

“内天井”房屋结构复杂,施工成本高、难度大 曾被判为“不适合加梯”的居民楼为何成功?

共识比创新更重要

看到许多小区成功加梯的新闻,北蒙三小区41号楼5楼居民李梅英也动了念头,可她连找三家专业加梯机构来评估,都觉得“有困难”。本是一桩好事,却卡在了“源头”。

上海斌菱电梯科技有限公司是三家机构之一,副总经理沈娟看完现场后,建议李阿姨再找别的公司看看:“一开始不是很想做,因为场地环境太复杂,施工成本和难度都很大。”

北蒙三小区情况特殊,早年间因为参建单位多,同一小区出现了多种房屋结构。41号楼属于最复杂的内天井结构,呈回字形,外围墙壁都是居民家的窗户,内部构成是四四方方的天井。这样的楼型,在外围并没有加装空间。

为什么仅用两年,就从“不可能”变成了“可能”?

在沈娟看来,居民共识和共同努力特别重要。“我们参与了很多小区的加梯工作,那些居民能够互相理解、互相包容的,往往推进很快。”一是居民齐心协力。41号楼有40多户居民,老年人比例高,加装意愿强烈,4户表示不反对。有邻居支持,李阿姨以牵头人身份多次找到属地银杏居委和斌菱电梯表达诉求。面对居民的焦虑,街道决定联合黄浦区房管局和加梯公司到现场开会,经过几轮“头脑风暴”决定加装并敲定方案。二是居民包容理解。41号楼内天井安装位空间狭窄,除了电梯要量身定做,连施

工都无法机械作业,只能靠最传统的人工模式,钢筋、垃圾和其他材料都靠人一捆捆、一袋袋背进背出,工期比普通加梯多一倍。在加梯工程中,这样的人工投入虽少见,但最难的不是技术,而是得到居民包容。内天井加梯结构特殊,即使使用最好的静音电梯,客观上仍无法完全避免噪音和采光影响。“加梯前的真诚沟通很关键。”沈娟告诉记者,“当我们反馈给居民的时候,他们表示理解,都觉得关键是要解决悬空问题。所以从施工到完工,我们没有收到一起投诉。”三是居民互帮互助。通常加梯失败的原因,多是低层住户不同意,和居民不愿出钱。41号楼只用14天完成资金筹集,居民互助起到了关键作用。政府补贴、公积金提取均有周期,牵头人李阿姨不仅帮忙垫付30多万加梯费用,还全程协助楼中一户孤儿办理公积金提取手续。

类似情况还有20号和21号

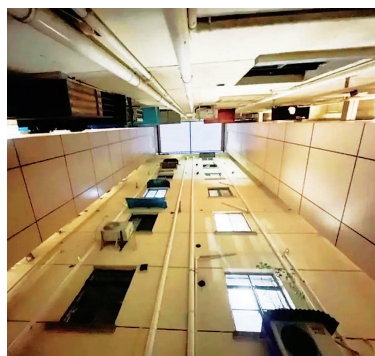
楼,两栋楼不仅是内天井结构,地下还有防空洞,加梯难上加难。多方商议之后,决定破例尝试。3月下旬,加装方案最终敲定,加梯前必须加固防空洞,如此一来施工费用又要增加几十万元。虽然施工合同已签订,但居民主动提出要负担多余的支付费用,令沈娟感动不已。

“走下去”全是办法

一碰到加梯,优越的地理位置反倒变成“缺点”,这是中心城区老旧小区普遍面临的问题。碰到场地狭窄、管线复杂的小区,只靠居民自治和民主协商很难完成加梯。

黄浦区是一个典型,近年有不少小区打破限制瓶颈成功加梯。记者走访发现,这些小区虽然状况不一,但都得到街道和主管部门的积极介入,通过搭建平台,协调多个部门,还多次到现场办公,最终共同撤掉“拦路虎”。

北蒙三小区全国首例防空洞上加梯案例,是由黄浦区房管



公寓本来就有电梯,一些公寓居民并不理解多层楼栋居民的苦衷,便以侵占公区为由否决方案,导致加梯“流产”。这一做法虽然合规合法,但居民间的彼此不理解令人无奈。

针对类似困境,黄浦区房管部门配套相关机制,其思路是通过丰富政策工具包,为居民提供更多选择,让不同利益方实现共赢。具体操作是,若高层公寓居民同意既有多层楼栋的居民加梯,相关部门通过增设的专项资金,让高层公寓老旧小区享受一定的维修补贴。

2022年上海一共完成加装电梯2303台,超额完成2000台的年度目标任务。在居民关心的加梯方式上,已经形成了一系列解决办法,如“规模化加梯+住宅修缮”一体化推进。在资金方面,市级补贴资金承包条件优先向一体化项目倾斜;在工程费用上,通过一体化推进节省管线迁移资金单独支出,减轻百姓负担;在总体设计上,统筹加梯和住宅修缮项目,统一设计统一规划,提升小区美观度;在工程实施上,有利于一次施工,减少扰民问题。

“新的一年,这项民心工程将在数字化赋能基础上持续按下加速键。”市房管局城市更新处相关负责人表示,2023年,上海加梯计划是完成3000台,将继续探索创新一些行之有效的工作举措,比如在管线迁移配套优化方面,在加强代建单位管理方面。努力让更多的市民群众特别是老年人,更快地享受“一键直达”的加梯成果。

来源:上观新闻

荣誉榜

上海大胜卫生用品制造有限公司

受检产品:大胜品牌折叠式面罩、自吸过滤式防颗粒物呼吸器?型非式面罩

荣获

上海市口罩产品质量监督抽检合格产品

上海依顺医疗科技有限公司

受检产品:奕蒂品牌自吸过滤式防颗粒物防护口罩

荣获

上海市口罩产品质量监督抽检合格产品

江苏斯可馨家具股份有限公司

受检产品:“斯可馨”品牌床垫

荣获

床垫产品质量监督抽检合格产品

广东万家乐厨房科技有限公司

受检产品:万家乐品牌吸油烟机

荣获

上海市吸油烟机产品质量监督抽检合格产品

上海云莹劳保用品有限公司

受检产品:云莹品牌KN95防护口罩

荣获

上海市口罩产品质量监督抽检合格产品

上海连德防护用品有限公司

受检产品:一次性防护口罩

荣获

上海市口罩产品质量监督抽检合格产品

济南九云山酿酒有限公司

受检产品:陈坛香(白酒)精品女儿红(白酒)

荣获

上海市酒类商品质量监督抽检合格产品

南通季和米业有限责任公司

受检产品:苏香米(大米)

荣获

上海市粮食加工产品质量监督抽检合格产品

上海鑫扬电器有限公司

荣获

2022年度崇明区诚信红榜企业

上海东隆羽绒制品有限公司

荣获

上海市安全生产标准化达标企业

上海申能物业管理有限公司

证书编号:CFCP-1679280863

荣获

3·15放心消费诚信体系优秀单位

上海沙林物业管理有限公司

证书编号:CFCP-1679544939

荣获

3·15放心消费诚信体系优秀单位