

如何取得居民同意？费用分摊比例怎么确定？
总承包单位如何选择？后续使用如何管理？

孔雀小区加装电梯牵头人 通过本报分享他们的成功经验

楼道使用上崭新的电梯，终于可以告别艰难爬楼的日子，孔雀小区14号墙门居民们的脸上喜气洋洋。

那么，他们是如何取得居民同意的？电梯加装费用分摊比例如何确定？加装电梯总承包单位如何选择？又是怎样降低电梯加装费用的呢？

孔雀小区加装电梯牵头人李储聿和沈美汝通过本报分享了他们的经验，以供其他小区居民参考。

A 如何取得居民同意？

让全楼道住户体验到获得感， 花了1个多月时间取得全体居民同意

“老小区加装电梯，低层特别是1、2楼居民的紧迫感和获得感不如五、六楼居民，因此首先要理解他们，想办法多与低层居民沟通，取得他们的理解和支持。”李储聿说。总体来说，14号墙门楼道关系好，尤其是1、2楼都是退休老同志，他们从大局出发，支持政府为民办实事工程，成为了成功加装电梯的一大关键因素。

“我们楼道组建了加装电梯管理小组，这个小组现在负责电梯建设，将来则负责电梯管理。高层是我和沈阿姨，低层是2楼的周会计。低层的沟通工作，由他来做比我们高层居民做效果更好。”李储聿说。

对于房子用来出租的居民，他们做沟通工作时着重分析电梯加装带来的好处。比如加装了电梯后，出行更为便利；房子租金也会提高；即使房子出售价格也会比同类小区要高。“还要告诉他，电梯加装后不使用，不用交电费。”沈美汝说。

对于认为暂时不需要装或担心初装费和设施使用费的居民，沈美汝说：“我们当时的想法是，只要他们同意加装，费用先由5、6楼居民承担。但没想到的是，得知了实际分摊比例后，大家都付清了加装费用。”

为了让全楼道住户体验到电梯加装带来的获得感，在电梯加装当天，管理小组还专门邀请了几位低层居民参与铲土奠基仪式，以感谢他们的支持。

“我们小区也有居民不住在这里，只有逢年过节回来住。本来以为这户居民答应希望不大，最终沈阿姨跑过去一说，对方老人竟一口答应，这让我们十分感动，只要居民同意加装，后续加装手续都由我们替他们办。”李储聿说。

通过这些办法，14号墙门前花了1个多月时间，取得了全体居民的同意，并且在加装同意书上签了字。

B 费用分摊比例怎么确定？

召开墙门会议协商并多次调整 最终分摊方案获得全体居民一致通过

加装电梯取得了全体居民同意后，14号墙门的居民分成两条线同时推进电梯加装进程。第一条线，是确定电梯加装分摊比例；第二条线，是确定总承包单位，尤其是选择质优价廉的电梯品牌和后期服务。

先说14号墙门如何确定费用分摊比例。

翻开14号墙门的电梯分摊比例表，4楼住户19%的分摊比例尤为醒目，为何这里是19%，而不是18%或20%呢？李储聿说，这是经过多次调整后决定的分摊比例。

这是全市首部住宅加装电梯，没有就近的经验可借鉴，于是楼道召开了墙门会议，通知到了所有住户，除了1户居民住在上海外，其余的都来了。

“起先，我们借鉴其他城市的分摊比例，1楼不出费用，从6楼到2楼，按照5:4:3:2:1的比例分摊，这样一算，6楼到2楼依次承担33.3%、26.6%、20%、13.3%、6.6%。”李储聿说。

除了上面的方案，现场还根据住户提议按照每层减少爬楼梯格数进行测算。“按此计算，承担比例是2楼8%、3楼14%、4楼

20%、5楼26%、6楼32%。”

按照节省爬楼梯格数计算的分摊费用出来后，管理小组感到这样的比例仍然反映不出建电梯的紧迫感，2楼、3楼居民的获得感不高，却要承担8%和14%的费用。于是分摊比例再一次调整。

“经过与高层住户沟通，2楼居民分摊比例从8%降到4%，3楼居民从14%降到10%，4楼居民从20%降到18%。增加的费用全都加到5楼、6楼居民头上，5楼居民从26%增加到28%，6楼居民从32%增加到40%。”李储聿说。

然而，这样的分摊比例经沟通仍未让全体居民满意。经过与高层住户再次商量，管理小组拿出了最终分摊方案，并获得全体一致通过。具体是这样的：2楼分摊比例进一步压缩，从4%降为3%，3楼从10%降为8%，4楼取之前方案20%和18%的中间值，承担19%，5楼居民从28%涨至30%，6楼40%。

“这几次调整，让我们深刻体会到，没有1、2楼住户的高风亮节，5、6楼住户的担当精神，这事是办不成的。最终这个分摊比例，全体居民都同意了。”沈美汝说。

C 总承包单位如何选择？ 现场考察生产厂家， 再通过议标背靠背砍价

确定了费用分摊比例，电梯加装事宜成功了一半。怀着喜悦的心情，李储聿和沈美汝踏上了电梯厂家的寻访之路。

“要说我对电梯加装工程的贡献，我想就是在确保电梯质量的前提下，把电梯加装工程总费用核定在合理区间内，具体讲就是做了大量的议标工作，沟通工作靠的是沈阿姨和周会计夫妇。”李储聿说。

通过议标，孔雀小区加装电梯项目吸引了6家总承包单位参与。李储聿退休前是宁波港航管理局的总工程师，电梯加装对他来说是个不算大的工程，需要多少吨混凝土、多少钢材，大致都能计算出来。

“我们这部电梯，我计算出的费用在40-50万元之间，不会超过50万元。在报价环节，我直接淘汰掉了3家报价50万元以上的厂家。剩下3家，一家主要做东北市场，南方加装电梯经验不足，加上离宁波较远，今后维保不方便就不作考虑。剩下2家，一家是宁波本地的企业，当初被列为首选；另一家是杭州的西奥电梯。”李储聿说。

他们首先考察了宁波这家电梯企业。“进入了生产厂家，企业很大，自动化水平很高，颠覆了我们对传统企业的印象。但是由于这家企业的产品多是扶梯，也没有做过老小区加装电梯工程，这家企业被列入了备选。”李储聿说。

之后，他们又冒着夏季40多℃的高温，考察了杭州西奥电梯有限公司。“这家企业比宁波的电梯企业更大，自动化水平更高，电梯门等主要零部件都在现场进行试验，让人眼见为实。而且这家电梯还参与了老小区加装电梯的规范制定，让我们更为放心。”最让他们放心的是，这家企业已经在杭州老小区加装了多部电梯。

从厂家回来，李储聿和沈美汝将奔走获得的消息告诉楼道居民，接下来最关键的一步就是砍价了。“我们采用议标，通过议标，背靠背砍价，反复多次后，最终以45万元拿下电梯加装工程。”李储聿说。

李储聿这里想提醒大伙儿的是：议标时，要统一电梯加装标准，例如电梯型号、主要易损件价格、保修期等都要统一，这样方便对比价格；采用议标，背靠背砍价，尽量将价格压至最低；尽量选择宁波设有公司的电梯厂商，这样维护成本低，使用更省心。

D 后续使用如何管理？

加装电梯由楼道自治管理， 居民讨论制定电梯使用管理办法

“用上了新电梯，后续管理也很重要，这直接关系到电梯的使用寿命。今后的维护保养费、电费分摊的比例也要让居民心中有数，不但要用得起电梯，更要用好电梯。”李储聿说。目前，加装电梯由楼道自治管理，居民们制定了电梯使用管理办法。

最近一次墙门会议，召开于2017年12月4日晚7点，讨论的主题是电梯建成后如何管理，比如电梯的年度保养费和电费怎么分摊、电梯使用的注意事项、门禁卡的发放及相关罚则等。

其中，电梯使用产生的电费，按照电梯加装费用约定的比例分摊。

电梯使用中，涉及电梯轿厢清理，这些均由使用人来承担。具体是，6楼、5楼，每年负责清扫1.5个月，4、3、2楼每年清扫1个月。由楼道组长排好轮值表。

电梯使用中不准装运超大、超重件，不准装运建筑垃圾，造成电梯损坏的，由住户按价赔偿，拒不执行的，按照住户全年应上缴费用的1-3倍罚款。

门禁卡每户发放3张，每年交由电梯公司重新刷卡开通使用权限。不交电梯使用者，停发下一年的电梯门禁卡。

墙门会议上的这些规定，在居民间达成了共识，并约定试用一年后，再进行完善。