

今年上海目标:加装电梯 2千台以上

市中心大型居民区推进加梯“破零破冰”

从零星到成片

走进仙霞路451弄仙逸小区,记者很快注意到不少被围挡隔离出的施工区。去年11月29日,仙霞街新村街道成片加装的22部电梯集中开工。眼下,这些电梯已经完成了基础开挖,正静待地基稳固,春节后便可陆续施工,开始电梯井的搭建。

而从2月20日左右起,仙逸居民区还有多台电梯将分批开工,到7月左右将总计有28台崭新的电梯投入使用,今年下半年则将力争新开工25台电梯。

加梯全面提速的背后,是上海老公房加梯从零星到成片的巨大转变。

2014年,长宁区第一个老旧小区自筹资金加装电梯案例,就诞生在仙逸居民区的水城路468弄五洲大厦小区。“当时,老公房加装电梯对整个上海来说都太新了,钱怎么算、电梯怎么选址、哪个电梯品牌靠谱,甚至电表和监控怎么安装,都要我们自己摸索。”杨家生说。

作为上海最早加装电梯的居民区,当下大力推进的成片加装,与最初的零星加装到底有哪些差别?

“资金补贴增加,老百姓加梯需求更强,各方参与加梯工作的积极性也更高了。”杨家生总结了这三点。

一方面,政府提供的加梯补贴从每台最高24万元上升到了28万元。另一方面,居委会、物业、业委会等居民区“三驾马车”也树立了大力推进加梯的工作作风。

以仙逸居民区为例,除了街道、居民区党总支以外,仙霞物业、加梯社会组织“慧加美老公房咨询服务中心”以及“张金秀劳模工作室”等

“2021年,上海目标完成既有多层住宅加装电梯1000台,实际完成1579台,一年完成了此前10年加装电梯总量的3倍,这让我们社区基层工作者非常振奋。”

日前,在聆听上海市领导回答媒体提问时亮出的“加梯成绩单”后,有着多年加梯经验的长宁区仙霞新村街道仙逸居民区党总支书记杨家生感触颇深。2004年,仙霞街道威宁小区诞生了上海首个加装电梯案例,距今已有18年。

1月24日,长宁区举行2022年既有多层住宅加装电梯工作动员部署会,作为上海最早启动加梯全覆盖的区域之一,2021年,长宁区总计开工加梯423台、完工162台,竣工数是此前10余年总和的3倍多。仅2022年以来,全区已有40多部电梯实现开竣工,全力迈向“完工300台、开工400台”的新一年目标。

对上海市中心成熟的大型居民区来说,推进成规模小区整小区加梯,开展“零加梯”居委和小区加梯“破零破冰”,无疑是今年两项颇为艰巨的任务。

各方力量也全面参与,充分整合了政府和社会的资源。

由代建方和居民区共同探索的多层次筹资模式,也为解决加梯资金难奠定了基础。以仙逸居民区为例,居民可选择全款、50%首付5年结清、零首付15年结清等三种付款模式。区房产交易中心会为加梯楼的每户居民进行登记,清楚显示每一户的加梯付费情况。

今年,上海目标完成加装电梯2000台以上。而加梯的一大关键,就是前期排摸。去年,长宁区规划和自然资源局全年现场踏勘了超过400余台电梯。在仙逸居民区,通过邀请专业机构评估,居民区99个楼组中有60余个被标为适合加梯的“绿色”点位。

这让居民区党总支对成片化加梯“心里有了底”,对加梯意愿强烈的居民楼第一时间展开了对接,并且事先准备好加梯位置、分摊费用、

后续维保等各类事项的PPT,一个楼组、一个楼组地召开居民征询会进行说明。杨家生说,一系列环环相扣的操作,需要社区组建一套完整的班子来执行,让成片推进加梯有重要的组织保障。

“这样,居民才觉得不是自己一栋楼在单打独斗,而是整个小区、全社会形成了推进加梯的氛围。”杨家生说。

结合精品小区建设

除了发挥基层自治力量,将加梯与老旧小区综合改造相结合,也是推进成片加装电梯的另一关键。

今年,仙逸居民区被纳入长宁的精品小区建设计划,下半年将启动施工。杨家生也以此为契机,与正为了是否加梯而犹豫不决的居民展开沟通。“趁着精品小区建设开展前,先加装好电梯,这样电梯井的颜色、后续

补种的绿化、新增的公共设施都能一体化推进,外观上也能和谐统一。”

减少重复施工、降低施工费用、减少影响居民出行的时间周期,也都是加梯与小区改造同步推进所能带来的便利。

在长宁区华阳路街道,结合“长宁路396颐养宜居美好生活街区”建设,街道同步启动了396弄沿线民心小区、长江小区、大明小区等3个小区的成片加梯。同时,通过精品小区建设,小区的公共空间、设施设备也进行了优化。

在定西路1211弄,一栋原本被评估为“不适合加梯”的居民楼,经过华阳路街道精品小区建设项目的重新评估,将小区旧车棚进行了迁移改造,不仅拓宽了小区消防通道,也为该居民楼加梯辟出了空间,今年春节后就将启动施工。

加梯、小区改造两项重点工程同步推进,一些问题也亟待进一步

疏通。

有电梯代建方提出,成片加装电梯时,诸如煤气管道移位、电表申请等项目的审批可否再加快一些,尤其结合了精品小区建设,管线更换等工程可以与加梯同步推进,能够实现“一次开挖、多项目完成”。部分小区加梯还涉及地铁审批,居民区和代建方也期盼有更顺畅的协调处置机制。

今年,上海要建立健全加梯后的全生命周期管理。在此之前,上海也已出台了《关于加强既有多层住宅加装电梯管理的指导意见》。

杨家生经手的第一例加梯项目五洲大厦,竣工至今已满5年,目前也面临新一轮的维保问题。在他看来,除了市、区层面的指导意见和细则,还需要有更多的物业公司、专业社会组织“站出来”,积极探索加梯的全生命周期管理。

仙霞新村街道此前曾主动对接新长宁集团大楼物业,以虹纺小区为试点,依托大楼物业长期专业从事电梯维保这一优势,较早探索了“代建+维保”的运维模式。上海新长宁集团仙霞物业有限公司副总经理黄国勇身兼了“慧加美老公房咨询服务中心理事长”一职。眼下,慧加美正尝试探索物业方先行先试负责电梯维保。“多方探索,总之就是要让居民能够安心、放心地乘坐电梯。”

摘编自:上观新闻

小启

因春节长假,本报业主周刊1月26日与2月2日两期合刊出版,2月9日正常出刊。

黄浦将建成“5分钟新能源汽车充电生活圈”

行驶5分钟就能给自己的新能源车找到充电设施,是不是很方便?现如今,这个目标正在黄浦逐渐实现!

作为中心城区,黄浦交通流量大,机动车充电需求也日益增长。近两年来,区交通委结合区域内商业、办公密集的实际,以“加快经营性快充网络布局”的理念,不断推进黄浦充电桩建设工作。据悉,截至目前,黄浦已设置直流快充桩1111个,交流充电桩1818个,建设比例约15%,快充占比38%,远超市级5%配建比例及30%快充要求,排

在全市充电桩建设前列,正逐步构建起5分钟充电生活圈。

1月24日,中午时分,潘先生开着自己的新能源车,来到新天地区域用餐。驶入太平桥公园地下停车场后,插入直流快充设备,一小时左右,也就他吃顿饭的功夫,小车就充好电了。“环保、划算,比加汽油好很多!”潘先生对这里设有便捷的充电设备,很满意。

车库管理方负责人史菲介绍,目前,太平桥公园地下停车场共设有11个直流快充桩,7个交流充电桩。“需求比较大,特别是节假日的

时候。一些网约车车主、过来吃饭游玩的车主比较喜欢用快充,而一些包了车位的车主则比较欢喜慢车,早上来上班时充上电,下班后充满回家。”

黄浦区交通委在前期的走访排摸中了解到,随着新能源车的增多,除了商务楼宇对充电桩需求的与日俱增,一些老旧小区的充电需求也在激增。但是,老旧小区新增充电桩却面临着空间有限等问题。

为此,今年,黄浦区交通委在管理范围内的4条道路停车场试点建设充电设施,共增设4个直流快充

桩、11个交流充电桩,总充电泊位17个,其中专用充电泊位12个。

目前,自忠路6个交流充电桩已安装到位,正在进行标牌的制作和前期的调试,计划在春节后逐步实现对社会开放。而在丽园路蒙自路口,两个直流快充桩也已安装到位,一个快充桩可同时满足两辆车的充电,届时,市民在家门口的马路上即可实现充电。此外,龙华东路充电站也于去年11月建成投运,日均服务能力逐步提升,日均充电量达5500kWh,已服务出租车、网约车、京东及德邦物流等充电车数千

辆,并于夜间为周边鲁班公寓,铁道路小区,中南公寓等小区车主提供充电服务,缓解了周边小区因车位紧张,无法安装充电桩的急难问题,得到了周边居民的广泛关注和好评。

黄浦区交通管理中心表示,下一步,将继续优化智慧停车建设,逐步扩大充电圈覆盖范围,加快基础设施智能化升级,落实5分钟充电生活圈目标。通过数字技术赋能公共服务,落实专用泊位设置和使用等措施,不断助推城市绿色转型,共助减污降碳协同增效。

摘编自“上海黄浦”公众号