

高层盼“梯”心切 低层忧“患”重重

——延安老旧小区加装电梯现状走访

记者 贺秋平 李欢 邢珍珍

深延

用深度丈量延安

以共情化分歧 让老房更宜居

治理凝聚民心，方能让悬空的期盼稳稳落地，让老家园园升腾起温暖的民生烟火。

加装电梯，是老旧小区居民的民生期盼，更是完善城市功能、回应老龄化需求的暖心工程。然而，这项惠民举措长期受邻里分歧、资金筹措、后期管护等难题掣肘，陷入推行易、落地难的尴尬境地。破解加装电梯困局，考验着城市治理的温度与智慧。

矛盾的症结，终究在于高低楼层的利益失衡。低层住户担忧采光受阻、噪声侵扰、安全隐患，高层老人饱受爬楼之苦，单一的协商模式极易加深邻里隔阂。

破解僵局，关键要找准利益平衡点，让高层得便利、低层有保障。同时，优化施工方案与电梯设计，最大限度降低对低层住户的生活影响，以双向体谅消解对立矛盾。

民生工程既要建得成，更要管得好。不少加装电梯重建设、轻运维，后期维修缺位、管理失范，让惠民红利大打折扣。因此，要提前明晰管护责任，建立专项维保基金，规范化开展日常检修与安全管理，构建长效运营机制，彻底打消居民后顾之忧。

小小电梯，承载着民生福祉，更彰显治理温度。老旧小区加装电梯没有标准答案，唯有以共情化解分歧，以政策破除壁垒，以精细治理凝聚民心，方能让悬空的期盼稳稳落地，让老家园园升腾起温暖的民生烟火。



● 朗润居小区部分低层住宅没有电梯，老年居民坦言上下楼不方便 记者 贺秋平 摄



● 东苑西区居民实现“一键上下楼” 记者 李欢 摄

“现在补贴力度这么大，趁着政策赶紧装，上下楼就不用发愁了！”
“装了电梯，我家采光更差了，而且一楼根本用不上。”
“你们单元住户到底同不同意加装电梯？”
……

今年以来，国家“以旧换新”政策将老旧小区加装电梯项目纳入2026年超长期

特别国债资金支持范围，我市有关部门也下发了相关的预通知。近期，随着正式通知的下发，加装电梯一时间成了很多老旧小区街坊邻里茶余饭后的“争议话题”。一边是高层住户、老年群体盼“梯”心切，一边是低层业主顾虑重重、抵触拒绝，一桩利民好事为何陷入“剃头挑子一头热”的尴尬？记者深入市区多个老旧小区实地走访，探寻加装电梯背后的现实困境与“破冰”路径。

望“梯”兴叹背后的出行之痛

清晨的老旧小区，爬楼难题最先击中出门买菜老年群体。

在延安湾盛世花城小区，65岁的刘秀英右腿术后常年肿痛，要拎着蔬菜爬五楼，每上一层都要喘息片刻，到家时早已满头大汗。

这些年为了少爬楼，她平时尽量少出门，搬运重物全靠邻里帮忙、子女跑腿，言语间很是无奈。听说现在老旧小区加装电梯补贴力度更大，她满心期待：“爬楼太遭罪了，装电梯花钱不多，能解决大麻烦。”

红化慧泽山庄B区的王敏珍，也被同样的问题困扰。“我自己身体还行，但要带还不满一岁的孙女出门，简直太费劲了。”王敏珍称，每次带娃出门，都要和丈夫合力

将婴儿车抬上抬下，很耗费体力。“老楼没有电梯，对老人和小孩很不友好。现在政策这么好，居民们就应该齐心协力、积极争取，早点儿把电梯装上。”王敏珍说。

不仅老幼群体，不少年轻人心里也在算一笔账。北关街机械厂家属院业主李先生坦言：“老小区地段好，附近学校多，生活

便利，而且加装电梯成本远低于置换电梯房，赶上政策红利叠加正是好时机。”

记者走访发现，延安多数老旧小区建成年代久、无电梯配置，且住户以老年人为主。四楼及以上高层住户，尤其是高龄、患病、携幼家庭，对电梯需求更为迫切，不少老人因爬楼困难长期足不出户，“下楼难”已成为影响他们生活质量的突出问题。

利益分歧下的“现实梗阻”

群众有呼声、政府有补贴，加装电梯本是双赢的暖心工程，为何却在落地环节频频受阻？说到底，核心症结在于集体权益与个体利益的平衡难题。

相较于高层住户的积极主动，低层业主顾虑重重，成为推进过程中的主要卡点。有业内人士坦言，实际施工中，业主意见一致是加装电梯的关键，一旦分歧难以调和，项目便极易搁置。

“一楼的房子本身采光、通风就不

好，窗户边如果再加装电梯，势必会受影响，而且我们日常也不用不上电梯。”家住文化沟小区的业主李女士态度坚决。

同一小区的张女士也对加装电梯持反对意见：“一旦后期对楼体造成影响，最先受害的肯定是我们低层。”除了担心安装电梯后期会影响到楼体安全外，她还认为还占用原本有限的公共区域，造成停车难等新矛盾。

不止低层，部分高层业主也持谨慎态

度。“加装电梯涉及安全、产权、运维等长远问题，必须科学评估、稳妥推进，不能盲目上马，避免惠民事变成烦心事。”家住五楼的业主高先生说。

博成仕佳小区大部分属于中高楼层住宅小区，共有88个单元，其中84个单元是七层住宅。近期，该小区物业通过各种途径，加大对加装电梯相关政策的宣传，积极配合有意愿的单元推进。

“我们积极引导业主理性看待、友好沟

通，避免在协商过程中出现矛盾纠纷。”该物业负责人杨霞还邀请电梯公司人员来小区实地查看，初步了解哪些楼栋符合加装电梯要求。“我们尽可能为业主提供便利，讲清相关政策及办理流程，积极配合协助有意愿的业主。”杨霞说。

采光通风、楼体安全、公共空间占用、使用收益不对等，多重顾虑叠加，让高低楼层之间形成明显的意见对立，也让这项民生工程频频陷入“同意者热切、反对者坚决”的僵局。

成功样本的经验启示

争议之外，延安已有多老旧小区成功加装电梯，让老楼居民过上“一键上下楼”的便捷生活，其协商模式、资金分摊、手续办理等经验，很值得借鉴。

桥沟街道向阳小区流域办家属楼始建于1998年，住户多为单位职工家属，居民老龄化程度高。2020年，该小区率先完成电梯加装，是我市老旧小区改造示范点。

“老旧小区加装电梯涉及不同楼层住户权益，想要达成共识并非易事。”谈及推进历程，该家属院业委会负责人李燕坦言，前期居民思想工作是最

中之重，也是推进过程中最耗费心力的环节。

“为推进电梯加装，街道、社区工作人员全程靠前发力，与我们一起逐户沟通、反复做思想工作，讲解加装电梯的政策利好、便民意义，让大家打消顾虑。”李燕说。

在费用分摊上，该小区秉持公平合理原则，严格按照楼层差异化收费，一楼、二楼住户无需承担费用，三楼至七楼按照楼层从5000元至3万元不等，每部电梯可享受政府10万元补贴，最大限度减轻住户经济压力。

除此之外，电梯加装需开展专业评估、办理各类审批手续，流程繁杂、资料繁多。“好在政府相关部门工作人员主动服务，全程帮忙跑办各类手续。”李燕表示，从前

筹备到正式投用，耗时八九个月，施工期间的噪音问题、采光影响也曾引发其他楼栋住户质疑，经过多方耐心沟通，最终逐一化解分歧。

宝塔山街道东苑西区也在2022年老旧小区改造时安装了4部电梯，让部分住户彻底告别爬楼难题，居住幸福感持续提升。居民杨森栋作为电梯加装的组织者之一，对这项民生工程深有感触。

在完成前期民意协商后，杨森栋与其他几位住户主动牵头，负责办理各类手续。“最重要的还是做住户的思想工作，尤其是与低层住户的沟通协调，只要住户意见达成一致，后续手续办理并没有想象中繁琐。”杨森栋说，他们主动对接社区出具

相关函件，前往技术监督部门办理审批以及后期电梯入户等手续，辖区办事处积极协助开展专业评估、材料上报工作，整个办理流程顺畅高效。

电梯安装后，后期还包括年检费、维保费以及物业的管护费用、电费等多项开支。一部电梯全年总费用约为9000元，各住户按照楼层分摊，每户支出的费用从700多元到800多元不等。

“现在出门再也不用费力爬楼梯了，老人小孩出行都十分便捷。虽然前期投入了资金，也花费了精力，但看到如今便捷的生活，一切都值得。”杨森栋表示，加装电梯不仅方便了居民日常出行，更让老旧小区焕发新生，让民生工程切实温暖民心。

政策加码补贴再升级

老旧小区加装电梯是党中央、国务院决策部署的重大惠民工程，早在2022年我们就出台了《延安市城镇老旧小区住宅加装电梯工作实施意见》，开展了老旧小区住宅加装电梯试点（洛川县）工作，并有序推进县区老旧小区住宅加装电梯工作，县区依财力给予相应补贴。

今年，好消息再次传来：既有住宅建筑加装电梯首次纳入国家超长期特别国债资金支持计划，其中四至六层每台补助25万元，七层及以上每台补助30万元，简化了审批流程，政策利好不断。记者了解到，国家超长期特别国债资金支持项目申报须满足以下前置条

件：首先，要开展加装电梯可行性（安全）评估论证（有资质的第三方建设工程质量检测机构），具备安全加装条件并出具报告；其次，项目须经多部门的联合审核审批，加装电梯应符合规划、建设、消防、电梯管理等法律法规要求，并办理加装电梯施工许可等同意开工手续；最后，征得符合相关比例的居民意见同意。

“截至目前，我们上报了31部，群众的积极性还是很高的。”宝塔山街道人大工委主任白喜军表示，以单元为单位，经业主同意并填写意愿表后，选代表考察电梯公司、商议价格，再向住建部门申请，经联合审查审批后施工。“设计时必须保障房屋安全与消防安全，采用不影响采光的玻璃幕墙，无噪音技术等方法，避免激化高低层住户矛盾。”白喜军说，主要难点就是意见难统一，街道办、社区会协调沟通做思想工作，尽可能地把事情促成。

很多居民担忧，在推进过程中，不同意的业主是否可以“一票否决”？陕西恒达律师事务所高级合伙人、知名公益律师赵良善认为，老旧小区加装电梯不存在“一票否决权”。根据《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定，改建、重建建筑物及其附属设施，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意，加装电梯决议即合法有效，无需全体业主一致同意，单个或少数业主无权直接否决整体加装方案。

赵良善表示，少数低层业主即便对加装电梯有异议，也不能擅自阻挠施工，其合法权益受法律保护，同时也要履行相邻权容忍义务。依据《中华人民共和国民法典》第二百八十八条规定，不动产的相邻权利

人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系，对于符合法定程序、审批手续齐全的电梯加装工程，低层业主不得无理阻挠；若电梯加装存在侵害采光、通风、房屋安全等合法权益的情况，反对业主可通过协商、向社区街道投诉、法律诉讼等合法途径主张权利，不能采取阻工、闹事等违法方式抵制。

赵良善建议，各方业主应当坚守法律底线，通过正规渠道化解矛盾、推进民生工程。同意加装的业主，需严格依照法定流程完成业主表决、安全评估、方案公示、行政审批等全部手续，依法依规推进电梯加装工作；意见分歧较大的，可由社区、街道牵头组织调解，协商制定补偿、方案优化等和解方案，任何一方都不得违背法律规定，强行推进或恶意阻挠，通过法治化方式平衡多数业主便利出行与少数业主合法权益，妥善推进老旧小区民生项目改造。

● 天的老年人 记者 贺秋平 摄

● 的中高层住宅 记者 贺秋平 摄

● 爬楼梯 朗润居小区内一小女孩正在 记者 贺秋平 摄

