

让老楼加装电梯“皆大欢喜”

——青岛市政协委员、专家学者和有关部门负责人聚焦既有住宅加装电梯关键因素

□青岛日报/观海新闻记者 崔武

既有住宅加装电梯是改善居民生活品质、提升百姓幸福感的重要举措。近年来，青岛市统筹谋划相关工作，聚焦关键因素，凝聚社会共识，取得显著成效，有力解决了“悬空老人”、残疾人、婴幼儿家庭出行难问题。

9月5日，由青岛市政协委员联络活动工作室、12345·青诉即办、青岛日报社共同打造的“琴岛协商·倾听与商量”协商平台第43期协商活动举行。政协委员、专家学者和有关部门负责人围绕“助力既有住宅加装电梯”主题展开协商，在倾听中交流思想，凝聚共识；在商量中汇集力量，解决问题。

本期协商活动由青岛市政协提案工作办公室承办。



■本期协商活动邀请政协委员、专家学者和有关部门负责人围绕“助力既有住宅加装电梯”主题展开协商。

●推广既有住宅加装电梯工程质量潜在缺陷保险政策，强化加梯工程的外部监督。借鉴外地经验，推行既有住宅加装电梯工程合同参考范本，明晰加装电梯各方的权利和义务。

●引导、督促街道、社区主动参与既有住宅加装电梯工作，发挥基层党组织的引领作用，开展多种形式的基层协商，促使居民形成加装电梯共识。

●建立既有住宅加装电梯扰民通报制度，定期向社会曝光施工过程中市民投诉集中的实施主体，以公众监督督促实施主体严格管理、精细化施工。

多商量，为加装电梯汇集民意

青岛市房地产业事业发展中心主任张晓也介绍，青岛市于2016年启动既有住宅加装电梯工作，已陆续出台13个文件，明确了业主自愿、政府扶持、充分协商、兼顾各方、保障安全、依法合规的工作制度。截至今年8月，全市已累计实施加装电梯4447部，交付2902部，位居全省第一，形成了多项可复制、可推广的“青岛经验”。

在协商活动现场，市南区红山峡支路居民王丽华分享了加装电梯给生活带来的积极变化。“我家住在老住宅楼的6层，没装电梯时，上下楼是大难题，就连出门买菜都得反复掂量。2023年加装电梯后，上下楼方便了，我出门的次数也明显增加。”王丽华说。

居民意见征集是既有住宅加装电梯的“第一步”。根据《青岛市既有住宅加装电梯暂行办法》，加装电梯应当充分保障相关业主的知情权和表达权，其初步方案及设计方案应当充分征求拟加装电梯服务范围内全体业主的意见。业主就加装电梯达不成一致意见的，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主书面同意。在实际项目推进中，受高低楼层居民实际需求差异、对加装方案认知分歧等因素影响，意见征集环节往往面临多重阻力。

青岛市政协委员、青岛理工大学成果转化中心副主任王金龙认为，高效推进意见征集，尽快就加装电梯达成共识，居民之间要遇事多商量，多换位思考。低楼层的居民要体谅高楼层的居民上下楼不易，高楼层的居民要正视加装电梯后因噪声、挡光等问题给低楼层居民带来的生活品质下降等状况，通过合理的补偿，保障低楼层居民的合法权益，实现高低楼层居民双赢。

“《青岛市既有住宅加装电梯暂行办法》中明确要求，街道办事处（镇政府）要引导各利益相关方按照‘充分协商、兼顾各方’的原则，理性表达意见诉求，妥善化解矛盾。”青岛市政协委员、市北区人大常委会预算工作委员会副主任马海莉在调研中发现，部分街道和社区消极面对既有住宅加装电梯工作，没有真正搭建起行之有效的协商平台，导致矛盾无法及时化解。她建议有关部门出台更有效的举措，引导、督促街道、社区主动参与既有住宅加装电梯工作，发挥基层党组织引领作用，开展多种形式的基层协商，促使居民形成加装电梯共识。

“当前，城市已由增量发展转向存量发展时代，大拆大建少了，微更新多了。在微更新的过程中，大量的公共事务需要协商推进。有关部门要抓住既有住宅加装电梯契机，积极搭建协商议事平台，持续提升社区居民参与公共事务积极性，为社区更新改造打下坚实基础。”马海莉说。

八大峡街道位于市南区最西部，辖区内多数楼院建于20世纪90年代，居民们对既有住宅加装电梯需求迫切。八大峡街道办事处城市管理办公室副主任孙萌萌介绍，该街道建立了既有住宅加装电梯意见反馈协商机制，通过积极有效的沟通，既化解了当前电梯加装过程中的种种问题，也为今后社区公共事务沟通协商奠定了良好基础。在协商机制的助力下，近两年，八大峡街道已推动加装电梯100余部。

加装电梯的资金分摊机制是意见征集环节的重点议题。据了解，单部电梯加装费用约四五十万元，即便扣除市区两级合计二十万元的财政补贴，剩余费用分摊至各住户仍需数万元。由于一次性出资额度较高，部分居民在费用分担问题上审慎考量，很容易对分摊比例、楼层系数等细节产生争议。青岛市政协委员、青岛岱琦控股集团有限公司董事长孙皓宁建议，金融机构应推出既有住宅加装电梯特色金融产品，降低居民一次性支出，减轻资金压力。

“青岛的既有住宅加装电梯补贴政策将于年底到期，有关部门应尽早发布衔接政策，让有加装电梯计划的市民安心。”孙皓宁说。

青岛市政协委员、青岛市公安局刑侦支队刑事技术大队副大队长林燕长期关注既有住宅加装电梯工作。她建议相关部门通过政府购买服务等规范化途

径，设立既有住宅加装电梯专业咨询服务站，为居民提供兼具专业性、客观性的加梯咨询服务。

委员和专家的建议得到政府部门的积极回应。张晓也表示，住建部门将多措并举，通过完善多方参与机制、细化工作指南、加大成功案例宣传等方式，打通居民意见征集堵点，及时化解矛盾。“去年，青岛市充分运用国家提振消费相关政策，将加装电梯纳入超长期特别国债资金支持范围。今年，我们将继续推进，用足用好上级利好政策。市住建局正会同市财政部门进行研究，确保现有政策到期前衔接到位。”张晓也说。

严管理，促加梯项目高效推进

既有住宅加装电梯工作是百姓生活中的“关键小事”，也是紧连群众福祉的“民生大事”。为了提升项目审批效率，青岛市住房和城乡建设局牵头精简申报材料、优化办事流程、规范服务标准，并实施规划、设计、施工、验收全过程监管。目前，线上申报可在“爱山东”App全程网办，线下申报可在各区（市）政务服务中心“一窗受理”，实现了一次提交、联审联办的“高效办成一件事”。

为确保加装电梯项目的设计、施工均符合相关标准和规范，保障工程顺利进行，减少后期运营风险，自去年起，青岛的加装电梯施工图必须经过专业审图机构审查合格后方可实施。由于设计单位不熟悉电梯加装工程要求、审图单位效率低等原因，部分加梯项目施工图审查速度较慢，影响了工程推进。针对这一堵点，王金龙建议设计单位工作人员提高责任心，认真学习相关技术规范，严谨出图；审图单位提高审图效率，对于审查出的各种问题一次性告知，缩短施工方案修改时间。

“目前，各区市采用政府购买服务方式对既有住宅加装电梯项目进行施工图审查，费用由区（市）财政负担。既有住宅加装电梯项目比较多，施工图审查量较大，存在审图排队情况的区市可以增加审图单位，缩短审图周期。”王金龙说。

“管线迁移是既有住宅加装电梯项目的重要环节。管线埋在地下，受居民委托的电梯安装公司开挖基坑前不掌握具体情况，给工期和成本都带来了不确定性。”马海莉建议，既有住宅加装电梯项目启动后，水、电、气、暖等涉及管线迁移的部门应主动服务，提前根据图纸、现场踏勘情况，初步确定管线迁移方案。同时，探索成本控制方法，在保障工程质量的前提下，合理降低管线迁移费用，尽可能减轻居民负担。

施工单位不按图施工也是影响既有住宅加装电梯工程工期的一个重要因素。马海莉表示，在一般的房建工程中，施工单位如不按图施工并拒不整改，监管部门可以对其进行行政处罚。既有住宅加装电梯政策仍待完善，根据现有政策法规，监管单位对加装电梯项目中不按图施工的施工单位没有处罚依据可以参照，难以进行有效约束。她建议主管部门针对既有住宅加装电梯现阶段工作中存在的堵点难点问题出台相应政策，对不按图施工单位进行行政处罚，有效震慑不法行为。

既有住宅加装电梯整个过程都与市民生活息息相关。涉及加装电梯的老楼绝大多数位于成熟社区，人口密集，空间相对狭窄，加之部分加装电梯施工单位规模小、能力差、管理粗放，以至于施工扰民问题层出不穷，群众投诉不断。孙皓宁认为，破解部分加梯工程扰民问题，需要居民、施工单位和政府部门协同发力。居民选择施工单位时，要优中选优，综合考虑，不要贪图价格便宜把工程交给水平低、能力差的施工单位，给后期留下隐患；施工单位要提高工程管理水平，合理安排工期，精细化施工；政府部门要加强施工监管，督促施工单位规范施工，减少施工扰民行为发生。

“有关部门可以建立既有住宅加装电梯扰民通报制度，定期向社会曝光施工过程中市民投诉集中的实施主体，以公众监督督促实施主体严格管理、精细化施工。”孙皓宁说。

王金龙建议，青岛应推广既有住宅加装电梯工程质量潜在缺陷保险政策，强化加梯工程的外部监督。同时，可借鉴外地经验，推行工程合同参考范本，明晰加装电梯各方的权利和义务，从源头上排除风险。如

此一来，即便产生争议也能有据可依，切实保障加梯项目参建各方的合法权益。

“各位委员和专家的建议很有针对性。下一步，我们将通过加强对审图机构的考核管理，协同各管线专营单位建立提前踏勘制度，进一步强化正负面清单制度执行力度等方式，为加装电梯工程提速。”张晓也表示，针对加装电梯合同不统一的问题，市住建局正在起草加装电梯委托服务、工程建设等合同示范文本，明确权利义务、规范重点内容、理清违约责任。今后，将引导加梯申请人积极使用示范文本签约、诚信履约，通过合同约定保障各方合法权益。

重长效，让加装电梯持久惠民

在协商活动现场，建立既有住宅加装电梯维保长效机制机制是委员和专家热议的话题。

在前期调研中，委员和专家了解到，部分加装电梯超出质保期限后，面临设备老化、运维成本上升的困境。同时，因业主间运维费用分摊共识难以达成，且缺乏专业维保与长效保障机制，致使电梯运行难以为继，对居民日常生活造成严重影响。

孙皓宁认为，电梯是特种设备，确保维保长效机制是保障公共安全、守护生命底线的必然要求。电梯行业主管部门要加强电梯运行监管，做好基础性安全保障，避免出现电梯困人解救不及时等情况，守好安全底线；既有住宅加装电梯工作牵头部门和街道、社区要做好相关制度设定，引导居民正确认识电梯运行维保重要性，在意见征集阶段有效协商；电梯维保企业要提高责任心和技术水平，为居民提供优质高效的维保服务。此外，还可以借鉴外地城市经验，打造既有住宅加装电梯应急维修服务平台，承担加装电梯后续维保服务。

在协商活动现场，青岛市市场监督管理局应急中心特种设备部部长、青岛市特种设备检验研究院副院长刘海滨介绍，目前，既有住宅加装电梯已纳入青岛市特种设备智慧监管平台和青岛市电梯应急处置服务平台进行日常监管。该平台涵盖电梯维护保养、检验检测和应急救援等环节，可以发挥协调指挥、风险监控、社会监督等多重功能。接到乘客困梯电话后，平台会指挥并监督电梯维保单位按照救援响应程序和时限要求实施救援；对维保单位不能及时救援的，协调就近的公共救援站点进行救援；如无法再救援的，则按照联动机制及时协调公安消防进行救援，最大程度缩短乘客困梯时间。

“据有关政策，超出质保期的电梯维修换件费用由业主承担，可以申请使用房屋专项维修资金或由业主分摊。然而，由于种种原因，电梯维修换件资金筹措过程并不顺畅，不仅耗时较长，还极易引发各种矛盾。”王金龙了解到，不久前，有关部门联合保险机构推出了电梯综合保险，探索构建电梯全生命周期管理体系。电梯综合保险保障范围涵盖电梯维修补偿、困人救援、第三方责任等保障范围。电梯投保后，关键部件维修费用基本全额覆盖。电梯保修期满后出现故障，保险机构先行赔付维修款，规避了业主分摊费用或组织表决的繁琐流程，将极大提升维修效率，实现“小投入、大保障”。他建议有关部门加大宣传力度，在既有住宅加装电梯居民中积极推广电梯综合保险。同时，探索扩大电梯广告收益以冲抵保费，进一步降低居民经济负担。

马海莉建议加大共享电梯试点，破解后期维保难题。“共享电梯模式责任主体明确，规避了居民自管专业性不足、维修资金再次筹集困难、出现问题互相推诿等问题，专业化运营水平较高。目前，多个城市已经落地共享电梯项目。青岛也可以选择合适的项目推进试点，相关部门要做好政策保障，避免出现项目烂尾、影响居民生活的情况。”马海莉说。

“感谢各位委员和专家对既有住宅加装电梯工作的关心和支持。下一步，我们将积极探索共享电梯等创新模式，大力推动电梯综合保险，努力实现电梯全生命周期管理。同时，完善‘小区整体推进、电梯集中采购’创新经验，结合老旧小区改造集中采购加装电梯，由供应商统一负责电梯设计、生产、安装及售后维保，为居民省钱省心。”张晓也说。



■张晓也



■王金龙



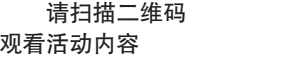
■马海莉



■林燕



■孙皓宁



■王丽华



请扫描二维码
观看活动内容

本版摄影 于 滔