

# 这栋老居民楼为何成为街道“热门景点”

## 半淞园路街道实现加装电梯零突破

位于中山南一路的中南小区60岁以上老人的比例高达42%，是半淞园路街道里的“高龄”小区之一，且最高楼层为七楼，比普通的六层楼居民楼还要更高，不少居民苦于这“更上一层楼”的无奈，再加上近几年上海老旧小区加装电梯的新闻日益增多，小区内要求加装电梯的呼声越来越高。2018年12月3日，中南小区18号楼的居民们率先“圆梦”，加装电梯的工程正式启动，这也是半淞园路街道范围内的首例。今年春节前夕，电梯正式竣工，并通过了监理的验收，这幢60岁以上老年比例超过62%的楼栋，第一次度过了有电梯的春节。

近日，高雄居民区的中南小区18号楼成为了半淞园路街道的“热门景点”，来自各居民区的居民们都争相一睹这幢加装电梯后换了新貌的老居民楼。作为半淞园首个加装电梯的案例，中南小区有哪些值得借鉴的举措呢？

### 电梯安装的“七年之痒”

其实，早在安装电梯前7年，中南小区业委会就已经开始讨论关于多层住宅加装电梯。业委会主任顾志康说：“当初只是有这么一个想法，我们做过一些研究和调研，走访房管局，了解了一下加装电梯的政策。虽然当时没有真正落实，但加装电梯成为了业委会和小区居民心中的一个憧憬。”

2014年成为了一个转折点。《本市既有多层住宅加装电梯工作规划管理意见》于当年1月正式出台，同时，宝山区密山路30弄小区成为上海市首个加装电梯的老旧小区。从那时起，业委会和居民们开始正视加装电梯的问题，他们来到密山路30弄进行考察，了解其加装电梯背后的过程。“走访后我们发觉，这栋楼的一二楼是商铺，而楼上几户人家又以直系亲属居多，都是‘自己人’，所以宣传和征询工作相对比较容易。中南小区则是一到七楼均为住户，且每家每户的情况都大相径庭，所以密山路对我们的参考价值不是特别大。”顾志康说。

此外，密山路加装电梯过程中，其前前后后各类文件共敲了50多个公章，顾志康和其他业委会成员在仔细了解政策后发现，当时上海关于加装电梯的条例和管理意见有些零散，并未系统地发布过相关通知。直到2016年，《沪建房修联〔2016〕833号关于本市既有多层住宅增设电梯建设管理相关建设审批的通知》（以下简称“833号文件”）出台，明确了加装电梯的流程和方法，这给中南小区的业委会们吃下了一颗“定心丸”。

与此同时，在制定提案的过程中，业委会得到了上海市老科协的关心和帮助。提案制定完成后，半淞园路街道大力支持中南小区电梯安装，主动联系区人大代表进行实地考察，对加装电梯的工作进行指导。



副区长洪继梁向中南小区居民代表递交电梯钥匙



区人大常委会副主任屠奇敬实地走访了解加装电梯工作



居民代表向半淞园路街道、上海双菱电梯安装公司、高雄路居委会赠送锦旗。



改造后的18号楼

### 遇到波折的“随机应变”

“833号文件”中指出，加装电梯须“加装幢90%以上业主同意（其他业主无明确反对意见）”，正是这个“无明确反对”让业委会和高雄居委百思不得其解，何为“无明确”？“无明确反对”和“明确反对”又有何区别？最终，双方达成一致——做到100%通过，少一户也不行。

2016年下半年，业委会和居委选定了16号、17号、18号、19号这四个楼栋进行征询。其中，18号楼的楼组长、志愿者与业委会、居委组成了一支“七人小组”，发挥了极大的作用。考虑到楼内有不少上班族，“七人小组”基本在晚饭后放弃自己的休息时间，逐户上门进行征询，业主大会也都放在晚上召开。最终16号和18号两个楼栋分别有一户居民反对，业委会和居委决定从这两户入手，做通工作，争取同时对这两栋楼进行电梯加装。

18号楼该户因为不理解电梯安装的相关文件，也不愿接受居委上门做思想工作，对电梯加装并不在意。

于是居委干部通过其他途径了解其家庭情况，并耐心劝导家庭成员，反复沟通，帮助其了解政策并打开心结，最终该户家庭同意加装电梯，该栋楼以100%的通过率成为了中南小区，乃至半淞园路社区范围内第一栋加装电梯的居民楼。根据规定，在加装幢通过的基础上，还要全小区三分之二的业主通过，中南小区以超过90%的同意率，顺利完成。

之后，在半淞园路街道的帮助下，业委会开始了立项流程。“当初调研密山路的时候要50个章，现在只需要15多个，但该走的流程还是要走的。三个‘大头’就是在区房地产局立项、在区规划局办理规划许可证、在市住宅办办理施工许可证。”顾志康说道。在区规划局办理规划许可证时，还遇到了小波折。由于电梯井安装在楼外，要占用4平方米的绿化，七层楼就是28平方米，这损失的绿化面积如何补救呢？当时中南小区正值小区综合治理，业委会考虑到这一点，在原有基础上，又利用小区其他空隙补充了36平方米的绿化，使得绿化面积不降反增，顺利通过了规划局的审核。

### 模式复制的“关键一步”

电梯公司的选择是摆在中南小区业委会面前的又一道难题。一边是在世博会、天安门、水立方等都留下过电梯安装足迹的国资企业，一台电梯70万元；另一边则是在电梯行业享有盛名的企业，其同时也是半淞园路社区的辖区单位，一台电梯64万元。“为了这个电梯公司的选择，我们前前后后开了不下20次业主会议，最终，80%的业主选择了后者。”据了解，本次电梯的安装费用由18号楼2楼至7楼的居民承担，每层楼承担的费用以3%的比例增长。

电梯的安装周期原本是三个月，但考虑到中间有一个春节，于是施工方加班加点，终于在春节前夕完成了电梯安装工作，并通过了监理的验收，居民已经可以使



电梯施工初期



改造后的电梯间



业委会召开意见征询会



电梯间张贴了居民们共同制定的《18号楼爱护电梯公约》。