

浅析老旧小区电梯加装

康茹雯

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市高新区(新市区)建设局, 新疆 乌鲁木齐 830000

[摘要]住宅小区是人们日常生活的场所,住宅小区的质量直接影响人们的生活质量。在当下的社会发展中,人们越来越重视老旧小区的改造工作,老旧小区一般没有电梯,人们的生活不够便利。因此应该对老旧小区进行系统的设计,保证小区内部配套设施的健全完善生活功能,全面提高居民的居住水平和居住质量。

[关键词]老旧住宅;小区电梯;研究分析

DOI: 10.33142/aem.v4i6.6277

中图分类号: TU8

文献标识码: A

Brief Analysis of Elevator Installation in Old Residential Quarters

KANG Ruwen

Xinjiang Urumqi High Tech Zone (New Area) Construction Bureau, Urumqi, Xinjiang, 830000, China

Abstract: Residential area is the place of people's daily life, and the quality of residential area directly affects people's quality of life. In the current social development, people pay more and more attention to the transformation of old communities. Old communities generally have no elevators, and people's life is not convenient enough. Therefore, we should systematically design the old residential community, ensure the perfection of the supporting facilities in the community, improve the living functions, and comprehensively improve the living level and quality of residents.

Keywords: old house; community elevator; research and analysis

相关单位应该对老旧小区进行电梯加装,了解物业和服务企业的发展情况,及时与居民进行沟通,让居民意识到电梯安装的重要性。在进行电梯安装时,要分析当前老旧小区电梯安装中存在的一些问题,及时做好相关的防治措施,全面推动老旧小区电梯安装改造工作的开展。

1 老旧小区电梯加装存在的问题

1.1 未出台相关政策

伴随当前社会经济的不断发展和进步,各地的城市化进程发展速度越来越快,相关政府单位和管理工作者逐渐意识到对老旧小区进行安装和改造的重要性,老旧小区建设的时间比较久,经过多年的使用之后已经出现了一定的破损情况。为了给居民的生活带来更强的便利性,各地在发展的过程中应该对老旧小区进行改造,应该基于居民发展的实际生活需求出发,对老旧小区进行电梯的安装。从当前老旧小区电梯安装的实际情况来看,很多地区只是按照相机的相关文件以及周边地市的实际做法进行研究。很多企业在开展电梯安装工作的过程中缺乏一定的责任依据和参考依据,只是针对当前城市住宅增设电梯工作的内容进行了简单的分析地方,并没有出台相关的实施细则^[1]。正是由于缺乏相关政策的支持,所以导致电梯安装工作开展过程中存在很多问题。相关施工单位和政府的相关部门,也没有针对老旧小区电梯安装工作的主要内容进行明示,没有分析工作中所涉及的一些工作流程和工作意见,没有明确具体的工作细则,导致工作开展效果不够理想。

1.2 审批流程不明确

对于老旧小区改造和电梯加装工作而言,整体工作繁琐,不是由一个部门完成的,需要各部门和各层人之间互相进行联系,进行电梯安装的过程中,需要对合同和相关的内容进行逐级的审批,审批过程中既涉及到街道,也涉及到住建、规划消防和市场监管等多个部门。正是由于审批流程不够明确,所以整体的审批效率较低,而且审批的效果不够理想。虽然目前已经有一些部门和相关的建设单位,在研究的过程中,针对城建重点工程项目的建设程度和调度情况进行了系统的研究,也对电梯安装试点的流程进行了审批,但是在审批过程中依旧存在一些困难,例如对审批的实现,部门的责任和相关的管理工作中,并没有提出明确的意见,在实际执行和操作的过程中也缺乏一定的可实施性。这项问题之后,相关政府部门没有及时对这些问题进行分析,有没有出台相关的审批办法和审批模式,导致审批流程不明确的问题依旧存在,严重影响了整体的发展效果。相关政府部门应该意识到当前审批流程不明确的问题,要基于当前重点工程项目建设和发展的情况进行分析,对电梯试点的审批流程进行系统的优化,还应该对审批的时限以及各部门之间的责任进行明确的划分,要保证这些过程中的可操作性,要全面提高整体的操作效率。

1.3 政府补助无标准

伴随这些年社会的不断发展,各地在发展的过程中对于老旧小区的改造力度和投入力度越来越大。从当前各个

城市的老旧小区改造情况来看,整体的资金投资金额也逐渐扩大,老旧小区的改造项目逐渐获得相关政府单位的支持,也获得了大量的资金投入。目前很多地区都将老旧小区电梯安装工作作为当地发展的重要内容之一,相关市政单位和相关部门在进行的过程中,会不断加大资金的投入力度,不断对全市内部的老旧小区进行系统的整治和改造,在广州的过程中相关的改造项目和改造内容会进行一定的补贴和研究^[2]。但是从当前各地老旧小区改造的情况和资金补助的实际情况来看,并没有对于加装电梯的补助额度进行明确的表示,也没有明确每台电梯的具体补助标准。这是由于这些问题导致财政部门在发展的过程中缺乏一定的补助措施,也没有了解当前老旧小区整治和改造的基本内容,由于缺乏财政的补助标准,所以导致整体的建设效果不够理想。

1.4 政策宣传不及时

地方相关单位和部门在开展了对小区改造的过程中,需要不断对电梯进行安装处理,对于地区的发展而言,电梯属于新事物,居民和物业之间应该进行及时的沟通和联系,物业方面应该制定严格的管理政策和研究政策根据当前地区发展的情况进行系统的分析,要切实做好各个流程的申报工作,对申报程序进行系统的把握和分析。但是从当前政策宣传和申报程序的实际发展情况来看,相关人员对于申报程序的了解比较少,而且全市内真正投入建设和发展的小区数量比较少,这种情况无法推进整个行业的进步与发展,也无法切实做好政策的宣传管理工作。

2 老旧住宅小区电梯加装经验

2.1 实现居民自治

在对老旧住宅小区进行电梯安装的过程中,首先要做的事情是要真正了解居民的实际看法,要征得全体居民的同意,从相关的数据结果和调查结果来看,如果不能得到100%同意的话,至少要保证90%以上的同意意见,而且其他居民没有明确的反对意见。在这个过程中应该充分做好沟通协调工作了解各个环节中存在的一些问题,相关负责人应该及时与居委会进行沟通和联系,要和居委会工作人员及时进行沟通,通过集体上门的方式听取居民的意见,如果遇到部分居民排斥的话,相关人员应该针对居民存在的一些疑虑进行解释和分析,要让居民了解其中的利弊关系。在这一过程中相关人员必须要有足够的耐心对当前企业发展的情况进行系统的介绍和分析,同时要让居民真正放心,在对电梯进行安装的过程中,也应该对电梯安装的相关优点进行解释和说明,要让居民真正意识到电气安装的优点分析,后续能够给居民生活带来的一些便利性^[3]。

在当前的社会发展中,如果住宅小区能够安装电梯之后,电梯本身的价值也会随之升高。除了通过语言对居民进行语言疏导之外,还可以直接带领居民参观已经建成的工程,让居民亲自乘坐电梯体验电梯房的便捷性,通过这

种方式能够有效的说服居民同意电梯的加装,也能够保证住宅小区项目前期工作的顺利开展。相关负责人员应该意识到这一问题,充分发挥居民自治工作,切实做好项目征询工作,只有真正获得居民的同意之后,才能达到更加理想的施工建设项目。

2.2 优化审批流程

除了要及时和居民进行沟通和联系之外,还应该对审批的流程不断进行优化,要获得政府相关部门的帮助和支持。接受了业主委托之后,销售物业服务部门和企业在这一过程中应该要了解相关的政策内容,还应该从多方面出发对其进行主动的沟通和联系,要切实做好多方协调工作,全面推进项目的建设和发展。那这一过程中还应该组建专业的第三方团队,要对电梯项目加装的基本情况细致征询和分析,切实制定相关的方案,对方案内容进行实际的编制,在进行工程施工的过程中,还应该遵循全过程的施工模式,要对施工的全过程进行专业的指导。前期安装项目开展的初期,相关人员应该要考虑各个环节的基本情况,每一个环节都需要经过多个部门进行审核,既包含房管部门也包含规划部门,卫生部门,环保部门等。整体的程序非常的繁琐^[4]。完成各项任务之后,还应该仔细观察当前的工作进展情况,了解相关施工单位和行业内部的相关编制和内容。企业应该要了解当前员工发展的实际情况和地区的经济发展情况,相关负责人和专家应该针对这些情况进行系统的研究,相关政府部门也应该及时出台相关的文件,对电梯安装的审批流程进行简化,了解小区的发展情况,真正将其作为一个受益项目,正式推入到通道中。后续项目在实际实施的过程中,还应该考虑到各项审批工作的有序进行,加大项目开展的工作力度,让项目开展能够真正形成一个良性的循环状态,只有这样才能够更好的开展后续的施工建设工作。进行项目施工和建设的过程中,还应该考虑到审批工作的推进模式,要保证审批工作有秩序的推进和发展开展系统的项目管理工作,保证项目开展能够真正处于良性的循环状态下,只有这样才能够短时间之内实现开工和建设。

2.3 合力推进进程

在进行相关项目建设实施的过程中,相关人员和相关部门应该切实做好项目服务,研究工作物业服务,企业应该要了解单位的发展情况,要经细作了解街道社区和具备发展的基本情况,要切实做好居民工作的经验管理工作,还应该加大党建的引领工作,切实做好民主协商,全面推进项目的进程和发展。在这一过程中,还应该真正以党建和联建为主要的发展模式,集思广益,实现资源共享和功能互补,不断对工作思路和管理模式进行创新,还应该全面推进小区的发展模式,真正增设电梯工程的实施力度,在进行工程项目实施和建设的过程中,要充分的听取民意,了解居民的真实想法分析所用到的材料,例如电梯的品牌,

规格性能以及楼道的地板材质和墙面的粉刷颜色等, 这些都应该适当的听取居民的喜好, 让居民能够实现自主的选择。

其次, 楼道内的表箱以及管道的整理调整和排放也是非常重要的, 在研究电梯的相关内容时, 应该在原有的基础上进行持续的修缮, 还应该从根本上减少电梯修道对墙体所造成的危害。在实际开展电梯工程安装工作的过程中, 应该对楼道进行更新, 了解当前楼道建设和宣传工作开展的实际状况, 要加大居民的支持力度, 了解居民在这一过程中发展的基本诉求, 得到居民的支持之后要加快顺畅的发展模式和顺畅的发展速度。后续电梯正式交付使用之后, 物业的相关服务企业还应该与电梯厂家进行协调增加刷卡装置, 真正实现一人一卡。要让加装电梯的居民, 每户都有电梯卡, 通过这种方式不仅能够有效的防止一些不明人士进入, 也能够真正达到节约运营能耗和电气损耗的情况, 能够让老舅仿真, 正焕发新的活力。

3 老旧住宅小区电梯加装措施

3.1 借鉴成功经验

在对老旧小区进行改造的过程中, 应该根据当前老旧小区发展的状况进行分析, 要及时出台相关的实施细则和实行政策, 除了要结合当地的经济状况和实际发展状况之外, 还应该积极借鉴外地的成功经验, 要对业主的思想态度进行切实的引导和分析, 真正遵循业主自愿的原则, 相关物业部门和管理部门在这一过程中应该切实做好业主的协调工作, 要加大大业主的思想领导工作。不断对服务内容, 服务模式进行协调, 真正落实责任, 确保改造建设工作的安全性。旅游确实和现实中的基本原则, 严格按照原则开展, 老旧小区的电梯安装工作, 同时相关政府部门和地方的政府部门还应该及时出台老旧小区的改造工作, 了解电梯安装实施的基本细节, 明确具体的申请条件和资金筹措的状况, 要对流程进行系统的审批, 切实做好施工保障, 只有明确各方面的基本内容之后, 才能够更好的开展后续的工作, 同时各部门在这一过程中应该严格按照相关的内容和标准要求执行。

3.2 简化审批流程

相关政府部门在实际开展老旧小区电梯安装工作和审批的过程中, 相关政府工作人员应该要了解当前审批中存在的一些问题, 不断对审批流程进行简化, 要加大扶持力度。仔细了解当前城市地区发展的实际状况, 积极采用

现代化的互联网技术和大数据技术, 实现网上办事。应该要了解老旧小区电梯安装所涉及的一些审批环节和审批流程, 要加大各部门之间的沟通和联系, 能够真正实现一站式的办理。通过这种方式进行审批之后, 能够有效的减少群众的跑腿次数, 也能够全面提高整体的发展效果。

3.3 加大宣传力度

在对电梯进行安装的过程中, 应该不断加大宣传力度, 强化监控的管理工作, 相关部门在这一过程中应该切实做好老旧小区的改造工作, 还应该对电梯的加装进行切实的指导和研究, 明确电气指导的基本政策和相关的申报条件, 还应该对现有的审批流程进行细致的梳理。通过现在化的信息技术方式向群众宣传相关的审批流程和审批步骤, 通过这种方式能够有效的提高群众的知晓率。还应该充分发挥群众的自主性作用, 要充分发挥业委会和物业的作用, 及时对业主进行协商, 对业主的思想进行引导, 切实做好工程监督和电梯监护的管理工作。对于电梯安装工作而言, 必须从根本上加大宣传力度和研究力度, 不断对现有的管理模式进行强化和优化, 相关部门也应该切实开展老旧小区的改造工作, 了解电梯安装的基本政策和基本内容, 切实把握具体的申报条件, 了解具体的审批流程。

4 结束语

总的来说, 早期建设的老旧住宅区随着时间的推移之后, 使用过程中出现了很多问题。相关政府部门应该针对老旧住宅区出现的问题进行系统的分析和研究, 要不断对其进行更新和改造, 从根本上解决这些问题。从根本上改善居民的居住环境, 全面提高整体的技术水平。

【参考文献】

- [1] 范永风. 老旧小区多层住宅加装电梯的现状分析[J]. 居业, 2021(11): 2.
 - [2] 陈伍昌. 老旧小区加装电梯的安全管理[J]. 中国电梯, 2021, 32(12): 4.
 - [3] 张军珍. 老旧小区加装电梯分析[J]. 建筑技术开发, 2017, 44(7): 1.
 - [4] 郭庆禄. 老旧小区住宅加装电梯问题探析[J]. 城市建设理论研究: 电子版, 2019(15): 1.
- 作者简介: 康茹雯(1991. 10-)女, 新疆农业大学科学技术学院, 新疆省乌鲁木齐市高新区(新市区)建设局, 农村公路管理站科员, 中级职称。