

H 热点聚焦

策划:胡婧琛

# 一梯难倒老旧小区改造,如何破局?

老旧小区加装电梯是居民热切期盼,但实际执行起来却是困难重重的一件事。2020年7月出台的国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》提出,到“十四五”期末,结合各地实际,力争基本完成对2000年底前建成并需改造的城镇老旧小区改造任务。

统计数据表明,我国2000年以前建成的老旧小区有近17万个,加装电梯需求大。一些兴建于上世纪八九十年代甚至更为久远的老旧小区,楼层多在五层至六层。居住在这些小区较高楼层且年长的居民对于加装电梯有强烈需求。然而老旧小区加装电梯面临众多十分复杂的情况,近年来能够顺利加装电梯的小区还是少数。比如某加装电梯工作室统

计,仅上海地区,近年来就接到了几百个咨询案例,而真正完成施工并交付使用的比例不足申请总量的3%。

具体面临哪些难处?

其一,意见难统一。往往住在高楼层的居民愿望强烈,住在低楼层、地下室居民受益不大,甚至将面临更多采光、噪音等问题,于是持反对态度。高低楼层的居民意见很难达成一致。

其二,资金来源难。一部电梯通常几十万元,一层和地下室居民往往不出资,分摊到其他住户的加装费用有时达五六万元,尽管很多城市有政府补贴,但对于很多老旧小区居民来说仍是不小的负担。

其三,费用分摊难达成共识。电梯

安装后,还有日常运行和保养维修费用,这些资金该谁出,又怎么进行分摊,也需要居民反复协商决定,每一户居民都有各自诉求。

总体而言,老旧小区加装电梯有利于居民生活的便利,以及整个小区居住品质的提升。加装电梯要在多方之间寻求利益平衡点和最大公约数,实现广大居民的总体利益最大化。

加装电梯起决定作用的是整个单元内业主的意志。小区居民作为加装电梯的申请人,可以委托业主委员会、老旧小区住宅原产权单位、建设单位、物业服务人等作为受托人,推进加装电梯工作。受托人应该积极沟通协调,推动业主们友好协商,处理好相邻关系。避免支持加装的业主不顾反对强装,反对的业主对加

装实施强力阻挠等不和谐状况出现。

根据民法典第二百七十八的规定,业主共同决定事项,应当由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。小区加装电梯属于“改建、重建建筑物及其附属设施”,而决定“改建、重建建筑物及其附属设施”事项,应当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。从一些城市的实践经验看,征求上述“双三分之二,双四分之三”业主同意后再进行加装比较合理。

加装电梯的资金来源应该更加多元化。本着谁受益谁出资的原则,资金主要来源应该是需要加装电梯的业主。根据一些地方经验,地方财政对于老旧小区

加装电梯给予一定财政补贴。比如北京市在2019年曾明确,“加装电梯市级财政补贴每部最高64万元,各区结合实际制定补助政策,其余资金由企业、个人承担。”为了拓宽资金渠道,可以允许出资加装电梯中缴存住房公积金的业主,提取住房公积金用于支付加装电梯个人分摊费用。此外,还可以按照相关规定申请使用住宅专项维修资金用于加装电梯。

分摊建设和管理资金应该更加科学合理,并探索多种模式。业主可以根据所在楼层、面积等因素分摊加装电梯资金。通常认为比较合理的状况是,高楼层居民得利较多,应多分摊。一层和地下室居民如果在采光、噪音方面确有相应损失,可以获得一定补偿。中楼层得利少些,可以少分摊。加装电梯还可以和小区

停车位等问题一起捆绑解决,对于低楼层用不上电梯的居民可以给予停车位使用上的便利或者费用减免作为补偿。

一些城市除了业主自筹自建、产权单位出资之外,还探索一种代建租赁的模式,第三方作为实施主体负责出资加装电梯和后续维护,业主乘坐刷卡付费或者按期付费,不需要居民的前期投入。此外,在当前很多老旧小区引入社会力量对小区全面改造的背景下,社区运营企业可以联合物业服务企业,将电梯广告收入、盘活小区闲散空间获得的租金收入、停车费、物业费等等作为综合收入来源。进而将加装电梯、小区环境修缮翻新、水电路气改造等费用一并整体考虑,有利于形成老旧小区改造的良性循环以及实现可持续发展。(作者:亢舒)

## 广西确保农民工安“薪”过年

本报讯(通讯员 胡田四)近日,广西住建厅印发通知,部署2022年元旦春节期间全区房屋建设和市政基础设施工程领域保障农民工工资支付有关工作。明确对全区在建房建市政工程项目开展重点排摸和动态督察,确保2021年11月底前发生的政府投资项目和国企项目欠薪案件清零,其他欠薪案件于2022年春节前实现动态清零,确保农民工群体安“薪”过年。

通知要求,自治区各级住房城乡建设主管部门要对辖区内在建房建市政工程项目欠薪欠款矛盾情况开展排摸,发现欠薪问题隐患,要按照“总承包负总责”“谁用工、谁负责”“谁欠款、谁偿还”的原则,督促相应总承包单位、建设单位按照合同约定支付工程款。重点

紧盯政府和国有投资工程项目,督促建设单位落实资金来源,重点防范高负债房地产企业风险蔓延影响农民工工资支付的情况,要提前研判,尽早部署,多措并举防范和化解欠薪风险隐患。

广西住建厅会同人力资源社会保障部门采取随机抽查、明察暗访等方式,对全区各地在建房建市政工程项目实名制、分账管理、分包委托总承包企业通过银行代发工资、按月足额发放工资等“一金七制度”的落实情况进行督促检查。对涉嫌欠薪的企业,两部将共同立案查处,实施联合惩戒、加强曝光,使其“一处违法、处处受限”,确保《保障农民工工资支付条例》落到实处,切实保障农民工群体合法权益。



日前,在浙建集团浙江三建德寿宫遗址保护展示工程暨南史博物院(一期)项目上,一场“送万福进工地”活动为建筑工人们送上了祝福。

这是浙建集团一年一度送“福”进项目公益活动,今年为了减少人员聚集,做好疫情防控,活动以“线上+线下”形式展开,线上通过短视频平台全程直播。活动当天,除了德寿宫项目部党建活动室直播点外,浙江省建筑业协会和集团总部大楼设分直播点。书写完成后,这些满载温情的“福”字、春联及慰问品被送到工地,致敬奋斗在一线的建设者们。通讯员 马敏 摄影报道



1月10日,中建八局西北公司内蒙古分公司开展“心系工友,情暖一线”2022年新年慰问工友活动。

呼和浩特市建筑建材公路运输工会主席包苏和,副主席云智鹏;呼和浩特市文化旅游投资集团有限公司党委书记、董事长高丽芳;中建八局西北公司内蒙古分公司党总支书记、总经理马宽伦,党总支副书记、工会主席陈彦好等领导,分公司管理人员及工友代表200余人参加。

活动中包苏和、高丽芳、马宽伦向中建八局困难职工代表及困难党员代表发放慰问金。包苏和、陈彦好为30名农民工工友代表发放慰问品。通讯员 乌亚罕 摄影报道



日前,重庆交建“巫云开”高速公路B1项目迎来一场特殊的劳动竞赛——“职工菜园”评比。

该项目部驻地地处海拔1100米的大山深处,这里冬季气候环境恶劣,经常性断档新鲜蔬菜,给员工生活带来困难。经过调研和实地勘察后,项目部决定利用项目驻地的建设荒地,以部门为单位划片包干开垦荒地,种植各种适应高海拔、抗严寒的蔬菜,并在收获季节进行劳动竞赛评比表彰。通讯员 杨静玉 摄影报道

## 建筑人组织“防控网”抗击疫情



近日,陕西、河南等地疫情反弹引发关注。对此,中煤第七十二公司立即启动应急预案,通过细化管控措施、落实联防联控等,进一步织密、组织疫情“防控网”,确保职工生命健康安全和各项工作正常开展。通讯员 许亚斌 摄影报道



1月9日,天津打响对抗奥密克戎的阻击战。总部位于天津的中铁十二局集团电气化公司闻“疫”而动,全力抗“疫”,保障职工群众身体健康、生命安全和各项目生产生活平稳有序,并驰援隔离点改造。图为天津地铁6号线五区项目对工作人员进行测温登记。通讯员 赵桂军 袁永江 摄影报道



1月10日,天津武清开发区全员做核酸检测。中铁二十二局四公司积极配合,全力以赴迎战奥密克戎变异株。通讯员 武新才 摄影报道

## 上海住建领域安全隐患排查整治暨燃气安全专项行动启动

本报讯(记者 顾今)1月11日,上海市住建委召开住建领域安全隐患排查整治暨燃气安全专项工作会议,对燃气管理、疫情防控、建筑施工等重点领域安全隐患排查整治工作进行全面部署。

上海市住建委主任姚凯介绍,本次安全隐患排查整治行动是落实市委市政府“促发展、保安全”大走访、大排查工作部署的具体行动,全市住建系统将全面排查各类安全隐患,努力做到防患于未然,消灭隐患于萌芽,切实减少安全事故,为城市发展、人民生活创造一个良好安全的外部环境。

记者从会议上获悉,上海将成立工作专班,从即日起至今年底,开展燃气行业安全排查整治专项行动,就燃气安全

生产、公共场所用气、老旧小区用气等方面的安全隐患,全面开展排查整治行动,并加快推进燃气数字化转型,持续提高燃气管道、设施设备、场站的安全运行水平和燃气工程建设、用户端的安全管控水平,有效防范重特大事故。重点推进隐患管网和老旧管网的改造整治,一季度将全面完成隐患管网整治工作。

疫情防控方面,上海市住建委将加强对建筑工地、住宅小区等重点场所疫情防控的监督检查力度,对重点环节、关键环节进行不定期抽查,及时排查防控漏洞和风险点,督促预防性消毒通风等防控措施和扫码测温、佩戴口罩、保持安全距离等防控要求落实。

建筑工地方面,从即日起至春节复

工后这段时间,市、区两级建设管理部门将组织力量对本市所有房屋建筑工程进行全面排查,督促落实各方主体责任,严肃查处违规行为。重点强化对危险性较大的部分专项工程的检查力度,巩固提升防高坠、起重机械安全专项整治效果,坚决遏制建筑施工群死群伤事故的发生。

房屋管理方面,上海市住建委、市房管局将组织力量对住宅小区、住宅修缮工地等开展全面检查,聚焦房屋安全隐患排查整治、住宅小区高空坠物和消防安全、住宅修缮工程安全监管、征收拆房基地安全监管等重点领域,进一步压实责任、督促落实,切实筑牢房管领域安全生产防线。

本报讯(通讯员 丁玲 李维海)1月11日,内蒙古锡林郭勒盟进京货运新通道暨虎丰一期铁路开通首发仪式在锡林浩特举行。

锡林郭勒盟盟委书记么永波委首发言,盟委委员、常务副盟长张怡致辞,锡多公司董事长由志成介绍项目总体情况。盟委、行署、集通公司、中铁电气化局等单位100余人参加首发仪式。

虎丰一期铁路与京通线虎什哈站接轨,是锡林浩特至京津冀地区最短路径的铁路货运通道,也是锡林郭勒盟“疆达海”铁路网建设的重要枢纽路段,总投资1.6亿元。中铁电气化局铁路工程公司负责线路全长8.33公里区间及虎什哈车站站改施工任务。由该公司承建的改建铁路虎丰一期既有有线改造工程田桥镇站至虎什哈站于2021年4月正式开工建设。该项目部面对专业范围广、工程规模大、安全风险高等困难,提前对现场组织、合理安排施工任务,发挥各作业队的团队协作机制作用,高效组织、合理安排施工任务。

“隧道施工中面对工期短、风险高、换衬工程量大的困难,采取现场层层盯控、层层把关,秉承科学严谨的工作态度,项目内部多次进行研讨,不断优化施工组织设计等措施,确保了工期节点如期兑现。”中铁电气化局虎丰项目经理陈继军介绍道。

## 锡林郭勒盟进京货运新通道暨虎丰一期铁路开通

## 福建计划公路水路投资完成千亿元

今年建成高速公路100公里、普通国省道150公里

本报讯 近日从相关部门获悉,今年,福建省计划公路水路投资完成1000亿元,实现连续三年投资超千亿;投资重点将逐步转向公路网提升、枢纽经济等推动交通运输产业高质量发展上。

该省计划全年建成高速公路100公里、普通国省道150公里,新建农村公路1500公里,力争国道G228线待贯通路段全部动工。以“一优化、两提升、三着力”为目标,今年该省重点抓好强化互联互通和助力共同富裕等工作。

提升交通联通水平和运输管理水平成为关键词。以福州和厦漳泉两大都市

圈建设为引擎,该省将加快建设现代化高质量综合立体交通网和综合交通枢纽体系,完成《福建省综合立体交通网规划(2021—2035年)》。全年计划新开工高速公路项目106公里、普通国省道项目300公里、港口项目3个。重点推进9个高速公路项目,加快建设国省干线1000公里,建成高速公路项目4个,新增生产性泊位4个。

为建设“海上福建”、促进海洋经济高质量发展提供有力支撑,该省将加快建设世界一流的海东沿海港口群,强化港口枢纽通道和保障供应链畅通功能。

加大闽江航运开发力度,今年计划新增港口泊位4个。

为群众出行和乡村振兴提供更优质的服务成为今年交通运输工作的一个重要抓手。该省将全方位打造10对标标杆高速公路服务区,加快26处省界公路服务区提质升级,改造危桥150座。

助力共同富裕,全省加快县道提级改造、乡道升级改造、通达大自然村公路硬化,实施农村公路安保工程800公里和农村公路“串珠成链”,创建美丽农村路1000公里。(张颖 薛荣泰)

## 法律法规密集出台 根治欠薪举措强势出击

□记者 时永庆

(上接第1版)规范农民工工资专用账户管理,确保农民工工资“有钱发”和专款专用,切实维护农民工劳动报酬权益,推动解决根治工程建设领域拖欠农民工工资问题。

2021年8月17日,人社部、住建部等七部门印发《工程建设领域农民工工资保证金规定》(以下简称《规定》),从账户开立、资金存储、使用返还,到监管处罚,进行了全链条规范。过去,一些地方要求资金存储比例达5%,甚至更高。《规定》则统一要求这一比例原则上不低于1%,不超过3%。针对一些地方要求建设单位、施工总承包单位、分包单位和劳务分包单位都要存储工资保证金的问题,《规

定》明确,工资保证金存储主体是施工总承包单位,其他主体均不需再存储。

2021年11月10日,人社部出台《拖欠农民工工资失信联合惩戒对象名单管理暂行办法》明确,用人单位克扣、无故拖欠农民工工资达到认定拒不支付劳动报酬罪数额标准,或者因拖欠农民工工资违法行为引发群体性事件、极端事件造成严重不良社会影响,经人力资源社会保障行政部门依法责令限期支付工资,逾期未支付的,人力资源社会保障行政部门应当按照《管理办法》规定的程序,将该用人单位及其法定代表人等有关责任人员列入失信联合惩戒名单,按照规定公开并共享至同级信用信息共享平台。

陆续出台的配套政策为《保障农民工工资支付条例》的有效落实和实施提供了强有力的支撑。

让每年春节前夕农民工讨薪问题尽早成为历史

保障农民工及时足额拿到工资,是关系农民家庭基本民生的大事。国务院总理李克强在2021年12月1日召开的国务院常务会议上指出,要严格执行《保障中小企业款项支付条例》,整治滥用市场优势地位恶意拖欠账款行为;压实地方属地和部门监管责任,加强审计监督,对机关、事业单位、国有大企业拖欠中小企业账款要依法查处并严肃问责,严重失信的要公开曝光;强化长

效机制建设,健全建设工程价款结算管理制度,提高工程进度款支付比例。全面推行保函(保险)替代保证金。

后续《优化营商环境条例》等法规的相关配套政策将会陆续出台,从根本上减少和防范拖欠账款问题。“让每年春节前夕农民工讨薪问题尽早成为历史。”总理说。

编者后语:本报2021年建设领域热词盘点新闻报道至本期画上句号,热词所示热点有的还在持续发酵,有的则成常态,一起融入到新的一年行业改革发展工作中。我们将继续关注行业热点,记录行业热词,以期年终岁末再盘点。

## 上海大众拍卖有限公司拍卖公告

受委托,本公司定于2022年1月28日10:00在上海市静安区汶水路451号东门2楼举行公有居住使用权房屋的承租权转让拍卖会公告如下:

一、拍卖标的:上海市黄浦区蒙自西路72弄19号603室独立成套公有使用权房屋的承租权,按现状带租约拍卖。

二、咨询时间:见报起至2022年1月27日止

三、咨询地点:上海市静安区汶水路451号东门2楼

四、咨询电话:021-65857708 400-021-6899

五、注意事项:(详见拍卖特别规定)

1、竞买人须具有与竞买标的相适应资质,提交相关同意更名入户等证明材料原件和有效身份证明材料,交付保证金人民币伍拾万元,办理竞买登记手续后方可参加竞买。

2、竞买人报名及交付保证金(银行转账)截止时间:2022年1月27日16:00,保证金须在截止时间前到账(户名:上海大众拍卖有限公司;账号:1001265029300061587;开户行:工行上海市中山北路支行)。

3、凭本公司看样单预约看样。