



# “七彩电梯”看见社区善治新景观

姚丽萍



新民眼

新年里,五里桥上,临街小区一部部彩色电梯拔地而起,中国红、星光银、天空蓝……“七彩电梯”,别具一格,老楼加梯加出了新境界。

迄今,老楼加梯,远非简单解决老人“下楼难”,而是已成为城市更新中治理体系和治理能力的“验金石”。

毋庸讳言,当商品住宅小区成为城市主流居住形态,当越来越多的小区进入20年大修期,社区善治与否,直接关系到居住环境、居住安全、居住品质。社区要善治,有事好商量,众人的事众人商量。

关键是,谁来组织,如何组织?

市人大代表张丞俊,五里桥街道龙华居民区党总支书记。春江小区,一个使用了约40年的小区。4年前,这位85后“小巷总理”走进春江小区,就有了一个心愿——让这个老小区旧貌换新颜。靠什么梦想成真?三会制度,用起来!

20多年前,三会制度——听证会、协调会、评议会,发端于原卢湾区五里桥街道,然后,推广于黄浦区、发展于全上海。

2006年,上海开始在各居民区试行三会制度。2017年,三会制度写进《上海市居民委员会工作条例》。一个居民自治制度,从一个区域试点,经历约20年的打磨,

时间验证了这种制度的可行性、有效性、可复制性、可推广性。迄今,三会制度的法律地位已经确立,凡涉及居民切身利益的社区事务,组织听证、协调、评议,是居委会必备的看家本领;居民训练有素地参与实践三会制度,也是提升自治能力、提升家园品质所必需。

在社区,三会制度行之有效,核心关键是党建引领。过去20多年里,笔者采访过众多社区。看看那些井井有条、幸福指数高的社区,再看看矛盾丛生、幸福指数低的社区,一个显著区别就在于:党建引领是否到位、是否有力。

居民自治,若无强有力的党建引领,注定一盘散沙;所有事关小区福祉的公共事务——无论是老

楼加梯,还是大修更新、物业费调整……就算需求十分迫切,要么无人发起提议,要么推动举步维艰、不了了之。

三会制度,好用管用,就在于:以党建引领为核心,组织居委会、业委会、物业公司,针对社区善治要紧事,按照法定程序依次推进,以实际效果让人明白什么叫“有事好商量,众人的事众人商量”。

再看看春江小区。4年来,春江小区一直走在更新之路上,2021年已实现老楼加装电梯“零”的突破。加装过程中,三会制度帮了大忙。其实,不止春江小区,2017年以来,三会制度在上海最广泛、最具有影响力的社区实践,莫过于——老楼装电梯。哪一部成功加

装,不是党建引领下三会制度的鲜活实践,不是全过程人民民主在基层一线脚踏实地的创新创造!尤其值得一提的是,抗疫非常时期,“云三会”——楼组群里听证、协调和评议,让数字时代的三会制度呈现新样貌,治理效率,事半功倍。

今年,老楼加梯,上海再新装3000部,而这仅仅是一种微更新。加梯之外,还有更多的小区物业管理、社区美丽家园建设、为老服务等一系列治理课题,需要三会制度来征询、协商、倾听、平衡、推动、解决。

可以预见,城市更新进程中,三会制度还要继续帮大忙——“七彩电梯”,也将看见更多社区善治新景观。

## 低层“好邻居”发起加梯

38个已经签约的门洞,近三分之一是由一楼、二楼的低层居民发起的。“不过这在宛六已是稀松平常了。”宛南六村居民区党总支书记孙嵘捷很自豪地说。

宛南六村是建于1979年的老公房,所有43个门洞基本都具备安装电梯的条件,小区老年人占了四成以上,居民加梯意愿强烈。然而,采光、噪音、房产价值等方面的负面影响,往往是低层居民内心过不去的“坎”。居民区党组织通过党建引领建立沟通群,每个楼栋组建包括楼组长、居民党员、业主代表的“三人小组”,每位居委干部“包干”一部分楼道,助力这项实事的推进。

孙嵘捷的体会是,这么多低层住户的主动发起,得益于小区良好的自治团队建设与和谐的邻里关系。“小区里有很多住一楼的楼组长,乘电梯对他们来说是没什么‘获得感’的,但因为住了几十年了,大家都是老邻居,也是为了楼上的老年人能够顺利下楼,都主动提出加梯。”

去年交付的1号楼电梯,就是由一楼的“中国好邻居”汪阿姨发起的:“装电梯是件好事,我们楼上也有年纪大的,有时候看他们拎东西上去挺累的,我支持装电梯。”1号楼本身邻里关系就很好,大家平日里经常串门聊天,有什么困难也会尽力帮一把。住在一楼的汪阿姨又是楼组长,有了她的支持,最终整栋楼居民百分百同意签约,居民的“加梯梦”得以顺利实现。

22号楼加梯的牵头人,也是住一楼的王建平。老王退休前曾在航空公司工作,加梯工作开始后,他隔三差五到居委了解最新政策,并加入了“加梯三人组”。有邻居

# 老房加梯签约60台新开工43台

## ——揭开枫林街道成为去年徐汇区加梯“优等生”的秘密

老房加装电梯签约60台、新开工43台,2022年枫林街道加装电梯的成果在徐汇区的各个街镇中位居“榜首”。老房加梯,这一被看作是“上下为难”的困局,是如何破解

的?枫林街道城建中心主任康胤的体会是:街道搭平台、居委协调配合、居民高度自治,三方合力,才跑入了1+1>2的“快车道”。“今年目标再签约60台以上,竣工50台。”

不解:一楼居民用不着电梯,为何还那么起劲?王建平则认为:“人不能总盯着一己之利,再说人人都会老。”他不仅挨家挨户征询邻居意见,还动手画出了加梯后一楼环境的优化图示。与他同住一楼的另一户邻居一开始觉得这事跟自家“没半毛钱关系”,再加上加梯会影响进出家门,因此“坚决反对”。王建平咨询了居委会、加梯公司后,画了不同版本的草图,主动与这户邻居沟通,挑选出对其进出影响最小的方案。最终遴选出的方案,不仅让这户居民家门口的活动半径扩充了近3米,调整后的窗户朝向还让他们家变成南北通透。“王老师这么诚心诚意帮忙,楼上邻居加梯的意愿这么迫切,我还有什么理由再反对?”一楼这户居民深受感动,主动要求与王建平一起成为加梯志愿者,这也让楼上还在犹豫的几户居民下定了加梯决心。

### 租客出手做房东工作

宛六小区的出租率比较高,要让居住在外面的业主点头同意难度不小,28号楼就有这样一例。然而意外的居然是房客做通了房东的工作。当这户人家的租户听说加梯的进程“卡”在了房东那里时,他主动站出来:“我来想办法。”租户

说,疫情封控期间楼里的邻居们守望相助,非常温馨,缺药、没菜了,都是互不相识的邻居伸出援手,居委干部也尽心尽力服务好大家。“这么好的邻居,如此暖心的氛围,我情愿加点租金,真是舍不得搬走。”疫情期间,“三人小组”又成为信息员、物资配送员、消杀员,继续为居民服务。邻里关系更“亲”了,加梯自然也就不“卡”了。

在宛六,还有个一串串香蕉“打通”加梯“梗阻”的故事。15号楼的金阿姨因为身体不好,前些年从四楼置换到一楼居住。得知楼里要装电梯了,金阿姨内心自然是五味杂陈:不同意!后来小区因疫情封控了,买不到水果,长期便秘、需要香蕉疏通肠胃的她苦不堪言。有次在小区排队做核酸时遇到居民区党总支书记孙嵘捷,小孙主动询问她有没有什么需要帮助的?金阿姨随口问了句:“不知道能不能买到香蕉?”那时街上所有的店铺都关着,但孙嵘捷把这句话记在了心里。不久,他看到有水果店开门了,立马买了一串香蕉送到金阿姨家里。“这件小事金阿姨却一直记着。”孙嵘捷说,封控一结束,金阿姨就告诉他:我同意装电梯了。金阿姨说,她的转变就是感念于这一串暖心的香蕉。由此

她还成为发起人,楼里几户原本说“不”的居民,也是她一户户去做工作的。

“我们宛六的目标是加梯全覆盖,目前还剩5台没有签约,争取尽早完成。”孙嵘捷自信满满。

### 143页备忘录浓缩心血

去年10月,东安四村首台加装电梯开通并交付,29号楼的居民开启了“一键直达”的新生活。

看到29号的邻居“尝鲜”,作为26号楼加梯管理小组成员的许财根老先生也非常激动。2019年底,他第一次看到上海关于加装电梯的新闻后就参与进来,加装电梯的每一个步骤、每一项环节,许老先生都记忆犹新。他将这三年多来的心血都留存记录下来,浓缩成一本143页的备忘录。“里面记载着加梯从启动、调研、征询、施工的全过程,包括居委干部、‘三人小组’在小区宣讲,去其他社区调研,小区的平面图、施工照片、安全施工文件等,十几个部门、居民们的合力付出,都形成资料记载下来了。”

备忘录里有份2019年底市房管局等10个部门联合出台的《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》,这是许老先生参与加装电梯的开始。“当

时我看到这个新闻,马上打电话给业委会主任说,我们小区可以试一试。”备忘录不是简单摘抄下文件,上面还有密密麻麻的笔记,是许老先生逐字逐句分析材料中的每一句话。就这样,许老先生将加装电梯的政策、补助、流程等都吃得透彻的,成为一名加梯的“准专业人士”。厚厚的备忘录,既包含了居民对加装电梯的期盼,也是各方共同努力的写照。许老先生说:“我深有体会,加装电梯需要街道、居委、业委会、物业等共同推进。”如今,许老先生如愿以偿乘上了刚装好的电梯,他的这本备忘录可以合上了,但东安四村的加梯依旧在继续,另外5台电梯陆续开工中……

“加梯工作,街道从前期的征询到后期的工程监督,再到电梯维保,全过程参与。”康胤告诉记者,街道搭建了服务、沟通的平台,成立加梯专项办公室,在宣传引导、政策解读等方面提供支撑,为加装电梯工作按下“快进键”;引入第三方专业力量,邀请电梯公司联合举办加梯宣传会和征询会,为居民解读政策、惠民条款,提供技术咨询等服务,并牵头居民区与共建单位中国银行合作,确保惠民“加梯贷”的资金及时到位。枫林街道在加梯的同时,配合区政府的“三旧变三新”目标,叠加了“美丽楼道”工程,墙面粉刷、管线整理、楼道整体美化等,让居民不仅体验到上下楼的便利,而且提升了居民特别是低楼层居民的获得感和幸福感。

本报记者 袁玮

## 优化营商环境

# 普陀区首块市场供应保租房用地开工建设

可提供642套高品质保租房

本报讯(记者 江跃中 通讯员 陶钦忆)在普陀区近日开工的2023年重点项目中,桃浦科技智慧城W06-1401单元117-01地块保障性租赁住房建设工程引起大家的关注。这是普陀区首块市场供应的保租房用地,位于桃浦智创城规划核心区南部,邻近轨交11号线武威路站及祁连山路站,地上建筑面积约3.4万平方米,规划建设3栋高层住宅和生活配套用房,可为科技创新人才提供高品质保租房642套,预计于2025年9月竣工交付。

“一张床、一间房,满足基本住宿需求,给怀揣热情、拼搏奋斗的人们创造了扎根普陀‘沃土’的条件。”

负责建设该保障性租赁住房的上海中环优创企业管理有限公司副总经理唐剑敏告诉记者,作为推进桃浦智创城核心区建设的重要项目之一,保租房对营造良好营商环境,助推普陀区经济建设提质增效发挥了较大作用。近年来,中环集团深耕保租房市场,在普陀、青浦、嘉定、浦东等地开发近130万平方米保租房,有着丰富的开发经验和群众口碑基础。

据悉,相比公租房的6年时限,保租房并无租赁年限的要求。在租金上,保租房的租金价格,原则上是周边同品质租赁住房市场价格的九折及以下,且年涨幅不得超过5%。