

# 既有住宅加装电梯管理对策探究

张湘杰

湖南警察学院2020级行政管理 湖南省长沙市 410000

**摘要:**既有住宅加装电梯管理是当前中国重大的民生和发展工程。长期管理是城市老旧小区改造的重要环节。一个科学、有效、全面的管理机制对老旧小区改造的成败起着决定性的作用。现阶段,既有住宅加装电梯工作正在逐步开展,在工作开展的过程中,还需对结构性能方面进行重视,对其中存在的问题进行研究,从而采用合理的方式加装电梯管理工作,保证工作的开展质量。基于此,本文以既有住宅加装电梯管理存在的问题及改善策略开展分析,以供参考。

**关键词:**老旧住宅;加装电梯;社区管理

随着国民经济的快速发展和人们生活节奏的加快,改善现有的生活条件已成为所有人的迫切需要。目前,多层住宅仍然是国民住宅结构的重要组成部分。随着人口老龄化的加剧,在多层住宅中安装电梯,改善居民出行方式一直是政府优先考虑的问题,也是社会关注的焦点。但是,不同的地区,人们的居住条件也有所不同,所以在安装电梯时也会有不同的问题。因此,既有住宅加装电梯管理充分考虑管理过程中存在的问题。在此基础上,本文对既有建筑加装电梯管理要点进行了研究。

## 1. 既有住宅加装电梯的必要性

### 1.1 人口老龄化的需求

近年来,中国60岁及以上老年人比例不断增加,呈现出人口基数大、寿命长、增长速度快等特点。在人口老龄化加速和经济社会快速转型的背景下,中国现有城乡住区普遍面临“老龄化不适”问题。例如,绝大多数中小城镇的老住宅区没有安装电梯或无障碍坡道,这给老年人的日常生活带来了很大的困难。如何通过内涵创新进一步提升人居环境的改善和社会人文关怀,让老年群众的日常生活更加愉快、幸福、安全,成为摆在中国各大城市面前的重大社会发展课题。近年来,作为国人需求最强的城市民生热点话题,老旧小区电梯安装问题开始引起社会各界的广泛关注。2018年以来,国务院办公厅《人民政府报告》也连续两届将其列入城市创新的重要任务。另一方面,安装电梯可以极大地便利市民的日常生活,有效地解决老旧小区的“老龄化友好”改造需求,进一步提高城市社区的质量;此外,更便捷的出行条件对于增强市民互动,加强社会参与,从而提高城市交通管理水平和社会治理能力具有重要意义。

### 1.2 人民对更便捷、宜居的生活环境的向往

现有住宅建筑的改造和电梯的安装为居民的生活提供了便利,在一定程度上改善了他们的生活,给人民带

来了好处。这也是以人为本的具体体现。当前,经济水平较以前有了明显提高,人民日益增长的美好生活需要与不平衡不充分的发展之间的矛盾日益突出。及时提高现有住宅的宜居水平是非常重要的,所以我们需要对其进行一定的修改,特别是在安装电梯的过程中。住宅小区安装电梯的需求越来越大,安装电梯对改善既有住宅功能的重要性不言而喻。只有给居民的生活带来便利,才能提高居民的生活质量,让居民对自己的家更满意,让社区更活跃。在一些老房子较多的城市,这些老房子的改造甚至会极大地改变城市和社区的整体面貌,提升城市的形象。

## 2. 既有住宅加装电梯的难点

### 2.1 全国老旧小区数量多,规模大

截至2022年底,全国共完成8456个老旧小区改造。“十四五”住房规划期间,拟完成6000个老旧小区改造工作。然而,大部分老旧小区存在疏于管理、失守、废弃、管理不善等现象。随着越来越多的“新”小区的不断涌现,以及长期管理机制的不完善,许多新建成的“新”小区又一次面临着因维护管理不当而导致的衰败。随着时间的推移,这种循环不断重复,并陷入恶性循环。如果把城市更新比作细胞代谢,那么长期的管理机制就是干细胞,干细胞在居住区的管理、更新和发展中发挥着重要的作用。为更好地推进老旧小区改造,中央财政积极投入更多资源,2019-2022年累计安排老旧小区改造补助资金2630亿元。然而,面对其庞大的规模,这看似惊人的2540亿元只是沧海一粟。由此可见,全国急需改造的住宅小区数量和规模众多。

### 2.2 改造工程难点重重,安全隐患大

由于原有的设计标准较低,长期管理考虑不足,监管力度不够,导致老旧小区的建设质量得不到保证,导致大多数老旧小区存在以下问题:一是设计中使用的材

料和工艺不能为后期的长期管理奠定坚实的基础；二是方案设计缺乏前瞻性，不能适应未来发展；三是施工质量引起的结构问题，如屋面、墙面渗水、漏水等问题。

同时，现有住宅小区存在建筑高度、建筑间距、采光、通风、消防、容积率等限制因素。一些建筑结构和基础承重结构在原建筑规划中没有作为电梯的标准，因此不一定能满足安装电梯的要求。在安装电梯之前，必须充分综合上述困难因素。如果采用常规的电梯施工方法进行安装，不仅成本高，而且施工周期长，而且基础占用的空间也会大大增加。此外，该项目的施工周期可能会持续几个月以上，这可能会给施工期间的居民带来不便。与此同时，建筑噪音也会对居民产生影响。由于现场钢结构竖井与既有住宅建筑的施工方式不同，且建筑与电梯间存在走廊，因此必须使用不同的螺栓来支撑连接。另外，机房面积也有限，这给电梯的安装带来了一些困难。

### 2.3 产权复杂，居民意见难统一

目前在老旧小区安装电梯的过程中面临的障碍是住宅产权不明确的问题。上个世纪建成的多层住宅产权结构相当混乱，既有单位自建房屋、社会集资房屋，也有政府直接管理的公房、商品房等。房屋权属不清导致老旧小区建筑改造项目实施方式多样化，缺乏具体的客户群体，无法推动相应事项的进展。与此同时，老旧小区很多物业的房子已经出租出去，居民对安装电梯的建议也不一致，导致协调时间较长，间接增加了建设成本。产权不清，施工制度不完善，管理制度落后，无法保证后期施工的顺利进行和保障工作。

### 2.4 申报程序复杂、手续繁琐

目前电梯安装项目遇到的最大困难是审批程序过于严格。安装工程涉及市场调控、土地规划、建设、消防、环卫、市政等多个方面。由于过去中国法律法规不完善，电梯安装程序复杂、不规范、不方便，在实际实施中存在诸多困难。此外，为了顺利完成旧居民楼电梯的安装，需要各功能单位在安装电梯时协同工作。现阶段，中国有许多细化的政策，但在实际推进过程中，也有少数地方政府缺乏支持、领导和审批程序，导致居民安装电梯的需求难以协调，成功的电梯数量不多。不仅如此，我国还有一些老旧的多层住宅小区，居民只有房屋使用权。安装电梯须经有关单位批准。然而，由于旧多层住宅安装电梯手续繁琐，许多单位不愿意接受安装手续，导致旧多层住宅用户不得不独自办理施工申请手续。如果程序不完整，将无法在旧的多层住宅小区安装电梯。

## 3. 既有住宅加装电梯管理存在的问题

### 3.1 物业行业监管力度不够且缺乏合力

老旧小区产权结构复杂，对于公共基础设施的维护，往往责任不清，找不到直接管理部门，只能通过社区、街道层层反馈。流程繁琐，沟通不畅，导致处理问题效率低下。物业管理是一种重要的长期管理方式。老旧小区的基本条件各不相同，单一的管理方法导致长期管理灵活性不足，不能更好地适应老旧小区的特殊环境。同时，老旧小区产权结构不同、生活群体相对复杂，导致业主对物业管理的诉求存在差异。一些对生活品质要求较高的业主，希望小区物业服务水平高，能够享受到高质量的物业服务，对物业费用有较高的接受度；一些老年房主受传统观念的影响，倾向于享受免费服务；一些租客，由于房子是租来的，缺乏对社区的归属感，对居住环境要求不高，很多人不愿意支付物业费。因此，很难收取物业费。物业服务公司是非营利性企业，物业费的收取标准决定了物业服务的质量和水平。如果物业服务公司收不到与服务价值相匹配的物业费，他们就根本不会为这类社区提供服务。同时，由于社区基础设施老化严重，环境条件差，物业单位缺乏专门的物业服务室，许多物业服务公司不愿意接受此类社区的物业管理邀请，这使得老社区物业管理难以介入，阻碍了老社区物业管理的全覆盖。

### 3.2 物业公司资质不足且专业性不高

随着市场经济的不断发展，一些物业公司在开展物业服务的过程中，普遍只考虑如何获得更大的经济效益，忽视了业主的实际情况，只记得自己是管理者，却忘记了自己还是服务提供者。这类问题比较突出，主要是由于物业公司缺乏正确的服务理念，导致物业服务工作存在重大隐患。因此，物业公司应改变以往的服务理念，积极主动地为业主提供更多优质的服务，从而获得良好的口碑，促进可持续发展。目前，中国物业管理行业的立法并不符合行业的实际发展趋势。虽然国家先后出台了物权法、物业管理条例等与实物管理相关的法律法规，赋予物业管理企业开展物业管理的相应权利和义务，但随着时代的不断发展变化，当前的物业服务业仍需要一部综合性的基础性法律在此基础上指导物业服务业的相应工作。由于对物业服务所涉及内容的视觉感知，如果不同主体之间的权利义务不能依法确定，就会导致一些物业公司降低服务质量，甚至加剧业主与物业公司之间的矛盾。

### 3.3 居民参与社区治理的主动性不够

近年来，由于社区自治属性弱化、居民主体地位彰显不足、参与平台载体刚性趋同、社区信任危机、情感缺失等原因，导致居民参与社区治理的意愿不强、内生动力不足，居民主体性作用没有得到充分发挥。虽然疫情期间，不少社区出现了一批居民志愿者，但总体来看，



居民参与社区公共事务的积极性还远远不够。尤其在城市社区，居民陌生、疏离，居民与社区工作者的接触更少。在这种情况下，社区作为群众性自治组织，距离自治的目标还有一定的差距。因此，识别激发居民参与社区治理内生动机的关键要素就显得尤为重要。增强居民社区意识，增强社区归属感，促进居民有序参与社区民主协商、公共事务处理和志愿服务，是社区治理现代化的本质要求，也是亟待加强的领域。

### 3.4 缺乏楼层利益平衡系统

楼层效益是指住宅建筑不同楼层的价格优势或劣势，以及由此产生的业主选择倾向。在长期的市场发展和适应过程中，住宅小区老旧住宅的楼面权益结构已经固化定型。例如，在6层的住宅建筑中，数量越少，出行越方便，通风采光就越差，安全性也越低。因此，3-4层成为人们最向往的楼层，也是最贵的。1-2层、5-6层将根据实际情况降价。安装电梯后，1-2层出行方便的优势被打破，而5-6层也有三个优势。而且安装电梯会占用公共空间，进一步影响1-2层的通风采光。这就导致了冲突，电梯的安装往往不能推进进度。若能解决1-2层业主利益受损的问题，则项目可顺利进行。但现在缺乏一个合理的成本分摊计划。一台电梯的安装费用约为20万元，不包括后期的维护和检查费用。虽然政府会提供一定的补贴来减轻负担，但这仍然是一笔很高的成本。目前，各地普遍缺乏对受损业主利益补偿的可参考法规，甚至没有明确的受损业主赔偿原则。

## 4. 既有住宅加装电梯的管理对策

### 4.1 政府构筑制度保障

既有住宅加装电梯是当前社区管理中的一个难题。这项工作属于公共维护范畴，应由政府部门主导实施。旧住宅区基础设施配套设施的产权一般由原建设单位持有。理论上，公共维修的资金应该由原物业单位和社区业主共同承担。但是，由于单位改制等制度的实施，这些原有的物业持有单位不再负责后续的维护和改造工作。同时，社区业主承担的资金也难以全额回笼，使社区配套设施的维护更新处于被忽视的状态。在这种情况下，政府部门应该构筑制度保障工作，带头承担既有住宅加装电梯的改造工作。

### 4.2 加强物业管理，提升服务质量

对于物业公司来说，在实际的经营发展过程中，首先要引导员工树立正确的服务理念，使其不仅认识到自己是社区管理者，而且对自己作为社区业主的服务提供者有更深入的认识。只有明确物业服务企业员工的双重角色，才能更好地为业主提供服务。具体来说，物业服务企业首先要优先考虑业主的实际需求，依靠自身的资源

优势，尽可能满足业主的实际需求，为业主提供良好的服务体验；其次，物业服务企业还应重视改变服务人员的服务态度，鼓励他们主动放下姿态，认真倾听业主的诉求，在提供服务时及时帮助业主解决问题。只有全心全意为业主提供优质的服务，才能为后续的工作打下良好的基础。在新时代背景下，物业管理企业之间的竞争日趋激烈，这就要求企业要结合市场的实际发展需求，不断创新自己的管理模式，使企业开展的物业管理工作实现与市场的融合。同时，物业管理企业还应与市场经济的发展紧密联系，构建既能自负盈亏，又能独立开展预算工作的创新业务体系。无论是在管理物资方面，还是规划物业管理的发展方向，都要始终从市场实际需求出发，不断提高物业管理企业的服务质量。同时，物业管理企业还应创建菜单式的服务机制，使物业管理和服务深入人心，让员工和业主都满意，不断扩大物业管理提供的服务范围，让业主在衣食住行等方面得到必要的满足。此外，物业管理部門在向业主提供相应的服务时，也要明确自己应该提供的服务内容，以使服务更有特色。同时也要从业主选择入手，加强工作改革和创新，才能真正为业主提供满意的服务。加强“行业引导”，提升物业管理综合服务能力。通过物业管理行业协会建立物业企业的交流学习平台，建立多层次的行业团队培训机制，提高物业从业人员的综合素质，促进物业管理水平的提高，促进物业行业健康有序发展。

### 4.3 完善加装电梯施工管理

为了保证其施工质量，需要不断创新安装电梯的施工技术水平，提高安装电梯的施工效率，充分发挥预制钢结构电梯井道施工技术的作用。与传统的电梯井施工方法相比，预制钢结构电梯井占地面积相对较小，可节省40%的空间面积。而且所需的施工周期相对较短，可以直接安装在旧住宅区的施工现场，无需花费时间进行钻孔和维修。施工效率相对较高。一般来说，六层住宅安装电梯的施工时间通常在40天左右。在实施预制钢结构电梯井道施工技术时，要加强质量管理工作，及时发现和处理质量问题，达到施工目标。应注意以下几点：

(1) 有必要加强对原材料质量的检验。无论是钢材还是焊条，其质量都必须符合标准。只有质量检验合格的建筑材料才能投入施工过程；

(2) 切割板材时，要提高其精度，充分利用激光切割机，严格按照施工要求中规定的尺寸进行，避免出现可能影响最终施工效果的误差。

### 4.4 完善电梯运行过程中监管体系

既有建筑电梯在运行过程中也存在一定的问题，即维保人员的专业性和服务水平不够，无法保证电梯在运

行过程中及时进行维修保养。而且,合格的维修人员要真正掌握理论知识和操作技能,通常需要四年左右的时间,短期内解决不了市场上人才短缺的问题。而且,在操作过程中,一些维修人员无法按照实际的规章制度进行维修,安全意识不强。最大的问题是他们没有足够的安装和维护知识,缺乏制造商的设备和技术支持,导致整个过程缺乏标准化操作。这种情况会在一定程度上影响电梯的运行质量。电梯与人们的生活息息相关,安全事故时有发生。一旦发现故障,将影响居民的生活、健康和社会稳定。因此,有必要建立科学有效的监控体系,才能在科学的制度层面上保证电梯维保质量,提高运行水平。在管理中也要做好突发事故的应急预案和解决方案,确保发生事故时及时处理和采取应急措施。首先,在电梯维保过程中,一个维保人员一般只能配备四台左右的电梯设备,工作量过大无法避免,降低了维保质量。在日常工作过程中,维保人员必须严格按照相关规范和规定进行维保保养,确保电梯能够正常运行,并能及时判断电梯运行过程中的一些事故风险,避免因维保不当而发生重大安全事故。在发现风险后或在维护过程中,必须保存相关记录并及时报告。其次,对电梯运行进行全面监控是一项重要措施,可以通过多种手段进行监控,包括对润滑油添加、部件清洗、制动器检查维护等进行全面监督。此外,还应对电梯运行过程中钢丝绳的性能进行检查,必要时建立奖惩机制。如果维修人员在维修过程中有不正确的工作态度,或者由于自身的技术能力而发生安全事故,应给予处罚。对一些优秀的工作人员要给予物质和精神上的奖励,以提高他们的工作积极性,保证电梯的安全运行。

#### 4.5 进一步推进社区治理现代化

通过社区、业委会等组织机构,进一步推进社区治理现代化工作,引导居民共同管理社区,增强他们的责任感,让他们意识到公共环境的重要性,从而自发地维护居住环境,爱护居住设施,维护管理成果。与多方合作,共同建立居民评级和奖惩制度,实施评级和奖惩细则。对社区日常维护管理做出重大贡献的居民,可获得奖励积分,累计积分可兑换物业有偿服务;相反,需要扣除一定的分数。当积分是负面的,应该进行相关的思想教育和学习,并参与公益活动来抵消积分。同时,建议将居民评级制度与个人征信制度紧密衔接,为长效管理增加重要保障。

#### 4.6 完善顶层设计,加强各方统筹参与

第一,立法推进。加快制定覆盖新建电梯全流程的法律措施,推动更多相关部门协调干预;建立费用分摊等疑难问题的标准模式,使纠纷有规则可循。其次,逐

步规范文件的内容和流程设置,为施工可行性预检、各部门统一审核工作的回收、养护材料的完成提供清单;为审计过程提供质量保证,如授予市规划国土部门调整档案权、通过政府采购业务重绘老旧小区建设重要蓝图、开展审前作业、加快落实政府财政补贴等。第三,实行专业化组织管理,促进各方联动。将在市级设立专门机构牵头,负责协调城市住房管理、发展改革、财政、规划、消防管理、质量监督等部门的共同参与。建立政府投资项目审查一站式服务窗口,进一步深化街道与各部门之间的沟通和专员机制。四是积极开放政府资金来源,提高金融业融资支持比重;在规划审批、工程项目审查、税务等相关工作中给予优惠;积极选择财政资金覆盖基层居民一次性置换安置或作为经济适用房使用,解决融资难问题。

#### 5. 结束语

综上所述,电梯的安装作为老旧小区改造的重要组成部分,对于完善老旧小区居住功能,促进无障碍环境建设,适应老龄化社会需求,提高城市生活质量具有重要意义。面对老旧小区电梯安装中存在的问题,只有通过政府部门的法律监督、保管单位的责任落实、公众的监督和参与,才能形成积极的反馈,促进工作从点到区进一步发展。

#### 参考文献:

- [1]董乐明.老旧小区加装电梯存在的主要问题及对策分析[J].经济研究导刊,2022, No.454(32): 46-47.
- [2]周哲.物业住宅旧楼加装电梯难点剖析[J].科技创新导报,2022, 61(27): 61, 64
- [3]李海涛,张艺露,马鑫等.城市更新背景下安阳市老旧小区加装电梯推进策略[J].安阳师范学院学报,2023, No.142(02): 89-95.
- [4]冯辽.老旧小区加装电梯的楼层利益结构调整及推行优化方案[J].中国电梯,2023, 34(01): 43-46.
- [5]金坎辉,王雷,刘晶晶等.老旧小区改造加装电梯工作的难点和对策[J].中国建筑金属结构,2022, No.491(11): 64-66.
- [6]石金平,刘阳峰.老旧小区加装电梯搭建托管平台模式的探讨[J].中国电梯,2022, 33(22): 62-64+67.
- [7]李杰,张翔.老旧小区加装电梯监督检验时常见问题及解决措施[J].中国电梯,2022, 33(17): 31-33.
- [8]马晓鹏,范永凤.老旧小区住宅加装电梯结构性研究[J].四川水泥,2022, No.306(02): 28-30.
- [9]李德锋,王争鸣,孙龙.老旧小区加装电梯常见问题及解决思路[J].中国电梯,2021, 32(24): 71-72.