

加装电梯，管护这道题如何答？

——从全市首部加装电梯7年运维，看资金分摊与长效管护

本报记者 孟丽

初秋时节，记者来到泉山区翟山街道管道小区，126号楼3单元的电梯是2018年徐州市既有住宅增设电梯管理办法实施后，全市第一部加装的电梯，如今已平稳运行7年多。“多亏有了这部电梯，让我们老年人出行更便捷。平时我们也都很爱护它，希望它能继续为大家服务！”谈及电梯，3单元受益居民满是欣喜。

电梯装上了，居民方便了，但装好之后“怎么管”“钱怎么出”“问题怎么解”？带着这些问题，记者以这部“首梯”为例，探访其7年运维历程，梳理费用构成、管护经验和长效之道，为老旧小区加梯的后期管理提供参考。

探访：7年“首梯”光洁如新，居民出行无忧

9月14日上午，秋日阳光下，这部加装电梯与楼体衔接自然，钢结构稳固如初，玻璃幕墙洁净明亮。走进轿厢，内



（上接 01 版）
徐雷记得，有一年汛期，凌晨接到居民电话，说地下室进水了。“我穿着拖鞋就住小区跑，到了发现居民在往外舀水，那场景现在不会有了，泵站自动运行，物业24小时值守，我们心里也有底了。”

繁华商圈的“零中断”手术

如果说新华阳光花园的治理是“急救”，那么彭城广场中心商圈的治理，就是一场“心脏搭桥”。

彭城广场，徐州的地理中心和商业心脏。位于故黄河、解放路和淮海路之间的中心洼地，低于周边1米到7米。每逢暴雨，周边雨水向此汇聚，600余家商铺深受其害。

“以前下大雨，我们得提前把货架底层的货搬到高处。”在彭城广场附近经营服装生意的张先生说，“有一年雨下得特别急，水从门口漫进来，半小时就漫到脚踝。”

治理势在必行，但难度超乎想象。商圈地下空间异常复杂，地铁、地下通道、管线管网纵横交错。传统明挖施工，意味着整条路要开挖，交通中断、商业停摆，代价不可承受。

壁清洁光亮，显示屏数字清晰，应急呼叫按钮、安全乘梯提示、年检合格标志一应俱全。翻开维保记录，最近一次半月维保日期、维保人员签字清晰可见。值得一提的是，电梯内还张贴着电梯卫生清扫住户月值班表，上面清楚记载着该单元8户居民每月的轮值安排，一目了然。

“这是全市首部加装电梯，当年验收投用时，不少周边居民都来参观。”管道社区居委会原主任张孝明说，7年来，这部电梯没有出现大故障，历次年检均合格，维保记录完整。

说话间，4楼的李大爷正准备坐电梯下楼去买菜。他是该单元最早享受电梯红利的居民之一。“没装电梯前，我是上楼费劲、下楼心慌。”李大爷笑着说，如今出行已经完全离不开电梯，“今天我还要和老伴说呢，这电梯装得真值，对我们老年人来说太友好了！”

电梯带来的改变，并不限于高层层的出行便利。家住1楼的顾女士告诉记者，起初她也担心加装电梯会影响采光、产生噪声，但建成后发现影响微乎其微。“楼上住了好几户高龄老人，以前他们除非必要很少下楼。有了电梯后就不一样了，几乎天天都能在楼下碰见他们，大家有说有笑，邻里关系更亲近了。”顾女士说，虽然自己用不到电梯，但老年人出行方便了，邻里间也更和睦了。

记者走访中，居民们普遍提到，这部“首梯”之所以7年如新，关键在于日常有人管、费用有人收、账目有人晒。大家心里有一本清清楚楚的账：电梯常年运行，每年会产生电费、维保费、配件费、年检费、保险费等多项费用，按照目前平摊方式，每户每年承担600多元。“这点钱换出门轻松、换常年方便，我们都觉得很值，完全能接受。”受益居民表示，这部电梯管护规范、运行稳定，大家住着安心、用着放心。

算账：年花费约5000元，每户分摊600多元

“很多居民以为，电梯装好就万事大吉。其实建设只是第一步，后期运维才是最难、最磨人、最考验邻里共治能力的关键。”张孝明说，加装电梯所有运维开销都有据可查，每一分钱都用在设备安全保障上，没有一笔糊涂账。

他向记者介绍了这部电梯投用后需要持续支出的各项费用。日常运行电费是最基础的开销。126号楼3单元有六层楼，一个单元12户居民中，一、二楼不用电梯，实际使用人集中在三至六楼共8户住户，电梯平均每月电费在50元—60元，分摊到户后，每户用电负担很轻。

电梯运行后还有一笔维保费，这是保障电梯安全运行的关键支出。电梯属于特种设备，有严格的养护规定，每15天就要开展一次专业巡检、保养、调试和隐患排查，杜绝设备带故障运行。目前，市场正规维保报价相对稳定，一部电梯一年维保费用大多在3500元，由实际使用住户分摊，是必不可少安全投入。

配件维修费用方面，所有新装电梯都有厂家质保期，质保期内出现的配件损坏、设备故障、维修和更换费用由加装企业承担。这部电梯的维修规则为：质保期满之后，300元以内的小配件损耗、简单小修依旧由加装企业负责承担，300元以上的及配件、核心设备更换，由住户共同承担。

年检费是保障电梯合规运行的硬性支出。按照特种设备管理的相关规定，所有在用电梯每年必须完成一次全面年检，由第三方专业机构现场检测核验，达标合格后方可继续投入使用。包含代办服务在内，一部电梯每年年检费用在400余元。安全保险费同样不可忽视，为全面防范乘梯意外和设备故障带来的风险，还为电梯购置了专项安全保险，一年保费仅几十元，为居民乘梯安全筑牢了防线。

综合各项开支，这部电梯每年各项费用合计约5000元。目前的做法是住户平摊，这样8户居民每户年承担600多元，整体支出合理，大家普遍能够接受。

费用理顺了，钱怎么收、怎么管，同样关键。张孝明介绍，这部“首梯”由三至六楼8户住户共同维护，电梯内张贴的卫生清扫值班表就是日常管理的缩影。对于费用问题，提前预收电费，每月电费明细在业主群里公示，维保等其他费用按年收取并公示，多退少补。李大爷等住户表示，正因为账目清楚，大家交钱才痛快，7年来没有因为费用问题红过脸。

管护：规矩定在前，邻里共治护“首梯”

这部加装的电梯运行7年多，养护得不错，好的做法是什么？平时又是怎么养护的？张孝明和居民们给出的答案是：人人参与、家家尽责，把规矩落在日常、把责任落实到人。

就像电梯内那张“电梯卫生清扫住户月值班表”，多年如一日地记录着每户居民的轮值安排。“电梯管护不能只靠某一个人，必须把全体用户发动起来，让大家都来爱护它。卫生轮值虽然事小，却让每户都感受到‘电梯是大家的’，参与感强了，责任心也就强了。”李大爷表示。

李大爷还讲述了邻里之间的暖心事。电梯装好后，整单元住户还一起聚了餐，氛围很融洽；五楼一位住户装修了半年，其间没在这里居住，但特意嘱咐施工人员搬运装修材料时走楼梯，尽量不用电梯运重物，免得磕碰轿厢；六楼住户长期在外地，费用上也未提出少缴。大家都非常团结，从不计较。

正是这种互谅互让的邻里氛围，让电梯的日常管护少了扯皮、多了自觉。不过张孝明也提醒，邻里感情好是一方面，规矩更要在前头。他建议，在启动加装电梯之前，全体住户一定要提前摸清后期所有运维开支，算清长远使用成本，不能只盯着建设费用，而忽略后续长期管护投入。加装电梯前，组织业主召开专题说明会，把电费、维保、年检、保险、维修“五大开支”一项一项讲清楚，让每一户都明白“装好之后年年要花哪些钱”，从源头上避免信息不对称带来的后期纠纷。

关于费用分摊，要明确是平摊还是按楼层梯度差异化承担——楼层越高承担比例越大，具体系数由全体业主协商确定。关于房屋交易以及长期不住的住户，具体按什么标准缴费，最好事先约定清楚。关于费用使用情况，定期公示，据实结算，每一笔电费、维保费、维修费、年检费、保险费都要公开透明。

“这些注意事项都是业主们从实际运维中总结出来的，非常实用。”张孝明说，“正因为是大家共同制定并认可的规矩，执行起来才有群众基础，谁也不能赖账，谁也不好意思搞特殊。”

7年来，这部电梯用日复一日的轮值、公开透明的账目、邻里之间的体谅，回答了“电梯加装后，管护这道题如何答”。张孝明说：“只要前期充分沟通、提前立规、公开透明、邻里共治，就能从源头化解各类矛盾，让每一部加装电梯都能长期安全平稳运行。”

9月16日下午4点半，地铁6号线驿城站，放学高峰。邹衡背着书包从站口跑出来，没等妈妈刷卡，自己迈开步子，从一条专属通道走了过去。不慌不忙，头也没回。

妈妈跟在后面，手里拎着饭盒袋，没有像往常一样一把拽住他。“以前过闸机，得抱着他挤过去。”她笑了笑说，“现在他自己就能走，我跟在后面就行。”

这条通道，高度1.3米，专为儿童设置。门常开，孩子无需刷卡，直接通过。旁边是标准的成人闸机，刷卡、进站，一切照旧。

徐州市轨道交通运营有限公司客运部副主任侯博正站在通道旁，看着孩子们一个个走过去。他说：“附近有幼儿园和小学，早晚高峰孩子多。我们也是做了一个综合衡量，既要保障正常的通行，也要兼顾儿童友好。”

他顿了顿，补了一句：“目前虽然只是一个试点。”驿城站旁边有学校，每天早上7点半、下午4点半，背着书包的小身影三三两两从站口出来。以前，他们和家长挤同一台闸机。孩子矮，闸机感应不到，扇门随时可能合上。家长一手刷卡，一手护着孩子的头，侧身蹭过去。动作熟练了，但心里总悬着一块石头。

现在，石头落地了。通道的设计很简单：高度限制在1.3米以下，门保持常开状态。孩子走过去，不需要任何操作。

侯博正说的“综合衡量”，是一句实在话。儿童友好通道不是简单开个门就行。开在哪里？多宽？多高？门常开会不会影响正常客流？早晚高峰会不会造成拥堵？这些问题，站里反复讨论过。最终选在驿城站试点，是因为这里的客流结构有代表性：周边学校集中，儿童出行比例高，同时客流总量适中，适合测试。通道设置在闸机区域的一侧，不占用主要通行路径，不影响成人正常进出。门常开，但通道宽度经过测算，不会造成人流对冲。

“既要保障正常通行，也要兼顾儿童友好。”侯博正把这句话说了两遍。听起来像套话，但放到实际操作里，每一个字都得落到实处。

1.3米，不是随便定的。《徐州市轨道交通票务通告》规定，身高1.3米以下儿童免费乘车。徐州地铁以此为标准设置通道，既是对票务政策的执行，也是对儿童权益的精准回应。

记者在现场观察了半小时。放学时段，陆续有孩子自己背着书包，有的牵着家长的手。没有停留，没有拥堵。通道旁边的成人闸机前，队伍依旧有序，并未因为儿童通道的存在而受到影响。

一位接孙子放学的老人站在通道口，看着孩子走过去，自己再刷卡进站。他说：“以前我带着他，都是一起贴着过去，我在后面护着。好多次，差点夹到。”通道很短，几步就走完了。但一座城市的温度，往往就藏在这几步路里。

长者食堂“老少通吃”

本报记者 孟丽

9月16日中午，新城片区某写字楼里，陈伟对着手机犯了难：午饭点啥外卖？翻来翻去，不是吃腻的盖浇饭，就是经常吃的米线。一旁的同事李秀凑过来：“楼下不远处新开了昆仑社区长者食堂，主打有机菜，就餐环境好，咱们一块儿去尝尝。”

“那可太好了，外卖早就吃腻了！”说着，两个年轻人结伴来到昆仑社区长者食堂（田间佬头·邻里鲜炒坊）。推开玻璃门，饭菜香扑面而来，取餐台前已经排起队。当天午餐准备了14道菜品，荤素齐全，还配有免费鸡汤。

陈伟打了一份排骨、一份豆芽，李秀选了鸭腿和手撕包菜。“都是现炒现做，吃得饱饱的，以后再也不用为午饭发愁。”吃完饭，两人乐呵呵地跟记者说。李秀还打算明天带另一位同事过来尝尝，“这里的菜好吃又健康，汤免费，饭可以随便加，真不孬。”食堂里，像陈伟、李秀这样的年轻面孔不在少数。

一路之隔的公园首府小区，退休的刘阿姨遇上好姐妹也来食堂吃午饭。“在家做饭又麻烦，到这儿点上一荤一素，吃着放心，还省去买菜烧饭的折腾。”刘阿姨说，姐妹几个边吃边聊，一顿饭吃得舒心自在。

昆仑社区长者食堂分为上下两层，总面积560平方米，一楼是就餐大厅，二楼是居民活动室。店长张辉介绍，食堂于9月11日正式营业，食材全部取自自有蔬菜基地，主打新鲜有机。食堂

门口摆放着有机认证证书，方便居民查验。目前供应午、晚两餐，每餐十余道菜品。“菜品每周更新，居民常吃常新，不容易吃腻。”张辉说。

食堂还设置有机食品售卖区，家禽、菌菇、时令蔬菜整齐陈列。居民吃完饭，顺手就能选购生鲜食材，就餐、采购一站搞定。

食堂大厅敞亮通透、干净整洁，不少细节专门为老年人考虑：公共卫生间安装了智能恒温马桶坐垫，食堂外设置无障碍通道。二楼活动室后续对外开放，可供周边居民康养休闲、邻里交流。

“当初开办食堂，主要是解决辖区老人吃饭难，没想到开业没几天，附近上班族也来了，现在每天都有100多人来就餐。”昆仑社区党委书记袁龙旭告诉记者，食堂针对老年人和特殊群体推出就餐优惠。接下来会收集大家的意见，持续调整菜品、优化服务。

傍晚下班时分，绿地商务城居民赵晓燕带着女儿走进食堂。孩子点了心心念念的鸡腿和菌菇，吃得津津有味。“忙完一天工作，晚上还要辅导孩子功课，实在不想下厨。来这里吃，口味跟家里差不多，省心又省事。”赵晓燕边吃边说，这个食堂办到了咱们居民的心坎上。

目送母女二人离开，袁龙旭有感而发：“老百姓的小幸福，就藏在这一口口热饭里。往后我们多听街坊邻里的想法，大家需要啥，我们就尽力办好啥。”

治涝安民

系统。

徐州地处沂沭泗流域中下游，主城区在历史上“山包城、水围城”，随着城市扩张演变为“城包山、水进城”。外洪内涝叠加，是顽疾的根源。

“如果只盯着积水点‘头痛医头’，永远治标不治本。”市积水点治理工作人员于世锋说，“我们坚持‘外洪挡得住、内涝排得出、调蓄控得住’的系统思维，统筹流域—区域—片区三个层级。”

在流域层面，筑牢郑集河南堤、云龙湖大堤等防线。在区域层面，提升奎河、房亭河、不牢河等外排河道承泄能力。在片区层面，实施军民河、三八河等18项河道治理工程，清淤疏浚136.9公里，新建改建闸站24座，排涝标准普遍提升至20年一遇。

三八河的蜕变，是系统治理的缩影。这条9.1公里长的骨干河道，曾经淤积严重、排水不畅。通过“河道拓浚+水质提升”综合整治，两岸设置自嵌式生态挡墙，排涝标准提升至“20年一遇”。2024年7月那场暴雨，三八河沿

线12处历史积水点，基本“零积水”。

“一点一策”是精准施策的核心。徐州将175项工程分为“红黄蓝”三类台账：风险类项目优先治理，节点类项目攻坚突破，普通类项目提速快办。

“每个积水点的成因不同，方案必须量身定制。”于世锋举例，“有的是管网老旧，换管就行；有的是地势低洼，需要强排；有的是上游来水太大，得做分流。‘对症下药’才能‘药到病除’。”

城市防汛有了“智慧大脑”

除了整治硬件，徐州防汛逐步实现智能化。依托“智慧水利”平台，将科技手段深度融入防汛工作，逐步构建起覆盖全域的“智慧防汛大脑”，推动防汛调度从“凭经验”向“靠数据”转变。

284台监测设备设置在管网、闸站、河道等关键节点，液位计、电子水尺、雨量筒精准感知，AI系统智能研判，一张“源—网—站—河”一体化

监测大屏全面铺开。数据实时汇聚，分析自动研判，态势一图尽览、指令一键直达。省、市、县三级指挥高效联动，部门协同快速响应，一线处置的闭环机制无缝运转。

“以前调度靠经验，现在靠数据。”市供水排水管理中心闸站运行调度科科长王明功说，“雨量多大、水位多高、哪个闸该开、哪个泵该启，屏幕上看得清清楚楚。”

在中山立交，泵站经过改造，强排能力翻倍，“双电源+智能控制”确保极端天气下稳定运行。在下淀立交，应急抢险车前置待命。“出现积水及时开泵，保障居民出行安全。”抗旱排涝科副科长王傲说。

技术只是手段，人的守护从未缺席。汛期，730名专业抢险队员、400余名社会抢险队员、82支“党员突击队”严阵以待。人大代表、政协委员、居民代表“随手拍、随时议”，共同筑牢防汛安全屏障。

“积水点治理不是‘一建了之’。”市水务局排水科负责人胡大朋说，他们建立了“日常巡查、汛前联调、应急抢险”三项机制，明确河道、管网、泵站、调蓄设施的管护主体和责任清单，确保“有人建、有人管、管得住”。

（上接 01 版）社区工作人员一到下雨天就带着人拿水泵往外抽水。

也是在2022年7月初，作为小区代表的我把小区积水四五年的情况反映到市里。没想到回来没多久，电话就追过来了——市里成立了专班，把小区作为积水点治理的头号工程。不到十天，小区里就动工了。

那段时间，我经常站在阳台上。先是从小区往北到七里沟车站方向，把原来往我们这儿倒灌的雨水截住了；然后在小区对面建了一座排灌站，雨一停就把水往奎河抽；小区内部的管网全部翻新，细管子换成粗管子，原来一个出口变成三个出口；地下室插座从离地三十厘米提到一米二。市里还专门派人来测了墙体，看淹了这么多年有没有安全隐患，测完说没问题，我们心里的那些石头终于落地了。

2023年汛期，大雨来了好几场，我们小区基本没淹过。2024年到现在更是一次都没淹过，路面干干净净，地下室干干爽爽。排水设施改造完成后，小区道路也同步翻新了，充电桩安装了，体育器材也换新的了。现在小区环境越来越好，日子也是一天比一天好。

本报
记者
龚明黎

『心里的石头终于落地了』