

打通“卡点”，让多层房加梯再加速！

代表委员建言献策 下功夫解决“协商难 出资难 维护难”

本报记者 江跃中 叶薇



静安区临汾路街道的小区多层住宅新装上了电梯 本报记者 张龙 摄

想加梯的居民很多，但协商达成共识比较难
加梯要有一笔不小的支出，资金怎么出也是一难
电梯加装后，运营及维保困难还不少

“政府工作报告确定今年全市要完成既有多层住宅加装电梯1000台，这个数字相较于上海实际来说，好像还有点保守了。”市政协委员由文辉在市政协十三届四次会议分组讨论会上呼吁：花大力气做好这件民生实事，让更多的居民得到“上上下下的享受”。市政协委员周祥也在讨论中希望加快实施加梯工程。

加装电梯，成为了今年上海两会会场内的一个热议话题。据相关统计，上海目前各类老旧住房面积约占住宅总量近四分之一，其中无电梯多层住宅约22万个门栋。在这些门栋中，住在3层以上的老年人占了近半数。因为没有电梯，老人们出行不便，有的老人甚至几年都没有下过楼……代表、委员们认为，加装电梯是民心工程，但目前仍然存在“协商难、出资难、维护难”等问题，亟须下功夫解决。

建立利益补偿机制

某小区的一幢楼要加装电梯，所有楼层的居民都同意了，但工程开始后没多久，工程却停工了，原因是一楼某户居民同意后又反悔了，并提出5万到10万元的补贴赔偿：“装完电梯楼上的房价涨了，一楼的不涨，那就吃亏了。如果装了电梯，房产中介说我这个房子要少卖10万元，这个10万元谁赔给我？”

在不少小区，一楼业主大多认为加装电梯后，其房屋的通风、采光受到影响，另外还有电梯运行的噪音污染等，纷纷提出补偿诉求，具体金额更是各执一词，少则几万元，多则几十万、上百万元不等。这些补偿款，都需要楼上出资业主自掏腰包，众筹协商。最终，往往难以达成一致，加梯有了开头，没了结尾。

细化和完善相关政策，建立利益补偿机制，对既有多层住宅加梯政策进一步明确和细化，保护低楼层业主利益不受侵害。明确制定加梯利益补偿机制，平衡低楼层业主利益，以增强低楼层业主的认同感和获得感。
政府出台既有多层住宅加装电梯使用物业专项维修资金实施细则，并设立单独账目，减轻业主众筹自掏腰包支付比例。同时，政府出台既有多层住宅加装电梯不同楼层出资比

两会回应

“低楼层业主对加梯缺乏认同感，以及加梯过程中管线迁移难影响施工等，已成为老楼加梯推进中迫切需要解决的实际问题。”市政协委员陶利萍在提交的一份提案中指出，既有多层住宅加梯的政策，客观上存在一定的缺陷，在政策上未明确如何兼顾利益平衡，以取得低楼层业主的认同，相关政策文件都没有提到加装电梯过程中如何保护低楼层业主的利益，也不能一味谴责、道德绑架，要求低楼层业主服从加梯，这就造成了加梯项目推进缓慢，有些甚至无法开展。

陶利萍委员建议细化和完善相关政策，建立利益补偿机制，对既有多层住宅加梯政策进一步明确和细化，保护低楼层业主利益不受侵害。明确制定加梯利益补偿机制，平衡低楼层业主利益，以增强低楼层业主的认同感和获得感。宜制定相应的现金补偿标准，或者加梯的位置、面积，明确写进低楼层业主房产证上，供其自主选择。她还建议增加事前评估环节，评估内容尽可能数据化，比如采光、日照分析都需要明确说明，让低楼层业主心里清清楚楚，减少他们的担忧。“对已批准立项的加梯项目，实施过程中有异议且不配合的少数业主，社区、政府职能部门或有关组织应当尽最大努力，做好说服劝导调解。”

“愿意出资加装电梯原因只有一个，而不愿意加装的原因却有千万种”。普陀区长风新村街道通过对社区内上百个加梯成功和失败案例研究发现，加梯能否顺利实施，最关键也最难的就是居民意愿的统一。街道采用“一把钥匙开一把锁”的方法，千言万语了解居民心结，千方百计寻找开锁之钥。让更多的居民加入加梯这个“利益共同体”。针对部分“加装困难”的楼栋和

“有意见”的居民进行集中攻坚，形成了行之有效的“加梯药方”，其中打“感情牌”打开居民心结的办法，取得了良好成效，不少一开始反对的居民，最后都变成了支持的态度。

居民可以分期付款

“上海人口老龄化比例越来越高，我们希望通过给老房加装电梯，让更多的老人愿意下楼走走，融入社区。但推进过程中每一步都困难重重。调研中，不少不愿意加装电梯的业主表示，哪怕是提取公积金用于支付电梯建设资金，也是一笔不小的支出。”市人大代表、浦东新区人民调解协会会长孙晔举例说，以每台电梯70万元为基价，政府财政补贴为40%，每台最高为28万元，则居民自筹42万元。按照一梯两户，非官方协商规则算下来——一至二楼原则上不出资，三楼每户出资35700元；四楼每户出资为46200元；五楼每户出资为58800元；六楼每户出资为69300元。

孙晔建议，政府可出台既有多层住宅加装电梯使用物业专项维修资金实施细则，并设立单独账目，减轻业主众筹自掏腰包支付比例。同时，政府出台既有多层住宅加装电梯不同楼层出资比例的意见，有利于业主协商机制的规范化，并尽快构建关于底层业主房屋因加装电梯后的损益评估机制。

张金秀代表则提出一种新思路：由加梯项目公司“代资”建设电梯，居民不出建设费，只付使用费，同时给予加梯公司15年的特许经营权，各利益相关主体均能实现共赢。“这样将有助于减少小区住户使用者一次性大额开支的痛点，同时更有利于‘成规模改

例的行政指导意见，有利于业主协商机制的规范化，并尽快构建关于底层业主房屋因加装电梯后的损益评估机制。

上海应出台加装电梯合格名录，并给予一定的指导价，每年对合格名录进行评价和更新，对不合格的进行淘汰并追究其相应的责任。电梯安装过程中应由监理进行监管，电梯的加装应有物业的参与，一方面便于安装过程中施工场地的协调，另一方面便于安装完成后的移交，同时物业应收取一定的费用。

针对出资难题，临汾路街道一方面通过批量化规模加装，老房改造项目实施管线入地等配套工程，降低加梯成本，减轻居民负担；另一方面正在积极探索加梯资金筹措方式，引入央企等优质企业参与出资，居民可以分期付款，为暂时经济有困难居民提供解决路径。街道还引导居民将电梯补贴款作为后续运行基金，结合“物业党建联建”，明确物业企业电梯管理责任，为电梯的长期运行做好了制度安排。

眼下，该街道加装电梯已步入“量产”阶段，有加装需求的17个居民区全部实现“破零”，全街道在建、在批、在用的加装电梯共计98台。

推出电梯“养老”保险

电梯加装后，运营及维保难问题，也是代表、委员们关心的重点。市政协委员韩曙建议尽快制定并实施老旧小区加装电梯后续管理办法：“老旧小区安装电梯后，应该从安装转向常态化管理，目前的后续管理尚未有指导性的意见，各区都是自行摸索，矛盾与问题层出不穷，已经出现多起运行事故，维护管理中的薄弱环节已经显现。”

在他看来，现在加装一台电梯，政府一次性补贴28万元，还是远远解决不了问题。“电梯从维护到维修，都需要大量的支出，因此在管理办法中应该明确，市与区级财政每年对老旧小区电梯维修与保养的补贴标准，市财政每年安排的转移支付中，再适当追加一些政府补助资金。”

韩曙注意到，电梯建成后的相关管线移位，目前需要居民全权处理，包括经费和移位的一切手续，都要自己办理。就拿一条小区的电梯举例，涉及市政公司、移动、联通、物业等诸多部门，街道、居委会与他

们沟通，往往费尽口舌也无济于事，甚至不知道该去哪里办理，政府没有任何指导意见，也搞不清楚属于哪个公司管理。他建议这个问题在管理办法中明确相关统一操作规定。

市人大代表吴晔说，政府补贴只解决前期安装电梯的启动问题，未规划了电梯之后怎么运维和大修的费用，造成大部分加装电梯的项目未设置专项电梯运维基金，后续安全运行费用和大修资金缺乏保障，加装电梯后难以落实符合安全要素的应急通话、远程设施、视频监控等装置装备，带来后续电梯使用的安全隐患。

“上海应出台加装电梯合格名录，并给予一定的指导价，每年对合格名录进行评价和更新，淘汰不合格的并追责。”市人大代表王斌提出，电梯安装过程中应由监理进行监管，电梯的加装应有物业的参与，一方面便于安装过程中施工场地的协调，另一方面便于安装完成后的移交，同时物业应收取一定的费用。

市人大代表孙静表示，应该因地制宜，选择维保方式。她提出，杭州市拱墅区首创的电梯“养老”保险不失为一种新颖有效的参考办法。该险种将加装电梯日常维护、部件维修更换、整梯置换、检验费用和人身财产损失赔付一揽子包含在内，基本涵盖电梯后续运行可能涉及的所有问题。由保险公司把控风险，在事前预防、事中管控和事后赔付上充分运行风险管理机制，聘请专业技术团队监督维保质量，定损修换零配件，安装电梯智慧监管装置，实时监控电梯运行状况，有效监督电梯的使用管理和维保质量，保障电梯整个生命周期的使用安全。由于保险公司是风险的最终承受者，电梯的安全运行不仅是业主的追求，也是保险公司利益的保证。因此，为电梯投保的方式不失为一种好的办法。

民心工程在继续——从0台/年到1000台/年，让“悬空老人”圆梦

新问题需关注

地了；有的在移强弱电线、上下水管线等施工过程中野蛮施工，一旦出现问题却又推卸责任……”为此，周远航代表建议，在街镇设置专门的加梯工作室，协调业主方、代建方以及水电煤气管道移动工作等，同时，要加强对代建方的监管工作。

考虑到上海多层住宅加装电梯的工作面广量大，而且由于目前尚无地方性法规，在工作推进中还存在诸多难点，市人大代表、宝山区人大常委会主任、党组书记李萍建议：“将既有住宅加装电梯作

为市政府的实事工程，制定三至五年的计划加以实质性的推进。”

市人大代表、宝山区委书记陈杰说，截至2020年底，宝山区已经成功立项新增加装电梯211台，完工109台，“十四五”时期还将进一步加大电梯加装力度。与此同时，其他各区也在加速行动——2021年目标：全市加装1000台！

代表们为民呼吁的紧迫感与使命感不断传递，这场为“悬空老人”圆梦的“接力赛”，仍在继续。 本报记者 杨洁



宝山九村多层居民楼加装上了电梯 本报记者 陈梦泽 摄

十年，见证从零到一千的步伐

本报关注多层房加梯问题报道回顾

老房加装电梯，究竟难在哪里？政策上有哪些瓶颈需要突破？满足这个老龄化社会的“刚需”，各方该如何作为？作为一张飞入寻常百姓家的报纸，本报关注加装电梯问题也超过了10年，不断推出大量新闻、评论和深度报道，不仅见证了上海加装电梯从0到1000的步伐，也以新闻媒体的责任感推动了这一民心工程的落地生根。

2014年，本报报道了宝山区和静安区加装电梯的成功案例。2015年10月，本报推出“养老难题调查”系列报道，发现多层住房加装上海虽已有相关规定，但进展却非常艰难，成功的案例只有两个。记者走访了著名滑稽戏老艺术家童双春和李青的家，实地了解以他们为代表的“悬空老人”的困境，10月14日在头版和焦点版刊发了报道《老房欲圆电梯梦，究竟难在哪儿？》报道刊发后引发大量反响，读者纷纷给报社来电来信来访，反映自己的困难。不少居民讲述没有电梯的苦楚，为加装电梯多年奔波的艰辛，还有的在电话中流下了眼泪。

之后，本报记者继续深入社区采访加装电梯工作，其间得到了市房修协会的支持，报道了大量成功案例，如普陀区的怒江苑7号楼、长宁区的五洲大厦3号楼、静安区的华怡园小区、虹口区的江湾镇街道……为许多想要加装电梯的市民提供样本。《怒江苑何以攻下“天下第一难”》《老房加装电梯，可有成功秘诀》《一年立项89台，崇明“老房有喜”》等等。采访中，乘坐电梯的居民幸福感和获得感溢于言表。

从一台、两台，到几十台、几百台，再到一千台。几年来，记者

踏访了一个个加装电梯成功的小区，也走访了相当多的遇到困难的小区，如华山路“一户反对”茂名南路钟和公寓、新福康里11号楼等等。通过一个个典型报道，引发社会广泛关注，以及决策部门的重视，使普遍存在的难题能够找到解决方案。经过本报的呼吁，多个“老大难”得到了解决，不少圆了电梯梦的市民给报社送来了锦旗。

加装电梯需要各级政府部门主动作为。对此，本报也多次通过刊登评论、述评等，如《“中间环节”也要热起来》《喜见街道成立“电梯办”》《政府实事与老房加梯》等。从2019年到2021年，李克强总理在政府工作报告中三次提到“加装电梯”，本报也及时刊发评论《“加装电梯”三人报告意味着啥》。

听取民声，传达民意，本报还成为加梯工作中广大市民与政府部门之间的一座桥梁。记者了解到，审批程序复杂、办理手续繁琐是一大“拦路虎”，居民要办理加装电梯“就像造金茂大厦一样”，于是通过报道以及其他途径积极向有关方面反映。2016年6月，市住建委和市规土局简化审批手续和环节，将原来的46个审批章减少到15个。6月21日，本报在头版独家首发了这一新闻。

2019年12月，为破解上海加梯工作中的一系列瓶颈问题，上海市住建委、市房管局等十个部门联合制订了《关于进一步做好本市既有多层住宅加装电梯工作的若干意见》。在《意见》出台之前，本报记者也受邀前往市房管局，对即将出台的《意见》提出建议，并被有关部门采纳。 本报记者 邵宁

多层房加梯已被列为上海民心工程，也成为代表委员热议的焦点话题。今年的政府工作报告中提出，“要完成既有多层住宅加装电梯1000台”。从0台/年到1000台/年，这背后有一场市人大代表们的“十年接力”。早在2010年的市人代会上，宝山团组就提出为老房加装电梯的建议，并委托当时团里的市人大代表曹兆麟执笔，撰写了一份书面意见提交给市十三届人大三次会议。至今，已超过了十年。

十年前

“当时大家一起讨论政府工作报告，正谈到老龄社会、加装电梯等话题，大家都觉得这件事有需求、有可行性，就委托我写了书面意见。”电话那头，市十三、十四届人大代表曹兆麟回忆起第一次提出加装电梯时的场景。“经媒体报道后，老百姓反响很大，后来就一直跟踪下去了。”

这一跟，就一直跟到退休。曹兆麟成为了“电梯代表”，连续两届提

第一个“吃螃蟹”

出十几份建议，份份“剑指”加装电梯，还为此“约见”过职能部门负责人。

2011年起，上海市先后出台了《本市既有多层住宅增设电梯的指导意见》《质量技术监督部门受理多层住宅加装电梯(试点)相关工作程序》等多个文件，明确了加装电梯从规划、资金到质监等环节的标准和规定，并试点推进加装电梯工作。

2012年9月，宝山区密山路

30弄4号楼被定为全市16个试点之一；2014年元月，电梯竣工。市人大代表邵琦原本任宝山区友谊路街道党工委副书记，是加装这台电梯的亲历者。今年两会现场，她与记者回忆起当时的一系列“灵魂拷问”：“因为是第一例，大家遇到了很多问题：房子结构适合安装吗？隔壁楼栋会有影响吗？一楼、二楼居民和高层怎么协商？是本楼业主同意就行，还是要考虑小区全体业

主？去哪里立项？以后电费怎么分摊？维修谁来负责？……”“那时只能摸着石头过河。”曹兆麟说。

2016年，上海市《关于本市既有多层住宅增设电梯建设管理相关建设审批的通知》正式下发，将原来46个审批事项缩短到15个；2017年《上海既有多层住宅加装电梯建设指南》出台……近年来，本市加装电梯进入“加速时期”。

十年后

十年来，加梯流程愈发成熟的同时，新的问题也在不断涌现。这两天，在宝山代表团分组审议现场，代表们接过“接力棒”，又讨论起加梯这件事。

“在调研过程中我们听到群众反映，有的代建方为了抢工程，还未经过评审就开挖基