



扫描二维码
关注“曹家渡周到”



扫描二维码
关注“上海社区发布”

CAOJIA DU
曹家渡

社区晨报

SHANGHAI COMMUNITY NEWS

自 / 家 / 门 / 口 / 这 / 点 / 事



出版

首部电梯成功加装 预计 12 月投入使用

□记者 朱杰

今年2月,在曹家渡街道召开的第一届社区代表会议第三次会议上,社区代表们表决通过了2019年实事项目,其中就有“稳步推进既有多层住宅加装电梯工作”。对居住在多层住宅楼的老年人而言,平时上下楼梯不方便,加装电梯对于解决老年人的出行困难,提升老年人的生活品质,具有重要意义。

事实上,曹家渡街道在2018年12月就对加装电梯进行了立项。由街道自治办牵头,联合辖区14个居委会,经过前期调研、排摸、走访,最后确定3个楼栋有加装电梯的成熟条件。当前,康定居民区汇众小区的21号楼加装电梯项目到了收尾阶段,居民搭乘电梯上下楼的愿望很快就要实现了。

加装电梯愿望强烈,货比三家择优选择

记者从曹家渡街道了解到,辖区内除了达安居民区都是电梯房小区,其余13个居民区都涉及多层住宅。

在3部加装电梯的名单里,汇众小区21号楼成为了曹家渡街道第一部上马的加装电梯楼组。该楼组60岁以上老人有14人,80岁以上老人有4人,最大年龄为96岁,楼内居民对加装电梯的愿望迫切而强烈。

另外,21号楼的一楼是居委会和物业公司,楼房结构虽是一梯三户,但从2楼至6楼总共只有11户居民。居委会在小区做加装电梯意见征询时,21号楼居民就同意表示支持,没有一位居民提出反对意见。

为了稳步推进加装电梯项目,21号楼组选出了3名业主成立加梯自管小组,代表21号楼的全体居民行使权益。同时,由居民区党总支书记、物业公司经理、加梯自管小组组成了加装电梯项目小组。

在螺蛳壳里做道场,电梯既要装进去,又不能对周边环境造成影响。加梯自管小组没

有可以直接照搬的经验可循,只能针对21号楼的实际情况摸着石头过河。经过反复讨论和居民意见反馈,项目小组一致认为加装电梯主要服务居民,电梯质量一定要过硬,这样才能让居民用得省心、放心。

本着对居民和工程质量负责的原则,加梯自管小组货比三家,借鉴其他小区加装电梯的成功经验,做足市场调研的功课。朱渊明是小区业委会主任,同时也是加梯自管小组成员。他告诉记者,项目小组从施工方案、施工质量、施工内容和施工报价四个方面,对早期接触的5家公司进行综合对比后,确认两家公司作为候选,并进行了正式的项目招投标,最后溧阳申菱电梯工程有限公司上海分公司中标。

在电梯品牌的选择上,“目前国内无机房乘客电梯技术最好的两个品牌,一个是上海三菱,另一个是芬兰通力。但是考虑到上海三菱是本地企业,市场占有率高,维修保障各方面都比较到位,我们最后选择了上海三菱”,朱渊明对记者谈到。

因地制宜实用为上,重新布管一步到位



下水管道施工现场

电梯施工单位选定后,就是确定施工方案。记者从居委会了解到,在施工单位提供的最初方案里,电梯结构设计成了南北朝向。项目小组拿到方案后,经过现场测量和勘查,并在例会上进行多次讨论,认为南北朝向的电梯结构对周遭环境影响较大,占用更多的公共空间,也影响小区的整体观感。

随后,项目小组在和施工单位反复确认设计方案后,最终确定21号楼加装电梯设为东西朝向,电梯墙的一侧贴着原先的楼房立面,电梯门朝东。由于是一梯三户的结构,改造后居民搭乘电梯可以实现平层入户,不用再上下多走半层。

汇众小区建成于1992年,由于房屋自然沉降的缘故,地下污水管、雨水管、粪坑管已经出现了部分错位和堵塞情况。加装电梯项目进展是否顺利,下水管道的移位改造成了关键。这时,加梯自管小组就提出,借此次加装电梯的机会,对整排楼的地下管道进行更换和重新布置,彻底消除下水管道堵塞的隐患。

经讨论,大家认为如果单独开挖21号楼的管线,将来22号楼、23号楼如果需要加装电梯时,存在反复破土动工的麻烦,在费用上三个楼组一起做也比单独做更划算。完成整排楼房的管线移位改造后,22号和23号楼在未来加装电梯时就没有后顾之忧。

由于当初的地下管线设计图纸无从查找,施工方在对管线移位改造时只能采取人工开挖的方式,小心翼翼地推进。耗时一个多月后,整排楼房的地下管线全部改造完毕。管道施工期间,居委会、业委会、加梯自管小组向小区居民做了协调沟通工作,将原本停放在此处的车辆暂时停放至别处,不占用其他居民的停车资源。加梯自管小组成员轮班巡视施工区域,敦促施工人员规范施工,合理堆放管材,将施工给居民造成的影响降到最低。



汇众小区21号楼加装电梯外景



街道领导出席汇众小区加装电梯开工仪式



加装电梯项目小组例会现场

价格计算透明合理,电梯竣工指日可待

康定居民区党总支书记陶俞荣表示,8月20日加装正式电梯开工后,电梯项目小组每周都要召开工作例会,讨论加装电梯工程事宜。加梯自管小组和居委会每天叮嘱施工队,在安全施工的前提下最重要的是保证施工质量,最后才是工期进度。由于召开工作例会,对于施工期间遇到的问题,电梯项目小组通过讨论及时给出了解决方案,给后续工程的顺利开展带来了便利,现在项目已经到了收尾阶段。施工人员在电梯做封门测试。预计12月初,电梯就可以向居民开放使用。

经了解,加装电梯的补贴标准是政府按照加装电梯施工金额的40%给予补贴,最高不超过24万元/台,其余金额由居民自行筹款。21号楼的方案显示,从2楼开始计算,不同楼层按楼梯步数计算每个楼层对应的价格,同一楼层按房屋建筑面积的大小分摊,房子大的业主多付,房子小的业主少付。不仅不同楼层的分摊比例不一样,同一楼层的分摊

比例也不一样。各楼层、业主承担的费用,都统计在一张表格里,清晰透明。

记者从费用分摊明细表上看到,各楼层承担的费用以6.7%为一档逐层递增,2楼住户承担电梯造价的6.7%,3楼住户承担电梯造价的13.3%,最后加在一起是100%。同一楼层的费用分摊也是按照6.7%的比例,比如二楼有A、B、C三户居民,各自的房屋面积分别是50平方米、30平方米和20平方米,那么A、B、C三户居民就以6.7%的50%、30%、20%分摊二楼的电梯造价费用,以此类推。方案公布后,得到了21号楼全体居民的认可。

随着21号楼加装电梯竣工日期的临近,小区其他楼组居民和周边居民纷纷来到汇众小区参观,大家都对21号楼的居民表示羡慕。电梯正式运行后,将24小时开放。为了倡导文明用梯,居民自治小组还将制定用梯公约,将日常防护注意事项和损害赔偿写入公约。