

四方共担,破解286万元换梯难题

洛阳路街道雁山世纪小区首部更新后的电梯投入运行 资金多元共担模式让居民心愿变成现实

早报12月29日讯 一个小区的14部老旧电梯全部更新,286万元的巨额费用从哪里来?12月29日,市北区洛阳路街道雁山世纪小区首部更新后的电梯正式投入运行,在业主委员会举行的新电梯启用仪式上,这个问题给出了答案:“国债补贴承担+公共收益负担+业主众筹同担+公维基金分担”的多元共担模式,让居民们更换新电梯的心愿成为现实。

老旧电梯故障频出困扰居民

“坐新电梯喽!”12月29日一早,雁山世纪小区的居民们就来到3号楼前,该楼座一单元的电梯是小区更新并启用的第一部电梯。为了让居民们乘坐新电梯,业主委员会和物业公司特意给楼道里铺上了“红地毯”,还用气球做了个拱门。

69岁的居民黄桂珍和邻居们开心地按下按钮,静等电梯开门。“心里很高兴,再也不用愁上下楼了。”黄桂珍告诉记者,随着电梯使用年限的增加,电梯经常出现故障,在等待维修的日子里,因爬楼梯太累,老人们只能尽量不出门。电梯没故障的时候,大家也都是提着心,就怕出现问题。“现在好了,新电梯让居民们心里踏实,谢谢国家的好政策,谢谢为我们跑前跑后的街道和社区工作人员。”她激动地说道。

市北区洛阳路街道雁山世纪小区建成于2008年,有6栋居民楼,共13个单元14部电梯,覆盖18至20层不同户型,服务住户480余户。“我们小区的电梯已投入使用17年了,电梯主机及各类零部件老化严重,故障频发,有时还会发生困人事件。电梯出故障,年轻人可以咬着牙爬楼梯,但是老年群体、病残孕人士却没办法出行。”12月29日,雁山世纪小区业主委员会主任高鹏飞告诉记者,电梯老旧带来的种种问题让居民们苦不堪言。遇到故障维修,一年的费用超过10万元,占了小区公共收益的50%,电梯安全与维护难题,成为困扰居民生活的痛点、堵点。

电梯老旧频出故障,零散维修费用又高,小区业主委员会并不是没有想过办法。“去年我们就开始研究,想靠每户分摊费用再加上小区公共收益更换新电梯,但分摊费用太高,工作推进困难,最后只能停下来。”高鹏飞介绍,事情的转机出现在今年,洛阳路街道办事处工作人员带来了好消息,雁山世纪小区的老旧电梯更新符合国债补贴政策,更新一部电梯可以获得15万元的定额补贴。

多元共担保障项目落地推进

每部电梯更新费用大约20万元,有了15万元的定额补贴,另外5万元的



小区居民乘坐新电梯。

费用从哪出?洛阳路街道党工委委员、办事处副主任刘硕告诉记者,在资金筹措方面,街道创新构建“国债补贴承担+公共收益负担+业主众筹同担+公维基金分担”的多元共担模式,保障项目落地推进。“小区公共收益部分给每部电梯负担两万元,剩下的3万元由业主分摊,每户在1200元左右。此次电梯更新共筹措资金286万元,这种多元共担的模式,既减轻了居民负担,又让项目得以顺利推进。”刘硕说。

为解决雁山世纪小区电梯老旧困扰居民出行的问题,洛阳路街道办事处相关工作人员一直跑前跑后,和小区业主委员会成员以及在此服务的青岛佳和世纪物业管理有限公司工作人员一起想办法。今年街道抢抓超长期特别国债政策机遇,锚定居民急难愁盼问题,成立了由街道党政主要领导挂帅、分管领导牵头负责,城管办、周口路社区、青岛佳和世纪物业管理有限公司、小区业主委员会等多方力量共同参与的工作专班。专班通过召开业主大会、张贴通告、发放倡议书、入户走访座谈等多种形式,全方位征集居民意见建议;同时邀请电梯行业专家到小区,现场为业主解读老旧电梯维修更新的政策红利与财政补贴细则,让惠民政策走进居民家,让居民心里明明白白。

小区老旧电梯更换工作,在资金问题解决后,立即进入更新方案制定与实施阶段。物业公司在此过程中主动靠前服务,承担了多项关键工作:联系专业电梯公司进行安全检测、对接国债补贴申报、协助二手房业主办理公共维修

基金申领手续等。最终,旧梯更新方案以95%的同意率与99%的缴费率顺利获得通过。

剩余电梯春节前完成更新

在电梯更换过程中,业主委员会与物业服务团队特别注重对电梯安装工人的关怀与支持,全力为其创造便利的工作与生活条件。为解决工人们后顾之忧之忧,双方主动协调,在小区内腾出一部分空间作为临时住宿场所,并悉心配备基本生活设施。此外,还为工人们解决了日常生活中的实际困难,例如迅速接通无线网络,提供饮水、充电等便利,只为了让工人们能够更安心、更高效地投入工作。

与此同时,物业负责人与业主委员会成员坚持现场全程跟进,随时协调处理安装过程中出现的各类问题,确保施工衔接顺畅、响应及时。这种充满人情味的后勤保障与现场支持,不仅赢得了工人們的积极配合,也为电梯更换工作顺利推进创造了温暖而高效的氛围。

12月29日,雁山世纪小区首部更新后的电梯正式投入运行。据小区居民监督小组反馈,剩余13部电梯的更新工作将在春节前全面完成,届时全体业主都将坐上安全舒适的新电梯,切实享受到“梯”升幸福的民生温度。“看到居民们的一张张笑脸,我们也由衷感到开心。”刘硕告诉记者,这说明街道“将群众关心的民生实事办成群众满意的民心好事”的目标实现了。

从“忧心梯”变成“安心梯”

据不完全统计,青岛市共有电梯约13万部,其中住宅电梯7.6万部,使用登记超过15年以上的就有6000多部。而大多数情况下,电梯一般使用8年左右就会或多或少出现不同问题。记者从青岛市城市管理局了解到,通过抢抓超长期特别国债政策窗口期,我市今年争取上级补助资金9000余万元,资金总量占全省近五分之一,组织对全市625部老旧住宅电梯实施更新改造。

有了好政策,就要有优质的服务保障。青岛市城市管理局全面做好项目统筹和政策指引,全面宣传解读国债补贴政策、流程、规范,为资金共担机制搭建、施工单位筛选等关键环节提供专业指导。市、区、街道三级以高效协同的工作作风打通政策落地“最后一公里”,让国债红利精准直达民生一线。从“忧心梯”到“安心梯”的转变,是各级物业主管部门把民生工程办成“民心工程”的缩影,更是基层各方协调运行新模式,助力民生实事落地的鲜活实践。青岛市城市管理局将持续聚焦群众急难愁盼问题,以更实举措、更高标准推进城市更新和民生改善工作,让更多居民共享发展成果。

(青岛早报/观海新闻记者 魏妮邦 摄影报道)



扫码观看相关视频
拍摄/剪辑
记者 魏妮邦

早报12月29日讯 12月29日,伴随着上海证券交易所清脆响亮的锣声,山东省首单机构间REITs项目“青岛水务集团有限公司持有型不动产ABS项目”(证券代码:267036.SH)成功挂牌。

本次挂牌的机构间REITs项目由青岛水务集团有限公司(以下简称青岛水务集团)发起,中信证券股份有限公司担任计划管理人,以青岛水务

发行规模4.77亿元

全省首单机构间REITs项目成功在上交所挂牌上市

集团所属青岛市李村河污水处理厂提标改造及四期扩建项目和总氮提标改造项目作为底层资产,发行规模达到4.77亿元,在机构间市场广泛吸引社会资本参与,全场认购倍数达到

26倍,在已发行机构间REITs项目中创造新高,充分体现了资本市场对青岛优质国有资产的高度认可。

项目发行过程中,青岛水务集团在青岛市委金融办、市发改委、市财

政局、市水务局、市国资委、青岛证监局的大力支持和指导下,通过标准化、证券化方式,将具有持续稳定收益的污水处理基础设施转化为可公开交易、流动性强的金融产品,实现从“重持有”向“重运营”转型。募集资金投入新的基建项目,有助于提高资产周转效率与净资产收益率,增强资金运作能力和市场竞争力。

(青岛早报/观海新闻记者 郭念礼)