



全程由业主「拍板」

成都这个超大小区告别16年「高龄」电梯

“以前每次坐电梯，心里总有点不踏实，特别是家里老人单独下楼买菜，我们上班都惦记着。现在好了，心里这块石头总算要落地了！”家住成都市锦江区华都·美林湾小区7栋的李阿姨开心地说道。3月17日，记者走访该小区了解到，历经一年半的精心筹备与紧张施工，小区7栋电梯更新改造工程目前已进入最后冲刺阶段，预计将于2026年4月全面完工并正式投入使用。

□ 华西社区报记者 高昊焜
受访者供图



业主协商电梯更换事宜。

据了解，华都·美林湾小区作为典型的高密度、超大型商品房小区，现有3657户居民、常住人口达10200余人。小区不仅建筑体量庞大，且人口结构多元、民生诉求复杂。此次改造不仅消除了老旧电梯带来的安全隐患，更成为超大小区治理中“共建共治共享”理念的生动实践。从政策响应到业主表决，从施工监管到安全培训，梹子街社区始终坚持全程参与、靠前服务，探索出一条可复制、可推广的老旧小区电梯更新路径。

■ 听见呼声：隐患浮现，合力破题

“美林湾小区一期自2009年交付使用以来，至今已近17年。7栋原有4部电梯设备老化严重，故障频发，不仅影响居民日常出行，更埋下了不容忽视的安全隐患。”梹子街社区相关负责人回忆道。

2024年，成都启动住宅小区老旧电梯更新工作专项行动，为老旧电梯改造提供了明确的政策引导与专项资金支持。对此，梹子街社区第一时间响应号召，向辖区内各物业小区传达相关政策，全面摸排符合改造条件的楼栋。

立足超大小区治理单元多、人口基数大、民生诉求杂的实际，在梹子街社区的指导下，小区7栋居民代表张谊波在小区业委会牵头下，联合小区物业公司，动员楼栋居民代表们召开首次联席会议，确立“安全第一、业主自愿、公开透明”的工作原则。随后召开的楼栋业主沟通会上，工作人员详细解读相关政策、展示现有电梯安全隐患、说明资金方案，获得参会业主的一致认可，为后续工作打下坚实基础。

■ 凝聚共识：透明决策，业主共治

2024年第三季度，基于前期的沟通商谈，由7栋居民代表组成的工作小组进

入实质性操作阶段。社区全程监督，确保每一个环节都公开透明、合规有序。

“我们委托成都市特种设备检测机构对7栋4部电梯进行全面评估，出具权威报告。报告明确指出，主要部件磨损严重，维修价值低，必须整体更换。”张谊波介绍说。此外，业委会协同物业、居民代表根据评估结果，制定了《电梯更新实施方案》，内容涵盖品牌选型范围、资金分摊明细（政府补贴+公共维修基金/业主自筹）、施工周期等关键内容，并多次召开说明会听取意见，逐步完善方案细节。

在表决环节，工作小组采取线下表决的方式，广泛动员业主积极参与。得益于前期的充分沟通与信任积累，本单元业主参与率超过法定比例，同意率高达90%。与此同时，社区对公示文件的张贴、表决流程的合规性进行了全程监督，切实保障居民的知情权、参与权和监督权。

■ 精细推进：以人为本，安全施工

在确定中标单位后，业主代表、业委会与施工方围绕施工细节展开多轮沟通，最终敲定多项人性化施工措施。

针对两个单元4部电梯分批次更换的特点，大家制定了严密的“交替运行”方案，确保任何时候至少有1部电梯可供使用，并建立了安全巡查机制，保障老人和儿童的日常出行安全。此外，要求施工单位做到“工完场清”，每日收工前必须清理楼道灰尘，并对公共区域进行降尘处理。

2025年10月中旬，电梯更新工程正式拉开帷幕。在施工过程中，由业主代表、业委会、物业及社区组成的“监督队”每日巡查，实时反馈问题，确保施工过程规范、有序、安全。2025年12月，7栋的2部电梯率先完成换新并投入使用。新电梯运行平稳、安静舒适，轿厢明亮宽敞，功

能一应俱全，赢得了居民们的交口称赞。

“这一年半的过程中，我们不仅是等待者，更是参与者。”张谊波表示，“从最开始大家坐下来开会讨论怎么筹钱、选什么牌子，到现在眼看着工程要收尾，每一步都是大家商量着来的。虽然施工期间有点噪音和不便，但想到这是我们自己‘当家作主’换来的新电梯，心里就特别踏实，也特别有成就感。”

■ 示范引领：经验复制，治理升级

截至目前，美林湾小区7栋电梯更新工程已进入最后的冲刺阶段。根据最新施工计划，剩余2部电梯将于2026年4月全面完成安装和调试，并通过特种设备监督检验和竣工验收，正式投入运行。三圣街道相关负责人告诉记者，街道已组织社区、业委会、物业及施工方召开安全培训会，进一步压实各方责任。同时，物业和业委会持续做好居民告知与安全提示，每日开展巡查并记录在册，街道社区同步加强督查，全力筑牢施工安全底线。

从最初的担忧观望，到后来的全力配合，再到如今的喜迎新梯，承载的不仅是居民便捷的出行，更是邻里间守望相助的温暖与对美好生活的共同向往。梹子街社区相关负责人表示，社区将坚持“共建共治共享”核心理念，坚守“以安全为基、以透明公信为本、以全程协商为法”三个原则，落实“政策响应建平台，科学评估定依据，透明表决聚共识，精细监管保施工”四个关键环节，最终形成一套“1+3+4”实操指引，让“微治理”撬动“大变化”。

据悉，三圣街道今年还计划推进梹子街社区、喜树路社区片区电梯更新工作，鼓励更多小区从“观望”走向“行动”，在破解超大小区治理难题中推动更多民生实事落地见效。