

小区老旧电梯如何更新

社区书记们这样说

圆桌
主持人

史强 记者

圆桌
嘉宾

易仁念 汉阳区琴断口街道百灵社区党委书记

韩浩 洪山区张家湾街道建材社区党委书记

问题 1: 老旧电梯为什么到了年限必须得换?

易仁念:我们十里华府小区建于2009年,共有电梯20部。近年来,电梯故障频发,运行时出现抖动、异响,有时出现人员被困、反复开关、卡阻,或关闭不严等现象。电梯维修费用高,随便换个零配件就是大几千元,有业主无奈自掏28万元更换了电梯。从2024年起,我们陆续启动老旧电梯更新工作,目前已更新11部,剩下的9部已经开工。更换后电梯故障率下降95%,居民们表示满意。

韩浩:我们鑫宇花园小区建于2009年,是一个经济适用房与公租房混住型小区,共有22部电梯,近年来故障频发,比如突然停运、门开合不畅,居民特别是老人孩子坐着心里不踏实。维修成本越来越高,有些配件还要找二手的,去年就修了78次,一年维保加维修要12万元。今年我们启动了18部老旧电梯的更新,最新的这批新电梯运行平稳、噪音小,居民满意度很高,都说出行更安心了。

问题 2: 老旧电梯该怎么换,谁说了算?

易仁念:老旧电梯更新涉及居民的切身利益,居民最有发言权。我们建立了社区党组织+红色物业+业主代表三方机制,让居民能全程参与电梯更新的需求征集、方案设计、过程监督和效果评价等环节,比如更新电梯方案怎么定、品牌怎么选,都让居民说了算。电梯更新过程全公开、全透明、全监督,居民参与率达到90%以上。

韩浩:这事儿居民说了算!我们搭建“线上+线下”需求收集双渠道:一方面以“长廊议事会”为线下核心载体,邀请居民围坐畅谈,自由选取电梯品牌及施工队伍;另一方面同步上线微信小程序问卷平台,让不便到场的居民也能随时提



百灵社区工作人员宣讲政策。



建材社区召开长廊议事会,商讨电梯品牌及施工队伍。



百灵社区工作人员上门宣讲政策。

交需求。电梯更新资金方案设计了好几个版本让居民选,80%的楼栋选了“政府补15万元+维修基金”,居民不用掏钱。

问题 3: 更新过程中遇到的阻力主要有哪些? 怎么解决的?

易仁念:施工过程中存在噪音扰民、设备占道等现象,不

仅存在安全隐患,还给居民出行带来影响,曾引发小区低楼层住户投诉。我们通过召开物业、施工单位、业主多方座谈协商会取得共识,错峰施工减少噪音扰民,另外在小区内加装设备围挡,开辟一条便民通道,保障小区出行畅通。此外,我们在施工现场设立党员监督岗,实时协调场地、降噪防尘,最终化解了诸多矛盾。

韩浩:主要阻力集中在意见不统一和资金上。低楼层住户因使用需求低,对动用维修资金存在抵触情绪,认为“受益少却要分摊成本”;一些出租户联系不上,影响投票率。针对这些问题,我们通过“上门宣讲+电话沟通”逐户对接:一方面讲透政府补贴、安全保障及房产增值等利好,另一方面多渠道联系业主,坚持“以理服人、以情动人”,最终争取到绝大多数业主支持。

问题 4: 老旧电梯更新工作中还存在哪些新问题?

易仁念:最大的阻力是资金来源问题。我们小区有6栋房屋、26户业主欠缴房屋维修基金,缺口超24万元,对电梯更新工作影响非常大。我们采取“三个带头”即党员带头、在职人员带头、高楼层带头的模式,通过40天上门做工作,逐一筹集欠缴费用。我们还建了“三重监督”,即业主全监督、施工全监督、质量全监督,给居民吃下定心丸。

韩浩:新问题确实有,例如该如何减少施工对居民生活的影响?我们要求施工方采取“分单元错峰施工”模式人性化施工,优先保障老人、儿童集中的单元,尽量缩短工期并设置好临时通道。5栋2单元的电梯原定于4月29日拆卸,但有居民5月2日要举办婚礼,我们第一时间协调施工方优化施工时序,将施工时间延后至5月6日,并同步告知单元内所有住户,在保障整体工期不受影响的前提下,为居民婚礼留出了充足的筹备空间。另一方面就是施工质量监管难,我们会引入第三方监理,居民代表也可以参与监督,合同里明确质保和违约责任,为更新上好“保险”。

记者史强 社区供图

社区圆桌会