

从“望楼兴叹”到“一键直达”

郧中家园小区全部楼栋加装了电梯,实现电梯“应装尽装”



8月18日,茅箭区五堰街道六堰山社区郧中家园小区11幢二单元,第20部加装电梯正式完工。这个建成近30年的老旧小区,实现了单元电梯“应装尽装”。

业主意见难统一、建设资金如何分摊,是多地老旧小区加装电梯普遍遇到的难题。郧中家园小区如何实现全部单元装上电梯?日前,记者走进小区实地探访,梳理可供其他老旧小区参考借鉴的实践经验。 ■文、图/记者 徐国文



郧中家园小区实现电梯应装尽装。

A 政策扶持 居民加装意愿强烈

“小区能够实现电梯应装尽装,离不开政策托底,也得益于居民的迫切需求。”郧中家园业委会办公室主任周光清告诉记者。

郧中家园建成至今近30年,共有12栋居民楼、20个单元,居住272户800余人,其中50岁以上人群占70%。长期以来,上下楼难成为不少老年居民的一块心病。“以前很少下楼,爬楼梯回家对我们老年人来说实在吃力。”2号楼二单元杨兴福老人回忆。早些年,居民就盼着加装电梯,也曾提上议事日程,但受政策条件限制,愿望一直没能落地。

转机出现在2022年4月22日,《十堰市中心城区既有住宅加装电梯实施办法》正式出台。新办法降低了申请加装电梯的条件:由过去需要单元全体业主同意,改为只要“双三分之二”以上业主参与表决且其中“双四分之三”同意即可;同时,增加了公积金等多种出资模式;此外,项目竣工验收合格后,每部电梯给予10万元财政补贴。“这大大减轻了居民的经济负担,提振了大家的加装信心。”周光清说。

消息传开,不少居民自发聚在楼下算起了账:一部电梯总造价36万元,扣除政府补贴10万元,剩余费用由各楼层分摊,每户负担可控。

2023年5月,完成前期手续后,小区首批3部电梯开工,同年7月建成投用。电梯运行后,其他楼栋居民纷纷前来参观体验,不少腿脚不便的老人第一次坐上电梯,难掩喜悦之情。

“第一批电梯顺利加装,为整个小区实现应装尽装打下坚实基础。”周光清感慨。

B 齐心协力 居民劲往一处使

老旧小区加装电梯,最大阻碍是业主意见不统一。低楼层住户担心采光受影响、产生噪音,还有人认为自己使用频次低,不愿分摊费用,郧中家园在推进过程中同样遇到这类矛盾。

推进加装工作时,每个单元推选2—3名居民代表,牵头本单元电梯加装各项事务。2024年,某单元推进电梯加装过程中,一楼住户提出异议,担忧电梯建成后遮挡采光,工作一度陷入停滞。

“住户的顾虑合情合理,换位

思考,我也会有这样的担心。”周光清说。楼栋长、居民代表、业委会、社区工作人员多次上门沟通劝说,并邀请该业主前往已经装好电梯的楼栋实地察看。亲眼确认采光并未受到明显影响后,这位业主最终投了赞成票。

加装电梯不仅是取得业主同意,手续办理、多方协调、资金筹措、厂家遴选、现场施工,每一步都需要居民共同参与。小区不少居民主动当起志愿者,投身加装全过程。

10栋2单元的张元复老人年

过七旬,楼栋加装电梯期间处处能看到他忙碌的身影。9栋1楼的孟明生、宋满意两位老人,几乎用不上电梯,却十分支持项目推进。“我们用不上,但楼上老人需要,这是件好事,谁都有变老的一天。”朴实的话语打动了周边邻居。

“热心居民主动奉献,全体住户互相理解包容,小区才得以实现电梯应装尽装。”周光清说,在他看来,加装电梯不只是一项工程,更是一场邻里关系的大考,郧中家园交出了一份不错的答卷。

C 严把质量 把每一分钱花在刀刃上

加装之初,不少居民心存顾虑:电梯质量能不能保证?后期会不会频繁出故障?即便有10万元补贴,剩余费用家庭能否承受?电梯要使用数十年,后期维修也是现实难题。

为打消大家的疑虑,业委会实地考察十几家电梯厂家。周光清介绍,考察不提前打招呼,查阅企业资料、走访已加装小区,倾听真实使用反馈,重点比对产品质量与性价比。

为规避信息差,小区没有直接对接电梯生产厂家,而是委托具备资质的施工方代为谈判议价。拿到报价后,召开楼栋长、居民代表会议,综合厂家口碑、产品质量、报

价进行筛选,最终确定半层入户、平层入户两类电梯供应商。

资金分摊是居民最关心的环节。小区借鉴外地成熟方案,结合本小区实际与建设造价,制订分摊细则:一楼住户不承担费用,二楼至七楼费用逐层递增。每栋楼召开居民大会充分讨论,住户提出意见就及时调整方案,直至大家认可。

费用收缴全程公开透明,业主直接将资金存入专用账户,由本单元业主代表监督管理,每一笔收支需要单元工作小组签字确认,缴费明细、资金去向全部清晰可查。施工阶段,单元门口张贴施工进度、注意事项,接受全体居民监督。

“从选电梯、筹钱到施工,业委会、楼栋长处为住户着想,全过程公开透明,我们心里很踏实。”小区居民冯大爷说。

如今20部电梯平稳运行,居民出行便利不少。过去因为爬楼难很少出门的老人,如今可以下楼遛弯、买菜聊天,小区烟火气愈发浓厚。

从“望楼兴叹”到“一键直达”,郧中家园用两年时间,探索出老旧小区单元电梯应装尽装的实践路径。政策支持到位、居民同心协商、严把工程质量、账目公开透明,这套“郧中经验”,为破解老旧小区加装电梯难题提供参考。

<<<新闻加点料

十堰市2016年启动既有住宅加装电梯工作,2022年出台《十堰市中心城区既有住宅加装电梯实施办法》,进一步明确申请条件、出资模式、每部10万元财政补贴标

准,降低申报门槛,推动电梯加装从“零星探索”迈向“规模化推进”。

近年来,通过政策入户宣讲、简化审批流程等举措,十堰加快既有住宅电梯加装进度,减轻居民负

担,调动群众加装意愿。截至今年6月底,全市累计加装电梯800余部。与此同时,老旧电梯更新项目同步推进,更多老旧住宅将迎来出行条件改善。