

加装电梯后老房子会升值吗？

紧随城市立体化发展，鳞次栉比的高楼大厦逐渐将步梯房“淹没”。然而，具有容积率低、公摊小、物业费少等优势的老房子却无可替代。凡事有利就有弊，爬楼、不好出手、房价偏低等成为步梯房的“痛点”，很多老旧小区选择加装电梯来解决这些问题。那么，老房子装完电梯后效果和影响如何呢？连日来，记者走访了省城多个加装过电梯的老旧小区寻求答案——

A 老房加装电梯便捷度大提升

遍布省城各个城区角落的老旧砖混小区均为上世纪80、90年代建造，房龄高达30至40年甚至更久。居住在这些房子的居民，如今多数是腿脚不便的老人，对于他们来说，出门上下楼就是一道“坎”，身体机能的下降让他们出趟门难上加难。而加装电梯对这些老人来说，无疑是道福音。

3月20日，记者来到迎泽区桃园南

路的某小区，该小区今年年初刚安装了电梯。“很方便，以前我每星期出一两趟门买买菜。现在每天都到楼下溜达一会儿，顿顿能吃上新鲜的蔬菜。”提着菜进小区的赵老太告诉记者，加装电梯后，出门上下楼确实方便了不少。她腿脚不好，以前不想下楼，常坐在家中看窗外的风景解闷。如今，上下楼方便了，和邻居们的互动也多了起来。“我们小区老年人

多，低层邻居对于安装电梯没有阻挠，比较支持。”赵老太说道。

“吃马”“将军”！小区里几位七八十岁的老者正在下象棋，旁边还有不少围观者。“没安电梯那会儿，大家不愿出门，经常连下棋的人都凑不齐。加装电梯之后，大家上下楼方便，生活、休闲、购物、健身的半径范围扩大了，邻居们的生活也丰富多彩了。看看这院里多热闹。”说话的是住在一楼的李大爷，他的腿脚还算灵便，他觉着老旧小区加装电梯很有必要，老年人生活孤单，丰富的人际交流、户外活动有助于老年人的身心健康。

B 升值空间有限但可促进成交

城镇老旧小区改造是一项惠及面广的重大民生工程和发展工程，是实施城市更新行动的重要内容。据统计，太原市城镇老旧小区共有3259个，总建筑面积约4800万平方米，总户数约62.5万户。2020年以来，太原市实施改造老旧小区1988个，涉及34.4万户、7584栋楼、2836.7万平方米，并实施既有住宅自愿加装电梯501部。2023年，太原市计划改造老旧小区589个，涉及11.4万户、2696栋楼、929.3万平方米，今年继续实施既有住宅自愿加装电梯180部以上。

住在老旧小区居民对加装“电梯”期待许久。尤其是在二手房市场卖不到好价钱的五层、六层旧房，安装了电梯房子就会升值？记

者走访了多个加装了电梯的老旧小区后发现，事实上升值空间并没有想象中那么大，但会提高成交量，多了成交机会。

3月19日，记者来到杏花岭区旱西关一小区，该小区于1993年竣工，全部是六层砖混房，是名副其实的老房子。近期，小区内一套顶层房要出售，单价为9990元/平方米，有对口小学。房主称，房子挂牌了挺长时间，但因为楼层高无电梯，一直没有成交。据了解，该小区附近的一小区因加装了电梯，房子就好卖许多。一套层高六层的四层房，售价为11000元/平方米。

该片区一房屋中介的工作人员介绍，安装电梯后的老旧小区一般很少有居民会出售，即使出售，价格

和之前没太大差别。记者调查后发现，省城老旧小区居民中老年人较多，这些小区地处核心城区，配套成熟，生活便捷，物业及居住成本低，相当一部分老业主无重新购房的需求或能力。尽管这些老旧小区升值空间有限，价格基本没有变化，但加装了电梯的房子，尤其是少人问津的五、六层房子，相比之前更容易成交。

从事房产事业多年的赵林认为，省城老旧小区的房源过剩，房主的后代不愿继续住在老房子里，老房子没有市场竞争力，但房主却因地缘优势、生活社交圈的原因，不愿离开老旧小区。虽然安装电梯以后老小区的居住环境有所改善，但户型落伍、装修过时以及翻新成本大，缺少停车位等缺陷无法改变，这也使得加装电梯后的房子只是比之前上下楼便捷了，楼价并不会由此大幅提升。

老房想要安装电梯，具体怎么操作呢？就此问题，太原市住房和城乡建设局工作人员给出答案。

首先，既有住宅加装电梯应当经本单元、本幢或本小区房屋全体业主进行充分协商，依法形成共同决议，妥善处理周边相邻关系，并经符合法律规定比例的业主出具书面同意意见。2021年1月1日起，按照《民法典》规定，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，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。

制订加装电梯方案前，实施主体应委托专业设计单位对加装电梯的规划要求、建筑条件、消防安全、小区环境等进行可行性评估，并委托专业机构进行房屋结构安全性检测鉴定。经综合评估具备加装条件的，设计单位按照规划、建筑、结构、消防、环保、应急救援和电梯管理等标准规范进行加装电梯方案专项设计。实施主体应制定资金概算、费用筹集、电梯后期运行维护保养费用分摊等方案。

同时，加装电梯每一步骤必须向业主

E 竣工验收之后方可申请补贴

3月20日，记者来到迎泽区一去年加装电梯的小区。该小区每单元共花费55万元，省市政府共补贴30万元，居民自筹25万元。按照相关规定，老旧小区、多层楼房加装电梯，通常一楼住户无需出钱，二层以上住户按楼层系数来定出资比例。比如六层住户安装电梯后少走五层楼梯，六层住户的系数就是5，出钱也是最多的，以此类推。该小区六层住户承担的费用最多，每户分摊4万元，二层住户分摊费用最少，每户分摊0.8万元。

据了解，既有住宅加装电梯所需建设资金及运行使用、维护管理资金主要由业主承担，具体费用根据业主所在楼

层等因素协商，按比例分摊。建设费用可以申请使用房屋所有权人及配偶的住房公积金。对太原市区范围内四层及以上的集合式既有住宅加装电梯，在目前确定的省级财政为符合条件的电梯加装项目每台补助10万元基础上，市级财政对加装电梯给予20万元/台的建设费用资金补助，区级财政可根据实际予以奖补。加装费用不足30万元/台的，根据实际建设费用补贴。对特殊困难家庭可按相关规定给予适当补助。竣工验收合格并取得电梯使用登记证书后，实施主体可以向区加梯组申请政府资金补贴。区加梯组统一组织政府补助资金申请、拨付工作。



D 老房加装电梯应该如何申请？

有明确交代。既有住宅加装电梯应当经有关业主同意后签订加装电梯协议，协议需明确加装电梯委托代理人及其主要职责、资金概算及费用筹集方案、电梯运行维护保养费用分摊方案、加装完成后的电梯使用管理单位等内容。

实施主体应将协议和设计方案在拟加装电梯单元楼道口、小区公示栏等位置予以公示，公示时间不少于7日。公示期间有异议的，可向所在社区居委会提出调解申请，社区居委会应申请人请求组织调解，促使相关业主在平等协商基础上自愿达成调解协议。

C 居住成本增高有人欢喜有人忧

凡事都有两面性，加装电梯后上下楼方便了，但也产生了其它的问题。市民张恒亲身经历了加装电梯的前后，他感觉加装电梯的房子还是不如直接买电梯房更好。

“加装电梯后，单元门前的公共空间缩小了，影响了北面卧室的采光。同时，加装电梯的噪音大让人不爽。”张恒所在小区当初安装电梯时，一、二楼住户不同意，经过协商后，高层住户给了低层住户一些经济补偿。在使用过程中，经常有低层住户以电梯产生噪音为由向相关部门投诉，要求限时使用电梯。住在6楼的张恒发现，顶层噪音更大。根据电梯的一般工作原理，卷扬机全部安装在6楼之上，也就意味着，只要有人乘坐电梯，那么卷扬机就会启动，随之而来的就是“咯吱咯吱”的巨大声响。张恒的母亲本来睡眠就不好，这么大的动静令老人睡眠质量大打折扣。事实上，老旧小区外置加装电梯，没有固定在墙内的内置电梯的噪音污染小。张恒称，多重原因，让小区一部分高层住户对加装电梯不满意。

张恒称，加装电梯后增加了住户的居住成本，其中高层住户支出最大。安装电梯后，仅电梯安装费一项平均到每户头上就需要万元左右，后期还有维护保养费、管理费、电费，长年累月算下来都是一笔不小的支出。为了便捷生活支出高额生活成本，对一些老旧小区的住户来说并不划算。

“从现实来看，不愿意或者无能力搬离小区去住电梯房的老住户，目前想要解决上下楼不便的问题，仍然是在有限条件下加装电梯。”某建筑工作室的一位工作人员称，加装电梯噪音大、遮光等问题其实可以通过更巧妙、合理的设计大幅降低负面效应，但这对加装电梯的品质、设计方案有着更高要求，成本会上升。加装电梯这项利民的旧房提质工程正处在起步阶段中，随着技术的进步成熟，会有更先进合理的解决方案规避目前的一些问题。

F 老房加装电梯安全等级要达标

是不是所有房子都可以加装电梯呢？记者采访了中科远航建设有限公司负责人徐强。他表示，加装电梯有是规划要求的。既有住宅加装电梯以实用性为原则，不得侵占城市道路，不得影响城市规划实施；应尽量减少占用现状绿化，尽量减少对周边相邻建筑的不利影响，不得增加或变相增加住宅使用空间，建筑面积不计入容积率，所占用地不计建筑密度。

“有小区想装电梯，但是我们实地勘察后发现并不适合，小区空间狭窄，没有足够的空间。加装电梯会挡住多户的采光问题，再三考虑过后，居民放弃了加装电梯的想法。我们会

将弊端都告诉居民，让大家在能承受的范围内考虑具体实施步骤。”徐强说道。

也有一些老房子加装了电梯后多出一部分空间。加装电梯后产生的新增部分不再另行测绘，不计入各分户业主的产权面积，不再办理不动产登记。

需要注意的是，并非所有老旧小区都能够进行电梯的加装。在进行加装电梯之前，会有专业的机构进行鉴定，只有符合安全标准才能加装电梯，一般要求房屋安全等级达到B级以上才可安装，C级和D级标准房屋则不可以加装电梯。

（贾蔚然）

据《山西晚报》