

老旧小区加装电梯系列报道之二

老旧小区加装电梯之“难”如何破解

□本报记者 李萌 文/图

8月初,银苑新区5栋6楼的业主黄建兵特别烦。

“当初都说好的,怎么就突然变卦了,搞得每户得多出6000元。”面对记者采访,黄建兵表示,6楼邻居在加装电梯筹钱的时候,临时撂挑子了。

黄建兵今年54岁,有糖尿病,每天爬6楼对他来说就是一种折磨。当听到邻居不愿意筹资加装电梯时,黄建兵几次敲门沟通后放弃了试图改变对方的想法。

据相关部门统计,我市城镇老旧小区居民加装电梯意向达1300多部。然而,常德市既有住宅去年来累计加装电梯134部,已加装电梯数目仅为意向数目的十分之一,老旧小区加装电梯并非易事。



银苑新区外,居民正在观望修建中的电梯。

心态不同,加装电梯业主之间存在分歧

黄建兵不是个例。在我市很多老旧小区,业主增设电梯的欲望强烈,但是一提到筹资,事情就陷入了僵局。

2018年,我市出台的《常德市既有住宅增设电梯管理办法》中规定,按照“谁受益,谁出资”的原则,所需资金根据所在楼层、建筑面积等因素,由业主按照一定的分摊比例,共同出资,自行筹集,具体分摊比例由出资的全体业主协商确定。此外,《办法》中规定,我市既有住宅增设电梯须楼栋(单元)三分之二以上业主同意,才可开始筹措资金。

老旧小区既有住宅加装电梯,需要业主自己筹钱,这个钱怎么筹?比例如何分摊?

市住房保障服务中心工作人员告诉记者,老旧小区既有住宅加装电梯,居民出资方式多样,有按台阶分摊,有按楼层乘系数分摊等。其中,农行宿舍、银苑新区加装电梯均为按台阶分摊出资。

记者采访中发现,在老旧小区既有住宅加装电梯的过程中,业主之间一直存在着分歧。由于业主的经济收入和家庭条件不同,电梯加装过程中费用分摊比例和后期维护的保养费、管理费等一系列问题难以达成一致。高楼层住户认为电梯加装后不仅提供方便,还可以提高住宅升值空间,对加装电梯需求迫切。而低楼层的住户认为加装电梯对自己影响不大,对加装电梯持“事不关己”的态度。

于是,协商便成了业主之间解决加装电梯筹资问题的最佳方式。

住宅质量,是老旧小区加装电梯的“门槛”

常德市创联电梯工程有限公司是农行宿舍和银苑新区增设电梯的承建方,负责人张少海明确表示,老旧小区既有住宅增设电梯,要看住宅质量和外部环境。

《常德市既有住宅增设电梯管理办法》要求,增设电梯必须满足特种设备、城乡规划、建筑结构安全、消防安全、抗震安全等规范和技术标准。此外,增设电梯用地应位于既有住宅小区建设用地建筑红线范围内,不得占用市政道路、消防通道、公园绿地,不得破坏既有建筑结构,不得压占地下管线,不得危及公共安全等。

我市很多老旧小区建于上世纪八

九十年代,为砖混结构,其消防通道、地下管网本身就不通畅,倘若加装电梯,会对建筑主体结构安全产生影响,这些老旧小区并不适合加装电梯。

一方面是群众需求,一方面有严格标准。市住建局勘察设计科负责人解释,老旧小区增设电梯,必须考虑老旧小区的历史,一旦电梯加装完成后,还需要保证原有建筑物主体结构不发生改变、原有建筑物基础不被破坏、消防通道不堵塞等。

老旧小区所处的复杂物理环境,给增设电梯带来难度,很多小区在加装电梯前要对楼栋原有结构加固,并进行抗震鉴定等,而结构加固、抗震鉴定等所需要的额外费用,势必给业主增加不少经济负担。

多管齐下,新《办法》让群众“少跑路”

增设电梯工程是一件复杂的工程,牵涉住建、城管、规划、消防等部门。如果需要进行管线迁改还将涉及电力、自来水、天然气供应等单位,立项之后要逐一取得相关部门审批。

业主江先生是银苑新区5栋增设电梯的业主代表,当记者找他时,他说:“我住在3楼,业主选了我当代表,我也就负责跑审批,涉及到的部门太多了。”江先生说,自己退休了,为了整栋楼能顺利安装电梯,仅仅跑审批就耗时大半年,每天跑完部门回到家里,疲惫不堪。

《常德市既有住宅增设电梯管理办法》出台于2018年12月10日,由常德市原规划、财政、发改、国土、住建、质监、消防七部门联合发文。然而,经过一系列机构改革后,很多部门的职能发生了变动,这对于跑审批流程的江先生来说也增加了难度。“希望政府能成立专门部门,切实做到让群众少跑路。”在银苑新区5栋楼下,望着正在安装的电梯,江先生一脸期待。

记者从市住建局了解到,江先生的期待已经有了回应。市住建、财政、自然资源规划、市场监管四部门已共同起草了新的《常德市既有住宅增设电梯管理办法》,新的《办法》对我市既有住宅加装电梯审批流程进行简化、优化,对加装电梯施工、电梯的安全质量进行明确。市住保中心对纳入城市老旧小区改造的项目按照“五个同步”(申报程序同步、方案设计同步、管线迁移同步、改造施工同步、安全管理同步)积极推进增设电梯工作。



制图/张渝婧

市住建局(人防办)抗击新冠肺炎疫情获殊荣

本报讯(记者 曾兰 通讯员 吴荣衡)12月8日,住房和城乡建设部官网上发布了“关于全国住房和城乡建设系统抗击新冠肺炎疫情先进个人和先进集体的表彰公示”,我市住建局(人防办)光荣上榜,获评全国住建系统抗击新冠肺炎疫情先进集体,是我省仅有的两家获奖单位之一。

新冠肺炎疫情发生后,市住建局(人防办)牢牢抓住居民小区这个疫情防控的关键阵地,迅速建立起严密的防控体系,早在1月23日便向各区县(市)住建局和全市物业、企业下达电话和文件通知,要求迅速加强物业管理区域内疫情防控。同时,该局及时启动公用区域消毒杀菌设施,对外来人员进行排查,开展疫情知识宣传等工作,并规范废弃口罩收集处置,明确物业、企业岗位工作职责,细化操作规范,迅速筑起小区疫情防控的坚固防线。面对疫情,市住建局(人防办)认真贯彻落实中央和省市关于新冠肺炎疫情防控工作部署,扎实履行主管部门职责,为守好湖南西北门户、夺取疫情阻击战胜利作出了突出贡献。

省气象专家来常调研气候适应型城市工作

本报讯(记者 曾兰 通讯员 华双 罗杰)12月9日,湖南省气象专家一行6人,来常调研气候适应型城市工作开展情况。

当日,调研组一行实地对我市气象局海绵院落、船码头机埠等海绵建设项目进行考察,并就当今城市适应气候变化的进展与经验展开了探讨。专家们肯定了我市海绵城市建设对适应气候变化的成效,并希望今后能在技术层面上再行深度合作。

据介绍,气候适应型城市是指通过城市规划、建设、管理,能够有效应对暴雨、雷电、强风、雾霾、高温、干旱、尘沙、霜冻、积雪、冰雹等恶劣气候,保障城市生命线系统正常运行、居民生命财产安全和城市生态安全相对可靠的城市。我市于2017年成为国家气候适应型城市建设试点之一。此次调研旨在更好地了解试点城市的气候适应型城市建设成效和变化,开展评价指标研究和应用工作。

常德20个停车场实现智能收费

本报讯(记者 唐文洁)在手机上可以查找周边停车位数量,停车缴费无须等待。12月14日,市民陶先生在白马湖文化公园停车场实现用手机支付停车费。我市启用无人值守智慧停车场后,给市民带来了方便快捷的直观感受。

2019年8月我市第一个无人值守停车场启动以来,已有20个项目纳入平台管理。市城投集团天方大数据公司相关负责人介绍,无人值守是把人工服务转入云端,智慧停车的效果,就是要实现车主停车、缴费方便,城市停车和通行压力得到缓解。缴费完成后,会有30分钟的免费滞留时间供车主驶离停车场,离场时通过快走快速通道,最快3秒出场。

“我现在通过‘常德停车’微信公众号,直接就可以查看目的地周边的停车位数量。”陶先生告诉记者,自从学会用手机查停车位后,他不用为办理业务时的停车问题发愁了。不需要像以前排队付钱,减少了在出口处交费占用通道的时间,让车辆真正实现“快进快出”。

常德昆仑燃气安全用气宣讲首次走进小区

本报讯(记者 吴紫欣 通讯员 汪雅琴)12月10日,常德中石油昆仑燃气有限公司燃气用户安全宣传讲座在武陵区章巷苑举行,首次将燃气安全知识讲座送进了住宅小区。

据悉,为普及市民安全用气常识,预防燃气事故发生,该公司计划每年开展不少于20场次的专题宣讲。讲座中,主讲人结合典型燃气事故,运用PPT(演示文稿)等形式,深入浅出地讲解了燃气安全工作的重要性与必要性。并对居民讲解了燃气安全使用的注意事项,详述了燃气具日常漏漏的办法、发现燃气泄漏后的正确应急处理方式。小区居民听完讲座后表示收获满满。

常德昆仑燃气相关负责人表示,希望能通过持续开展燃气安全用气讲座进社区活动,与广大居民用户零距离交流,引导大家正确使用燃气,了解安全用气的重要性。接下来,常德昆仑燃气将会针对我市管道燃气用户开展定期的宣讲活动,以面对面的方式把燃气安全知识送进千家万户。

长庚街道打响控违拆违“冬季攻势百日会战”

本报讯(记者 游涛 通讯员 王嘉)连日来,长庚街道全力推进常德市城区控违拆违“冬季攻势”整治行动,加大对违法建设的处置力度,拆除存量违法建设5宗,面积1700平方米。

长庚街道在拆除存量违法建设任务中,始终坚持以政策宣传与教育相结合、自拆与助拆相辅助的原则;同时以网格化为依托,通过街道和社区两级网格员多次上门与违建人员进行沟通,采用“刚柔并济,对症下药”的方式,最终获得违建人员的理解与支持,安全顺利提前完成“冬季攻势”任务。下一步,长庚街道将加大对消除存量、控增量的力度,以“零容忍”的态度扎实推进违法建设拆除工作,为进一步净化城区空间环境、提升城区品位和形象奠定坚实基础。

区域合作 同质提升

全市不动产登记市县一体创品牌

本报讯(记者 陈颖 通讯员 李萌)近年来,采取“市县一体、区域协作、同质提升”的方式,市不动产登记中心将涉及优化营商环境、农村宅基地登记、问题楼盘化解、交房及交证改革、互联网+不动产登记建设等重点工作任务统筹推进,让创建“让党中央放心、让人民群众满意”的模范机关落在实处,使“便民、高效、创新、清廉”的导向更加明确,也让企业家和办事群众享受到改革的获得感和幸福感。

着眼优化营商环境,市不动产登记中心全面推行“多规合一”协同审批平台,全面落实“多审合一、多证合一”改革,将一般登记时限压缩至5个工作日

以内。瞄准今年年底前完成全省农村宅基地和集体建设用地不动产权籍调查,确权登记颁证率90%以上的目标,各区县(市)把全市所有行政村、90多万宗宅基地和集体建设用地都纳入了登记范围。桃花源自然资源规划部门创新运用农宅改革试点成果,推行“农宅贷”的作法,明年将向各区县(市)推广。解决房地产办证信访突出问题,事关广大群众切身利益,过去一年,各区县(市)抽调的精兵强将化解了一批遗留问题,初步建立起了“化民忧、解民难”的长效机制。

“交房即交证”改革是不动产登记工作的又一

自我革命,也是市自然资源规划局深化“放管服”改革、优化营商环境的重要举措。为从源头上解决群众购房后办证难的问题,各区县(市)自然资源规划部门主动对接房企,通过优化不动产登记流程,最大程度前置不动产权籍调查环节、提前做好登记预审工作,减少企业和群众的等待时间,让购房者在领取新房钥匙的同时领取不动产权证书,实现了“住产权零距离,交房交证无时差”。

此外,为实现不动产登记与金融部门的“无缝对接”,推广应用不动产登记电子证照,市本级不动产登记中心于2018年12月启动数据深度整理工作,目前市本级群众已可在手机客户端自助查询登记结果和管理不动产。目前,这一做法正在各区县(市)推广,力争打造“互联网+金融+不动产登记”为特色的不动产登记常德品牌。

这种管理模式启动之后,常德市共享单车管理投诉急剧减少,市民在享受“绿色”出行的同时,也能感受到市容市貌的改善。

确定身份,打造共享行业管理典范

2020年,常德市共享单车有“身份证”,也成立了共享单车行业协会。

今年,市城管执法局协调鼓励本地各运营企业自主联合,筹备成立了常德市共享单车促进会,来提升企业解决自身问题的能力,以行业自律增强专业管控力量。

2019年,为方便城市管理,共享单车企业在江北城区试水有桩共享单车。然而,这一举动导致部分市民不大了解,企业内部也陷入恶性竞争。潘晓清介绍,当时为了回应市民关切,有着律师身份的她每天搬着法律条文忙到半夜,有时候家人睡了一觉醒来,她还在网上写回复。

如何才能让企业在趋利的同时,还要肩负社会责任?

今年,市城管执法局要求共享单车会员单位共同签订《“共享单车”规范停放秩序承诺书》,实现企业相互制约、携手并进,配合管理更顺畅,履行承诺更到位。

冒着冬天凛冽的寒风,潘晓清带着记者走在常德街头,只见共享单车停放有序,偶尔一两部摆放不规范的,立马被环卫工人摆放到位。

“2021年,共享单车管理将纳入城市管理考评体系,市民在享受共享经济带来便利的同时,从点滴之间感受到城市管理者为市容市貌所付出的努力。”潘晓清说。

□本报记者 李萌

精准施策,多部门合作做到齐抓共管

共享单车的摆放,映射出一个城市的管理水平。

2018年,安骑特率先“逃离”常德,部分市民拿不回押金,部分单车烂在街头,留给常德工商部门和城市管理等部门一大堆难题。

怎么管,如何管?潘晓清们积极学习其他城市先进管理经验,并组织外出考察学习,总结出一套符合常德市情的管理方案。最终,市城管执法局党组总结经验,明确了“定基数、建平台、请帮手、办协会、抓考核”的整体思路。

既要满足群众多样化出行需求,又要兼顾规范管理成效。针对共享单车分布范围广、乱象分散突出、执法力量不足等实际问题,常德城管将智慧城管系统、环卫工人、共享单车企业运维人员统一纳入共享单车网格管理体系,明确职责职能,构建“三位一体”监管模式。

共享单车背后的故事

冬日常德,黄叶飘零,朝阳路上,一辆“哈啰”光明正大占据着非机动车道,差点绊倒飞奔的电动摩托。正是下班时间,路上一女子拿出手机,对着这辆共享单车拍照后,将单车推到指定的区域内。

这名女子名叫潘晓清,是市城市管理和综合执法局公共设施科副科长,她的同事田孝飞说,晓清是常德与共享单车打交道最多的人。

量身定制,精准控制共享单车数量

常德是湖南首个全国文明城市,2017年大量涌入的共享单车,却打了城市管理者一个措手不及。

安骑特、摩拜、ofo等大量共享单车进入常德,高峰期多达8万多辆,乱停乱放,阻塞交通,堵塞消防通道,共享经济的涌入给市民带来方便的同时,也让城市管理者感到头痛。

“巅峰时期,常德大街小巷都是共享单车,穿紫河、柳叶湖、沅江里面也不少。”潘晓清回忆起当初的情形,运营商没有节制地投放,乱停乱放一时成了市民投诉的热点。

怎么治?如何控?成了潘晓清们日思夜想的问题。

2018年,市城管执法局为解决共享单车过度投放问题,潘晓清和同事们开始一段漫长而精细的调研。