

加装电梯受阻，苦等6年按不下“上升键”

阳光舜城一住宅楼11户居民遇难题，记者多路实探老旧小区问诊电梯加装难

长期以来，“老旧小区加装电梯难”的讨论焦点，大多停留在居民意见如何统一、筹措资金何时到位。但近段时间，齐鲁晚报·齐鲁壹点记者走访济南多个老旧小区发现，更为棘手的问题在于：居民好不容易达成共识，钱也一分不少地交了，工程却半路烂尾，陷入“死循环”，让本就艰难的加装之路，平添更多阻碍。此类困局的症结在哪？又该如何破局呢？



▲济南市市中区铁路南苑8区3号楼1单元前的电梯基坑。

◆家住中创开元山庄的张先生望着所居住的单元楼，他和邻居们等待电梯已有5年之久。

文/片 记者 岳致呈 胡玲玲
济南报道

电梯没装成反添心病

“手续全办完了，十几户居民的钱好不容易凑齐，施工队说走就走，几十万元打了水漂。”济南市市中区铁路南苑8区3号楼1单元的居民们，望着停工三年多的电梯基坑，眉头紧缩。给“年迈”的老楼加装电梯，成为全楼居民的一块心病。

近日，记者来到该栋楼施工现场，只见单元门口已挖出很深的电梯基坑，坑上搭着一块钢板，上面有不少落叶，基坑四周需要焊接的部分有生锈的痕迹。

进入楼梯间，光线有些昏暗，一位老人紧紧攥着磨得发亮的楼梯扶手，一步一步地往上迈台阶。她喘着气停下，手背在额头上抹了把汗说，“才爬一会儿楼，脚已经麻了。”另一位老人在旁说，“刚搬来那会儿，大部分邻居都是三四十岁，现在过了将近20年，跟着房子一起老了，爬楼确实是力不从心了。”

家住市中区阳光舜城中三区9号楼3单元的仇先生，在加装电梯时遇到了相似的波折，这一等更是等了6年。2019年，他所居住的单元，包括一楼住户在内的11户居民都签字同意加装电梯，最终选择和山东秦权建筑科技有限公司签订合同。

随后，施工队很快进场。然而，基坑挖好后，工程进度却不尽如人意，其间施工断断续续。仇先生联系到公司负责人，对方先是提出更换施工队，后又称出现资金困难，想委托其他公司接手，但最终几种方法都未能成行。再后来，公司法定代表人失联，工程彻底烂尾。

仇先生觉得自己作为牵头人，有责任给邻居们一个交代，于是决定提起诉讼。2024年，官司胜诉，但负责加装电梯的公司经营异常，公司法定代表人被列为失信被执行人，追回损失遥遥无期。

烂尾的基坑给住户们的出行带来很大困扰。“已经掏过一次钱了，大家都担心，如果第二次再被骗怎么办？”仇先生很着急，想再次牵头让大家重新掏钱

复建电梯，但再次筹集资金的难度变得更大。

加装电梯“堵”在哪

据住建部等有关部门统计测算，全国1980年至2000年建成的老旧住宅约80亿平方米，70%以上城镇老年人口居住的老旧小区无电梯，预计全国老旧楼需要加装电梯的数量在200万部以上。老人爬不动楼梯，又无电梯可乘，上不去、下不来，只能“困”在家中，成为“悬空老人”，一些肢体残障人士亦对旧楼加装电梯的需求极为迫切。

记者在走访济南各个老旧小区时注意到，只要提起“加装电梯”的事情，无论支持还是反对，居民们对此非常关注，凑在一起就会打开话匣子。“这个地方根本就装不了电梯，装上之后，车从哪里过？”“不仅影响采光，还会让我们低楼层的楼房贬值。”“现在爬楼，只能爬一会儿，休息一会儿。搬家成本太大，装个电梯已经是最经济实惠的方法，以后房子说不准还会升值哩。”

看着讨论得热火朝天的居民们，舜玉路街道舜绣社区党委书记陈莹很理解大家的顾虑，“有疑问很正常，不可能出现一边倒的声音。比如加装电梯是否可能影响房屋质量、楼间距会不会影响出行、遮挡采光之类的，各有各的考量。”她安抚情绪激动的居民，“多数人都同意这事，咱就找专业队伍来，再给大家好好看看。”

老旧小区加装电梯究竟容易“堵”在哪里？记者在多方采访中梳理发现，首要问题是意见难统一。高低楼层居民诉求差异大，高楼层期盼便利，低楼层担忧采光、通行及房屋贬值，邻里间容易起争执，达成共识需要反复协调。

其次是资金筹集难。加装费用不菲，即使有政府补贴，居民分摊比例难统一，部分家庭经济压力大，或者房屋已经出租，加上对资金安全的担忧，筹资常陷入僵局。有的小区则是居民们有意愿，但缺少“牵头人”，整个过程很难推行。

再者，施工过程中与后续维修保养容易引发新的分歧。施工

中，可能遭遇企业“跑路”导致工程烂尾。即便建成，后续保养维护的责任划分、费用分摊等，又容易引发争议。

陈莹说，在实际操作中，常常不是某个环节单独出现问题，而是几个问题层层叠加，就像一团被反复缠绕的线球，线头藏在最深处，难以拉扯出头绪。

“从有加装电梯的意向到现在，快有5个年头了。”家住历下区环山路中创开元山庄19号楼1单元的张先生提起本单元的烦心事满是无奈，“7月28日，施工队已经把挖掘机开到楼下，因为有业主阻挠，只得再次停工。”

“我们本想调解，可对方不接受，也不要补偿，就说不同意，让我们去打官司。”张先生说，后来官司胜诉了，本以为就能顺利施工，可该户业主依旧用车辆堵门，并拨打市民热线投诉。张先生解释，“这就进入了死循环，打官司的时间超过了施工许可有效期，重新办手续又得找业主签字，万一再遇到阻挠拖延，新的许可又会过期。”

“电梯超市”是否可行

今年，济南市市中区舜玉路街道、杆石桥街道社区内新增的既有住宅增设电梯服务中心（以下简称“服务中心”），让不少期盼加装电梯的老旧小区居民看到了新的希望。

走进服务中心，仿佛踏入了一家热闹的“电梯超市”。在这里，居民们可以像在商场里选购家电一般，对比不同品牌的电梯模型，查看维保方案。陈莹将推进老旧小区加装电梯比作“摸着石头过河”，“买台电视、空调都要货比三家，更别提电梯了，价格贵不说，牵扯的事儿也多，肯定得把各项情况了解明白，才能放心做决定。”

“从2017年到现在，市中区已经在老旧小区加装了800多部电梯，还有100多部正在推进安装。”市中区住房和城乡建设局工作人员孙伟伟接受齐鲁晚报·齐鲁壹点采访时提到，对于已经遭遇烂尾的项目，服务中心也专门开辟了“绿色通道”。

仇先生所在单元的电梯，正是通过这种方式在6年后得以“重

生”：与服务中心合作的企业先行垫资施工，居民看到实实在在的工程进展后再付款。一开始只有4户居民愿意第二次掏钱，随着电梯钢架逐渐搭建起来，最终又有3户居民参与进来。仇先生十分感慨，“电梯建成那天，邻居们久违地聚在一起庆祝，现在单元的微信群可比之前活跃多了。”

据了解，服务中心的好处是能够“一站式”解决问题，并且有长期兜底保障。“装电梯的工程并不难，难的是几十年的维护保养。很多企业可能干着干着就撤了，中心不以盈利为目的，主要还是面向居民，解决加装电梯时常见的各种问题。”孙伟伟说，现在服务中心正尝试和辖区里的大型公司合作，让公司起到类似于平台的作用，成为“代建单位”，把施工、安装、监理、设计、售后维保这些单位整合起来，减少繁琐的步骤。

“设立专业化的电梯管理机构，是一项具有价值的探索。”上海易居房地产研究院副院长严跃进在接受齐鲁晚报·齐鲁壹点采访时表示，这类服务中心在破解信息不对称、降低协调成本、规避服务断档风险等方面尝试做出改变，值得肯定。不过，结合其运营时间较短的现状，仍有几类问题需要关注。

“既有住宅增设电梯虽然有技术含量，但并不全是技术活。”严跃进提到，初期面临的主要挑战是建立居民信任感，只有摸清民意，才能开展下一步的工作；其次，服务中心不以盈利为目的，但整合企业资源、维持长期运营需要可持续的机制，如何在公益定位下吸引优质企业参与、避免服务质量打折扣，仍有待检验；此外，对于历史遗留的烂尾项目或复杂矛盾纠纷，服务中心的协调能力、资源调动能力还需明确责任范围与应对预案。

严跃进建议，此类服务中心可将小区老旧电梯更换纳入业务范畴，也可探索电梯加装后能否产生经营性收入。他举例说，有些地区结合当地实际情况作出调整，比如提出加装电梯时居民无需一次性筹资，而是采取“谁使用谁付费”的模式，相当于向电梯公司“租用”电梯及相关服务，这些做法都有值得借鉴之处。

记者 杜春娜
通讯员 胡允港 济南报道

近日，由济南市考古研究院主持发掘的高新区谢家村遗址考古发掘工作顺利完工，并通过专家验收，等级为优秀。此次发掘是为配合高新区矿车智能制造配套生产项目的土地出让而开展的，历时5个月。

本次发掘面积1500平方米，清理出东周至明清各时期相关遗迹，包括春秋时期灰坑、墓葬、窑址等遗迹274处；战国时期墓葬12座；汉代墓葬、陶窑、沟等19处；宋元时期灰坑、灶等57处；明清时期墓葬、沟等9处。

出土完整及可复原器物120余件（组），器形包括铜剑、铜戈、陶鬲、陶孟、陶豆、陶耳杯、陶案、瓷缸、铜镜、铜钱等。

春秋时期遗存中未发现房屋，遗迹主要是灰坑和灰沟等，发现少量墓葬，部分灰坑形制规整，壁、底有加工及烧烤的痕迹，应为窖穴。同时发现多个动物骨架摆放整齐的灰坑，推测其用途或与祭祀有关。遗物主要是生活用的陶器，基本组合较为简单、稳定，为鬲、盆、孟、豆、罐，表现出明显的地方特点，如发现的素面鬲和圈底孟等，在鲁北其他地区如章丘宁家埠、孙家东南、马安及青州凤凰台等遗址和墓地发现较多，在鲁南地区少见或不见。

汉代的2座陶窑，从其排列布局及烧造产品来看，应是一处私营陶窑作坊。同时清理出与陶窑密切相关的取土坑、蓄水设施及疑似房灶等遗迹，对研究济南地区汉代制陶作坊的形制和布局具有参考意义。

汉代墓葬为多室画像石墓，结构完整，画像较为精美。清代墓葬均为甲字形券顶砖室墓，墓室有单室和多室之分，门楼结构保存较好。

此次发掘丰富了济南地区东周、汉代、宋元及明清时期相关考古学研究资料，为研究各时期社会、经济、文化、丧葬习俗等提供了重要的实物资料。

济南谢家村遗址发掘工作完工

出土完整及可复原器物120余件（组）