

从“盆景”到“森林” 加梯走上快车道

长宁区程家桥街道上航新村13台电梯集体开工



□见习记者 翟梦丽

上海多层住宅加装电梯已经进入第10个年头，许多腿脚不便的“悬空老人”实现了下楼梦。今年的《政府工作报告》中明确提出2021年上海既有多层住宅加装电梯将达到1000台。

今年6月底，长宁区程家桥街道上航新村13台电梯集体开工，这也使得它成为长宁区首个加梯“全覆盖”小区。如何给加梯增速，让悬空老人早日享受到电梯的便捷？从零散的加梯走向成片化或许是一个办法。

绿色通道加速审批 跨前服务

上航新村小区始建于1990年，共有16栋6层住宅，居民共203户，其中77户为出租户，121户有60岁以上老人。因此，加装电梯一直是小区居民心中的大事。

早在2018年5月，在街道党工委、办事处的领导下，上航新村居民区党支部积极响应，启动加装电梯工作。在加梯项目的实施中，街道委托具有市房屋质量检测资质的评估公司进行了既有多层住宅加装电梯可行性评估，上航新村小区15个楼组为蓝色适合安装，1部为黄色较难加装，没有红色不适合安装。截至今年6月已完工3台电梯加装。

随着6月底，其余13部电梯的集体开工，上航新村所有楼栋都完成了电梯覆盖，成为长宁区首个加梯全覆盖小区。此次的13部电梯同步开工建设的背后，正是加装电梯加速度的体现，从独自零散走到成片加装，背后少不了政策的支持。

“如果按照既有模式去走的话，那么成片化加装电梯，只是把原本零零散散的工作做了一个汇总。如何才能体现成片化家装的优势所在呢？”程家桥街道自治办主任袁勇第一时间和长宁区房管局取得联系。房管局得知上航新村有意进行成片化加装电梯，一拍即合。

除了意见征询，在加装电梯前期准备工作中，耗时最长的就是安

全性论证。据袁勇介绍，原本市安监局只有一支团队负责加装电梯安全性论证，从今年开始由于加装电梯工作呈井喷状态，安监局目前有三支团队负责此工作，且通过网上评审等方式，尽量缩短流程时间。

“在这个环节上，你递交材料上去没有任何问题，一次通过的话至少也需要40天的时间。”袁勇说，而一旦图纸有问题，打回重审，则可能要2~3个月的时间。

为此，市安监局、区房管局主动“跨前”服务，根据建筑结构、房型的不同，将上航新村13台加装电梯分为3个设计方案类型，统一“打包”进行安全性论证，并组织专家“上门”评审，既大大节省

了房检、地勘和设计费用，也简化压缩了审批流程，缩短了老百姓等待的时间。加梯设计方案通过安全性论证后，一旦完成签约和公示流程，即可直接进入动工阶段，做到了“方案等人”。

除了流程和时间上的获益，成片化加装电梯能否在经济上给予居民实实在在的优惠？加装电梯工程主要分为三项，挖机坑、井道搭建、装电梯。而在挖基坑的过程中往往会遇到管道移位，架空线落地等问题，这同样也是精品小区改造所包含的内容。将精品小区改造与家装电梯同步进行，既避免了对小区的二次施工造成的不便，同样也可以将费用进行统筹。



长宁区程家桥街道上航新村小区加装电梯工程正在施工

见习记者 翟梦丽 摄

“天时地利人和”的成片加梯

能够实现成片加装，上航新村做到了“天时地利人和”。除了硬件上小区楼栋基本都具备加梯条件外，小区居民的大力支持才是重中之重。在前期意见征询中，如何说服所有楼栋都同意加装，居民区党总支支下了苦功夫。

上航新村曾是全市率先进行垃圾分类的小区之一。“和垃圾分类不同，加装电梯需要居民出钱。”上航新村居民区党总支书记朱雪菊一语道出了工作的难点。

由于临近虹桥机场，小区房屋出租率较高，很多业主都已搬至外区、甚至国外。加装电梯的协议又需要房产证上所有业主签字，所以找业主的事情就变得棘手起来。

为此，对于房屋出租的业主，居委干部不厌其烦地多次与他们电话联系，请他们来小区签协议；有些业主实在抽不出空的，就和他们约定时间，直接送上门去签字。

有一户居民常居美国，房子出租，当进行意见征询时，朱雪菊想要联系上业主，就费了一番功夫。租客由于种种情况，先后两次给了朱雪菊错误的电话号码，三顾茅庐后，她才拿到远在美国的业主儿子的真实联系方式。考虑到时差，下班后，朱雪菊用自己的手机拨打电话，一说就是45分钟。“你们楼上也有邻居，孩子都在国外，老夫妻俩不容易，爬楼不方便。”换位思考是朱雪菊常用的劝说方式。最终，他们同意加装。

最忙的时候，她一个月的通话

时间超过了500分钟。“用工作手机怕他们拒接，只能用自己的号码打。”13个门洞，前前后后花了三个月的时间，最后全部签字同意。除了居委会街道的推动，在推进加梯的过程中，居民自治同样发挥了不小的作用。有10位热心参与社区事务、对加装电梯拥有较高热情的居民，成立了“幸福到家”上航新村加装电梯自治小组。

自治小组组长郭亮是上航新村首批3台加梯楼栋的业主，平时热爱写油诗。在电梯竣工并投入使用后，郭亮就草拟了《电梯使用公约》。在集中开工仪式上，郭亮激动地说：“满怀希望一整年，加装电梯终实现。感谢政府感谢党，幸福生活比蜜甜。”此前，在集中签约的仪式后，郭亮也留下了“墨宝”：“加装电梯，梅开二度；小区业主，欢欣鼓舞；党和政府，绘制蓝图；三菱电梯，早日入户。”

而329号的居民刘春生是工程管理专业出身的，被大家称为“技术总监”。加装电梯的土建、安装甚至是钢结构，任何一个问题都逃不过他的“火眼金睛”，他常常拿着图片到现场监工。

在施工过程，由于集中开工，小区原本充足的停车位变得紧张起来，群策群力，小区将日常闲置的网球场辟为临时停车场。此外，施工问题经居委会自治小组与施工单位协商，要求必须穿统一服装，佩戴工作证，尽可能减小集中开工对居民的影响。



上航新村小区被用作停车场的网球场

见习记者 翟梦丽 摄

可复制推广的“程桥模式”

袁勇表示，“我们希望上航新村整个小区推进加装电梯，能成为程家桥街道的样板工程，形成可复制推广的‘程桥模式’，让更多有需求的居民早日圆电梯梦。”

加装电梯维保期过后，电梯运营维保仍将面临管理责任归属问题，如原电梯维保单位不再续约，物业公司也不愿接手，将面临电梯失管的情况。成片化加装的另一个优势将会体现在后续的维保方面。据袁勇介绍，目前会考虑和上航新村的物业单位新大楼物业合作，由物业公司介入后期维保。“如果是零零散散的，比如一个小区只有两三部电梯，让物业接手可能会考虑

到盈利问题被拒。”当成片化加装实施后，这个问题将会变得更容易操作。目前上航新村的物业新大楼物业已经开始设计方案，在两年的维保期过后，将全盘接手整个小区的加装电梯维护管理。

而在成片加装实施过程当中，其他加装涉及部门也积极参与，进行探索。记者了解到，程家桥街道与新长宁集团建筑装饰实业有限公司、大楼物业、中国银行、长宁区公积金中心通过党建共建，打造交流平台，让信息多跑路、群众少跑腿。例如，在公积金提取方面，长宁区公积金中心在上航新村设置了提取联络点，同时设绿色通道，优

化流程、精简手续。此外，居民反映以往加梯提取公积金需要在事后，即居民先掏钱，公积金后提取，能否做到先提再花？公积金中心也正将这一问题纳入考虑。此外，中国银行为加装电梯的小区居民量身打造了“联名账户”、“安梯分期”等金融服务，房屋业主本人或其直系亲属均可申请，手续便捷、费率优惠。

当小区加装电梯成片化，甚至有了品牌效应之后，就有越来越多的单位以及个人关注到，主动试点优惠，而在上航新村进行的探索，也将会给全市其他小区的加梯工作带来可复制经验。