

老旧住宅电梯超龄服役 想换梯却障碍重重 比“加装”还难 电梯更新如何过难关?

□ 首席记者 陈颖婷

“用了20多年了，这破电梯早该换了。”换梯，是许多老旧高层所面临的共同难题。随着住宅“年龄”的不断增长，老旧住宅电梯不断出现部件老化等问题，居民担心安全隐患……

截至2023年底，本市投入使用超过15年的老旧住宅电梯达46272台，占住宅电梯总量的29.95%。然而，要把老掉牙的电梯换掉却并不容易，在换梯过程中存在着资金、程序、业主意见不统一等障碍，甚至会形成“更新电梯”比“加装电梯”还要难推进的情况。

那么，老旧电梯应如何更换？过程中有哪些难点？成功换梯的诀窍是什么？日前，普陀区出台的上海首部《既有住宅更换电梯软法指引》（以下简称《软法指引》），也许能带来一些启发。



普陀区日前发布全市首个《既有住宅更换电梯软法指引》

电梯时常“关人” 居民迫切想换梯

“2019年初夏的一天。我一个人搭乘电梯，一声巨响、一阵晃动之后，电梯突然停住了，吊在了五六楼之间，电梯里没有手机信号，紧急呼叫装置除了杂音还是杂音，我只能拼命拍门大叫……许久后，总算有路过邻居听到动静，帮忙联系物业来处理。走出电梯之后，我依然惊魂未定。”对于被关电梯的一幕，中远两湾城小区147号楼居民张英华至今还心有余悸。而楼里不少其他居民也有和张英华相同的遭遇，大家都对电梯骤停都感到后怕。

“想想这些电梯已经使用了几十年，确实存在很多隐患，居民们萌生了能否更换的想法。于是我们几个热心居民开始在楼里询问大家是否有把老旧电梯换新的意愿。”张英华

告诉记者，由于小区从未有过换梯的先例，尽管大家换梯的热情很高，但是怎么换，怎么走相关流程，却完全不知道。

据了解，中远两湾城是上海内环以内最大的住宅小区，96个楼栋共有11599户近50000居民。其中，中远两湾城第三居民区下辖29个楼栋、58部电梯，常住人口8000余人，最早建成的楼栋距今已有22年，“高龄”电梯经常“宕机”，居民多次反映电梯门关不上、骤降、电梯运行时厢体晃动严重等安全隐患问题。居民换梯意愿十分强烈，但由于民意集中较难、换梯程序复杂、维修资金使用流程繁琐等问题，同时，单一楼宇更换电梯的法律依据和制度保障缺位，“换梯”存在无法可依的困境，推进难度非常大。

出台指引让优秀经验可复制

日前，普陀区发布了全市首个既有住宅更换电梯软法指引（以下简称《软法指引》）。《软法指引》以中远两湾城成片换梯成功经验为基础，将可复制、可借鉴的商品房社区“换梯”工作方法以软法指引的形式明确细节、规范责任。普陀区司法局党委书记、局长张韶春表示：“此次指引的发布，是对优秀经验的推广，让更多小区‘换梯’不再‘摸着石头过河’。”

记者看到，装订成册的《软法指引》共38页，很像一本聚焦换梯工作的“工具书”，为居委会、业委会、物业、居

民等各方提供了兼具操作性和灵活性的路径指引，其中明确了推进换梯工作的11个节点：广泛听取意见、形成初步意向、成立换梯小组、形成换梯方案、开好业主会议、严格投票表决、方案表决公告、成立协调专班、文明进场施工、项目施工评估及换梯材料归档。

每一节点均详细列出具体步骤，通过明晰的定义、细致的实施方案，让每个节点通俗易懂、操作简便。每个节点后还附有公示、征询等文本模板，供需要推进换梯工作的居民区、业委会、物业公司等参

考使用。《软法指引》最后列明相关法律法规，做到软法与硬法相融，力求为换梯工作各方主体提供细致、精准的工作指引。

“作为桃浦镇司法所的基层法治观察员，2024年3月，我第一次收到了换梯软法指引1.0版。收到后，我立即在所内组织了研究小组，先全面阅读文献，逐条分析规定和指导意见，随后召开了一系列内部研讨会，对法律依据、实际操作性和可能遇到的挑战进行了深入讨论。通过多轮次、多角度的研究和讨论，形成初步的意见和建议，以确保指引更加完善和切合实际。”上海申道律师事务所主任杨邹华说。

法治先行形成“换梯样本”

为此，147号居民联系了所属的中远第三居民区。居委会党总支书记恽梅建议，换梯第一步就是先要在楼里成立楼内所有业主认可的换梯小组。于是，包括张英华在内的5名热心参与换梯的居民成立了换梯小组，迈出了换梯的第一步。

紧接着就出现了一个问题：维修资金不一定够换梯！换梯小组提出由楼内全体业主自筹资金。但恽梅却认为在第三居民区的29栋楼中，147号是第一栋换梯楼，并且是全楼业主都迫切要求换梯的楼栋，而自筹并不合适其他楼栋，特例独行肯定走不通。

中远第三居民区作为普陀区首批基层法治观察点之一，

在推动“换梯”的实践与思考中，恽梅认为还是要制度先行。147号楼建立了楼事楼议平台，这让楼里居民与物业、业委会有了个常态化的沟通议事平台。由居民区党组织搭建平台，跟电梯公司开了沟通会，达成了以前从来没有过的特种设备分期付款的做法，解决了资金短缺的问题。

终于，换梯工程于2021年6月正式开工，9月第一部客梯成功更换，11月另一部货梯也完成更换。

147号楼的成功换梯，也为小区其他楼提供了样本，最终在整个中远两湾城复制推广。中远两湾城206部电梯中，186部正逐步推进换梯，其中129部已投入使用。

拟出台扶持政策 推动隐患电梯更新

今年上海两会期间，市人大代表唐曙建提出了推进上海市住宅小区老旧电梯维修、更新，加大力度保障人民群众安全的建议。

市市场监管局在答复中表示，本市住宅电梯具有存量较大、使用年限长、使用频率高等特点。截至2023年底，本市投入使用超过15年的老旧住宅电梯达46272台，占住宅电梯总量的29.95%。自2015年以来，本市通过市、区政府实事项目等形式，对老旧住宅电梯开展安全评估，综合评判电梯安全状况并提出对策建议，为电梯后续更新改造修理提供技术依据。2015年以来全市共动用住宅专项维修资金11.68亿元和售后公房专用维修资金3.04亿元，推动5862台老旧住宅电梯完成更新改造修理。

为解决电梯安全管理中存在的突出问题，近年来上海市

大力推进智慧电梯建设，上海智慧电梯平台于2020年建成上线，初步实现电梯安全风险预警、智能派单和高效处置。自试点工作以来，平台共接收并处置电梯困人报警46323起，解救被困乘客46832人，平均救援解困时间从18分20秒大幅缩短至12分55秒。本市已有96159台电梯加装了远程监测装置并接入上海智慧电梯平台，住宅电梯物联网覆盖率达46.50%。

为进一步保障老旧住宅电梯运行安全，本市将启动《上海市特种设备安全监察条例》地方性法规制定，邀请人大代表、行业专家提供建议，拟规定本市公众聚集场所和住宅电梯，须由电梯制造单位或其委托的电梯维保单位进行维护保养。

市市场监管局表示，将修订发布《老旧住宅电梯安全评估规范》地方标准，探索建立电梯安全评估与定期检验并轨

实施机制，全面提升工作效率。在2024年对1万台老旧住宅电梯开展安全评估，电梯评估费用降至3000元/台。结合上海城市管理精细化提升行动计划（2024—2026年），预计用3年时间对本市存量3万台电梯开展安全评估。

今年还将为2万台住宅电梯配备远程监测装置。结合上海城市管理精细化提升行动计划（2024—2026年），预计用3年时间对本市存量6万台住宅电梯配备远程监测装置。

市场监管部门联合房屋管理部门出台住宅电梯安全管理相关文件，进一步明确“市级指导、以区为主、分类支持、有限激励”的财政扶持政策，推动隐患电梯修理改造更新。拟规定对涉及住宅电梯大修的，补贴不超过2万元/台；对涉及住宅电梯改造的，补贴不超过5万元/台；对涉及住宅电梯更新的，补贴不超过10万元/台。