老楼换梯 如何破题

面对老旧小区无公共维修资金等问题，北京电梯改造探新路

随着城市的发展，电梯已逐渐成为百姓生活中的重要设施，电梯的“老龄化”问题也越来越引起人们的关注。针对危旧电梯更新难题，北京市采取“街道社区吹哨，社会单位报到”机制，并畅通住宅专项维修资金应急使用的绿色通道；对产权不清、资金不足、物业失管的电梯，还建立了“三无”电梯政府救济机制。

随着最后 8 部新电梯通电运行，北京市丰台区洋桥北里和翠林小区两大社区总计 28 台老旧电梯全部完成更新换代。这些电梯，绝大多数使用年限超过 15 年，有的甚至超过了 30 年。

“从电梯的使用寿命上讲，电梯使用 10 年大概相当于人寿命的 30 年，试想一个人工作到 60 岁都退休了，但这些电梯到‘90 高龄’还每天运送着楼内的住户，可以说是力不从心，可见及时更换多么必要。”丰台区房管中心西罗园分中心设备器材部部长刘宁说。

由于北京市城市建设起步早、发展快，截至 2018 年底，北京市共有住宅电梯 11 万台，其中，使用年限 10 年以上的有 4.2 万台，约占住宅电梯总数的 38.2%；使用年限 15 年以上的 13362 台，约占 12.1%。近年来，北京市委、市政府将电梯风险评估和预警监测工作纳入重要民生实事项目，由北京市市场监督管理局对老旧电梯开展风险评估，并对高风险电梯提出更换建议。老楼更换新梯，怎么换？

●换梯期间咋过渡？

组织专业团队，服务高楼层困难群众

焕然一新的电梯赢得了洋桥北里和翠林小区居民们的一致好评。然而，完成 28 部电梯的更新任务，并不是一件容易事儿。

人们都知道老楼加装电梯是件令人头疼的事，可是往往想不到更新旧电梯也面临着特殊的困难。“加装电梯的老楼，一般不超过 6 层，可是更换电梯的老楼，高达 20 多层的不在少数。尤其对‘单梯楼’来说，一旦电梯开始换新，意味着全楼百余户居民在接下来的近 60 天施工期里，必须爬楼梯回家。”刘宁说。

洋桥北里 12 号楼就是这样一座单电梯老楼。得知电梯即将更新的消息后，住在 10 楼的李阿姨犯了愁：“我每周 3 次透析，上下楼可怎么办啊？”

好在前期制订方案时就制定了相应的预案——一支由产权方、居委会、施工方自发组成的 20 多人应急救援队 24 小时随时待命。

“如果不是亲身体会，真不知道对一个透析老人来说上楼有多难。”洋桥北里社区居委会主任昌涛参与了这次行动。他告诉记者，由于楼道宽度有限，一次只能一人搀扶老人，应急救援队 5 个人轮番上阵，后面的人为老人提着小板凳，每到一个平层都会让李阿姨坐下来休息一下，10 层楼往往要爬半个多小时。

就这样，每周 3 次，在 60 天工期里，救援队护送李阿姨上下楼 20 多次。老人不胜感激，用颤巍巍的手写下了一封感谢信。

刘宁说：“只要心里装着老百姓，办法总比困难多！”

●资金难题咋解决？

“街道社区吹哨，社会单位报到”

老旧小区更换电梯，钱从哪里来？这是一道绕不过去的坎儿。

北京市朝阳区枣北社区 29、31、36、37 号 4 栋老楼的 8 部电梯，设备严重老化，经朝阳区质监局鉴定为危旧电梯。“小区电梯超期服役，近几年频繁出现故障，我们乘电梯经常提心吊胆。”枣北社区居民夏策芳提起小区里的老旧电梯，至今仍心有余悸。

经评估，8 部电梯改造更换共需资金 260 万元。电梯小修，钱可以从物业费里支出，但更换电梯这样的大事，则需要动用维修基金。而这 4 栋楼建设开发时，公共维修基金制度尚未完善，公维金均由产权单位保管。更麻烦的是，4 栋楼涉及的产权单位多达 42 家，且很多单位资金实力有限，还有的产权方“名存实亡”，踪迹难寻。召开产权单位大会，只有三四家到场。

怎么办？街道和社区党委组织物业单位、居民代表召开两次议事协调会制订工作方案，走访动员 28 家产权单位。

经过一家家上门做工作，其中 5 家产权单位出资近 150 万元，随后，社区党委牵头反复上门走访，剩余 23 家产权单位，经过协商沟通，这些产权单位克服种种困难出资近 100 万元。“街道社区吹哨，社会单位报到”，换电梯筹款的事，总算有了着落。

同样，丰台区方庄地区开发建设较早，许多楼建于上世纪 90 年代初期，没有住房公共维修基金，电梯更新改造问题就成了不容忽视的难题。对此，地区工委办事处发动居民参与电梯改造工作，研究确定了居民集资、物业公司出资、办事处匹配部分资金共同更新电梯的新思路，在芳群园三区和芳城园三区两个社区进行试点，4 部电梯更新难题迎刃而解。

●制度政策咋助力？

建立绿色通道和“三无”电梯政府救济机制

过去，电梯更新改造维修想要动用住宅专项维修资金，需要经过占建筑物总面积 2/3 以上的业主，且占总人数 2/3 以上的业主讨论通过，在实践中往往困难重重。

针对这一问题，北京市市场监督管理局协调住房城乡建设部门，畅通住宅专项维修资金应急使用的绿色通道，解决住宅电梯的更新、改造和修理的资金问题。

“电梯故障危及人身安全”等 6 种危及房屋安全的紧急情况，不需经过“双 2/3 业主”同意，即可直接使用住宅专项维修资金，先行消除电梯安全隐患。2015 年至 2017 年，北京市共使用住宅专项维修资金 6.2 亿元，用于 11268 台住宅电梯的更新、改造和修理。

此外，针对产权不清、资金不足、物业失管的电梯，北京市还建立了“三无”电梯政府救济机制，将老旧电梯更新改造纳入市政府“为民办实事”任务，要求各区县政府建立救济制度，采取财政补贴的方式消除安全隐患。

从 2015 年至 2018 年，北京市共使用政府救济资金 1.15 亿元，更新、改造、修理电梯 602 台。不过，尽管有“三无”电梯政府救济制度作为最后的托底，但与庞大的高龄电梯数量相比，仍然显得杯水车薪。

中国社会科学院法学所副研究员董文勇认为，北京市推出的政府救济机制，为“三无”老旧电梯治理探索出了一条新路。但考虑到北京市老旧电梯数量巨大，这种政策在实施中必须严格设定限制条件，避免群众产生“等靠要”等消极思想，同时尝试引入社会资本以及采用金融租赁等创新手段，解决老旧住宅电梯更新的资金难题。

（据《人民日报》）