区发动202名基层党员参与加梯工作,吸引居民4000

余人次参与各类意见征询、协商等活动,让居民的想法充分交流,共同推动加梯落地。

业内人士点评说,把各方群众利益协调好,有利于顺利加梯,也有利于邻里和睦。

针对低楼层用户普遍担心的通风、采光、噪声等问题,各地通过加强前期设计来破解。在绍兴柯桥区瓜渚风情小区,记者看到,加装电梯的“立面”用的是玻璃,可以将采光的影响降至最小。电梯与楼房主体间保持一定距离,在便于低楼层住户通行同时,也不影响楼道正常的通风。

“为了降低对低楼层住户的影响,加装电梯都是‘一户一策’设计、根据现场情况定制的。”吕晓萍说。

综合未来社区、现代社区、老旧小区改造等重点工作一同推进,是浙江各地正在尝试的一大创新。

杭州西湖区北山街道松木场社区,通过未来社区建设,将加装电梯与小区路边改善、墙面更新、添置绿化和运动设施等结合在一起,在提升了低楼层用户获得感同时,也一定程度上提升了他们的房产价值。“可能没有高楼层涨幅大,但至少不会有太大落差。”有低楼层居民说。

据钱江晚报

中国体育彩票开奖信息

第23177期体彩排列3开奖号码:7 0 9
第23177期体彩排列5开奖号码:7 0 9 7 4
第23177期体彩20选5开奖号码:03 06 07 15 16

新城购彩者中得第23044期体彩大乐透24.6万!
好彩连连,快乐翻番!大乐透10亿大派奖进行中!
所有奖级都派奖 奖金最高可翻番 追加且单票15元及以上即可参与

严厉打击私彩 远离非法彩票

2023年1月1日起,超级大乐透、7星彩、排列3排列5销售截止时间延后至开奖日21:00。



扫一扫了解更多“舟山体彩”信息

中国福利彩票开奖公告

双色球 第2023077期 红色号:07 09 14 22 26 27 蓝色号:01
15选5 第2023177期 基本号:02 03 06 09 15
3 D 第2023177期 开奖号码:1 1 9

福彩快乐8,3.68亿大派奖
多种玩法奖上奖,最高可中1000万
自2023年6月8日起,计划连续派奖30期

(详情请见各福彩投注站海报)



使用最新版抖音扫码加好友



扫一扫添加舟山福彩官微