

物业小区旧楼加装电梯难点剖析

罗冠永

西继迅达(许昌)电梯有限公司

DOI:10.18686/bd.v1i11.1067

[摘要] 物业小区旧楼内加装电梯能够为小区居民带来一定的便利,实现加装电梯工程需要原房产单位的大力支持,且在建设时需要满足不同住户的需求、组织者也需要在小区内具有一定的威望、所需费用也能做到平均分摊。在加装电梯工程进行时会遇到各种困难,本文围绕物业小区旧楼加装电梯的难点展开分析,通过分析能够对旧楼加装电梯的难点进行解决,为其他旧楼小区加装电梯提供经验。

[关键词] 物业小区;旧楼;加装电梯;难点

随着我国社会经济发展水平的提高,我国住宅也逐渐由经济型进入小康型,改善和提高居住质量成为居民的基本需求,由于一些楼盘建设的时间过早,导致高于七层的小区住宅并未安装电梯,这些小区的住户往往是老人,这对他们的人身安全造生了很大威胁,所以物业小区内的旧楼加装电梯成为了中老年住户关注的重点,也成了一个需要尽早解决的社会问题。

1 旧楼加装电梯的好处

1.1 方便居民生活

在旧楼中加装电梯,不仅减少居民上下楼时间,而且也能保证住在高层的老年人的身体安全,如果电梯加装设计合理,可以使楼房通风性能得到加强,也可以使电梯与原建筑融为一体,目前很多地区都下达了相关文件,希望能够为旧楼加装电梯,并且一旦加装的电梯对居民的正常采光通风造成影响,居民也能够通过协商获得一定的赔偿,例如在广州一小区内的旧楼已经成功加装电梯,这给其他期待能够在旧楼内加装电梯的居民带来了福音。

1.2 居民房屋增值

在为旧楼加装电梯时,需要小区内的居民集资,加装电梯所需的资金平均到每户就变得很少了,加装电梯后,不仅会给小区内的住户带来便利,还提高了楼房的整体价格。

2 物业小区加装电梯的难点

2.1 申请程序复杂,相关手续繁琐

在旧楼中加装电梯需要比较严格的手续。在申请时也需要经过很多环节,这是旧楼加装前一定会面对的难题,实际上在申请加装电梯前,也需要准备相关材料,要提供业主房产证原件,这也是一个很大的难题,有一部分业主在之前就把房子作为抵押贷款,这样是不符合申报要求的;在城市已有的楼区中加装电梯,需要再办理规划审批、施工许可及从电梯安装角度检验和办理电梯使用登记证明等。物业小区旧楼加装电梯工作,在办理手续时会涉及到七八个机构,期间需要走的流程不亚于重建一栋建筑物,繁琐的手续也是旧楼加装电梯时需要面对的难题之一,在进行物业小区旧楼加装电梯工作时,还会涉及到旧楼原本的水管、电路甚

至通讯线路和煤气管道等,需要各个组织机构共同协作来解决这些问题,保证加装电梯的工程顺利实施。针对没有物业的小区来说,想实现这一工程只能靠业主自发组织申请,即便是旧楼符合加装电梯的标准,过于繁琐的流程和申办手续也使许多业主主动放弃加装电梯的愿望。

2.2 业主之间难以协调

在进行旧楼加装电梯时,协调业主之间的意见是件很困难的事情,特别是得到在旧楼中收入较低的业主的支持,居住在一层或二层的业主也会有不同的想法,因为需要自己出资,所以低层的业主不愿意加装电梯,就算克服了这一困难,也会在选择电梯井的位置上出现分歧,在之前进行楼房设计的时候,并没有想到需要加装电梯,所以增加电梯井道也会对低层住户的生活带来一定的影响。

在加装电梯这件事上居住在高楼层的业主会和居住在低楼层的业主有很大意见差异,对于高层业主来说,加装电梯可以很好的解决出行问题,方便了业主上下楼并极大缩短了上下楼时间,但是低层业主却不愿意加装电梯,因为加装电梯也不一定会为他们出行带来便利,反而会担心加装电梯会不会对自己居住的楼层带来什么不好的影响,比如加装电梯有可能会对低层住户的用水管线、用电管线和煤气管道等带来影响,也可能对低层用户的采光、通风带来一定的影响。当然一些低层业主会理解加装电梯可以对高层住户带来方便,也会使自己的房子升值,但是这并未对低层住户带来太多的好处,所以低层用户可能不会对加装电梯这件事有很大热情。

2.3 加装电梯费用高,业主难承担

在落实旧楼加装电梯的工程项目的过程中需要投入较高的经济成本,业主自己承担费用是比较困难的,在加装电梯的过程中,需要考察实地环境、规划、设计、土建及购买电梯和维护电梯,加装电梯前的考察费用在一万元到一万五千元之间,电梯井道建设对环境的要求极高,在加装过程中井道建设和电梯费用占比较大,特别是井道修筑方面,旧楼通常在建设时并没有预留电梯井的位置,加装电梯时,井道建设可能会改变光缆电缆水管等位置,这也是一笔不小的

综采工作面长距离供液系统设计与应用

马海波

神华宁夏煤业集团有限责任公司枣泉煤矿机电动力科

DOI:10.18686/bd.v1i11.1065

[摘要] 结合枣泉煤矿22采区首采工作面特点,设计采用长距离供液方案,通过技术论证、计算和实践,证明了其可行性。该项目对枣泉煤矿复杂地质条件下实现工作面的长距离供电供液具有很好的参考价值。

[关键词] 综采工作面;长距离供液;压降

引言

神华宁夏煤业集团有限责任公司枣泉煤矿,22采区范围内6煤层除在24勘探线以南区域,煤层厚度由北向南有一定变化,总体呈北部、中部区域相对较厚,南部区域相对较薄的趋势,煤层厚0~2.45m之间,平均厚1.45m左右。对于

费用,因此电梯安装价格浮动比较大,例如一栋7层楼房,加装电梯的土建费大概在20~30万元之间,再加上一台质量较高的电梯,可能也会花费20~30万元,这需要花费40~60万元,如果楼房结构复杂或者选用更好的电梯,花费就会更高。

即使业主们愿意承担相应费用,但是由于旧楼的环境较为复杂,如果在修建电梯井时发现电线、煤气管道,电缆,自来水等管线,业主们还需向相关部门申请迁移,如果无法迁移或者住宅楼无法修建电梯井,电梯加装工作就无法进行。

2.4 加装电梯后设备的使用和维护费用问题

旧楼在加装电梯后并不能一劳永逸,电梯还需要进行日常管理和维护保养,运行费和维护费大概在每月400元,电梯是一种特种设备,需要进行电梯年检和日常维护保养、修缮等工作,电梯设备的维护费和使用费主要包括正常维修、年检费用、零部件更换费用、相关电梯耗材和使用的电费,电梯的维护应该由专业的电梯公司进行,年检费用要每年按时缴纳,零部件更换费用根据实际结算,电费可以按照用户数量平均分摊,电梯相关费用可以委托小区物业进行代收,电梯的保洁、维修、保养等费用仍需业主们进行协商。

3 如何使旧楼加装电梯工程顺利实施

3.1 设立快速审批机制

旧楼加装电梯手续复杂,为解决此问题要组建相应的问题协调小组,提供“一站式”服务,政府可以组建一个联合小组,由相关部门的人员组成,协调、帮助旧楼小区加装电梯,建立从申请到审批能够快速进行的机制,减少业主办理手续的时间,同时也可以解答业主们对加装电梯方面的疑难问题。

3.2 合理分摊电梯加装费用

加装旧电梯要维护好业主之间的关系,通过沟通使问题得到解决。高层业主主要为低层业主着想,采用换位思考的

22采区薄煤层首采面220602综采工作面巷道布置有利于长距离供电供液方式,其优点为:

(1)因22采区巷道煤层稳定,改变传统大断面巷道(巷道净宽均为5400mm,净高均为3950mm)。现220602综采工作面布置三条巷道,即回风巷、运输和辅运巷各一条,其中辅运

方法;低层业主也要考虑高层业主的想法,高层业主可以多分摊一些相关费用,减少低楼层业主的负担,以获取他们的认可。

3.3 减少采购电梯的中间环节,节约费用

电梯费用对普遍居民来说仍旧偏高,在小区的住户大部分是中低端收入的家庭,这部分家庭的承受能力较低,所以政府应该利用相应政策,采用集中采购品牌电梯的方法,政府相关工作人员与电梯制造商进行沟通,从原厂直接采购,减少中间销售环节的费用,减轻业主的压力。

3.4 做好电梯的后续维修保养

业主可以直接联系在电梯改装、改造、维修上有经验的公司对电梯进行日常管理和维护保养,设立相应的业主管理团队,对旧楼电梯进行管理,安排值班人员,保障电梯正常安全的运行。

4 总结

在物业小区旧楼加装电梯是一项繁琐的工程,不仅需要小区内业主的齐心协力,也需要政府的大力支持。虽然目前我国在旧楼加装电梯的实例较少,政府还未完善相应的政策,加装电梯的难度也较大,但是为了给小区业主的出行带来便利,就一定要克服这些困难,使小区旧楼向小康型住房发展,这不仅改善了旧楼住户的出行方式,同时也保障了老年住户的人身安全。

参考文献:

- [1]周哲.物业小区旧楼加装电梯难点剖析[J].科技创新导报,2017,14(27):61+64.
- [2]邓磊,龙志健.旧楼加装电梯的救援问题分析[J].机电工程技术,2016,45(04):137.
- [3]高起鹏.旧楼房加装电梯刍议与思考[J].科技创新导报,2017,14(27):49+51.