

住建部：

鼓励老旧小区装电梯配建停车场

▲要求各地尽快摸清老旧小区类型，明确改造标准和范围

▲完善老旧小区水电气、养老、抚幼等设施

一项涉及全国17万个老旧小区、上亿居民的改造将全面启动。这项改造将维修完善老旧小区的水、电、气、路等市政基础设施，加装电梯、建垃圾分类配套设施，鼓励修建公共活动场地，配建停车场、活动室、物业用房，完善社区的养老、抚幼、文化室、医疗、助餐、家政、快递、便利店等设施。

城镇老旧小区改造正在各地加紧进行。近日，国务院新闻办公室举行政策吹风会，住房和城乡建设部副部长黄艳在会上透露，下一步住建部将指导各地抓紧摸清当地老旧小区类型、居民改造愿望等需求，在此基础上明确改造的标准和对象范围，并鼓励有条件的地方加装电梯，配建公共活动场地、停车场，并逐步完

善养老、抚幼、医疗等设施。

全国需改造老旧小区涉及上亿居民

继今年《政府工作报告》对城镇老旧小区改造作出部署后，近期召开的国务院常务会议再对推进老旧小区改造进行部署。据各地初步摸查，目前全国需改造的城镇老旧小区达17万个，涉及居民上亿人。

黄艳介绍，城镇老旧小区由于原来设计标准比较低，再加上维护、养护不到位，问题突出。比如，管网破旧，上下水、电网、煤气、光纤设施缺失或老化严重。养老、抚幼等公共服务缺失，文化娱乐、健身、机动车和非机动车的存放等

也普遍存在问题。尤其很多老旧小区老龄化程度较高，老年人急需电梯。

将尽快摸清老旧小区类型和居民改造愿望

谈及下一步工作计划，黄艳表示，住建部将指导各地抓紧摸清当地城镇老旧小区的类型、居民改造愿望等需求，在此基础上明确城镇老旧小区改造的标准和对象范围。

创新城镇老旧小区改造投融资机制，运用市场化方式吸引社会力量参与等。

在城镇老旧小区改造基础上，顺应群众意愿，积极发展社区养老、托幼、医疗、助餐、保洁等服务。推动建立小区后续长效管理机制。

【老旧小区定义】

- 建成于2000年以前；
- 公共设施落后影响居民基本生活；
- 居民改造意愿强烈。

来源：住建部、发改委、财政部《关于做好2019年老旧小区改造工作的通知》

【老旧小区三类改造内容】

●保基本配套设施：和居民生活直接关系的水、电、气、路等市政基础设施的维修完善，北方地区供暖设施修缮，加装电梯，建设垃圾分类配套设施。

●提升类基础设施：包括公共活动场

地，有条件的地方配建停车场、活动室、物业用房等。

●完善公共服务类内容：完善社区的养老、抚幼、文化室、医疗、助餐、家政、快递、便民、便利店等设施。

【一个楼门一个方案】

随着我国老龄化问题日益突出，很多6层老旧楼房虽然按标准可以不安装电梯，但老年人出行爬楼梯十分不便。

黄艳对此回应说，近年来很多人大代表、政协委员对老旧小区加装电梯的呼声特别高。其实，很多城市如北京、上海、广州、杭州等已经做了大量探索，也有了一些值得推广的经验。

她介绍，根据各地上报数据，2018年，全国老旧小区加装电梯已经完成1万多部，在施工的有4000多部，正在办理前期手续的有7000多部，该项工作正在全方位推开。

黄艳坦言，加装电梯过程中遇到很多具体问题。比如6层的楼房，可能3层以上都愿意加装电梯，尤其楼层越高的

居民意愿越强烈。但是，对于一层或者二层，因为需求不迫切，而且觉得占用了公共空间，对他的利益可能有或多或少的损害。

“这些问题在实际情况中都存在，各地实践中经验就是必须要因地制宜，一个楼门一个方案、一栋一个方案，群众工作要做细。”黄艳说，加装电梯工程的设计和工程方案尽量兼顾各层居民的合理诉求，尽可能通过精心的个性化设计，达到利益最大化、影响最小化。居民邻里要共谋共商，需要多方协商、参与，达成一致。

黄艳指出，老旧小区加装电梯“急不得”，住建部正大力推进，但关键在于居民通过协商来完成。



杭州一老旧小区装上了电梯

■追问——

小区改造后居民不愿掏物业费怎么办

在部分地区老旧小区改造中，不少居民对物业等服务付费并不认可。针对这一问题，黄艳回应说，过去老旧小区大多缺乏物业管理，居民往往没有付费购买服务、交物业费的习惯，这需要一个思想认识转变的过程。从浙江、福建等地试点情况来看，解决这一问题需要加强引导，提高老旧小区居民购买服务的意识，并发动居民理解支持，让大家从头开始就参与改造。

她强调说，改造过程中，政府一定不能大包大揽，而要

加强政策支持、引导发动居民积极参与。特别是对于改造后老旧小区管理问题，由于各个小区的居民构成不一样，同时不同物业管理模式、不同专业公司提供的服务收费水平以及服务水平差异都比较大，必须提供一个平台，让居民充分协商，对居民选择的管理模式、管理公司形成一致意见。

黄艳举例说，从试点城市经验来看，选择自主协商选择物业模式，不少已改造的小区物业费收缴率超过80%，停车场收费率超过90%。

■案例——

北京50余岁老楼加装电梯

北上广深等个城市已在推动老旧小区加装电梯等改造工程。

2017年6月，北京首个检测合格并取得使用许可的老旧小区增设电梯试点工程——东城区和平里一区4号楼4单元加装的室外电梯投入使用。

1962年建成的和平里一区是典型老旧小区，居住在4号楼4单元的住户平均年龄在80岁以上，老人出行爬楼梯十分不便。

东城区住建委相关负责人此前接受记者采访时表示，加装电梯是在全部8户居民同意基础上完成的。前期相关部门到实地勘测，对楼体情况、楼间距、是否有地下室、是否占用消防通道等情况进行研究，评估可实施性，最后制定实施方案。

电梯采用阶梯收费的方式，楼层越低收费越低。以6层楼、一梯3户的户型为例，每户每月缴费100多元到300多元不等。（据《新京报》）