

“老”公房电梯“新”生记

殷行街道“加装电梯”的困境、探索与突破



加装电梯民主协调会



工农四村129号楼新装电梯工程竣工



街道调解员和加装电梯发起人讨论解决方案

殷行街道是一个基础设施相对薄弱、工薪阶层集聚的特大型居住社区,近年来,街道创全工作瞄准公共服务质量提升、生活环境优化等各项指标,着力提高民生质量,实实在在为老百姓谋福利。随着社区人口老

龄化程度的不断加深,很多居民都提出了加装电梯的要求,为此街道启动了老旧小区加装电梯工作。搭建了由相关职能部门组成的服务平台,通过激发居民自治活力,采取党建引领、政府引导、居民主体、法治保障、

第三方参与新模式,着力推进。目前已有3部加装电梯建成并投入使用,1部即将竣工,另有4栋楼组已签订自治协商合同进入报批流程,还有12个楼组在自治协商环节中达成初步共识。

民生痛点、推进难点“双”困境

殷行街道辖区内共有近3000幢老公房住宅,大多建于上世纪八九十年代,均未设计、安装电梯。60岁以上老人约占户籍总人口44%,人口老龄化情况突出,为满足老年生活需求,居民对加装住宅电梯的呼声十分强烈。据统计,街道辖区内共有多层住宅约3140幢,其中有明确加装意愿的273幢。然而,此项工作推进初期却并不顺利,资金筹集、邻里协调、审批问题等层出不穷。“我们楼层低,电梯对我们用处真不大”“电梯建成后,是否影响采光,有没有噪音,对楼体有没有威胁,一切都是未知数,这些才是我们要面对的问题”“5、6楼出资比例也太高了,我们工薪阶层怎么负担得起”“光审批材料就要好多种,我们老年人哪里搞得懂”等等,居民意见不统一,众口难调,甚至有人投诉和反对加装电梯,对此项工作的推进产生很大的抵触情绪。

面对这些瓶颈问题,殷行街道抓住关键环节,采取党建引领、政府引导、居民主体、法治保障、第三方参与新模式,充分调动社区居民参与“加装电梯”工程的积极性。2018年,街道将老旧小区“加装电梯”纳入年度重点工作之一,围绕《上海市既有多层住宅加装电梯建设指南》,根据辖区内各小区实际情况,因地制宜,合理引导社区居民通过多种形式,将“加装电梯”全过程“清晰透明化”,加快推进老旧小区“加装电梯”的脚步。

居民自治、部门合力“双”探索

深化居民自治,打破“邻里隔阂”。既有多层住宅以6层高层建筑为多数,工作人员发现,对于同一栋楼加装电梯这个事件,1、2楼大多不愿意,5、6楼积极性最高,3、4楼多数保持观望态度,协调工作最为困难。为了破除邻里之间的“隔阂”,街道相关部门以居民自治为突破口开展了有效实践。

以市四(3)居民区7号楼加装电梯为例:7号楼的1楼是门面房,2楼至6楼是一梯四户的住宅,部分住户是租户,仅仅这一栋楼,就面临出租户和欲出售住户不愿装电梯、低层住户不愿出钱等诸多难题,而5楼的邵师傅自告奋勇作为发起人,成立了由楼组长、党员骨干等人组成的加装电梯工作小组,邀请每户派一名业主代表召开楼组会议。在邵师傅的带领下,7号楼加装电梯自治小组,挨家挨户找业主谈心协商,先是成功劝说了6楼两户出租户的业主,又打动了5楼原本预备出售房屋的于师傅,并通过“居民区联席会议制度”,打消了低层住户

的顾虑,确定了“4321”的出资比例,即:6楼承担40%,每层递减(6楼40%、5楼30%、4楼20%、3楼10%、2楼不承担安装费用),每年8000元的维修基金由所有楼层共同承担(6楼承担38%、5楼28%、4楼18%、3楼11%、2楼5%)。在7号楼加装电梯自治工作小组的带领下,楼组居民拧成一股绳,结成“命运共同体”,不仅打通了加装电梯过程中的“最后一公里”,还形成了一套党建引领下的“1+3+1”民主协商制度(即“居民区联席会议制度”+“征询会、谈心会、协调会”+“楼组会议”)。如今,7号楼居民还共同组建了电梯自管小组,制定了《使用管理公约》和《运行维护制度》。

由此可见,老公房加装电梯作为一项工程,最关键的是工程背后的自治过程,是楼上楼下居民协商一致的过程。加装电梯是一件涉及全楼乃至全小区居民切身利益的大事,需要居民共同商量、彼此谅解,行政手段在其中既无法、也不应进行过多干预。只有发扬好“楼组的事居民一起商量”的精神,晓之以情、动之以理,公平公正、有理有据,让楼组居民,以及小区物业、业委会等方面充分实现自我协商、自我管理,才能让电梯加装项目具备核心动力和充足底气。

强化部门协作,提供“一条龙服务”。加装电梯是一件政策性、专业性、业务性非常强的工作,街道自治办、管理办、房办、司法所等相关部门形成街道层面的指导小组,主动跨前服务、回应需求,积极为居民提供各类支撑。社区自治办为居民加装电梯搭建指导培训、经验交流的沟通平台,积极培育和引进相关领域的社会组织和专业机构,并会同房办共同编制“殷行街道指导加装电梯第三方机构推荐名单”。社区管理办做好项目前期审核和备案工作,对有意向加装电梯小区进行业务指导。实施加装电梯工程前,100万元以下小型工程须到管理办进行备案。房办负责居民区加装电梯相关政策解释,做好与区相关委办局沟通协调,优化程序,指导有意向的业主做好申报工作。司法所帮助居民解决项目协商推进中可能产生的法律纠纷,指导居民严格依法办事、切实履行协议,并对居民达成的相关协议文本进行审核。

针对住户利益协调难的问题,街道大力推动各居民区对自治达人的挖掘和培育工作,通过发挥楼组党员骨干的作用,更好凝聚“加梯”共识,通过制定协议、制定电梯使用和管理礼仪自治公约两方面,切实增强电梯加装涉及的后续管理力度。

工作机制、生活品质“双”突破

项目化推广,四个一工程落地。在前阶段工作经验的基础上,为降低工作成本,提高推进效率,推动加装电梯项目制度化、规范化、科学化。2018年街道启动了加装电梯“四个一”工程,即绘制一幅电梯加装地图、编制一

本《殷行街道电梯加装自治指南》(以下简称《自治指南》)、搭建一个由各相关部门在内的电梯加装服务平台、启动一批加装电梯项目。

《殷行街道既有多层住宅加装可行性地图》是街道委托专业第三方,在对达成安装意向的273栋居民区进行现场踏勘基础上发布的,从可操作性的角度,这张地图将居民楼划分为“加梯条件较好、条件一般、条件较差和不具备加梯条件”四类,据此,居民对所居住的楼组是否具备加装电梯条件可一目了然。《自治指南》为居民实施电梯加装自治项目提供了清晰的路线图,针对初步意见排摸、前期踏勘、自治小组组建、协商平台搭建、后期运营方案、小区意见征询、项目申报、补贴申领等八个步骤进行了详尽解释;配备了初步方案、居民协议、既有多层住宅加装电梯资金申请表等8张表格,这些表格经多名律师审核,在法律上具有规范性、普适性较强。此外,街道就加装电梯过程中的自治平台搭建、民主协商方面的细节进行了专题培训,以指导居民自治为重点,分电梯加装自治项目实施原则、操作流程、街道相关部门职责等三部分,并明确了电梯加装相关材料的参考表式、申报流程、街道已有的成功案例等内容,旨在为居民实施电梯加装自治项目提供较清晰的路线图。

居住条件升级,示范效应明显。目前,殷行街道已成功安装3部电梯并且投入使用,其中国和二村第二居民区66号、67号楼更是一改常规,安装了玻璃电梯,通体通透,阳光闪闪发光,成为小区里一道亮丽的风景线。电梯的安装,解决了老公房楼体老化,老年人出入不方便的问题,提高了居民的生活质量和生活便利度,居民交口称赞。目前,市光四村第三居民区7号楼电梯即将竣工进入验收阶段;市光四村8号、国和一村91号等4栋居民楼电梯已完成自治协商签订合同正在走报批流程;另有12幢楼在自治协商的过程中初步达成意见一致,报相关部门备案。

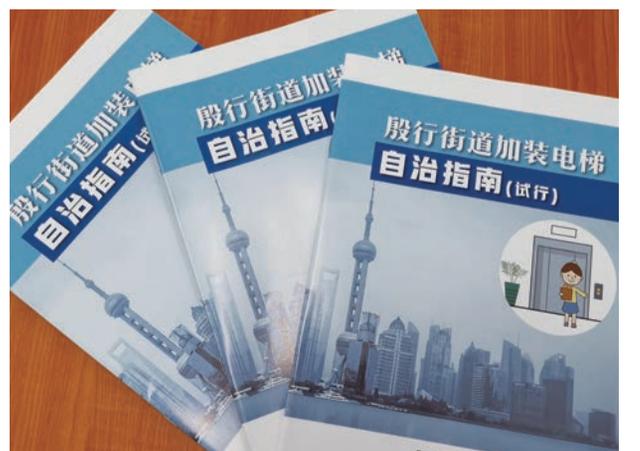
创全是一项系统性的工作,打造的是城市,服务的是百姓。硬件的完备不可或缺,对老旧小区的问题,对老年群体的呵护,是创建“全国文明城市”的题中之义,也是城市精细化管理、智能化建设的重要着力点,更能体现一个城市的温度。随着上海老龄化程度的不断加深,老旧小区加装电梯将成为社会各界普遍关心的民生焦点和热点问题,殷行街道将在加装电梯的道路上,不断总结经验,逐渐形成可推广、可复制的“加梯”工程项目模式,让老公房加装电梯像“网购”一样方便,为创全工作提供殷行智慧。



国和二村67号楼新装电梯



社会主义核心价值观宣传



殷行街道加装电梯自治指南