△老旧电梯更新改造前

△老旧电梯更新改造后

本版部分图片由舟山市住房保障和房产管理中心提供

电梯焕新『稳稳』托起民生幸福

我市圆满完成2024年度住宅老旧电梯更新任务

□记者 吴建波 摄影记者 陈永建 通讯员 周露洁

电梯是高层建筑里最重要的出行工具,去年6月公布的数据显示,我市15年以上住宅电梯共有363台。随着使用的年限增长,这些电梯也会进入“老年”状态,出现轿厢抖动、运行异响等问题,存在安全隐患。老旧电梯换新涉及资金补贴、费用分摊、安装维护等难题,需要多方共同努力才能有效推进。

去年以来,我市深入贯彻落实“推动新一轮大规模设备更新和消费品以旧换新”工作的部署要求,深入排摸调研、务实广谋良策,以更新住宅老旧电梯210台为目标,通过健全体制机制、联动多方力量、搭建供需平台等举措,电梯更新跑出“加速度”。

依托2024年超长期特别国债政策,我市还为老旧电梯更新争取了国债补助2700万元,切实减轻群众换梯经济负担,去年11月中旬实现全市意愿统一、合同签订率和开工告知率均达100%,名列全省第一。截至今年3月底,2024年度所有电梯更新项目已全部竣工。

制定贯彻惠民政策 电梯更新有“靠山”

去年6月,市住建局联合市财政、市市监、市公积金等部门在省内率先出台《舟山市住宅老旧电梯更新实施方案》,指导规范我市的住宅老旧电梯更新工作。

《方案》明确了该项工作的工作目标、重点任务、保障措施和资金补助政策,提出对符合条件的电梯更新改造给予资金补助支持,实际更新费用超出补贴标准的部分,居民可以通过自筹、提取住房公积金、申请动用物业专项维修金等多渠道筹措资金,以最大程度保障居民利益。

超长期特别国债支持住宅老旧电梯更新改造的利好政策出台后,我市全面加压推进工作进程,出台了《舟山市住宅老旧电梯更新改造“百日攻坚”行动方案》,召开行动部署会,确定全年全市完成住宅老旧电梯更新改造210台以上,其中纳入国债支持范围的为180台。符合条件的电梯更新项目给予15万元/台的定额补助,确保高质量完成更新改造任务。对于实际更新费用超出补贴标准的部分,按照《舟山市住宅老旧电梯更新实施方案》,居民可以通过自筹、提取住房公积金、申请动用物业专项维修金等多渠道筹措资金。

出台《舟山市住宅老旧电梯更新市级补助资金使用管理办法》,进一步规范住宅老旧电梯更新市级财政补助资金的使用管理,提高资金使用效益;编印《住宅老旧电梯更新工作操作流程图》,将工作流程标准化、模板化,提升效率;结合国债补助和资金拨付要求,修订完善财政补助标准等内容,全力保障补助资金落地见效……市房管中心盯紧目标、倒排时间,每周对各地调度指标并通报,按周统计、督导各相关电梯厂方进度情况,全力以赴狠抓工作进度。

用足政策“工具箱”,“小目标”引领“大方向”,全市全力跑出住宅老旧电梯更新“加速度”。去年11月19日,岱山县蓬莱阁小区5台老旧电梯经过更新交付使用,这也是全市首批交付并投入使用的住宅老旧电梯更新改造项目之一。

截至今年3月底,全市已完成住宅老旧电梯更新改造210台,圆满完成目标任务,大规模的电梯更新惠及民生,让安心“一键直达”。

群策群力化解矛盾 统一意愿有“妙招”

“用了十多年的电梯终于换掉了,还有政府补助,真是没想到!”看着自己住的楼房装上了新电梯,新城荷塘月色小区的住户李女士非常开心。去年12月,荷塘月色小区9台电梯全部完成更换,崭新的硬件设施为居民带来生活质量的提高。

荷塘月色是我市第一个实现电梯全部“以旧换新”目标的居民小区,自住宅老旧电梯更新工作启动以来,小区所在的星岛社区和千岛街道不断创新探索,形成了可复制、可推广的经验。

“以自筹资金加上政府更换补贴‘组合拳’的形式推动电梯更换,形成‘居民主导、社区引导、政府支持、各方联动’的老旧小区电梯安装模式。”星岛社区书记姜芳芳表示。为推进住宅老旧电梯更新工作,社区充分发挥党建引领下“社区、业委会、物业服务企业”三方协同机制的优势,倾听各方诉求,及时协调化解分歧。

首先,做好矛盾调处,解决“急难愁盼”问题。在住宅老旧电梯更新过程中,我市各相关街道、社区、业委会、物业紧密合作,换梯过程中的难题转化为居民满意的成果。

在定海,南珍社区芙蓉商城、紫竹社区昌兴公寓等10个小区的64台电梯去年启动换新工作,其中61台电梯申请了2024年超长期特别国债支持。芙蓉商城更新的两台电梯扣除政府补助和维修基金出资后,剩余的11万元由81户居民共同分摊,出资最多的居民只需拿出2061元。

在普陀,普陀区住房保障服务中心接收并通过了8个居民小区、62台老电梯的更新申请。沈家门海林名桂苑部分高层楼只有一台电梯,小区业委会在新电梯安装期间为行动不便的居民准备了背椅,安排人员背着居民上下楼,同时尽力缩短安装时间,每台电梯在9天内完成施工。

在岱山,房管部门举办岱山蓬莱阁等项目开工现场会,邀请部分小区业委会成员、物业工作人员等现场参观旧梯拆除和新梯安装施工,为“观望”中的业主和进度滞缓的项目起到良好的示范引领作用。

在嵊泗,嵊泗县住建局联合属地乡镇、社区及市监部门,强化全流程现场跟踪管理和服务,协调社区、业委会、物业、施工单位与群众的相关事务,指导物业服务企业加强安全巡查,确保文明规范施工,并第一时间了解施工进度,确保电梯更新工作按时或提前完工。

住宅老旧电梯更新是换还是修?哪些楼层住户需要出钱?争议点主要集中在费用上。相关工作启动后,我市打好动员“组合拳”,用“小信息”传递“大民声”,妥善化解群众疑虑。

其次,深化政策宣贯。基层社区以“红色物业”阵地为政策输送平台,通过“兼合式”党支部、“红色管家”等发放《住宅老旧电梯更新宣传手册》1500余份,对施工类别、补助标准及操作流程等群众关心的问题开展咨询解读服务,提高群众知晓率和积极性,加快统一更新意愿。

第三,细化矛盾调处。依托社区居委会、业委会、物业服务企业三方协同机制,我市探索形成政府统筹协调、社区穿针引线、居民群策群力新模式,通过“红色议事厅”开展民情恳谈会集中协调解决费用分摊、支出比例等问题100余个。

政企沟通节约成本 安全运行有保障

不久前,定海城市新境小区的住宅老旧电梯更新项目顺利收尾,该小区从政府部门提供的企业推荐库中选择了合适的电梯产品,节约了产品选择时间,提升了电梯更新速度。

自更新工作启动以来,我市将政府“主动推”与群众“真需求”结合起来,建立电梯供应商产品库推荐名录,有效提高产品和方案的比选效率;通过鼓励企业让利,降低业主电梯更新成本,并落实长效管理机制,对已更新完成的住宅老旧电梯,由市场监管部门组织开展住宅电梯定期抽检,做好电梯风险分析和监测。

同时,我市组织各方召开电梯服务企业推介会,便于企业集中介绍产品、个性化电梯更新方案和让利举措,节约双向沟通成本。

去年8月,市住建局召开全市住宅老旧电梯更新工作推进交流会。政府业务主管部门,相关街镇、社区负责人和小区业委会主任、物业项目经理、电梯厂方代表等100余人出席会议。6家电梯厂方围绕价格、施工周期、售后服务等群众关心的问题,详细阐述针对舟山住宅老旧电梯更新工作制定的方案。

同时,为打消企业顾虑,我市住建部门还举办多场企业座谈交流会,向电梯厂方解读超长期特别国债及财政补助相关政策,消除企业对政策落地的顾虑,推动提前介入,助企解忧、加速落地。“从选品、施工、售后全过程深度参与,在符合项目实际安装条件并充分尊重群众意愿的基础上,引导、鼓励业主选择优质优价的电梯品牌型号。”市房管中心相关负责人说。

“和新安装电梯不同,如果更新的电梯长时间不能投入使用将严重影响群众出行,因此市特检院的电梯检验员根据工程进度要求,节假日都在加班加点推进检验进度。”市市场监管局相关负责人介绍。电梯安全“三分靠质量、七分靠安装”,市市场监管局要求安装单位选派骨干力量,规范电梯施工流程、确保电梯施工质量,减少对群众生活的影响,尽可能加快施工进度,并要求市特检院严格按照安全技术规范要求开展电梯安装监督检验,保障电梯运行安全。此外,按照《舟山市电梯安全管理条例》规定,新安装的电梯全部配备了物联智控系统,给电梯运行添加信息化安全保障措施。

2025年,住宅老旧电梯更新列入省“民生实事”项目,舟山有150台电梯更新任务,我市已对各有关县区(功能区)电梯更新数量进行了摸底和任务分解。

目前,我市已经完成2025年超长期特别国债的申报,对住宅小区已办理使用登记、使用年限长、配置水平低、运行故障率高、群众更新意愿强烈的住宅老旧电梯进行更新,重点支持更新使用15年以上的住宅老旧电梯,按15万元/台标准给予定额补助。力争到2025年底前,全面完成使用年限20年以上的住宅老旧电梯愿更新尽更新任务,使用年限15—20年的住宅老旧电梯根据实际需求实现应更新尽更新目标。