

老旧小区加装电梯面临的困境及其解决方案的分析

李娜

中央广播电视总台, 北京 100859

[摘要] 在城市化进程加速的今天, 老旧小区的改造升级成为关注的焦点。其中, 加装电梯作为提升居住品质的重要措施, 却面临着诸多困境, 包括资金筹措难、业主意见不一、施工难度大等问题。文中将深入剖析这些困境, 并尝试提出有效的解决方案, 以期为老旧小区的电梯加装工作提供参考。

[关键词] 老旧小区加装电梯; 困境; 解决方案; 分析

DOI: 10.33142/ec.v7i9.13345

中图分类号: TU8

文献标识码: A

Analysis of the Difficulties and Solutions Faced by Installing Elevators in Old Residential Areas

LI Na

China Media Group, Beijing, 100859, China

Abstract: In today's accelerated urbanization process, the renovation and upgrading of old residential areas have become a focus of attention. Among them, installing elevators, as an important measure to improve living quality, faces many difficulties, including difficulties in raising funds, different opinions among owners, and difficult construction. This article will deeply analyze these difficulties and attempt to propose effective solutions, in order to provide reference for the elevator installation work in old residential areas.

Keywords: installing elevators in old residential areas; difficulties; solutions; analysis

在现代社会的快速变迁中, 城市的老龄化问题日益凸显, 其中, 居住在没有电梯的老年居民, 尤其是行动不便的“悬空老人”面临着巨大的出行挑战。他们在上下楼梯时所经历的困难, 不仅是身体的考验, 更成为了他们生活质量的一大桎梏。加装电梯, 看似简单的工程, 实则关系到这些居民的日常生活, 乃至社区的和谐稳定。然而, 这并非一蹴而就的易事, 其背后隐藏着众多复杂的社会、经济和法律问题。

1 加装电梯的现状

随着中国“4-2-1”家庭结构的普及, 即四个祖父母、两个父母和一个孩子, 照顾老年人的重任常常落在了独生子女一代的肩上。他们面临的不仅是工作压力, 还有照顾长辈的重任, 其中, 居住条件的改善直接影响到他们的生活质量和照顾效率。尤其在许多没有电梯的老旧小区, 楼梯成为了他们日常的难题, 尤其是在老人患病或行动不便时, 上下楼的困难更是雪上加霜。

据统计, 我国 2000 年以前建设的城镇老旧小区中, 有大量居民楼没有配备电梯, 这些楼房主要集中在东部经济发达地区和中西部省会城市。随着老龄化进程的加速, 这些地区对电梯的需求日益迫切。然而, 加装电梯的推进却伴随着一系列挑战, 如居民意见分歧、经费筹措困难、费用分摊不公、后期管理矛盾等。这些问题不仅考验着政府的社会治理能力, 也关系到社会公平与司法公正的体现。

2 加装电梯面临的困境

加装电梯在老旧小区中面临的挑战犹如多米诺骨牌,

一环扣一环, 首当其冲的问题便是业主意见难以统一。根据民法典及相关法律规定, 加装电梯需要达到“双三分之二, 双四分之三”业主同意, 即同一个单元内, 三分之二的业主且占总人数三分之二以上的业主同意, 才可推动项目进行。然而, 这样的共识往往难以达成。高楼层的居民由于直接获益, 往往积极支持加装, 而低楼层和地下室的居民可能因担心加装电梯后的采光、噪音、隐私以及房产价值降低等问题而反对。例如, 在某城市的老小区, 尽管大部分业主同意加装, 但就是因底层两户业主的反对, 整个加装计划被迫停滞, 引发了社区内部的矛盾和纠纷。

资金问题也是加装电梯的一大挑战。电梯的安装成本通常在几十万元甚至上百万元人民币, 这其中包括电梯购置、土建改造、管线迁移等费用。虽然政府提供了财政补贴, 如按一定比例的电梯安装总成本提供资金支持, 但补贴额度往往无法覆盖全部费用, 剩余部分需由业主自行分摊, 这给低收入家庭和老年业主带来了经济压力。以某省会城市为例, 政府补贴额为 30 万元, 但一部电梯的总成本可能高达 40 万元, 这意味着业主们需要自掏腰包承担 10 万元, 这对许多人来说是一笔不小的负担。

除了资金和业主意见, 审批流程复杂也是困扰加装电梯的一大难题。从申请、设计、施工到验收, 需要经过规划、建设、消防、质监等多个部门的审批。这不仅耗时长, 且所需材料繁多, 流程繁琐, 增加了业主的负担。而在一些地区, 由于历史遗留问题, 如产权不明晰、物业管理混乱等, 审批过程更是漫长而曲折。此外, 电梯加装后的维

护和管理也十分关键，如何设立合理的费用分摊机制，保证电梯的正常运行和维护，避免后续因费用问题产生新的纷争，也是亟待解决的现实问题。

为应对这些困境，政府、社区和居民需要共同努力，寻找创新的解决方案。比如，通过社区教育和宣传，增进业主对加装电梯必要性的认识，提高达成共识的可能性。同时，政府可以通过进一步的政策调整，如提高补贴额度，拓宽资金筹措渠道，如鼓励居民提取住房公积金或使用住宅专项维修资金。在简化审批流程方面，政府可以争取各部门的协同，提供“一站式”服务，缩短审批时间。对于后期管理，可以借鉴代建租赁模式，由专业公司负责电梯的安装、维护和运营，业主按使用需求付费，减轻了业主的经济负担。

3 技术解决方案

在老旧小区加装电梯的过程中，技术解决方案是关键的一环。它不仅关乎电梯的性能和使用体验，也影响着工程的可行性、成本以及对周围环境的影响。因此，在选择电梯类型、安装方式以及应用节能与安全技术时，必须兼顾效率、经济性和用户需求。

电梯类型的选择应当充分考虑老旧小区的建筑特点和居民需求。多层住宅通常选择曳引式电梯，它们结构紧凑，适应性强，能够在较小的空间内实现楼层间的垂直运输。曳引式电梯的噪音控制和运行平稳性也相对较好，可以减少对低层住户的干扰。然而，对于一些建筑条件特殊，如建筑物宽度有限或层数较少的情况，观光电梯或无机房电梯可能更为合适。它们通常占用空间少，且设计时尚，能与老建筑相融合。

安装方式的选择也至关重要。传统的井道式安装需要在建筑物内建造一个新的电梯井，这可能会对建筑结构造成一定影响，同时也会带来噪音和尘土，对居民生活产生干扰。然而，随着技术的进步，新型的无底坑电梯和外挂式电梯提供了解决方案。无底坑电梯无须在地下挖坑，可以减少施工难度和成本，同时降低对楼体结构的影响。外挂式电梯则安装在建筑外墙，不占用内部空间，但需要考虑对建筑外观的影响和可能的结构负载问题。在选择安装方式时，应综合考虑建筑物的结构、周边环境和居民的接受程度。

在节能与安全技术方面，现代电梯具备诸多先进的功能。例如，变频技术的广泛应用可以显著降低电梯运行的电能消耗，同时提高电梯的运行效率。此外，楼层平层精确度的提升，以及智能召唤、自动开门等人性化功能，既提高了用户体验，也节省了能源。安全方面，包括增设防夹保护装置、消防联动系统、紧急通话按钮等，能有效保障乘梯安全。在电梯运行过程中，应定期进行维护和检查，确保各项安全措施的有效性。

尽管技术为解决老旧小区加装电梯带来了许多可能性，但在实际操作中，仍需充分考虑经济性和可行性。政

府和相关部门应提供技术指导，推广成熟的技术方案，同时鼓励科研机构和企业开发更适合老旧小区的电梯产品和技术。通过技术创新，不仅可以降低加装电梯的门槛，还能提高电梯运行的效率和安全性，为老旧住宅的居住环境改善增添动力。

技术在解决老旧小区加装电梯的困境中扮演着重要角色。通过选择合适的电梯类型、安装方式，以及应用节能与安全技术，可以在满足居民需求的同时，降低工程难度、节约成本，最终推动这项民生工程的顺利进行。在技术与社会需求的交汇点，老旧小区的电梯加装工作有望找到更为优化的解决方案，为“悬空老人”打开通向便捷生活的通道。

4 政策与法规支持

在老旧小区加装电梯的进程中，政策与法规的引导和支持扮演着至关重要的角色。政府相关部门通过一系列措施，旨在降低加装成本，简化审批流程，保护业主权益，以促进加装工作的顺利进行。

政策层面的财政补贴为解决资金难题提供了有力支持。依据国家政策，政府对符合条件的加装项目提供一定的财政补贴，如按电梯安装总成本的一定比例进行资助。例如，某省份设定的补贴额度为每部电梯 30 万元，这对于减轻业主的经济负担具有显著作用。此外，政府还鼓励居民提取住房公积金、使用住宅专项维修资金，拓宽了资金筹措渠道。

然而，现有的补贴政策可能存在覆盖面不足、补贴金额有限的问题，这需要进一步的优化。政府应考虑提高补贴额度，尤其对于经济条件较差的地区和低收入家庭，可以设立专项基金，提供更多的经济援助。同时，简化补贴申请流程，确保符合条件的业主能便捷地获取补贴，降低行政成本，提高资金使用效率。

在法规层面，民法典提供了法律依据，业主在达成“双三分之二，双四分之三”同意后可推进加装工作。然而，实践中，这一共识的达成往往困难重重。为解决这一问题，建议从立法层面进一步完善，允许业主通过协商建立“无异议即同意”的原则，即在规定时间内没有业主明确提出反对意见，即视为同意加装，以提高加装工作的执行效率。

同时，针对电梯加装引发的相邻关系纠纷，最高人民法院与住建部联合发布的加装电梯典型案例提供了法律指导，明确了违法阻挠行为将受到法律制裁，强化了法规的威慑力。但法律实践中的不同地区可能存在执行标准不一的情况，因此，建议在国家层面统一司法解释，确保全国范围内对加装电梯的法律适用保持一致，减少因地方差异带来的纠纷。

法规应明确各方责任和权益，尤其是对电梯的后期管理和维护。这包括业主、物业管理公司以及电梯服务提供商的责任划分，确保电梯的正常运行和维护。通过设立公平合理

的费用分摊机制，避免因费用问题产生新的邻里矛盾。

政策与法规的支持是推动老旧小区电梯加装工作不可或缺的组成部分。政府应持续优化补贴政策，简化申请流程，同时完善相关法规，为业主之间的协商创造有利条件，保障加装电梯的顺利进行。通过法律手段解决争议，明确各方责任，将有助于构建一个更加公平、和谐的加装电梯实施环境，最终实现“悬空老人”出行难题的解决。

5 案例研究与启示

在老旧小区加装电梯的实践中，一些成功的案例为我们提供了宝贵的借鉴。在这些案例中，各方通过灵活的策略与创新方法，突破了传统困境，实现电梯的顺利安装，改善了居民的生活质量。这些经验值得其他城市和地区参考和学习。

案例一：上海某社区的协商机制

上海某社区居民在加装电梯的过程中，通过居民大会，形成了“一户一票”的投票制度，确保每个业主都有发言权。同时，社区居委会充分发挥协调作用，组织低楼层业主与高楼层业主进行面对面的交流，使双方能够理解对方的担忧和需求。最终，他们达成了一种创新的分摊方案，即低楼层业主在电梯运行初期承担更多费用，随着使用时间的推移，费用分摊逐渐均匀。这一协商机制在兼顾各方利益的同时，成功推动了加装工作的进行。

案例二：深圳某小区的代建租赁模式

深圳某老小区尝试了代建租赁模式，由专业电梯公司负责电梯的安装、运营和维护，业主们只需按使用频率支付费用。这种模式降低了业主的初始投资压力，也解决了后期管理难题。此外，政府对参与该模式的公司给予税收优惠，鼓励更多企业参与。这一模式为解决资金和管理问题提供了新的思路。

案例三：杭州某社区的多元化资金筹措

杭州的某改造项目中，除了政府补贴和居民自筹资金，还引入了社会资本。社区与一家物业管理公司合作，利用其管理经验和居民信任，成功吸引了一批有意愿投资的业主和企业。通过设立专项基金，这些投资者可以获得一定的回报，同时减轻了普通业主的经济负担。

这些案例的启示在于：

强调沟通与协商：解决意见分歧的关键在于有效地沟通。建立公正的决策机制，如“一户一票”制度，确保每

个业主的声音都被听到，能提高共识达成的可能性。

创新分摊机制：针对费用分摊问题，可以尝试多元化的分摊方案，例如根据楼层高度、使用频率等设定梯度收费，或者引入第三方服务，减轻业主的经济负担。

探索新型合作模式：政府、企业和业主可以形成合作，引入社会资本，降低初始投资，同时通过专业公司提供管理和运营服务，确保电梯长期稳定运行。

法律保障：通过案例学习，理解法律在加装电梯过程中的作用，如最高人民法院与住建部的联合案例，对于解决邻里纠纷具有示范效应。加强对业主权益的保护，明确各方责任，防止因法律问题阻碍加装工作的进行。

通过这些案例，我们可以看到，无论是在上海的协商机制，深圳的代建租赁，还是杭州的多元化资金筹措，都体现了解决问题的创新思维和灵活策略。这些成功实践为全国各地的老旧小区提供了可复制的模式，有助于推进加装电梯工作的进行，让更多的“悬空老人”享受到城市更新带来的便利。

6 结束语

老旧小区加装电梯并非易事，但通过政府引导、社区协商、多元筹资等手段，我们有理由相信这些困境并非无法逾越。只有充分尊重居民需求，兼顾各方利益，才能让老旧社区焕发新生，让每一个居民享受到现代化生活的便利。未来，我们期待看到更多智慧与创新应用于此类民生工程，共同构建更加宜居的城市生活环境。

[参考文献]

- [1]毛红生,曲亚飞,李安生.老旧小区加装电梯面临的困境及其解决方案的分析[J].中国电梯,2024,35(4):63-65.
- [2]刘旭明,孙维,陈浩.加装电梯在老旧小区更新中的应用研究[J].建筑技术开发,2023,50(10):115-119.
- [3]王坚,陈涛,罗婷婷,刘文.广州市老旧小区加装电梯的难点与对策[J].中国电梯,2023,34(9):75-78.
- [4]刘颖.老旧小区居民加装电梯意愿实证研究[J].中国电梯,2023,34(6):69-73.
- [5]李金泰,朱俊臣.电梯在使用过程中易出现的土建类问题分析[J].大众标准化,2023(3):56.

作者简介：李娜（1980.4—），单位：中央广播电视总台，专业：职称：工程师。