

钱从哪来、选哪个牌子、过渡期怎么出行？ 这个小区换电梯有答案

文/图 本报记者 赵洋

今年夏天,对于许多住在阿尔卡迪亚小区的居民来说,一个显著的变化是:那些吱呀作响、频频困人的“老爷梯”,正被一批平稳安静的新电梯取代。

A2楼居民张先生坦言,作为小区首个完成改造并投入运行的电梯,让整个单元住户幸福感直线上升。

打好这场“电梯换新战”,其中涉及不少现实问题:谁来牵头?谁来出钱?换梯过渡期居民怎么出行?阿尔卡迪亚小区的业主们给出了自己的答案。



业主了解电梯安装情况。

用好政策,破解电梯换新资金难题

今年,阿尔卡迪亚小区最早换上新电梯的是A2楼。该楼为32层、两梯四户配置,有近120户家庭。

常住人口密集、电梯使用频次极高。自2012年投入使用以来,电梯历经十余年高频磨损,设备老化严重;今年以来,频繁出现卡顿、下坠、故障停运等问题。

但换新电梯费用高,资金从哪里来?这是阿尔卡迪亚小区老旧电梯更新面临的重大难题。

今年,超长期特别国债支持住宅老旧电梯更新政策落地,为小区改造提供了关键助力。政策明确:“支持依法依规建设的住宅楼中已办理使用登记、使用年限长、配置水平低、运行故障率高、群众更新改造意愿强烈的电梯更新改造。重点支持使用15年以上的住宅老旧电梯,优先支持使用

20年以上的住宅老旧电梯。补助标准为更新电梯每台定额补贴15万元,改造电梯每台定额补贴5万元。”

在政策支持下,社区主动牵头,帮助对接职能部门、解读政策细则,并联动小区业委会梳理改造方案,敲定“国债补贴覆盖基础费用、住宅专项维修资金补充”的筹资模式。

为彻底打消业主对资金使用的顾虑,改造启动前,业委会联合住建部门,将小区各单元住宅专项维修资金余额、补贴标准、费用明细、分摊规则全部公示,全程公开透明、有据可查。

“资金从哪来、花在哪里、怎么分摊、结余多少,每一笔账目都明明白白,大家看得清楚、心里踏实,自然全力支持改造工作。”A2楼业主张先生说,这种透明化的工作模式让业主们都非常满意。

化整为零,确定项目“牵头人”

今年初春,寒意未消,小区业委会会议室内却灯火通明、座无虚席,一场关乎全小区52部电梯更新的业主代表大会火热召开。

钱有了,活儿谁来干、怎么干?对于建成近15年的阿尔卡迪亚小区来说,换电梯的念头早已有之,却始终卡在“谁牵头”上,没人牵头、没人担责、缺少持续推进的力量。

不少居民认为,电梯坏了就该由物业负责更换;但事实上,小区电梯属于全体业主共有,物业公司仅负责日常运维管理,电梯是否更换、如何更换,最终决定权在全体业主手中。

2026年最新的超长期特别国债支持住宅老旧电梯更新政策一落地,社区便第一时间对接业委会召开专项工作会议,确立社区宏观指导、业委会统筹牵头、单元自主议事、业主

全程参与决策的工作机制。

考虑到全小区楼栋多、户数庞大,不同单元电梯损耗程度、业主诉求各不相同,如果全小区“一刀切”统一方案,很容易出现意见分歧、推进受阻。会上大家达成共识:不再搞小区层面统一打包,而是化整为零,以单个单元作为最小治理单元,换不换、怎么换,交由各单元业主自主决定。

机制定下来,落地第一步就是选好各单元的“民间联络员”。业委会牵头,深入每一个单元,通过单元楼栋群通知、上门动员、晚间单元小会等多种形式,发动住户推选处事公道、热心公益、愿意花时间对接事务的业主代表。不少退休居民、常年住家的住户主动站出来,义务担任本单元的沟通联络员,负责上传下达、收集邻里意见、通知开会、传递政策信息。

不要“一言堂”,而是“大家选”

在推进过程中,不少业主提出新的疑问:“钱落实了,也有人牵头了,那我们到底该选什么样的电梯?”

业委会主任张军说得很实在:“个人有个人喜好,有人说A好,有人说B好。此前讨论电梯品牌时,业主群里甚至为此吵过架。”

为实现民意全覆盖,阿尔卡迪亚小区的电梯选型不采用固定选项投票,而是采用全员填空式意向征集。今年4月中下旬,各单元业主代表逐户发放意向征集表,不设限定品牌,让每位业主自由填写自己认可、信赖的电梯品牌。“哪怕只有一位业主填写某个品牌,我们都将其纳入候选名单,绝不遗漏任何一户的意见。”张军介绍,经过全覆盖摸排统计,最终汇总出6个业主认可度较高的意向品牌。

5月,小区开启第二轮密集议事,组织6个意向品牌分批进小区开展专场宣讲。为方便上班族、老年业主参与,宣讲全部安排在晚间和周末,每周一个品牌专场,企业负责人现场讲解设备配置、施工工艺、安装周期、维保体系、报价明细。每场宣讲会座无虚席,业主代表全程参会、认真比对,会后深入各单元开展小组议事,逐户沟通、同步进展。

“32层高楼,每天几百人乘坐,安全稳定必须放在第一位!”“不能只看价格便宜,后期维保响应速度、故障处置能力才是关键,避免再出现年年修、年年坏的问题。”5月14日,阿尔卡迪亚小区业主代表大会现场讨论热烈,每一个居民诉求、每一条疑问建议,电梯公司工作人员和业委会成员都逐条记录、汇总梳理。

这场全民议事,尽显业主的较真与负责。A2楼一位退休电工张师傅凭借专业经验,手写了13个专业问题,从配重块材质、导轨钢材规格、不锈钢材质标准,到安装工期、施工安全、后期维保年限、故障应急处置机制,逐项细致提问;还有业主利用休息时间,走访其他小区和商场,实地体验各种品牌的电梯,核查施工团队口碑。

“电梯质量三分靠设备、七分靠安装,安装团队的实力直接决定未来十几年的使用安全,一点都不能马虎。”业主代表刘婷婷(化名)在会上表示。

多轮宣讲、多轮单元议事、多轮细节比对后,小区开启第三轮全民表决议事。业委会工作人员统一公示6个品牌报价、配置、维保、施工全套方案,公开公示报价比价,符合补贴标准的14万元至15万元报价全部透明公示,让业主自主权衡、再次投票。从自由填报意向、专场宣讲答疑、专业细节比对,到全民投票、逐户盖章确认,全程无暗箱操作、无偏好、无干预。

今年6月,经过多轮议事表决、全员确认,上海三菱电梯成功中选阿尔卡迪亚小区A2楼电梯更新项目,由徐州市上菱电梯有限公司负责施工落地。合同签订后,业主代表并未松懈,先后组织多场专项对接议事会,与施工方反复敲定施工流程、现场安全防护、老旧配件全部更换、工期管控等核心细节,坚决杜绝偷工减料、局部修补,守住改造质量底线。

“业主比我们跑得还快、还勤,上心,真上心!”张军感叹道。

暖心服务,过渡期出行不是难题

高层电梯改造,最大的民生痛点是停梯过渡期出行难。高层楼栋中,老人、病患、行动不便的居民较为集中,停梯施工极易引发居民不满。

为最大限度降低施工影响,小区采用分批更新、逐台施工模式,优先完工一台、投入使用一台,保障居民基本出行。施工期间,物业实行24小时值守,专人盯守老旧电梯运行状态,随时处置突发故障。

“改造期间,A2楼3单元有位业主常年靠轮椅出行,日常还要上班,电梯一停,他根本没法上下楼。”荣万家物业经理赵天乐回忆道。为了帮这位特殊业主解决出行难题,物业迅速组建帮扶小队,由主管带头、保安轮班值守,坚持了整整一个月。“每天早晚我们都准时上门,几个人合力帮他推轮椅,从楼顶连通平台绕行,改乘2单元电梯出行。无论刮风下雨,我们天天按时对接,绝不耽误他通勤。”日复一日的暖心护送,切实解

决了特殊住户的出行困境,也让业主真切感受到改造中的温情。

不只是专项帮扶,物业还将服务落到细微之处。工作人员全面检修楼梯间照明,保障夜间通行安全;公布便民服务热线,为高龄老人代购物资、搬运重物、护送出行。一件件小事、一次次坚守,有效化解了施工带来的不便,让居民在改造期间倍感温暖。

民生改造的核心,从来不是简单的设备更新,而是人心的凝聚、共识的汇聚、力量的聚合:改造前居民集体投票确定更新方案,施工中业主代表全程监督工程质量,遇到分歧大家坐下来协商沟通……原本容易引发矛盾的改造工程,变成了全体业主齐心协力共建美好家园的共治实践。

正是这种“众人的事众人商量着办”的共治思路,让电梯换新工程顺利推进,也让老小区焕发出新活力,凝聚起共建幸福家园的共识与力量。