

走向我们的小康生活

殷行街道《加梯自治指南》升级至2.0版

“殷行经验”如何为加梯“划重点”？



本市既有多层住宅加装电梯政策出台以来,杨浦加装电梯工作按照“能加、愿加则尽加、快加”目标推进。杨浦各街道分批开展小区前期查勘和可行性评估,形成各个小区加装电梯地图,拟定试点小区,推进整体化、规模化加装,区政府相关职能部门提供技术、政策指导,协调项目推进,并进一步优化、优化审批流程,提升项目推进速度。

■ 见习记者 吴百欣

“去年一听说要装电梯,我和老伴高兴得睡不着觉。放在几年前,老公房有电梯这种好事,想都不敢想。”

国和一村108号的居民刘秀娟,一大早就带着社区的“舞友”们,在自家楼下加装电梯的启动仪式上跳起了《好日子》。国和一村108号楼电梯已正式动工,24户业主率先100%同意并签订合同,这令不少未签约楼组的高层住户直呼羡慕。

加装电梯是2020年殷行街道的重点工作。近日,街道召开加装电梯工作推进会。会上,围绕加装电梯的流程步骤、常见问题、利益矛盾等方面,加梯临时党支部代表、基层干部代表和居民代表展开了沟通交流。

“殷行经验”如何为老房加梯“划重点”？

◆ “但凡有一户不同意,后面就不好办了”

7月23日上午,国和一村三居委办公室内,前来咨询加装电梯事宜的居民围着居民区党总支书记周文问个不停。

“原则上,这栋楼超过三分之二的住户同意就能展开下一步工作。但在实际操作中,但凡有一户不同意,后期的事情就很难办了……”周文告诉记者,想要顺利开始施工,基本上要全楼居民同意才行。一方面,施工队进驻后需要住户们的配合与支持,另一方面,在资金缴纳上,只有全楼居民心齐才能顺利结算加装费用。“如果达不到百分之百的同意率,就很容易在中途出现差池。比如,万一施工队来了,某一户拦着不让开工,或是后期拒不出资,那就不好办了。”

老百姓的顾虑有很多,高层有高层的难处,低层有低层的诉求。如何让各家各户都满意?本次推进会上总结了几个常见的矛盾点,并向基层干部推荐了以下解决方案:

低层住户与高层住户的诉求有冲突怎么办?

街道建议:除了原先1楼不出钱、2-6楼按楼层高度区别分摊外,还应由自治办安排楼道美化项目,装修楼道门厅等地方,提升楼栋整体环境及质量,增加低层住户的获得感。

邻里协商困难怎么办?

部分居民之间存在矛盾,出资比例

难以达成一致,楼里没人愿意牵头,个别住户资金困难……每栋楼面临的问题五花八门。街道提出,要具体问题具体分析,针对每栋楼的特点制定特殊方案。比如由临时党支部牵头开展本楼栋居民自治协商工作;居民区党总支书记和居委会干部登门调解邻里矛盾;动员楼内居民或施工公司先为困难群众垫付钱款,再由该户分期归还等。

居民群众对电梯施工方不信任怎么办?

加装电梯是个大工程,合同、安全性、使用寿命、后期维护等,均需专门的人员来指导居民。电梯品牌由居民自主选择,街道司法所负责对加梯合同进行指导审核。日常管理维护则由居民和物业或电梯维保单位签订合同,也可由自治团队进一步协商,签订管理公约等。

◆ “最难解决的是邻里关系”

提起加装电梯的推进落实,国和二村第三居民区党总支书记周颀颀颇有感触。“最难解决的不是谁家缺钱,而是邻里关系。”周颀颀说,“其实老百姓都是讲道理的,但大家做了几十年的老邻居,多少有些摩擦,借着

加装电梯的由头,一下子把旧账都翻出来了。”

周颀颀告诉记者,加装电梯的第一步,就是要摸清这栋楼里到底有多少户想装电梯。“楼组要推举一名威望高而且热心肠的人,上门初步排摸全部居民加装电梯的意愿,一般4-6楼更容易出牵头人。”

如果初步排摸的结果大于三分之二,居委会就会出面搭建平台,召集住户代表召开协调会,力求达到全部同意。随着排摸工作的深入,不少邻里矛盾渐渐浮出水面。时常有居民到居委会表示明确反对加装电梯,甚至开始吐槽邻居的种种不是。“一些居民会想,既然对方平时不尊重自己,现在他们要加装电梯,自己怎么能痛痛快快地答应呢?”周颀颀说,“还有人认为利益分配不合理,不愿为他人做嫁衣。”

邻里矛盾在日常中悄悄积累,又在集体项目中集中爆发。低层居民抱怨采光条件差,每次想要请物业修剪与自家窗户边的树木,部分楼上居民却不同意,甚至举报物业肆意破坏绿化;高层住户养的宠物随意拉撒,引发低层住户的强烈不满……个别居民不文明行为所造成的负面影响,成了惠民举措中的“绊脚石”,不少居民区党总支书记和居委会干部不得不挨家挨户上门劝导。

“一栋楼成功加装电梯,基本上要开十次左右的协调会。年轻人白天要上班,所以基本上都是晚上开会。我同时要面对好几栋楼,开会开到晚上10点、10点半,是家常便饭。有一次挑选加梯公司,大家众口难调,一晚上先后叫来四家公司,直到很晚才选定了一家。”不过,令周颀颀欣慰的是,居民们大多都通情达理,“只要我们登门做工作,大家不仅会给我们面子,还会主动和邻居和解。基层干部不仅要准确找到症结所在,还要努力化解。”

刘阿姨告诉记者,国和一村108号楼住户之所以能率先100%通过,与和睦的邻里关系密不可分。“我们楼组长王凤英是个热心人,平时谁家有什么事,她都会积极帮忙。我觉得正是她让大家关系处得很和谐,加装电梯时才能这么顺利。”

目前不少楼栋正紧锣密鼓地推进电梯加装,年轻的基层干部们也在参与这项工作,作为一名经验丰富的“老兵”,周颀颀说:“我想对年轻人说,平日要多串门多走动,把邻里关系搞好了,工作自然就好做了。”

◆ “不仅要协调好人,还要协调好钱”

王志伟是开鲁四村某栋楼加装电梯的牵头人,也是一名退休的基层党员干部。在那个1梯4户的6层住宅楼里,60%是70岁以上的老人。王志伟家住5楼,每次上下楼都累得气喘吁吁。6楼还有一户85岁高龄的老夫妻,因腿脚不便只能成为“悬空老人”。从前期征询到全款到账,王志伟忙了5个月,“这速度还算快的。”他说。

去年,王志伟发动楼内党员组建了党群自治筹备小组,开展楼组协商工作,挨家挨户开展征询。“有个别住户不同意,我就上门去劝,吃过好几次闭门羹。过一段时间后,我会再次登门,耐心讲解政策以及加装电梯的好处。实在不行就多去几次,每次间隔一两周,给人家充分考虑的时间。等居民考虑好了,自然就不反了。”

“征询工作虽然辛苦,但得到住户们的理解,疲惫感就全没了。”王志伟说。1楼住着一对母子,老人80多岁,儿子身患重病。虽然1楼住户可以不出资,但加装电梯会影响房价,母子俩起初不同意。去年10月的一天,儿子突发重病急需抢救,王志伟知道后立即拨打120,还叫上爱人一起陪同老人去医院就诊。老太太待儿子病愈后,马上表示同意加装电梯。老太太的一句“这么好的邻居去哪里找!”让王志伟心里暖暖的。

除了要挨家挨户地协调人员,牵头人还要管好资金账目,让居民安心放心。有一次,一位业主突然对项目提出质疑,并暂停汇款,于是王志伟叫上居委会、物业和业委会,一起上门为业主进行答疑解惑。由于加装钱款是由居民自行制定保管策略,因此每栋楼的付款方式都不一样。有的楼是三个人负责,有的楼是四个人负责,还有的楼与加梯公司达成协议,直接将筹得款项付给施工方。

“牵头工作很累,肩上的担子也很重。但我是一名基层工作者,即使现在退休了,我也想为大家做些什么,”王志伟说,“也希望大家互相之间多一些理解,对基层干部的工作多一些支持。”

据悉,殷行街道更新编制了2.0版《加梯自治指南》。同时,根据加梯工作中碰到的难点问题,梳理整理出《殷行街道影响加装电梯的十大因素及处理对策》。接下来,街道将主动跨前服务、回应需求,积极为居民提供各类支撑和指导,努力让政府服务“做加法”,为居民办事“做减法”,推动加装电梯形成量的突破。

近年来,殷行辖区人口老龄化程度不断加深,截至2020年4月,60岁以上老人约占户籍人口的46%。正因如此,居民加装电梯的需求愈加迫切。

目前,殷行社区共有多层住宅约3140幢,已成功加装电梯4部,正在施工的电梯有3部,达成协商一致签订合同并正在走报批流程的电梯有23部。此外,还有26幢楼组正在协商并报街道备案。