

■文/摄 记者 朱林飞 通讯员 李馨园

老化的居民楼电梯存在多种安全隐患,妥善地修理或更换电梯是刚需。但更换电梯是一项大工程,存在居民意见统一难、资金筹集难、费用分摊难等诸多问题。

北干街道金稼苑社区新白马公寓的电梯换新“实验”,取得了初步成果。

就在6月30日上午,在小区居民的见证下,新白马公寓电梯换新项目签约仪式正式举行。

这一刻,金稼苑社区党委书记杨玉红百感交集:从2016年开始将电梯问题提上日程,中途历经三届业委会,根据当时电梯情况,从“修”到“改”再到“换”,制定了不少解决方案,光业主大会就开了5次,如今终于迎来了方案落地。

根据合同,约一个半月后,6部定制的新电梯将出厂,施工方将正式进场安装,最迟3个月便会安装到位,届时新白马公寓4、6、9幢将率先完成电梯更新,解决困扰居民多年的电梯问题。



历时8年持续推进 创新提出“三合一”筹资方案 千余万费用居民自筹50% 看新白马公寓如何实现电梯换新

交付多年的小区 面临设施老化的困境

“看到施工方签订协议,我们业主心头的大石头终于落地了。”在签约现场,新白马公寓4幢的一位业主欣慰地表示。

从这句话中可以感觉到,居民们对于电梯换新的盼望有多么强烈。

新白马公寓,是当年很多人心中的理想选择。因其地处金城路中心地段,边上又有商业综合体加持,当时每平方米的均价比周边的楼盘价格高出了一半还多。小区于2008年交付,总共1003户,户型面积在99至202平方米之间,均为电梯高层。整个小区面积达22万平方米,楼间距比较开阔,里面的绿化景观错落有致。无论从大门的设计用材,还是进门处栽种的参天香樟,处处可见整个小区的品质。

然而随着时间推移,新白马公寓也不可避免地面临设施设备老化引发的诸多问题,如外立面脱落、消防问题等。而电梯问题尤其令居民担心,蜂鸣报警、停摆、骤降等情况时有发生,甚至多次发生居民被困在电梯里的事件。

据南都物业新白马公寓项目经理吴伟丹回忆,有一次居民坐电梯,下行至一半时,电梯突然发生故障停掉了。大家紧张得不得了,一边使用电梯五方通话安抚困在电梯中的居民,一边赶紧联系维保单位奥的斯电梯公司前来处置。维修人员赶到后把人救了出来,此事很快传到不少业主的耳朵里,大家对于电梯排危意愿空前强烈。

为了降低电梯故障率,提高业主出行安全性,社区与小区第一届、二届、三届业委会以及物业均曾参与到电梯问题的解决中来。

从2016年开始,新白马公寓的电梯陆续进行了维修,更换了部分配件,并将之前日常的小保养改成大保养,同时让电梯公司安排人员24小时值守小区,以便应对突发的电梯故障。



小区电梯间

大家还发现,在夏天,顶楼电梯机房的温度高达五六十摄氏度,容易导致电梯出现故障。为了给电梯的作业环境降温,第一届业委会牵头在每个机房里安装了空调,并配备两把排风扇。一进入5月,空调和排风扇24小时开启,直至10月底结束。

采访当天,记者跟着物业人员来到了顶楼的机房。外面烈日当空,站一会儿就觉得喉咙冒烟,走进开着空调和风扇的机房里,立即感觉凉爽不少。

这些措施虽然起到了一定效果,但电梯的故障率依然居高不下。为解决这一难题,第二届业委会制定了一份对电梯机械部件、元器件开展大修的方案,预计36部电梯的维修费用将超过50万元。在2020年召开的业主大会上,这一方案遭到了多数业主的否决。

第二届业委会不断思考、探寻新的

解决方案,在综合业主大会及多方意见后,提出了对电梯进行整体改造或更新二选一的方案。对电梯进行改造,即保持原先的导轨不变,对曳引机、控制柜、门机、限速器、安全钳等重要部件进行更换;更新则是全面换新。

与三菱、日立、通力等多家电梯公司进行多次沟通后,三家公司均表示不承接改造业务。只有原先的奥的斯电梯、西奥电梯表示可以进行电梯改造。根据两家公司的改造预算,整个小区36部电梯的改造费用在700万元—900万元左右。除动用小区维修基金和经营性收入外,居民还得自筹部分资金。

让人意想不到的,在当年召开的业主大会上,这一方案仍旧没有通过。有部分业主提出,要更换电梯品牌。这也意味着,要把原来的旧电梯全部换成新电梯。

萧山首例 创新提出“三合一”筹资方案

更换电梯是一项大工程,涉及的费用堪称巨资。在历届业主大会上,修缮旧电梯还是更换新电梯一直是大家争议的焦点。两种方案各有利弊,社区、业委会、物业和居民代表对此进行了多次探讨。

在第二届业委会期间,根据电梯公司提交的改造维修方案和报价,整体费用将超过700万元。而更换36部电梯所需的资金更不是一笔小数目,数额高达1000余万元。无论选择哪种方案,物业专项维修资金都不够用,解决资金来源成为重中之重。

在借鉴其他小区换梯经验的基础上,经多方讨论沟通,新白马公寓集各方智慧,创新提出“业主自筹一部分,维修基金使用一部分,使用经营性收益逐年补充维修基金”的“三合一”筹资方案。具体来说,就是由居民自筹50%,另外50%由物业专项维修基金和小区经营性收益逐年补充维修基金承担。

什么是小区经营性收益逐年补充维修基金?

原来,现在小区申请使用的维修基金,可使用的资金为近200万元,而新白马公寓的换梯费用高达上千万元,加上居民自筹500多万元,还有近300万元的缺口。

根据相关规定,物业专项维修资金本息余额不足首期交存额的30%的,业委会应当组织续交,但根据过往经验,小区业主自费续交鲜有成功案例。

考虑到小区经营性收益有一定的偿

还能力,新白马公寓提出先申请使用部分专项维修基金,再由经营性收益逐年补充维修基金。这也成为萧山首个使用经营性收益逐年补充维修基金的案例。

而对于居民自筹部分,则根据住户的楼层及住房面积进行按比例分摊。而在此前,社区发动热心居民、志愿者、物业人员等挨家挨户走访,将电梯换新方案、电梯品牌等事项一一告知业主,也为后面的筹资作了铺垫。为了使筹资进展顺利,新白马公寓在制定筹资方案时,还根据业主意见制定了二次筹资方案,即第一次筹资没完成既定数额,不足部分启动二次筹资,由其他住户根据自愿原则认领。哪幢楼资金筹集好了,就先行换梯。

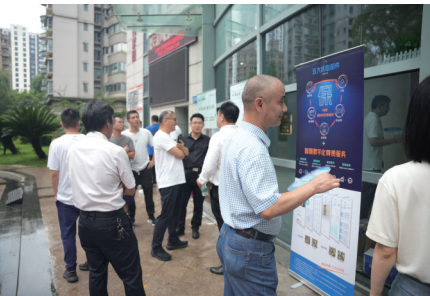
消息放出后,4幢的业主率先行动起来。热心党员陈女士带头建立了微信群,发起筹资行动,得到了所有业主的积极响应。短短10天时间,81户人家就把每户应分摊的资金打到了指定账户,其中最多的出资7000多元,最少的1000多元。

之后,6幢、9幢也很快完成了电梯筹资工作。其间,虽然碰到各种难题,如有住户已将房子出租不愿分摊,有住户已移居国外,最终在多方努力和二次筹资的保障下,问题一一得到解决。目前,5幢、10幢等也在有序推进筹款前的摸底工作。

“如果进展顺利,10月份,这3幢的居民就可以用上新电梯。有了样板示范,相信其他楼幢的换梯工作也会加快推进,让广大业主体验到更加安全、舒适、便捷的居住环境。”杨玉红告诉记者。



多方协商会议



签约现场居民咨询交流

从改造到换新 三届业委会历时8年持续推进

2022年4月,第三届业委会成立。根据前一次业主大会的意见建议,业委会细化了电梯更新方案和筹资方案。2022年7月,通过前期充分准备,小区再次召开业主大会,终于以高票通过了电梯换新方案。虽然方案得以通过,但在推进过程中,也出现了诸如整体推进还是逐步推进、整体合同签订还是单体合同签订等的意见分歧。

2023年6月,小区成立物业管理委员会,全面履行业委会的职责。物管会延续前一次业主大会决议,继续推进电梯换新工程。其间,应楼宇需求,小区多次召集业主代表和日立电梯公司代表进行商讨,进展顺利。然而,等4幢居民资金筹集完毕,要求与电梯公司签订合同时,电梯公司却出现了变故。后经谈判未果,小区物管会作出了废标处理,并启动新一轮招投标工作。此时已经是2023年11月底了。

今年5月,新白马公寓电梯换新项目再次开标,三菱电梯公司顺利中标。至此,历经8年的电梯问题迈向了实质性阶段。

6月30日,新白马公寓举行电梯换新项目签约仪式,小区管委会、物业及施



三方签约仪式

工方代表共同签署新白马公寓电梯换新项目的合同及项目安全责任书。施工单位对电梯换新项目的工期计划做出承诺,保证工程质量和进度达到预期要求。

根据合同,4幢、6幢、9幢将率先启动换梯工作。现场专门设置了三菱电梯公司的咨询点,方便业主与工作人员进行面对面沟通,以打消大家心头的顾虑。

对此,北干街道城建副主任张宇飞在致辞中表示,新白马公寓是上级关于推动设备更新相关文件出台后,我区最先实质性开展换梯的小区之一。希望此次率先完成资金筹措的三栋楼,发挥好示范带动作用,街道也将全力协调和保障更新工作,让新电梯成为居民的放心梯、安全梯。

记者手记:

今年4月,浙江省政府印发《浙江省推动大规模设备更新和消费品以旧换新若干举措》,文件中提出要加快老旧住宅电梯报废更新改造,到2027年累计报废更新或大修改造老旧住宅电梯4000台以上,既有住宅新加装电梯4800台以上。

根据《浙江省住房和城乡建设厅、浙江省市场监督管理局关于印发<浙江省住宅老旧电梯更新实施方案>的通知》(浙建房发[2024]76号)、《杭州市人民政府关于印发杭州市推动大规模设备更新和消费品以旧换新若干举措的通知》,对已交付使用15年以上或电梯故障率高、群众有强烈更新需求且经电梯安全评估需要更新的普通住宅老旧电梯要求加快报废更新改造。

电梯安全是每个高层小区必须面对的问题。随着电梯进入“老龄化”,故障率也随之上升,出现如候梯时间长、按键失灵、关不上门等问题,潜藏着安全隐患。老旧电梯是修还是换,也成为业主们热议的话题。

据专业人士分析,电梯大修,即用新

的部件替换原有部件,但不改变电梯原有性能参数及技术指标。大修后,电梯新老零件部件混杂,新部件与旧部件同时工作,短期来看,比以前确实更加平稳。但时间一长,有可能会加剧电梯的整体磨损,加速电梯老化。而更换新电梯则一般没有这样的问题。

今年3月,北干街道霞飞郡小区通过民情圆桌会,拍板通过了电梯换新方案:开发商拿出123万元质保金作为专项资金,物业出资20万元,加上小区经营性收入300多万元,组合成500万元,小区24部电梯全部换新。

而此次,新白马公寓又推出了“三合一”筹资新模式,其中居民自筹资金达到了50%。虽然历时8年,历经三届业委会,最终还是迎来了好消息。这一过程中,社区、小区业委会(管委会)、物业公司都没有缺位。社区作好牵头人,业委会挑起重担,物业加强配合,三方各司其职,发挥出“1+1+1>3”的作用。居民的积极参与,更是发挥出主人翁的精神,一起形成了共建共享的治理格局。