

浅议城镇老旧小区改造背景下的电梯加装模式

陈睿卿

中国新兴建设开发有限责任公司 北京市 100070

摘要:老旧小区加装电梯工程面临多方面的现实困境,包括政策落实力度不足、业主间达成共识难、加装技术设计难突破和后期运维费用不可控等问题。然而,通过制定健全的配套政策、建立民主协商机制、加强质量安全监管以及探索多元化的运营和施工技术方案,可以有效推进老旧小区加装电梯工作,提升居民生活质量。

关键词:城镇老旧小区;改造;电梯加装;模式

随着城市发展和人口增长,老旧小区的居民生活质量日益受到关注。加装电梯被视为改善老旧小区居民生活的重要措施,然而,实施过程中却面临诸多困难与挑战。本文将针对老旧小区加装电梯的现实困境,提出相应的推进策略,并探讨突破施工技术难题的方案,以期为解决这一问题提供参考。

1 老旧小区加装电梯的现实困境

随着城市发展和人口增长,老旧小区的居民生活质量日益受到关注。然而,加装电梯这一改善措施却面临着一系列现实困境。首先,政策落实力度不足是一个突出问题。尽管相关政策出台,但实际操作中,政府的支持力度和政策执行效果并不尽如人意,缺乏具体的配套政策和资金支持,让许多小区难以推进加装电梯的计划。

其次,业主间达成共识难是另一个阻碍因素。在一个小区内,业主们可能有不同的意见和利益诉求,加之缺乏有效的社区治理机制,导致业主间很难达成一致意见,进而影响了加装电梯的决策和实施。

加装技术设计难突破是另一挑战。由于老旧小区建筑结构复杂,设计和施工人员面临着许多技术难题,例如电梯轨道的布置、楼层空间的限制等,需要有针对性的技术方案和创新设计来解决,这对技术人员的要求较高。

最后,后期运维费用不可控也是一个需要重视的问题。加装电梯不仅需要一次性的投入,还需要长期的运维和维护,包括电梯的日常保养、维修和更新换代等费用,而这些费用的增长往往超出了业主的预期,造成了经济负担和管理难题。

2 老旧小区加装电梯的推进策略

2.1 加快建立健全加装电梯配套政策

老旧小区加装电梯的顺利推进离不开健全的政策法规支持。因此,政府部门需要加快制定并完善相关的加装电梯配套政策,明确政策的方向和措施,包括资金补贴、税收优惠、审批流程简化等方

面。同时,要加强对政策的宣传和解读,让小区业主和管理者充分了解政策的具体内容和实施路径,以提高政策的有效性和可操作性。老旧小区加装电梯需要大量的资金支持,而小区业主普遍负担能力有限,因此,政府可以通过设立专项资金、提供贷款或补贴等方式,为小区加装电梯提供资金支持。此外,可以针对不同的小区情况制定不同的补贴政策,如对经济困难的小区给予更大幅度的补贴,以确保政策的公平性和针对性。

2.2 建立健全民主协商机制

要建立健全的民主协商机制来推进老旧小区加装电梯工作,首先需要确立一个开放透明的沟通平台。这个平台可以是小区业主委员会、业主大会或者专门成立的加装电梯协商小组,旨在让业主们参与决策、表达意见。其次,需要建立定期的业主代表会议或民主协商会议,集中讨论加装电梯的相关事宜,包括资金筹集、设计方案、施工进度等,确保决策的民主性和透明度。同时,还应该加强业主之间的沟通和协商,鼓励业主们就加装电梯的各项问题进行积极的讨论和交流,促进共识的形成。此外,政府和相关部门也应该积极参与到协商过程中,提供法律、政策和技术方面的支持和指导,引导业主们形成合理的决策,推动加装电梯工作的顺利进行。通过建立健全的民主协商机制,可以有效提高业主参与的积极性和主动性,凝聚共识,推动加装电梯工作的顺利进行,实现老旧小区居民的共同利益。

3) 建立健全质量安全监管机制

首先,政府部门应当建立专门的加装电梯质量安全监管机构,负责监督和管理加装电梯工程的全过程。这个机构可以由专业的技术人员和监管人员组成,具备相关的技术和管理能力,负责制定监管标准、检查规范和处罚措施。其次,应该建立完善的监督检查制度,定期对加装电梯工程进行检查和评估,发现和纠正存在的问题和隐患。同时,还应该建立投诉举报渠道,接受业主和社会公众的

监督和举报,及时处理相关问题。此外,加强对施工单位和相关从业人员的监督和培训,提高他们的责任意识和专业水平,确保施工质量和安全可控。最后,要建立健全的事故应急预案和责任追究机制,一旦发生安全事故,能够迅速启动应急机制,保障受影响居民的安全和权益,同时依法追究责任人的责任。通过建立健全的质量安全监管机制,可以有效保障老旧小区加装电梯工程的施工质量和安全,提高居民的生活品质和安全感。

2.2 探索多元化的加装电梯运营模式

在推进老旧小区加装电梯的过程中,探索多元化的运营模式对于解决资金问题、促进项目顺利进行具有重要意义。其中,代建租赁类市场化运作模式是一种比较常见且具有可操作性的方案。在这种模式下,专业的电梯公司或投资机构可以承担整个加装项目的设计、施工和运营管理,通过出租电梯服务获取收益,从而实现项目资金的自有化。这种模式不仅减轻了业主的负担,还能够保证项目的质量和安全,促进市场资源的合理配置。

另一种模式是居民自筹自建模式,即由小区业主自发组织筹集资金,选定合适的电梯供应商和施工单位,进行加装工程。这种模式的优势在于能够充分调动业主的积极性和参与度,增强项目的可持续性和可行性。同时,由于业主对自己的投资项目更加关注,可以有效监督工程质量和进度,减少施工风险。

第三种模式是由产权单位或集体组织出资模式。在这种模式下,小区的产权单位或集体组织可以通过出资或贷款等方式,直接承担加装电梯项目的费用。这种模式的优势在于能够快速解决资金问题,推动项目的快速启动和实施。同时,由于出资方通常具有一定的管理和资源优势,能够有效协调各方利益,确保项目的顺利进行。

2.3 探索多样化的加装电梯入户方案

探索多样化的加装电梯入户方案是解决老旧小区加装电梯难题的关键之一,可以满足不同小区和业主的需求。首先,一种常见的方案是侧楼梯间式入户电梯。这种方案通过利用侧楼梯间的空间,将电梯直接设置在楼梯间内,既不占用公共空间,又方便居民出入,是一种经济实用的方案。其次,还可以采用半开放式入户电梯方案。这种方案将电梯设置在楼梯间旁的半开放空间内,通过对现有结构进行适当改造,实现电梯的顺利安装,既可以满足居民的出行需求,又能够保留一定的空间感和采光效果。此外,还可以考虑采用外挑式入户电梯方案。这种方案将电梯设置在建筑外部的挑檐或阳台上,通过对建筑外立面的改造,实现电梯的外挑,既不影响建筑内部空间,又提高了建筑的立面美观度。最后,也可以考虑采用定制化入户电梯方案。这种方案根据每个小区的实际情况和业

主的需求,量身定制电梯的设计和安装方案,充分考虑到建筑结构、空间利用和居民出行的便利性,是一种灵活性较高、适用范围广泛的方案。综上所述,探索多样化的加装电梯入户方案有助于满足不同小区和业主的需求,促进老旧小区加装电梯工作的顺利实施。政府、业主和相关利益方应该根据实际情况选择合适的方案,共同推动加装电梯工作的顺利进行,提升老旧小区居民的生活品质和幸福感。

2.4 突破加装电梯施工技术难题

突破加装电梯施工技术难题是促进老旧小区改造提质增效的重要举措之一。首先,探索装配式钢结构井道施工技术是一项具有潜力的方案。通过利用预制的钢结构部件,可以实现井道的快速组装和安装,减少施工现场对周边环境的影响,缩短施工周期,提高施工效率。这种技术还能够有效解决老旧小区结构承重能力不足的问题,提高电梯的安全性和稳定性。

其次,探索装配式预制混凝土施工技术也是一种可行的方案。预制混凝土部件可以在工厂进行统一生产和加工,具有尺寸精度高、质量可控、施工速度快等优点,适用于各种复杂的井道结构。采用预制混凝土技术可以减少施工现场的施工难度和风险,提高工程质量和施工效率,有助于加快老旧小区电梯改造的进度。

另外,探索浅底坑加装电梯施工技术也是一项具有前景的技术方案。传统的加装电梯工程通常需要开挖较深的基坑,而在老旧小区这种场地受限的情况下,开挖深度受到严格限制。因此,探索浅底坑加装电梯施工技术,通过采用新型基坑支护和地下结构设计方案,可以在保证安全的前提下,减少基坑开挖的深度,节约施工成本和时间,提高施工效率。

3 结束语

老旧小区加装电梯工程的推进需要政府、业主和相关利益方的共同努力。通过建立健全的政策体系、促进业主共识、加强质量安全监管以及探索创新的技术和运营模式,可以有效解决现实困境,促进老旧小区的改造与发展,提升居民的生活品质和幸福感。

参考文献:

- [1]关于加速推进既有多层住宅加装电梯工作的几点思考[J].上海房地, 2024, (03): 59-62.DOI: 10.13997/j.cnki.cn31-1188/f.2024.03.003.
- [2]李宛蓉,宋昆,王珂钰,等.回应公众关切的既有住宅加装电梯使用后评估研究[J].西部人居环境学刊, 2024, 39(01): 122-128.DOI: 10.13791/j.cnki.hsfwest.20240118.
- [3]韩颖竹,马宇轩,陈黎凤,等.老旧小区改造的“EPC+O+F”模式探索[J].建筑科学, 2024, 40(02): 292-296.