



石家庄市华泰家园小区“公交电梯”廊桥。河北日报记者 赵泽众摄

■ 阅读提示

不久前,石家庄华泰家园小区的几部室外电梯,引起人们关注。因为它和我们熟悉的电梯不同——居民使用电梯将采用类似乘坐公交车的计次刷卡模式,因此被称为“公交电梯”。近期,国内一些城市在给老旧小区加装电梯时也采取了这一模式。“公交电梯”可以说是一个新的探索。那么,“公交电梯”是如何运作的?这种加装电梯模式能否复制推广?

# “公交电梯”能走多远?

□河北日报记者 赵泽众 通讯员 申承凡

■ 记者观察

## 老旧小区加梯 期待详细“指南”

11月26日,在石家庄市新华区行政审批局,记者获取了一份行政审批事项一次性告知单,告知单上明示了石家庄市既有住宅加装电梯工程申请材料目录。

可以说,这也是一份详细的加梯指南。申请人可以依据事项表准备材料。

加装电梯并不是一件易事。为促进该项工作开展,去年4月,省住房和城乡建设厅、省财政厅等六部门联合出台了《关于我省既有住宅加装电梯工作的指导意见》,意见中列出五大项申请材料,在实际运行中也需要一个或者多个牵头人去跑办。

针对加装电梯申请材料要求高、申办手续易出错的问题,不少市民希望部分审批权能下放。“如果政府可以把部分审批权下放到街道乃至社区,市民只用跑一次部门就能办妥所有建设手续,那就再好不过了。”省会居民靳磊说。

从目前各地尝试的“公交电梯”模式效果看,居民都表示了认同。但在提交申请的其他环节和手续方面,仍需要一番运作。

此外,老旧小区的“老旧”不光是指外在形象上,也体现在原有的狭小空间布局上。

“在老旧小区电力改造时,道路挖开后会发现线路周围全是其他单位的管线,有交叉和邻近等问题,这给我们的电力管线移位增加了施工难度。综合考虑电梯安装位置与原有楼梯通道,留给电力线路移位或改造的空间非常有限。”国网石家庄供电公司桥西供电中心主任石磊说。

施工方面的问题毕竟可以靠技术手段解决,加之先前的改造经验,总能找到办法。而来自政府层面的可操作性政策,则是老旧小区加装电梯更需要的。

石磊告诉记者,在2018年底,省住建厅出台意见之前,石家庄就有一个小区加装电梯申请用电。当时,供电公司不知道其是否符合用电标准,向小区物业、居委会核实后,才进行了供电。

而在相关意见出台后,电力方面可以明确,只要提供规划许可证和施工许可证,主体进行报装,电力即可供电。

只有对每一项流程进行细化,才能让新模式产生好效应。

国家发展改革委等14个部门近日印发《近期扩内需促消费的工作方案》。方案提出,实施促进实物消费政策,畅通供需更高水平良性循环。包括加大对城镇老旧小区改造支持,加快落实支持城镇老旧小区居民提取住房公积金,用于加装电梯等自住住房改造个人支付部分的政策,鼓励各地对城镇老旧小区有条件的楼栋加装电梯。

记者查阅发现,在上海,殷行街道已将《加梯自治指南》升级至2.0版,为老旧小区加梯“划重点”。并根据加梯工作中碰到的难点问题,梳理整理出《影响加装电梯的十大因素及处理对策》。

上海的《加梯自治指南》确立了相关职能部门职责,比如社区自治办负责为居民加装电梯搭建指导培训,积极培育和引进相关领域的社会组织和专业机构,会同相关部门共同编制“指导加装电梯第三方机构推荐名单”。该指南上还附加了职能部门经办人的姓名以及联系方式。

天津市已经列入加梯计划百余部,明年各区政府将总结推广现有试点的成功经验,落实属地责任,结合老旧小区改造,推进规模化加梯工作,引导支持社会力量参与,整合配套项目建设,节约加梯成本,实现规模和效益的最大化。街道社区工作人员深入楼栋宣传加梯政策,广泛发放《加装电梯工作手册》和《加装电梯技术指南》,耐心细致地做好统一居民意愿的工作。

文/河北日报记者 赵泽众

## 为何选择“共享”?

11月22日11时,石家庄华泰家园小区9号楼口,刚从超市买菜回来的张阿姨抬头看了一眼7楼的家,深吸一口气开始爬楼。

她左手拎着五斤红薯,右手提着两颗圆白菜和一袋橘子。

“拿着这些上楼还是有些费力的,等电梯运行后就省劲儿了。”张阿姨说。50多岁的她对即将运行的“公交电梯”很期待。前期征求意见时被告知,电梯安装不用居民交钱,张阿姨便十分痛快地在同意书上签了字。

“公交电梯”是老旧小区改造过程中的一种新事物,国内其他城市也在尝试,现身石家庄伊始便引起人们关注。

为什么叫“公交电梯”?简单来说就是“免费装、刷卡坐”,电梯由第三方机构免费安装,小区业主要使用电梯和乘坐公交车一样,上车刷卡,下车走人。这样的模式在不同省份叫法不尽相同,也有人称之为“共享电梯”。

华泰家园小区为何采取这种加装电梯模式呢?

笔者调查了解到,在老旧小区改造过程中,人们频频提及的,是加装电梯难。一方面前期资金筹集难,另一方面居民意见难统一。

“一部电梯动辄三四十万元,按我们三层一层3户、一共六层18户算,三层以上每家最少得交2万。”省会某老旧小区的老大爷说,“我的

退休金每月只有3000多元,一下子拿出这些钱来压力太大。”

正因如此,在华泰家园小区前期征求意见时,相关部门提出了电梯前期安装免费的方案,居民不用出一分钱。

“这是一个老小区,建成20多年了,60岁以上的住户占一半,80岁以上的有180多人,其中一部分还住在3层以上,平日里他们上下楼困难,有的老人甚至常年不下楼。”华泰家园小区隶属新华路清真寺街社区,该社区居委会主任于换杰深知“悬空老人”的难处。

新华路街道办事处自然资源规划住建办公室副主任韩毅霄介绍,为解决“悬空老人”出行难,办事处联合多部门积极探索新模式,采取企业投资、公教化运行的方式,试验性地将华泰家园小区9号楼作为样板。

华泰家园小区有住宅楼12栋,正在加装电梯的9号楼有三个单元。笔者走进中间的单元发现,9号楼加装的电梯采取半层停靠的方式。也就是说,乘梯人到达楼层后,再步行半层就能到家。

笔者实地查看过多家已经完成电梯安装的老旧小区,主要有两种停靠方案:半层停靠和半层停靠。华泰家园9号楼的单元门朝北,在每层楼的半层位置有窗户,半层位置为三户居民。在多种因素的综合考量下,采取了半层停靠的方式。



河北省石家庄市新华区华泰家园小区9号楼室外电梯的安装完成框架施工。

河北日报记者 史晨全摄

而一些采取平层入户的加装电梯,需要从二楼开始往上架设廊桥,这会在一定程度上影响一层住户采光。但即便平层入户,为了支撑廊桥,也会架设柱子,对低层的住户多少也有影响。

笔者看到,华泰家园9号楼电梯安装在单元楼的北面外部,采用的是玻璃幕墙,减少了采光方面的影响。

“小区的电路,能不能支撑电梯

的运行呢?”老旧小区加装电梯的用电问题,同样受到居民关注。

“老旧小区改造时就已经对电路进行了整改,加装电梯后完全可以正常使用。”国网石家庄供电公司桥西供电中心主任石磊说,改造后的小区仍为单电源供电,但是通过电力公司对电力线路进行检修和更换,可以满足用电需求。

石磊表示,加装后的电梯用电与居民用电是同一个变压器,不同

电路。这和新建小区的电梯供电方式相同,电表安装居民不用出钱,由电力公司负责。

“老旧小区加装电梯,不单要靠协商,还要靠市场思维。”河北大学管理学院信息管理工程系主任杨秀丹认为,“公交电梯”的共享运营模式,为破解老旧小区加装电梯难提供了新的思路,这既能有效纾解老旧小区住宅筹资难,也能避免住户自筹资金运维带来的维护乏力难题。

## 费用如何收取?

老旧小区,居民缴纳电梯费用后,每年还需要支付一定数额的运营维护费用,每年都在出钱,有的小区电梯甚至因此停运。

电梯运营和维保的费用大概是多少呢?

业内人士透露,电梯费用包括维修检测、电费等多项费用,其中运营维保费用占比最大,由于每个楼宇采用的电梯型号、性能都不一样,其运行维护费用也各不相同。

“按照有关规定,目前实行电梯每15天维护保养一次。”河北日立电梯工程有限公司总经理张四海说,由于旧楼加装电梯所处小区环境不同,建筑条件、结构类型、使用状况多样化,加之居民对于加装电梯的

需求不尽相同,因此加装电梯针对每个单元来说都是个性化需求,运营商会根据不同的条件制定适宜的加装电梯方案和服务方案。

定价几角钱一次乘电梯,是在核算维修保养和电费后决定的。韩毅霄介绍,9号楼每部电梯的运营维保费用每年大概在4000元左右。

石磊告诉笔者,由于电梯的电机和使用频率不同,每部电梯使用的电费也不尽相同。电费的收费标准和居民用电收费标准相同,都是0.5362元/度。

这种加装电梯模式和收费标准,在国内其他地方也在探索和实践。

10月1日,云南省昆明市五华区丰宁街道春晖社区省委党校生活

区内,4部外挂“共享电梯”完成验收投入使用,居民开始免费体验。近日,笔者联系了该办事处,询问使用以来的情况。

该办事处工作人员介绍,在试运行结束后,经物价部门核准,小区电梯的收费标准为二到三层住户0.2元/次,四到五层住户0.25元/次,六到七层住户0.3元/次,并将推出次卡、月卡、年卡,进一步降低居民乘坐成本。

该工作人员表示,业委会和电梯公司签订的协议是电梯安装到位以后,除了个人乘坐缴费以外,下一步电梯附着产生的广告费收益都是电梯公司的。协议没有年限,维修保养、电费都由电梯公司承担。

## 是否能够推广?

解决方案。“可以根据建筑的实际情况,实施多种并道加装方式来灵活应对,会充分考虑低层用户采光、楼道规划、消防等实际施工问题。”

“公交电梯”模式看起来解决了安装、使用和维修的问题,这种模式可否复制推广呢?

杨秀丹认为,从生活角度来说,安装电梯是大势所趋。从经济角度来说,城市的建设不能一味地拆旧改新,应该让旧楼产生新的价值,电梯的改造和外围社区的改造恰恰使旧楼产生了新价值。从信息技术角度来看,国内的共享理念接受度已经可以,居民共享电梯,按次缴费是可行的。

“但是若想推广开来,也需要一些深入的考量。”杨秀丹说,比如,实施前要做一些不同社区和居民的调查,充分了解居民意见。因为在省内常见的社区中,既包括有

组织型社区,也包括散居型社区和分散型社区。在有组织型社区较容易推广,分散型社区就比较难。

另外也有业内人士认为,如何解决“公交电梯”带来的成本压力,让企业有可持续收入,或是影响其模式走向的关键。

据了解,为了减轻投资压力,上海殷行街道办事处与第三方加梯公司探索了一种新的BOT模式,由加梯公司“代资”建设电梯。

BOT,直译为“建设—经营—转让”,是指基础设施投资、建设、经营、转让的一种方式,即政府和私人机构之间达成协议,由政府向私人机构颁布特许,允许其在一定时期内筹集资金建设某一基础设施,并管理和经营该设施及其相应的产品与服务。

上海的经验是,在电梯建设前期,居民不用出钱,由电梯公司出资把电梯建好,从居民开始使用之

日起,再向电梯公司缴纳使用费,期限为15年。使用费按照层高比例分摊,6楼每年交使用费3100元,5楼2400元,4楼1800元,3楼1200元,2楼600元,1楼0元。

过去电梯加装以后,居民要每年出150元到170元电费和维修费,还要自己找电梯维保公司来维修保养。有的小区委托物业管理,但物业也不愿意接这个“烫手山芋”。在“代资”模式下,加梯公司同时承包了电梯15年的管理和运维工作。

对于“公交电梯”模式的未来,业内人士分析,目前看,“公交电梯”运营收入主要依靠居民使用费和箱体广告收益,但“公交电梯”前期投入大、利润率不高、回报周期长,对企业的成本控制能力、利润开发能力和精准运营能力都是一个重大考验。安装仅是第一步,后期电梯的管理维护很关键。



石家庄市华泰家园小区待安装电梯轿厢已到货。河北日报记者 赵泽众摄

在华泰家园小区,9号楼南边7号楼的王女士也想加装电梯,但是7号楼的情况并不允许。不同于只有三个单元的9号楼,7号楼是一座“L”型的楼栋,有6个单元,居住密度远远大于9号楼。居民这栋楼单元之间挨得近,电梯公司表示这个距离不适合加装电梯,但是随着我们年龄增大,还是希望能坐上电梯。”王女士说。

即便新模式解决了一部分问