

小电梯 大民生

本报记者 曲经纬 刘薇



老旧小区加装电梯解决了居民上下楼的大难题。

“居高望远老来愁，气短心慌恐上楼。庆幸电梯平地起，指尖一点到门头。”一首小诗道出老楼加装电梯破解的民生难题，也反映出老百姓便利出行的心声和愿望，小电梯关乎大民生。

近年来，北京加快老旧小区加装电梯步伐，近3万户家庭享受到了加梯带来的便利。城市副中心2018年3月启动新一轮老旧小区改造，投入最大、难度最大的老楼加装工程成为老旧小区改造“菜单”中最大的一盘菜。

今年3月，城市副中心发布今年要办

的29件重要民生实事，推进老楼加装电梯写入其中，并明确要求当年立项、当年完成。记者从通州区住建委了解到，截至目前，城市副中心获批的85部电梯已覆盖5个街道的21个小区，其中已运行24部，涉及11个小区；在施26部，涉及9个小区；剩余35部，涉及8个小区，计划今年内全部启动实施。

加梯工程主要涉及中仓街道、玉桥街道、永顺镇、北苑街道和梨园镇，其中，中仓街道和北苑街道加梯工程占到总数的76%，达65部。今年内将启动实施的35部

电梯分布于3个街道：涉及中仓街道23部，其中西营前街4部，西上园二、三、四区11部，新城东里8部；涉及北苑街道8部，其中玉带河西街3部，旅游新村5部。还有4部位于玉桥街道柳岸景园小区。

在城市副中心，每一部为老楼加装的电梯，都牵动着楼里百姓的心，或喜或盼的故事有很多……

家住永顺镇天赐良缘小区的贾新中，加梯前曾在自家楼顶花重金安装起重吊架物品。被几十台台阶绊住的老年人走出家门成了难事儿，更别说受

限于轮椅出行的住户，有的几乎全年无法下楼。

城市副中心“十四五”规划中描绘了“国际一流和谐宜居之都示范区”的发展图景。宜居，出行方便，老旧小区不能成为被遗忘的角落。作为老旧小区改造重要一项，老楼加梯工程成为提升城市精细化治理水平的重要课题。

日前，记者走访城市副中心涉及老楼加梯的五个街道，专访加梯企业负责人，与居民骨干畅谈，摸底加梯中的人与事，讲述他们闯关三关的故事。

资金关

“代建租赁”多点开花

有专业人士算过一笔账，一部电梯从购买、加装施工到改移管线，成本约为60万至120万元，平均到每户成本约为4万至12万元，这对大多数普通家庭来说是一笔不小的开支，老楼加装电梯，钱是第一道坎儿。

为解决资金困难，本市出台老旧小区加装电梯财政补贴政策，城市副中心更是加大了资金支持——在市级财政对增设电梯购置及安装费用补贴最多每部64万元的基础上，区级对每部电梯再补贴最多6万元，减轻了居民初次筹资的负担，也为社会资本引入创造条件。

事实上，北京市已经摸索出产权单位或集体出资、代建租赁、住户自筹三种加装电梯模式，解决资金来源难题。他山之石，可以攻玉。目前，城市副中心老楼加装电梯主要采用后两种方式打通资金关。

“目前，玉桥街道格瑞晴天小区10号楼3单元和永顺镇天赐良缘小区10号楼1单元采用的是住户自筹方式。”区住建委建材办工作人员齐佳梓说着全区加梯台账。

天赐良缘小区67岁的贾新中，因腿部疾病行动不便，常年处在上下楼带来的痛苦中，尤其每次出门采购生

活必需品时搬运极其困难。“我之前自己花钱想办法在自家楼顶安装了一个起重机，需要手动操作20分钟运一次东西，特别麻烦。”贾新中说，自从打听到得知老楼加梯政策后，他心里就一直盼望着。

2018年5月，天赐良缘小区10号楼1单元通过居民自筹加装模式，减去市区财政补贴后，每户按楼层不同出资1万至5万元，解决了资金来源问题。同年12月，玉桥街道格瑞晴天小区10号楼3单元住户也采用这种方式，让12户居民于次年乘上了电梯。

自筹资金的优点就是电梯产权归居民共同所有，围绕电梯所获收入，如电梯广告收入等，也可归居民共同所有支配。

但相比这两个单元，其他小区的居民并不愿一次性出钱，启动资金仍不易解决。

“代建租赁”模式为居民提供了另一种选择，它的优点就是花小钱办大事，目前已运行和在施的50部电梯中，48部都是这种模式。”齐佳梓说。

今年春节前夕，中仓街道北小园1号楼1单元电梯投用，这是该楼继3单元电梯投用后，第二个享受电梯的单元，居民们兴奋地称之为“新年礼物”。“告别了过去上下爬楼的日子，崭新的环境让

这栋老楼在20年后又时髦了一回。”一位高层居民说，目前该楼其余5个单元也在施工，将成为城市副中心唯一一栋全楼加梯的典范。

“代建租赁模式，就是由第三方公司出资建电梯，居民按期交租赁费。”加梯实施主体、北京洋溢时尚建筑装饰有限公司项目负责人蔡长平解释，安装电梯不用居民出钱，乘坐时刷卡付费，和坐公交车刷卡一样。

蔡长平介绍，电梯使用收费主体为二层以上的住户，从低层至高层收费逐步递增。二三层住户每月收费90元，四五层住户190元，六层住户240元。这些费用用于电梯日常维护、保洁、电费和检测费等。

这部电梯涉及管线挪移，成本预估90万至100万元，去除政府补贴，加梯公司预估要投入40万元左右。蔡长平说，如电梯的乘坐率为100%，那么每年每部电梯可收取19200元，每年每部电梯电费约2200元，卫生费、维修费约7000元，需要20年以上收回成本。

“代建租赁模式可以减少居民一次性支出，激发居民安装的积极性，越来越多的居民花小钱享受到了实实在在的便利。”区住建委建材办主任李扬说。

协调关

多部门助力 增开“绿灯”

资金到位、住户签字，进入施工阶段，加装电梯涉及电力、燃气、城管、消防等多部门，还需跨过最后一道协调关。

2019年底，城市副中心首个老旧小区加梯项目——怡乐园二期探矿小区11部电梯完工验收，涉及4栋住宅楼。但不为人知的是，其实加装设计之初就发现该小区的用电有“硬伤”。

加梯实施主体、北京京城电气工程有限公司怡乐园小区加梯项目负责人覃华斌介绍，该小区共有19栋住宅楼，建设年代跨越40年。其中，13栋楼60多个单元符合加梯条件，但现有变压器容量几乎已达上限，根本无法满足后续几十台电梯的用电量，必须向电力部门申请增量报装。问题随之而来：申请多大用电量合适？上百万元的报装费由谁来出？产权归谁，谁来日常管护？

“结合设计规范，最终确定需要156千瓦的容量，必要时还要加装大容量厢式变压器。这就涉及产权分界问题，一般应由投资方也就是我们出钱，可前期上百万的投入以及后续每年数以万计的维护费，对我们小微企业来说成本太高了。”覃华斌说。

说出困难后，区住建委多次召开协调会，牵线国网电力北京通州分公司。经协调，最终将电梯用电量纳入“三零”服务，即小微企业接入电力享受精简手续零审批、主动服务零上门、低压供电零投资的服务，实现电力初装免费，为加梯公司省去了高额成本。

其他部门的协调配合也少不了。

玉带河西街小区30号院只有一栋楼，5个单元的加梯工程已于去年10月施工，该楼的外置燃气管线挪移是开工的前提条件。加梯实施主体、北京北方工程设备有限公司项目负责人马庆介绍，不仅燃气管线需要挪移，打地基时，楼门前挖出三米深的基坑，露出了预埋管线，“污水管有明显的阻塞和老化，都挖开了还能坐视不管吗？”

但这些工作都需要相关部门配合。同样由区住建委牵头，马庆先后与燃气、自来水、热力等部门坐到一起，研究政策，最终运用加梯补助费用，挪移、更新相关管线，打通“堵点”。

中仓街道西大街87号院3单元的加梯工程正在建设中，从前期设计到施工完成，预计七个月左右，施工难度非常大。“这栋老楼外墙没法安电梯，只能将原用于采光、排烟、排水的天井改造成井道，特别复杂。”加梯实施主体负责人蔡长平摇头。所幸，不少部门伸出援手。

改造天井内原有烟道，再将排水管迁至大体外重新安装，这都需要吊车吊装。然而，通往楼门的路才一米多宽，吊车放哪？有关部门协调后，吊车先临时架在主干路上，隔着楼从楼顶的天井口吊入井道。后续，居委会也帮忙协调，借用离楼不远的一个大院停放吊车、设备和材料……

老楼加装电梯几乎一单元一策，加梯公司不断接受新挑战。这个过程中，街道成了调度协商“大管家”，通过“吹哨报到”，与相关职能部门沟通，随时随地解决问题，保障了工程进度。

民意关

发挥基层力量求得民意共识

解决了钱从哪来，更难的是平衡全楼住户利益，求得大家的民意共识。

根据现有规定，老楼加装电梯需要占总人数三分之二以上业主的同意，且其他业主不持反对意见。“得挨家挨户做工作，登一次门不行，就登两次；白天见不到，就等到晚上下班。”北苑街道城市管理办公室规划科负责人宋彦学说。打通民意关，社工、志愿者们没少做工作。

北苑街道玉带河西街30号楼6个楼门中5个已经完工，20号院正在推进加梯，社区副书记郑颖告诉记者，这两个院安装电梯受限，启动时居民连连上访，一度成为街道最头疼的事儿。

“仔细梳理居民问题发现，他们只不过对加装电梯不了解。”郑颖说。于是，街道联合居委会、物管会请加梯公司工作人员来到楼门前现场答疑解惑，还邀请居民代表参加专题研讨会，让居民渐渐了解加梯政策和方式。一些一楼住户对加装电梯可能产生噪音、采光问题有顾虑，社区便组织居民乘坐其他小区同一厂家的电梯亲身体

验，消除困惑，最终一层住户也在同意书上签了字。

“直到施工进场，居民都还很担心。”郑颖说。施工120多天里，居民楼新明常守在工地旁或是自家窗户那儿“监工”。他是退休的化学教师，对建筑材料和工程步骤有一定了解。“亲眼看到建筑材料进场和施工的架势，才算放心了。”杨老师亲手写下感受：“这绝不是豆腐渣工程，因为基础钢筋又粗又密，钢架用铁厚重，焊接固定规范，外挂玻璃为宝石蓝双层钢化玻璃，防水防震性能极强……”

郑颖说：“多亏社区中居住着材料和工程方面的‘明白人’，在他们的带动和解说下，居民看到了施工方的诚意，接下来的民意工作就好做了。”

“社区治理需要居民广泛参与。”中仓街道北将军社区书记李利感受颇深。去年，该社区的党员、老住户、社工和志愿者成立了“六组一队”，分宣传通知、意见征集、秩序引导、矛盾调解、文明施工、质量监督6个小组以及一支平均年龄70岁的志愿服务队。加梯工程中，他们发

挥了大作用。

“我们每周五开会，将居民诉求传达社区。”质量监督组组长郑士起是服务队中最年长的成员，今年76岁。加梯前期，他们挨家挨户敲门征求意见，收到50多条建议。

郑士起居住的北小园是商品房小区，家住二层的他带头签字，又陆续说服楼内住户，各单元顺利启动电梯安装。这个过程不容易，住户间不熟悉，入户很困难。为说服一位居民，郑士起还故意制造“偶遇”，凡事上前提把手，终于让对方放下防备敞开心扉。“谁都有老的时候！”“老旧小区改造可不止加装电梯，比如改污水管，如果有一户不同意是不是咱全楼都没法改？那您乐意吗？”几番苦口婆心地劝说，这位居民终于在同意书上签了字。

在老楼加装电梯中，社区自治组织和骨干发挥了巨大作用。“老楼加装电梯是项民心工程，就得充分利用基层力量，求得民意共识，共商共治共赢。”中仓街道社区建设办公室副主任李迪阳说。

闯新“关”

需出台指导性政策和技术导则

区住建委相关负责人坦言，目前仍有诸多因素影响老旧小区加装电梯进程。一是表决权问题，如有一户明确不同意加装，则此部电梯无法实施。二是费用问题，这是影响老楼加装电梯推进缓慢的重要原因。前期投入大，后期回收费、欠费风险高等问题，都会阻碍加梯公司进入市场的热情，最终也会缩减居民可选择范围，降低运营方的服务质量，减缓加装电梯速度。

目前，多数小区虽采用“代建租赁”模式，但这种模式也使运营公司承担着使用费收不上来的风险。“比如业主一旦将房子卖出，后来的房主使用电梯意愿不高，就不愿交这个钱。”区住建委相关负责人说。而且，使用期间电梯大修、维保、管理等费用都由加梯公司出，一旦加梯公司资金链断裂，租赁电梯的运行也将面临难题。

虽然老楼加装电梯流程并不复杂，但在过“协调关”时，仍有隐性因素掌握着“一票否决权”。

“我公司目前就有一处项目因受到小区

物业阻挠而搁置。”蔡长平告诉记者，该项目共5个楼门，居民100%同意，但在进场时却遭到物业公司阻拦，原因是加梯需要占用停车位，物业公司以此为由拒绝安装。

“在电梯电表申请文件上盖章，提供小区各楼建造图纸，施工中给予便利，都离不开物业的支持。所以，在实际作业中物业手中也握有表决权，他们不同意，我们寸步难行。”蔡长平无奈地说。

老楼加装电梯已连续三年写入《政府工作报告》，表述已经从2018年的“鼓励有条件的加装电梯”修改为“支持加装电梯”。这种变化和持续，更加明确传达着国家支持加装电梯、改善民生的信号。2020年以来，业主“沉默”将被视为同意，这种松动也让不少人看到曙光。区住建委相关负责人表示，接下来将认真总结加装电梯成功经验，到各区调研学习，将经验本土化，指导城市副中心老楼加梯，同时希望通过市级层面出台指导性政策，编制加装电梯图集和技术导则，指导规范加梯工作。