

老旧小区电梯加装 让更多居民感受 “一键直达” 的美好生活



电梯加装,方便了老年居民出行。记者 刘波 摄

5月23日,一场《上楼下楼不再难“梯”升居住幸福感——宁波既有住宅电梯加装工作如何提速增效?》的“宁波城市建设”主题沙龙在海曙安丰社区举行。

本次沙龙由宁波市城市科学学会、宁波市住房和城乡建设局、宁波晚报社主办,宁波市房屋安全和管理中心协办。

宁波市城市科学学会常务副会长兼秘书长史济权表示:“老旧小区电梯加装是一项民生工程,承载了不少居民的期盼。如何将这件好事办好,让更多居民感受到‘一键直达’的美好生活,这是我们举办这场沙龙的意义所在。”

1 截至2022年底 全市已累计完成加装电梯355台

“既有住宅加装电梯对完善住宅使用功能、适应老龄化社会需求、提升居住品质具有重要意义。”宁波市房屋安全和管理中心主任吴培均表示,“我市自2017年底启动这项工作以来,截至2022年底,已经累计完成加装电梯355台。”

2022年12月23日,宁波市政府出台了《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》,于2023年1月24日实施。新办法简化了申请条件、优化了业务流程、完善政策支持,放宽了专有部分同意比例,并重点倾斜所在单元(幢)存在80岁以上老

年人、中度及以上失能人员、视力残疾人员、肢体残疾人员等行动不便、且加装意愿强烈的特殊业主。

市住建局将联合相关审查部门,尽快出台配套实施意见,落实业主、属地管理部门、社区街道、联合审查部门、管线单位等各部门具体责任,完善公示流程、负面清单、联合审查等工作机制,明确运维权责、完善运营维保措施。

此外,还将引导业主建立维保基金并定期公开资金筹集和使用情况,通过利用维保基金购买维保服务等方式,建立完善的电梯维保管理体系。

2 85岁双目失明的婆婆 想到小区楼下闻闻花香

目前,海曙区白云街道已成功加装电梯30多台,仅该街道的安丰社区就已加装电梯10台,另有2台正处于公示期。

说起社区第一台电梯的加装,安丰社区党委书记陈赛花现场分享了一个小故事。“记得当时,三鼎坊9号6楼的沈师傅找到我说,‘陈书记,我们楼道想申请加装电梯,我想推着85岁双目失明的妈妈到小区楼下闻闻花香。’怀着帮助老人圆梦的初心,才有了我们社区的第一台电梯。”

跟其他老小区一样,安丰社区电梯加装工作也遭遇了居民意见难统一、相关政策限制等困难。那么,安丰社区成功加装10台电梯背后的秘诀又是什么?

“我们社区电梯加速推进的背后,是政府部门、街道、社区党委和居民的有效沟通与理解。”陈赛花分享了三点经验:

一是专业分析调研,打好有把握之仗;二是搭建“开放空间”,架起沟通之梁;三是戮力同心,护航加装保障。

3 海曙区加装电梯“法宝”: “一楼一策”化解邻里矛盾

记者了解到,海曙区从2018年启动既有多层住宅加装电梯工作以来,加梯总量位列全市之首,截至目前,已有59个小区、101个楼道完成了电梯加装。

为了让更多老小区居民感受到加装电梯带来的便利,海曙区指导街道、社区对超过三分之二业主同意的楼道进行重点攻关,对个别反对意见强烈的住户加强沟通疏导,制定“一楼一策”协调解决群众诉求,化解邻里矛盾。

加装电梯是一项涉及多方利益和多部门审批的系统工程,面对群众意

见难统一、加装制度待完善等难题,海曙区又是如何破解的?

“我们的做法是政府部门牵头,搭建由政府部门、物居业、电梯公司、施工单位、热心群众等组成的协商平台,交流各类信息和群众诉求,由街道统一收集意见、组织会商。”海曙区住建局物业和房屋管理科科长王冰介绍道,“在遇到采光、噪音、结构安全、消防通道等群众顾虑较多的问题时,邀请第三方机构进行专业分析检测、出具专业报告,并协同消防、房屋安全、设计公司等单位开展实地实测,为居民提供现场专业解答,最大程度消除业主疑虑,促进加装意见统一。”

4 加装电梯三种类型: 错半层入户、平台电梯 和平层入户

针对宁波房屋的类型和实际需求,电梯加装模式也是多种多样的。那么,我市的电梯加装,主要有哪几种类型?电梯使用寿命有多长?后期运行维护上,又包含哪几种方式呢?

杭州西奥电梯宁波分公司负责人李少东表示,从2017年11月宁波启动首台加装电梯至今,宁波的加装电梯类型分三种:错半层入户、平台电梯和平层入户。

这些电梯在建造成本上,有什么差异?李少东介绍说:“错半层入户,是安装数量最多的加装电梯方式,电梯装好后居民通过连廊走进楼梯间向下走半层或者向上走半层。其他优点还包括安装位置为原建筑北面,对房间采光影响比较小,建造成本比较低。”

“平台电梯,以鼓楼街道尚书小区为例,一、二层是菜市场,三层及以上是住宅,电梯装在住宅西南侧面,连廊与原建筑三层平台连接,居民乘坐电梯到达平台后再走到相应的楼层入户;尚书小区共273户业主共用这台电梯,分摊费用较少。”

“平层入户,则要求住宅结构符合安装条件,采用无障碍功能电梯配置,方便轮椅入户,其工程造价与错半层入户相对较高。”

“宁波的加装电梯多数采用1米/秒的低速电梯,其桩基、钢结构井道等设施的使用寿命在25年以上。电梯设备设有物联网功能,24小时响应机制,出现困梯故障等问题,维保人员半小时内到达现场处理,居民可以放心使用。”李少东说。

据介绍,目前加装电梯的运行维护,主要有三种方式:居民自行管理、委托给物业公司管理、委托给加装电梯项目的总包单位管理。“从管理成本上讲,由居民管理的电梯费用较低,委托给总包单位管理比较省心,但是费用相对较高。”

记者 周科娜



安丰社区的加装电梯。记者 张培坚 摄