

老小区两年内装7部电梯,怎么做到的?

与其少数人“包办”,不如大家一起干

“一家三口人吃饭都难统一胃口,何况是住在一栋楼里的十几户居民。”谈起小区加装电梯的事,张大姐快言快语地说。

张大姐所在的武汉市江汉区安友花园小区建于20世纪90年代,共有3栋居民楼、11个单元,住着164户居民,其中60岁以上老人占比55%。2021年10月,第1部电梯在小区正式投入使用;2023年5月,第7部电梯加装成功。作为一个老旧小区,安友花园小区能在不到两年时间里加装了7部电梯,吸引了不少小区的居民代表前去取经。

2024年武汉市《政府工作报告》提到,“推进既有住宅加装电梯”。安友花园小区能在两年内加装7部电梯,是怎么做到的?近日,记者进行了探访。



安友花园小区加装的电梯。

年过七旬老人带头加装电梯

A栋1单元是安友花园小区第一个加装电梯的单元,能成功加装电梯,不得不提的一个人是何志立。

何志立住在顶楼8楼,年过七旬,身体虽硬朗,但爬楼对他已是难事。他楼下住着一对年过八旬的老人,因腿脚不便,长年困在家里不出门。

他回忆加装电梯的往事时感慨地说:“等再过两年,如果还没有电梯,我也难下楼了。”

A栋1单元共8层,3层以下为门面用房,整栋楼有12户居民。加装电梯前,已有6户业主把房子出租或空置,主要原因是“爬楼难”。

2018年开始,陆续有居民提议加装电梯,但因意见不统一,最后都不了了之。2020年8月,何志立开始着手搞加装电梯的事。趁着腿脚还方便,他希望能尽快带领邻居把电梯装起来。他在家中花费数月查阅加装电梯的政策和资料,挑选了一批电梯品牌和安装公司,并设计了一套收费方案发到楼栋微信群。

困难远远超出他的想象。和何志立同住8楼的邻居,房子常年空置,对于加装电梯的事始终不同意。何志立和社区工作人员轮番做这位邻居的工作,工作一做就是好几个月。

2021年初,妻子因患直肠癌住院,何志立不得不在医院陪护妻子。其间,他仍挂念着电梯的事,多次给社区打电话询问进展。

可能是被何志立的坚持所打动,8楼的邻居终于签字同意了,但困难又接踵而来。在何志立制定的费用分摊方案中,加装电梯需48万元,从3楼开始,每户约1.5万元起步,往上逐层每户加1万元。大部分邻居对何志立提出的方案没有异议,但有4户迟迟没交钱。有人认为方案中的费用分摊不公平,有人担心电梯不可能建起来,交了钱后期不好退。

在4户没交费的情况下,何志立决定先动工。

记者问何志立:“如果4户邻居最终仍不愿交钱怎么办?”他说:“我总有一个信念,只要电梯做起来了,我不怕他们不出钱来坐。”电梯安装过程中,有3户邻居陆续交了费用。

4个多月后,一部崭新的电梯在安

友花园小区拔地而起。这时,8楼的邻居也愿意出钱了,但觉得自己家面积小,不应同何志立一样出6.5万元,只愿出5万元。直到现在,8楼的邻居也没补齐另外的1.5万元费用。

安友花园小区A栋1单元的电梯已经运行两年半,每当有人找何志立取经时,他都建议对方,“一定要把钱收齐了再动工”。

与其少数人“包办”不如大家一起干

安友花园小区是一个老小区,由于缺少相关必备材料,无法成立业委会。2021年5月,在A栋1单元加装电梯动工时,小区成立了小区自治委员会。

小区自治委员会5名成员都是热心肠、关心小区事务的居民,5名成员中有3名是党员。

小区自治委员会通过线下开会、线上建群的方式,把加装电梯意愿最强的高层住户聚集起来商议。小区自治委员会成员艾芳友提出:每个单元楼的住户自我决策、组织安装电梯。艾芳友说,与其少数人“包办”,不如发动大家一起干,每个人为自己的单元楼出力。选择什么品牌、安装预算多少、如何分摊费用,均由各单元居民自己定。西桥社区和小区自治委员会负责解答相关政策和流程,帮助居民协调街道和相关部門,做好配套服务。

低层住户对加装电梯往往意见较大。有1楼住户认为,老旧小区房屋光线不足,尤其是1楼更昏暗。加装电梯影响采光和通风怎么办?没有电梯的楼房一般低层价格高,高层价格低,有了电梯以后情况就不一样了。

张大姐家住7楼,小区第一部电梯安装起来后,她在自家楼栋微信群发了加装电梯的倡议,1楼的两户业主对加装方案有异议。

“如果不是加装电梯,大家邻里关系都挺好。”张大姐说,为了说服邻居同意,要耐得下心做好解释、沟通工作。谈到沟通经验,张大姐提出要以情动人。她说:“首先,要找到他关系好的人去沟通,还要从理解他人的角度去沟通。我们得承认加装电梯确实会对低楼层造成影响,如果1楼住户提出补偿要求,我们也要积极想办法弥补他们,解决1楼住户的后顾之忧。”

张大姐提到,沟通中最忌讳道德绑架。“有邻居去劝1楼住户,说你同意加装电梯,是在行善积德,是在做好事。”张大姐提醒,这种话千万别说,对方听了会马上翻脸的。

最终,经过反复沟通,1楼邻居都同意加装电梯,但也提出了自己的诉求——电梯装好后要另修一个楼栋门,方便1楼住户出入。同时,加装电梯完成后,1楼住户可免费使用电梯,方便1楼居民上顶楼晾晒衣物。

在西桥社区党委书记董守芝看来,居民自治是安友花园快速装梯的“秘籍”。她说,安友花园小区倡导“大家的事情大家办,难办的事情协商办”,只有楼栋居民心齐,加装电梯才能顺利。

大家对电梯管理格外上心

为给楼栋选电梯品牌,70岁的艾芳友和邻居先后走访了5家电梯公司,也前往其他小区借鉴学习。

电梯品牌选择上,有些楼栋愿意多花钱选好品牌,有些楼栋看重性价比。安友花园小区已安装的7部电梯来自3个不同品牌,价格相差几十万元。电梯品牌选好了,如何安装又是激烈的讨论。

以B栋3单位为例,住1号房的业主想采用平层停靠加装方案,住2号房的业主想采用半层停靠。讨论中,还有邻居担心电梯有辐射。张大姐提到,为了加装电梯,居民不知开了多少会。

艾芳友还提到:有一栋楼,电梯品牌选好了,安装方式确定了,费用分摊也讲好了,但到了交钱时,2楼的两家住户突然对原分摊方案不满意,原本2.2万元的分摊费用,只愿出1.2万元。一户少出1万元,两户就是2万元,资金缺口怎么办?小区自治委员会成员和社区工作人员多次上门对业主做工作,但都没有做通。眼看加装电梯又要搞不成,楼上的几家业主决定将这2万元分摊。

电梯安装完成后,电费缴纳、电梯卫生又是新问题。在安友花园小区,各个楼栋都有自己独特的电梯管理办法,电费如何收取、卫生如何打扫,采用的方式方法也不同。

艾芳友所在的楼栋共有台阶540级,其中1楼到2楼共有台阶40级,那么2楼每月交的电梯费用为:当月电梯

总金额÷540级台阶×40级台阶。扣除2楼的电费金额后,3楼至7楼再分摊剩余电费。

电梯管理和电梯卫生,各个楼栋都有自己的管理方法。有楼栋采取月度轮值,有楼栋采取年度轮值,每户值班1个月或者1年。“电梯由大家共同出资建设,现在大家对电梯管理也格外上心。”艾芳友说,现在大家搞卫生都在心里较着劲儿,“比谁家打扫得更干净”。

之前搬走的老街坊回来了

“我的公公患有脑梗,生活不能自理,我的婆婆因为摔过一跤,腿脚不便。因为是步梯,他们几年都不下楼。”6月19日,记者正在小区采访,遇见了正要出门买菜的黄阿姨。说起加装电梯的事,68岁的黄阿姨说自己是受益者。

黄阿姨的母亲今年93岁,黄阿姨搬到这个小区20多年,她的母亲从没来过她家。“因为我住5楼,对她实在不方便。”有了电梯后,黄阿姨不仅能用轮椅推着婆婆下楼晒太阳、遛遛弯,也能把自己的母亲接过来小住。

黄阿姨家里曾住着五口人,不管是蔬菜水果还是生活用品消耗都很大。她一想到要下楼购物“都害怕”。为了少下楼,黄阿姨每次采购前都会列好清单,拉着小拖车去采购。上楼时,那拖车拽也不是,拎也不行,最后没办法,黄阿姨只好扛着拖车上5楼。

采访中,小区居民韩叔叔告诉记者,电梯装好后,之前搬走的老街坊慢慢回来了。他说:“我家楼下邻居,因为瘫痪在床,之前住在这里不方便,就搬走了。现在又搬了回来。”

小区自治委员会成员张大姐希望记者能带一个建议给其他想加装电梯的小区:小区要尽量统一规划,这样不仅节省时间,更能节省费用。张大姐解释,老旧小区普遍楼层较低、住户较少,一个单元加装一部电梯有些浪费。为了节省资源,电梯可以共用。她说:“比如,两单元可以合用一部电梯,再在两栋楼之间修建一条连廊即可。”

何志立建议,加装电梯时,小区居民一定要选择有资质的企业,同时相关部门要加强监管,保护小区居民利益不受损害。