

老旧住宅加装电梯的难点与应对措施

王 强

武汉市硚口区住房和城乡建设局 湖北 武汉 430400

摘要：在当前社会，随着经济条件的改善，民众对于生活品质的期望值持续攀升。电梯作为现代化住宅不可或缺的一部分，其在老旧多层住宅中的加装，已不仅仅是提升居住便利性的问题，更是关乎居民幸福感与生活质量提升的社会焦点。只有通过创新方法、完善政策、强化沟通与协作，才能确保旧楼房加装电梯项目顺利实施，让这一惠民工程真正惠及千家万户，促进社会和谐与居民福祉的全面提升。

关键词：老旧住宅；加装电梯；应对措施

1 老旧住宅加装电梯的必要性分析

老旧住宅加装电梯的必要性分析日益凸显，它不仅是应对社会老龄化的迫切需求，也是提升居民生活品质、促进社区和谐的重要举措。随着人口老龄化的加剧，许多居住在老旧多层住宅中的老年人因楼梯陡峭、行动不便而面临出行难题，严重影响了他们的日常生活质量。加装电梯能够有效解决老年人上下楼困难的问题，让他们能够更加便捷地参与社区活动，享受晚年生活。另外，老旧住宅加装电梯也是提升住宅价值、促进房地产市场健康发展的关键。加装电梯后的住宅楼，其居住环境得到显著改善，居住舒适度提高，进而吸引了更多购房者关注，有利于提升房产的市场价值和流动性。对于整个社区而言，加装电梯能够增强社区的整体形象和居住环境，提高居民的居住满意度和幸福感。从更广阔的社会视角来看，老旧住宅加装电梯也是推动城市更新、实现可持续发展的重要一环。通过对老旧住宅的改造升级，可以激活城市的存量资源，提高土地利用效率，减少因拆迁重建带来的资源浪费和环境污染^[1]。因此，政府、社会和个人都应共同努力，积极推动老旧住宅加装电梯的工作，为构建更加宜居、和谐的城市环境贡献力量。

2 老旧住宅加装电梯的难点分析

2.1 业主意见难统一

老旧住宅加装电梯的难点之一在于业主意见难以统一，这主要源于不同楼层业主间存在的需求与利益差异。高层业主往往因楼梯攀爬不便而迫切希望加装电梯，以改善生活质量；低层业主则可能对此持保留甚至反对态度。一方面，可能认为加装电梯对自己益处不大，反而需要承担额外的费用支出；另一方面，更加关注加装电梯后可能带来的采光遮挡、噪音干扰以及房产价值下降等负面影响。根据相关规定，通常需要达到一

定比例的业主同意才能启动加装电梯工程，这一门槛对于利益诉求多元化的老旧住宅区而言，无疑是一个不小的挑战。在表决过程中，如何平衡各方利益，确保决策的科学性、公正性和透明度，成为一个亟待解决的问题。

2.2 资金筹措难

老旧住宅加装电梯的难点中，资金筹措无疑是最为棘手的问题之一。加装电梯所需的高昂费用，往往成为推进项目的重大阻碍。政府补贴虽然能够在一定程度上减轻经济压力，但往往覆盖不了全部费用，且补贴政策的覆盖范围、标准与申请流程可能存在局限性。同时，老旧住宅的维修基金大多不足以支撑这项大额支出，尤其是在维修基金管理不善或早已耗尽的情况下。业主分摊费用成为了一个敏感而复杂的问题^[2]。高楼层业主因对电梯需求更大而倾向于承担更多费用，但低楼层业主可能因受益有限或担忧加装电梯带来的负面影响（如遮挡采光、增加噪音）而不愿出资，这导致分摊比例上的巨大分歧和谈判困难。

2.3 审批程序复杂

加装电梯项目往往需要经过多个政府部门的审批流程，这些部门包括但不限于城市规划、住房和城乡建设、质量监督、消防安全以及物业管理等。每个部门都有其独特的审批标准和程序要求，这导致整个审批流程的冗长和繁琐。审批手续的专业性与复杂性更是加剧了这一难题。从项目规划、设计审查到施工许可、验收备案，每个环节都需要提交详尽的材料，满足严格的技术标准和规范要求。这对于业主和项目负责人来说，无疑是一个巨大的挑战，需要具备一定的专业知识和经验，以确保所有材料齐全、准确、合规。由于各部门之间的职责划分、工作流程和信息系统的差异，往往会导致审批进度缓慢、信息不畅等问题。这不仅增加了项目的时间成本，还可能影响项目的顺利进行。

2.4 施工与维保难题

在老旧住宅加装电梯的复杂施工过程中，施工与维保两大环节尤为关键，却也伴随着一系列不容忽视的难题。随着工程的推进，大型施工机械设备如起重机、钻孔机等频繁作业，其轰鸣声穿透宁静的社区，尤其是在早晚休息时间，更是对居民的日常生活构成了严重干扰。这不仅影响居民的睡眠质量，还可能引发情绪烦躁、注意力不集中等心理问题。同时，施工现场频繁的材料切割、搬运作业产生的粉尘，随风飘散至各个角落，不仅污染了空气，还可能导致周边环境的恶化。对于部分老旧电梯而言，仅仅依靠维保可能已无法满足其安全运行的需求，需要进行改造或升级。改造或升级工作往往涉及复杂的工程技术和高昂的费用，需要协调多方利益，包括业主、政府、维保单位等，其推进难度相对较大。电梯作为垂直交通工具，一旦发生故障或困人事件，需要迅速响应并进行有效救援。部分老旧住宅电梯的应急响应机制不健全，救援设备老旧或不足，维保单位的救援能力和效率也有待提升。居民对于电梯应急知识的了解不足，也可能在紧急情况下造成不必要的恐慌和混乱。

3 老旧住宅加装电梯的应对措施

3.1 加强沟通与协调

针对老旧住宅加装电梯过程中面临的多重挑战，应采取一系列应对措施以确保项目的顺利进行。（1）加强沟通与协调至关重要。这不仅包括政府与各部门之间的高效协作，确保审批流程的顺畅进行，也涵盖了社区内部业主之间的充分沟通。通过创新管理规定，我们可以降低加装电梯的门槛，简化审批手续，为项目推进扫清障碍。（2）利用社区力量进行居民思想工作是一另一重要举措。社区居委会、业委会等组织应发挥桥梁作用，积极听取业主意见，解答疑虑，增强居民对加装电梯项目的理解和支持。通过召开座谈会、发放宣传资料、开展实地考察等方式，帮助居民认识到加装电梯对提升生活品质的重要性，以及解决老年人出行难等社会问题的积极作用^[3]。（3）引入利益补偿机制是平衡各方利益的有效手段。针对低楼层业主可能因加装电梯而遭受的损失或不便，可以通过经济补偿、增设公共设施或改善居住环境等方式进行弥补。这不仅能够缓解业主间的矛盾，还能激发更多业主参与加装电梯的积极性，形成共建共享的良好氛围。

3.2 多渠道筹措资金

通过增加财政投入或设立专项基金，为加装电梯项目提供实质性的资金支持，减轻居民和社区的经济负

担。相关部门应加强对维修基金的管理和监管，确保其合法、合规使用，并在符合条件的情况下，优先支持加装电梯项目。这不仅可以有效利用现有资源，还能促进维修基金在改善居民生活条件方面的积极作用。可以探索与金融机构合作，推出针对加装电梯项目的低息贷款、融资租赁等金融服务；或者通过引入社会资本，采用PPP（政府和社会资本合作）等模式，实现项目建设和运营的共赢。这些创新投融资模式能够拓宽资金来源渠道，降低项目融资成本，为加装电梯项目提供强有力的资金支持。

3.3 简化审批流程

在面对老旧住宅加装电梯的审批流程复杂问题时，采取一系列创新且高效的应对措施来简化流程，以加速项目的推进，同时提升居民的生活质量。首要任务是优化审批流程，这是简化整个过程的基石。具体而言，需要对现有的审批环节进行全面梳理，剔除冗余步骤，合并相似功能，确保每个环节都必不可少且高效运转。同时，推广并实施“一站式”服务模式，即在政府指定地点或网络平台，集中办理加装电梯所需的所有审批手续，减少业主和项目负责人跑多个部门、重复提交材料的烦恼。这种服务模式不仅能够节省大量时间和精力，还能提高审批过程的透明度，增强公众信任。另外，加强部门之间的协同合作是提升审批效率的关键。各部门应打破壁垒，建立信息共享和协同工作的机制，确保审批流程中的各个环节能够无缝衔接。通过定期组织联席会议、设立联合办公窗口等方式，加强沟通与协作，及时解决审批过程中遇到的难题。利用现代信息技术手段，如电子政务平台、大数据分析等，提高审批流程的智能化水平，减少人为干预和错误，进一步提升审批效率。

3.4 科学规划与施工

通过专业的勘测和设计，确保电梯位置的选择既符合建筑结构安全要求，又能最大限度地满足居民出行便利，实现空间利用的最优化。考虑到老旧住宅的特殊性，规划过程中还需细致考虑电梯与周边环境、消防通道等因素的协调关系，确保方案的合理性与可行性。在选用施工材料与设备时，应坚持静音、环保的原则。采用低噪音、低振动的施工设备和工艺，减少对居民日常生活的干扰；同时，选择环保、耐用的建材，如绿色节能电梯设备，不仅符合可持续发展的理念，也能为居民提供更加健康、舒适的乘梯环境。相关部门应建立严格的监管机制，对施工过程进行全方位、全过程的监督与检查，确保施工队伍具备相应的资质和经验，遵守安全生产规范，严格按照设计图纸和施工方案进行施工。对

于发现的问题和隐患,应及时采取措施予以整改,确保加装电梯工程的安全质量和进度要求。

3.5 完善维保制度

为了确保老旧住宅加装电梯的长期稳定运行,完善维保制度是至关重要的环节。建立健全电梯维保管理制度,明确维保工作的责任主体、内容、标准和周期,确保电梯得到及时、专业的维护保养。这一制度的建立不仅为维保工作提供了规范性指导,也保障了电梯使用的安全性和可靠性。通过选择具备丰富经验和专业技能的维保公司,可以确保电梯得到专业、细致的维护保养。这些专业团队通常拥有先进的检测设备和维保技术,能够及时发现并解决潜在问题,有效延长电梯的使用寿命。为电梯投保相关保险,可以在电梯发生故障或意外事故时,为居民和相关责任人提供一定的经济保障。这种保险机制不仅能够减轻居民的经济负担,也能促进维保工作的落实和维保责任的明确。

4 未来发展趋势与展望

4.1 数字化转型在加装电梯中的应用前景

数字化转型将显著提升加装电梯项目的效率与智能化水平。通过运用大数据、云计算等先进技术,可以精准分析老旧住宅的结构特点、居民需求以及周边环境,为电梯加装提供科学合理的规划方案。数字化平台将实现项目从申报、审批到施工、验收的全过程管理,减少人工干预,提高流程透明度。此外,物联网技术的应用将使得电梯运行状态实时监控成为可能,提前预警潜在故障,保障居民安全出行。可以预见,数字化转型将为老旧住宅加装电梯带来更加便捷、高效、智能的解决方案,推动行业向更高水平发展^[4]。

4.2 人工智能技术在电梯维保中的潜力

人工智能技术的不断发展,为电梯维保领域带来了前所未有的机遇。未来,人工智能技术将在电梯维保中发挥重要作用,通过智能分析电梯运行数据,预测潜在故障,提前安排维修计划,实现从被动维修到主动预防的转变。结合机器视觉与机器人技术,人工智能还能实现电梯内部环境的自动化巡检,及时发现并处理卫生、

安全隐患。智能客服系统的应用也将提升维保服务的响应速度和满意度,让居民享受到更加便捷、贴心的服务体验。随着人工智能技术的不断成熟与普及,其在电梯维保中的潜力将得到充分释放,推动电梯行业向更加安全、高效、智能的方向发展。

4.3 绿色施工理念在老旧小区改造中的推广

在推进老旧小区改造的过程中,绿色施工理念正逐渐成为共识。这一理念强调在施工过程中注重环境保护、资源节约和生态平衡,旨在实现人与自然的和谐共生。对于老旧住宅加装电梯项目而言,绿色施工意味着在施工过程中应尽可能减少对周边环境的干扰和破坏,如采用低噪音、低排放的施工设备,合理规划施工时间以避免扰民等。通过优化设计方案,减少不必要的材料浪费和能源消耗,也是实现绿色施工的重要途径。随着社会对环保问题的日益重视和居民环保意识的提升,绿色施工理念在老旧小区改造中的推广将成为不可逆转的趋势,为推动城市可持续发展贡献力量。

结束语

老旧住宅加装电梯不仅是民生工程,更是推动城市更新与可持续发展的重要举措。面对实施过程中的诸多难点,需要不断创新思路,强化政策引导与技术支持,确保项目顺利推进。未来,随着科技的不断进步和社会各界的共同努力,老旧住宅将焕发新的生机与活力,为居民创造更加便捷、舒适、安全的居住环境,促进社会的和谐与进步。

参考文献

- [1]林海坤.既有住宅加装电梯安全管理存在的问题及对策[J].中国电梯,2022,33(16):38-40.
- [2]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,2020(32):46-47.
- [3]卢明阳,陈力.老旧住宅加装电梯检验常见问题及对策分析[J].中国电梯,2020,31(11):44-46+65.
- [4]马爱萍.老旧多层住宅电梯加装对策研究[J].现代商贸工业,2018,(15):22-28.