

# 老房加梯 上海模式纾困「悬空老人」

## 3 黄浦 输出“宝典” 编“小红书”送“见面礼”

**【模式】**  
黄浦区五里桥街道恭房小区，是黄浦区第一个老楼加装电梯成功的小区。加装过程中，实践党建引领下的自治、共治推动加装成功。首先，业委会调查业主需求，明确加装意愿，再经过一个月市场调查，了解电梯市场状况和地处加装经验；然后，经过业主大会二次征询，确定电梯品牌和加装经费分担规则；接下来，街道居委整合社区资源，以社区共治推动加装成功。

**【成效】**  
加装成功后，总结编写加装指南“小红书”，详细介绍加装流程和相关政策。

2018年6月28日，历时15个月，恭房小区5号楼、6号楼加装电梯竣工，实现黄浦区多层住宅加装电梯“零的突破”。五里桥街道向恭房小区全体居民颁发“最佳自治精神奖”。

此后，恭房小区接待了众多参观者，上海的，长三角的，最远的从哈尔滨来。街道请恭房小区业委会主任丁良才整理编辑成一本加装电梯指南，人称“小红书”。迄今，“小红书”已升级到第二版。

65岁的丁良才，满头白发，说话慢悠悠，做事却有决断。这辈子，两件事让他很满意。头一样，在豫园做了大半辈子文物保护；另一样，退休后，做五里桥街道恭房小区业委会主任，带领居民加装电梯成功，还牵头编写了加装电梯“小红书”。

一路摸索下来，丁良才得出结论——老楼装电梯，居民自治很关键，但街道和居委会的指导支持也非常重要。“自治精神”要被激发被点亮，党建引领不可或缺，别的不说，单政策和加装流程，居民就很陌生，从头摸索太吃力，街道和居委会的支持就很给力，街道还大力支持编写加装电梯指南，第一次就印刷了1000册。每次接待天南地北的来参观，这“小红书”都是最受欢迎的见面礼。

最近一两年，电梯加装的政策有了不少改进。比如，原来加装需要全小区2/3业主同意，新政改为1/2，并取消所在楼栋加装反对业主的一票否决权。同时，明确了街道、相关部门的工作职责，取消了房管部门的立项审批，提取公积金，简化办事流程，也都有不少扶持政策。于是，升级版“小红书”问世了。

几个月来，升级版“小红书”一共送出了100多本！



恭房小区 首席记者 刘歆 摄

## 4 长宁 流程再造 五点经验自我复制

**【模式】**  
一个团队：楼道成立一个3-5人的加梯工作小组；二次征询：加梯楼道意见征询和小区居民意见征询；三“管”齐下：加梯工作小组成员分别管账、管卡、管密码；四个会议：加梯楼道居民代表会（成立楼道微信群、群选工作小组成员、启动意见征询工作等）、加梯承建单位沟通会、加梯工作推进会、加装电梯工程协调会；五方合力：街道、居委、业委、物业、社会第三方组织或者社区能人，共同做好政策宣传解读、居民矛盾协调、工程进度推进等工作。

**【成效】**  
街道充分发挥能人作用，成立了“电梯加装自治联盟”，成功复制经验。

“2015年6月启动三泾南宅小区第一部加梯项目以来，共建成使用7台，开工在建5台，进入评审2台，意见征询9台。”

在小区老年活动室，长宁区周家桥街道中五居民区党支部书记王效洁，指着小区加装电梯进度总览图向记者介绍。图上画有46幢小区住宅，每幢楼都用四种不同颜色的小旗标明装梯进度。

小区第一部加梯要感谢一个人——727弄21号5楼的退休工程师李祥玉。当时，看着周围的老伙伴们随着年龄的增大越来越爬不动楼，想搬家又舍不得这么多年的邻里情，李祥玉很受触动，于是决定要帮大家做件好事。

李祥玉懂建筑，图纸自己画；他有韧劲，流程自己跑，前前后后盖了60多个公章。意见征询阶段，他的倡议得到了居委会的大力支持。在其他楼幢居民提出反对声音时，业委会做好协调工作，第一部电梯终于在2016年7月加装成功。

紧接着，709弄1号加梯项目也在李祥玉的指导下启动。

街道充分发挥能人作用，成立了“电梯加装自治联盟”，成员自我组织、自我商量、自我实施，成功复制经验完成709弄1号楼电梯加装。

小区第二部电梯项目工作小组牵头人袁芳说：“一路走来，最大的感受是加梯项目还是需要自治为主，不能什么都扔给居委会。”

当然，在实际操作过程中，还是会遇到很多问题，比如居民意见征询同意又反悔怎么办？电梯维护费用难收怎么办？袁芳说：“还是希望能尽早出台加装电梯的规范和法律。”



三泾南宅小区

## 5 奉贤 美邻赛宝 邻里和睦征询顺利

**【模式】**  
2019年初，南桥镇在多个既有多层住宅小区内设立临时咨询点，加大加装电梯的推广及说明。得知消息后，奉贤区南桥镇南亭公寓3号单元全体业主就发起加装电梯申请。南桥镇当即组织实地勘察，并联合居委会、业委会共同商定加装方案。多次协商后，加装电梯费用分摊及后期维护等问题，一一落实。

**【成效】**  
这是奉贤区第一个加装电梯项目，多方监管严把材料进场关，确保居民用上放心电梯。

今年9月15日，奉贤区南桥镇南亭公寓3号楼门前，3位居民从主管部门以及建设单位负责人手中接过了象征电梯启用的金钥匙，奉贤区第一部老公房加装电梯宣告启用。

现场，卫连石阿姨笑得合不拢嘴，她是这次加装电梯项目的主要发起人之一。

2019年初，得知奉贤区正在推进老公房加装项目，卫阿姨和南亭公寓3号楼的居民积极行动起来。加装电梯最大的难点，就是楼里居民们是否能够保持一致，特别是一楼二楼的居民的支持至关重要。

但南亭公寓3号楼的情况有点不一样。一楼是商铺，不存在同意与否的问题；二楼的住户，在卫阿姨第一次上门沟通时就一口答应。“二楼的小姑娘真的很好，她说知道楼上的老年人上下楼梯不方便，而且电梯的方案也对他们家影响不大。”卫阿姨说，二楼唯一的要求，就是担心安装电梯支撑结构会带来一些安全风险，要求装防盗窗。

这个要求被立即同意了，装窗费用由高层居民分担。低楼层问题解决，三楼却出现了状况，居民听说要收几万元钱，有点不太舍得，说不想装了。卫阿姨等人连番上门沟通，说顶楼要出近10万元，装了电梯房价也会涨还是合算的等等，好说歹说终于做通了工作。

“这次安装，总体来说非常顺利，基本没什么阻力。”卫阿姨说，本来是看别人准备装电梯才跟进，没想到别人的项目“卡壳”了，自己却成了奉贤区的第一家。回想起来，最大的原因还是楼里的居民比较团结，多年老邻居平时就互帮互助，关键时刻更是“美邻赛宝”。

南街社区党总支书记翁慧告诉记者，南亭公寓3号楼成功的经验，是在于有一群通情达理团结友善的好邻居，说明平时睦邻建设的基础非常重要。翁慧也表示，“做群众工作的同时，我们也会为业主考虑，比如政府也表示，会对底楼等住户进行相关补偿。”



南亭公寓

## 6 浦东 “嫁接”梦圆 风格匹配美化走廊

**【模式】**  
华高庭园小区2号楼，在浦东新区高行镇成功首次加装电梯。和许多小区在楼道口直接加装电梯不同，它采用“嫁接式”安装，即在原有楼道口，利用门廊的位置，“嫁接”出一块和原有建筑垂直的电梯间。

**【成效】**  
色彩、造型都和原有建筑的匹配，毫无违和感，居民美化小区的自治热情被激发。

华高庭园小区是一个有近20年房龄的小区，有168户居民，老人残疾人比例近23%，体量小、物业管理费总数少。但在华高第二居民区党总支支领导下，在业委会、物业公司大力支持下，2号楼实现高行镇老旧小区加装电梯零的突破。

家住6楼的居民殷先生说：“盼了这么多年，终于装上了电梯，成功最大的原因在于邻居们的同心协力和各方面的支持。”

台上一分钟，台下十年功。华高第二居民区党总支书记黄静华告诉记者，这个小区电梯安装经过了好几年的努力。

当时，加装电梯除了要本楼全部居民的同意，还需要小区三分之二以上居民的同意。在业委会的工作下，顺利得到近九成居民的同意。取得居民一致意见后，走流程又用了近两年的时间。电梯建设过程中，涉及管道等各种问题，镇里相关部门立即派人跟进协调，最终一一顺利解决。“它的成功给大家更足的信心，许多小区的业主等都跑来我们这里取经学习。今年镇里有4台电梯完成了方案公示，明年又有好几台要进入申请流程。”

记者看到，和许多小区加装电梯后、公共空间显得比较局促不同，华高庭园的这台电梯安装好后，“嫁接”的楼梯和原来的楼道之间，有了一条宽敞的走廊，居民们自发摆放了绿色植物、盆花等，楼道的品质得到了提升。走进楼道，心情一下子就亮堂起来。在建设“美丽楼道”的过程中，居民们美化小区的自治热情被激发了，不少居民从陌生到熟识；见面一声亲切的问候，碰到困难更是互相扶持；“远亲不如近邻”的他们，俨然成了一个“大家庭”。



华高庭园小区

## 7 普陀 合理分摊 不同楼层按比出资

**【模式】**  
普陀区长征镇居民小区舒诗康庭33号楼，是该镇首个加装电梯的纯商品房小区。业主约定，加装电梯所需的70多万元，由6楼、5楼、4楼和3楼的业主，按20%、15%、10%和5%的比例分摊，1楼和2楼的业主免费。

**【成效】**  
为小区多层住宅楼居民实现“电梯梦”，提供可复制、可借鉴的范本。

“舒诗康庭是2003年建成入住的纯商品房小区，共有32幢多层、20幢高层住宅楼，1027户、5000多名居民。其中376户住在没有电梯设施的五层、六层、七层的多层住宅。”小区所属金沙雅苑居民区党总支书记王蓓说，33号楼的居民大多是老年人，年龄最大的已80多岁，“2016年，看到有老小区居民楼成功加装电梯的消息后，33号楼居民也想试试，希望解决‘上上下下的烦恼’。”

2017年2月，33号楼在区相关部门和镇、居民区的支持下，开始加装电梯的咨询与征询。起初有人担心纯商品房小区不能加装电梯，33号楼70岁的党员沈庆健是业主代表，查过资料后觉得没问题：“规定只要是既有住宅，就可以加装。”居委会、业委会严格按照程序要求办事，向小区所有1027户居民发放了“加装电梯意见征询单”。大多数业主的同意，使工程有了坚实的法律基础，严格合规的“出生证”，同时也为小区住二层及以上的多层住宅楼居民实现“电梯梦”，提供可复制、可借鉴的范本。

在居委会、业委会和物业的帮助下，筹备小组和各层业主达成出资合理分摊方案，成为项目顺利实施的关键。经过认真考察，选用了著名品牌电梯，并根据实际情况设计全新门禁系统，投入使用后，进出本幢楼有更严格的安全保障。

2019年4月23日一早，舒诗康庭33号楼加装电梯开工，除了本小区居民，附近有需求的居民也拉着居委会、业委会成员一起来现场观摩。“阿拉也看到希望了！”同年11月，加装电梯建成并投入使用，33号楼居民上下楼“舒适”了。



舒诗康庭小区 本报记者 江跃中 摄

## 8 闵行 一梯两幢 楼型难题协商化解

**【模式】**  
江川小区2号和29号门栋业主征询同意率达到100%。由于楼型特殊，加装电梯面临技术和安全方面的挑战。街道加梯办、居委会和代建公司先后召开居民协调会议11次，最后确定“1梯连接2栋楼”的设计方案。

**【成效】**  
“贯通门”使呈“L”字形的两个门栋16户居民可持卡从各自电梯间乘坐电梯。

今年7月24日，江川小区2号、29号楼楼下人声鼎沸。居民期盼已久的加装电梯工程终于开工了。这是闵行第一部“1梯连接2栋楼”的加装电梯项目。

江川小区始建于1958年，共12个门栋256户居民。目前，小区户籍人口768人，其中60周岁以上老年居民180人，80周岁以上的老年居民29人。

2019年7月，在兰二居民区党支部的带领下，居委会、业委会在小区里开展加装电梯初步意向排摸，有3个门栋的业主加装电梯意愿比较集中，大部分业主同意加装电梯，其中就包括2号和29号。一年来，在党支部、居委会、业委会共同推动下，2号、29号门栋的居民友好协商，一一解决了各种问题和困难，最终达成共识，征询同意率达到100%。

不过，2号、29号所在的两幢楼房排列呈“L”字形，由于楼型特殊，加装电梯面临技术和安全问题方面的挑战。代建公司上海求应电梯工程有限公司相关负责人华洲介绍，2号门栋是6层楼结构，里面有公租房和业主产权房；29号门栋是5层楼结构，1-4楼是厂房宿舍，5楼才是业主产权房。“我们发现如果在这里安装两部电梯的话，一是居民个人成本太高，二是存在安全隐患。”华洲说。

街道加梯办、居委会和上海求应电梯工程有限公司对两幢楼共38户居民实地走访40余次，召开居民协调会议11次，最后确定“1梯连接2栋楼”的设计方案。也就是说，这部电梯将采用“贯通门”设计，两面都可开门。建成后，两个门栋16户居民可以持卡从各自的电梯间乘坐电梯。据介绍，电梯安装工期计划120天，预计11月底竣工。



江川小区(效果图)

## 9 嘉定 “能人”发力 业主牵头各展所长

**【模式】**  
一、业主协商自治，自发达成加装电梯的一致意见，充分争取居民利益的最大公约数。二、党建引领，“能人”发力，沟通释法，制定详细加梯方案。居委会于部与相关部门做好服务、指导、协调工作，及时疏通难点堵点。

**【成效】**  
装梯完成后，居民主动装扮电梯厅，“进电梯像进家门”，邻里关系更加和睦。

铺张圆台面，挂上中国结，添几盆绿植，贴一幅壁画……每天，嘉德坊小区8号楼业主走进电梯间，就像踏进家门一样。新增的楼道空间宽敞，更成为一个“公共会客厅”，居民时常在这里聚餐聊天，甚至一起过生日。

“电梯不仅方便了我们的出行，还让邻里关系更加亲近和睦。我们现在就像一个大家庭，大家心情都很愉快！”说起新加装的电梯，家住5楼的崔翠凤赞不绝口。

嘉德坊小区建造于上世纪90年代，60岁以上的居民超过总数65%。在嘉定全面启动既有多层住宅加装电梯工作后，从2018年至今，嘉德坊已在89号楼、8号楼成功加装2部电梯。尤其是今年8月正式启用的8号楼电梯，从发到到签约只用了2周时间。

成功背后的秘诀是什么？首先与小区环境有关。嘉德坊社区服务站副站长单晓明告诉记者，2018年小区完成综合改造，居住环境的提升让大家的幸福感、获得感更强。

怎么把居民的意见统一起来？懂政策、热心肠的“能人”业主站了出来——89号楼有一位业主从事司法工作，对相关法律法规很熟悉；8号楼有一位业主原本在其他街道工作，了解加装流程。“像这样的‘能人’业主主动牵头，起到了非常关键的作用。”嘉德坊小区党支部书记朱同信说。

至于业主协商一时无法解决的问题，就由社区党总支“先锋议事议事厅”发挥作用。比如：费用怎么分摊？根据楼层台阶数，按比例分配。电梯维修电话谁来负责？各方坐下来签订《谅解备忘录》……大家群策群力，充分争取居民利益的“最大公约数”，最终成就加梯美事。



嘉德坊小区