

962555

帮忙

新测评

本报记者
徐驰 李晓明

老房加装电梯，如何迈过这些坎？

现场

① 海滨二村51号楼
立项两年仍未动工

“小区其他居民楼都快完工了，阿拉这栋楼拖拖拉拉近两年，连个坑都没挖（见图① 本版摄影 徐驰），急煞人！”说起“马拉松式”的加梯历程，宝山区吴淞街道海滨二村51号楼居民刘先生倒出了一肚子苦水。

据他介绍，小区分南北区，51号居民楼位于海滨二村南区。北区约有100栋居民楼，其中4栋楼成功加装电梯。楼道内总共6层楼，房型为一梯四户，楼内高层住着不少腿脚不便的“悬空老人”。2022年开始，居民经商议，下决心要安装电梯。好不容易做通整楼居民的思想工作，居民们也选定了一家心仪靠谱的加梯公司，并于去年签订合同、完成打款。谁知，各种意外和困难却接踵而至。

“一会儿说电梯井可能占去小区通道，一会儿说占去底楼空间，一会儿又说要补种绿化，前前后后简直没个消停……”居民如此表示。记者现场看到，51号居民楼门前“空空如也”，居民们掏出手机，给记者看同一小区加梯的“成功案例”，羡慕之情溢于言表。居民们你一言我一语，说得最多的就是“希望能加快进度”。

记者看到，加梯合同签订日期为去年6月，根据约定，工期为180天。截至今年9月份，工程早已逾期。“实际上，什么事情都还没来得及干，公司就已经违约了。”加梯公司对此也是非常无奈。

为何加梯一直无法开工？记者联系属地海一居委。居民区党总支副书记解释称，51号居民楼的加梯

工程迟迟难以推进，最为根本的原因，还是其特殊的“地理位置”造成的。顾书记坦言，老小区房龄较长，道路相对狭窄，51号楼又靠近小区的主干道，加梯确实难度颇高。

具体来说，近2年，加梯受阻的主要“矛盾”有三。一是其他楼栋的居民提出，加装后的电梯会挤占掉公共区域的面积，影响小区内部的正常通车与会车；二是电梯井可能会影响到底楼居民楼的部分房屋面积；三是涉及部分绿化的移种与补种的问题。“前两个问题，已陆续顺利得以解决。目前，关于绿化补种，我们已在公示相关方案，一旦通过，会进入征询环节，争取尽快推进，早日圆居民们的‘加梯梦’。”

② 雪松路330弄46号楼
一根电缆卡住工程

普陀区桃浦镇雪松路330弄小区始建于上世纪90年代后期，房龄近30年。居民刘女士告诉记者，小区整体老龄化比较严重，为此，许多居民都开始谋求给自己的楼栋加装电梯。然而，她所住的46号楼却被一根电缆“卡”住了整个加梯进程。

走近46号楼，一个坑并映入眼帘：底楼的门头四周被塑料棚围拢起来，中间留出一条简易狭窄的通道供居民通行（见图②）。多位居民回忆，这是今年4月份，加梯公司开挖后留下的。起初，他们还以为这只是“临时措施”，没想到，却成了长达半年多的进楼“主要通道”。居民说，多位高龄老人都在这里“吃过苦头”，有的摔跤，有的受伤，有的甚至还落下了病根……

刘女士说，46号楼总共有6层

楼，每层四户，楼里“老龄化”“残障化”的比例较高，既有老人、盲人，也有多重残疾的困难家庭，所以加梯需求尤为迫切，大家都时时刻刻关注着加梯进展。去年，隔壁47号楼在加梯时，就发现有一根地下电缆可能对加梯施工有妨碍。对此，去年11月，居民们就开始“未雨绸缪”，不仅第一时间告知施工方情况，还把移除这根电缆的费用也算在整个工程款里，一并付清。

“我们哪里想到，今年4月份动工，在挖开坑基、发现电缆以后，加梯公司承诺会与电力公司联系，却迟迟没有动作，一直拖到现在！”记者在施工铭牌上看到，上面写明“管线移位中待施工”。记者当场联系了加梯公司——上海梯虎城市更新建设有限公司。一名孙姓负责人承认，居民反映的问题属实。他直言，由于电缆深埋地下，情况复杂，目前，仍处在“走流程”的阶段。“今年7月份，我们递交了开工报书，正在跟电力公司积极协商。一般来说，审核需要2个月左右，我们争取尽快进场，移走这根电缆。”

这样的说法，显然不能让居民们满意。“如果需要走两个月的流程，那为何不在第一时间提交申请？明日复明日，电梯何时才能装上？”小区居民希望，加梯公司和电力部门都能够想居民所想、急居民所急，尽快把电缆移走，早日完成加梯工程。

③ 宛南小区5号楼
腾地难题五年没解

“自从有加装电梯的政策以来，住在楼内的多位居民都翘首以盼，

奈何雷声大雨点小，这么多年还是没啥进展……”家住徐汇区中山南二路925弄宛南小区5号楼的居民张先生慨叹道，楼栋加梯呼吁了5年多，但因为“腾地”难题至今都没有立项。

记者来到宛南小区现场调查，张先生所住5号楼位于小区角落，紧邻马路，整栋居民楼7层高，没有电梯（见图③），底楼为一家网吧，其余2至7楼的布局为一梯六户。记者实测爬楼，即便是一名成年男性，要一口气登上顶楼，也会累得气喘吁吁。

张先生说，楼道里的“老龄化”比例很高。“住在高层楼的许多老人根本爬不动楼梯，尽量两三天才出一趟门。平时，他们会多买点菜‘囤’在家里，就是为了少下楼，加装电梯成为大家共同的心愿。”

多位居民讲述，5年多来，徐汇区枫林路街道加梯办也曾来现场看过几次，得出的结论是：居民楼靠近马路，底楼还有商铺，难以腾出面积。不过，张先生和多位居民都表示，曾与商铺多次沟通，但回应寥寥，希望相关部门多来实地看看，多方协商，为他们想想办法。

记者联系了属地宛龙居委。一名居委干部直言，这些年，确实多次收到过宛南小区居民加装电梯的诉求，居委向属地枫林路街道汇报，专人也到场勘查过数次。居委方面透露，宛南小区有24年的房龄，房屋的栋距较窄，空间有限，难以“腾地”加梯。“我们会本着从居民们的实际需求出发，继续在小区里‘挖潜’，促成多方沟通协商，早日启动加梯征询。”

建言

■ 加梯立项多些指导

加装电梯从其本质上讲，是居民自治项目，首先面临的第一步就是申请立项关。根据相关规定，加装电梯一般由房屋所属小区业主委员会作为项目的建设主体和申请人，未成立业委会的小区则由居委会代行。

然而，由于种种原因，很多楼栋在加装电梯时，第一步就卡在“立项”这一关。比如上述徐汇宛南小区，就因为栋距较窄需要腾地，而与底楼商铺难以协调，导致申请难以立项；还有本报近期报道的杨浦正文花园一期，因为业委会不肯发起申请，小区的加梯工程也是迟迟无法立项。

对此，居民建议，虽然加梯主要是居民自治，但受到各种条件制约，

居民对于相关法规、专业知识了解有限，也希望居委、业委会、物业能发挥“三驾马车”的作用，对加梯问题多一些沟通与指导，让加梯更加顺畅。

■ 代建单位多些甄别

加装电梯，代建公司的选择也非常关键。很多时候合同签了，钱也付了，电梯却没等来，类似情况并不少见，问题也常常出在代建公司上。本报近期也报道过一家代建公司资金链出了问题，导致静安、杨浦多个小区加装电梯工程受到影响的案例。

据统计，上海市面上的加梯代建公司有380多家，资质良莠不齐，其中还包括一些非建筑领域企业。因此对居民来说，选择靠谱的代建

公司就尤为重要。

如何进行甄别？一个比较简便的方法是通过“梯小二”小程序来查询，这是由上海市加梯专班开发推出的。登录该小程序后，可以查到各个代建单位的背景、业绩、口碑。还有居民建议，政府相关部门也可以推出类似的代建公司白名单，这样小区居民在加梯时，也可以向政府部门寻求推荐名单。

■ 加梯风险多些提示

加装电梯从意见征询，到申请立项，到正式施工，到投入使用，到后期维保，中间有许多环节，只要其中任一环节出了问题，都会导致整个工程受到影响。

每个环节也暗藏着不同的风

险，除了立项等“事前烦恼”，还有加梯过程中的变故。比如，加梯“误伤”了煤气管道、结构特殊设计方案一再修改、施工中出现楼栋沉降等等，还有事后的维保、管理等问题。

如何尽可能少踩坑？对此，居民呼吁，除了在加梯流程上更加顺畅外，在相关法规上也要更加完备，多一些风险提示。比如，针对加梯过程中可能出现的相关法律问题，长宁区最近发布《既有多层住宅加装电梯法律风险防范指引》，通过案例梳理，提出50条防范性举措。期待这些可复制、可推广的示范经验，能帮助更多老旧小区顺利装上电梯。

测评

测评对象	楼高	加梯进展	加梯难点	解决方案
海滨二村51号楼	6层	已付款未施工	影响小区通道和绿化	已协商
雪松路330弄小区46号楼	6层	已施工但中断	地下电缆造成工程受阻	移走电缆正在走流程
宛南小区5号楼	7层	未立项	底楼有商铺难以腾地	正在多方沟通协调



本版编辑/唐 戟
视觉设计/竹建英