

探访小区“高龄电梯”之困

本报记者 智慧 张涛 陶涛 文/图

随着小区老旧电梯数量逐渐增多,运行可靠性差、安全部件失效等问题正在给居民生活带来越来越多的影响,受到广泛关注。高龄电梯维修难在何处?是换是修到底谁做主?费用谁出?对此,本报记者进行实地探访调查。

1 老而不退

银川市兴庆区北苑小区红梅园公寓于2004年建成,共有106户,是一栋9层楼高的公寓楼。“我们是银川市最早建设使用电梯的居民住宅之一,共有2台电梯,现在电梯的使用年限已达20年。”银川市中海物业管理有限公司北苑小区物业的负责人李燕说。记者看到,由于保养比较好,该公寓楼的电梯外观和里面都显得比较新,运行时比较平稳。“虽然在乘坐上体验不差,但这两台电梯的钢丝绳已经老化,继续使用下去会有安全隐患。”李燕说。

金凤区水榭花园小区有一栋17层的住宅楼,同样建成于2004年,86户居民共用2台电梯。据金凤区锦绣苑社区水榭花园网格员余婵娟介绍,该住宅楼的电梯因为频繁出现故障,于2023年更换了其中一台。小区居民王丽说,“更换之前的电梯前两年频繁出现故障,运行速度慢,响声也比以前大,而且乘坐时,晃动比较大,非常没有安全感。”

银川市金凤区元光花园小区建成于2006年,其中7号、8号两栋楼均为18层建筑,是银川市较早使用电梯的小区之一。10月28日,记者走进8号楼2单元,只见电梯里光线昏暗,顶部灯罩破损,乘坐时,能明显感觉到电梯有轻微晃动。据元光花园小区物业宁夏建投长城物业管理有限公司有关负责人焦凤霞介绍,由于电梯使用年限长,配件老化,加上使用不当,该小区的9台电梯毛病不断,维保费用也越来越高,如今每年维保费已高达6万多元。

“电梯已经使用了18年,运行效率越来越低,出门如果赶在上下班或者上下学高峰期,等待的时间就比较长,非常影响居民的生活便利性和舒适度。”元光花园小区居民反映。

记者在走访中了解到,因为技术设备老化和维护保养不足,老旧电梯频繁出现故障,居民投诉增多,管理维护成本上升,给小区管理带来了不小的压力。

宁夏通安电梯有限公司相关负责人李先生表示,老旧电梯由于投入使用时间长,机械及电气部件老化导致运行故障率高,安全隐患突出等问题,在电梯运行过程中经常出现意外停电、困人等现象,居民更换电梯的意愿很强烈。此外,由于老旧电梯的维修维保费用较高,但部分小区缺少维修资金,难以做到配件及时更换,不能及时消除安全隐患,加大了电梯安全乘用风险。

目前,迅安在全区负责维保约2000台电梯,其中,15年以上的有150台左右。“10月12日19时,银川一小区曾出现电梯困人事件,物业值班人员通过24小时值班电话联系到电梯维保人员,通过观察与被困人员的沟通,确定为突发停电故障,维修人员立即启用停电救援预案,通过手动开闸溜梯的方式,安全解救被困人员。”李先生介绍,相对于新电梯,老旧电梯更要提高保养频率,缩短维保时间,这样会及时发现电梯故障并排除隐患。

宁夏通宇电梯制造发展股份有限公司质量负责人告诉记者,老旧电梯故障多的原因主要有设备本身和使用管理两个方面,具体包括:设备本身零部件的老化、磨损,达到使用寿命等;使用管理缺失,缺少定期自行检查,未能及时发现和清除隐患,以及维护保养经常以修代养,故障处理治标不治本。目前,老旧电梯维保面临的主要困难是缺少技术扎实、经验丰富的维保人员;电梯原厂配件不易采购,只能进行匹配使用等。

2 谁来买单

今年以来,金凤区元光花园小区两部电梯频繁出现运行中发生异响等问题,经过自治区市场监管局相关主管部门检测后,建议更换钢丝绳、限速器、电梯滑轨、接触器等配件,更换费用预计2万多元。

“目前,更换电梯配件的费用都是从物业费里出,不敢想以后需要更换大件费用该怎么解决?”焦凤霞表示,如果一个单元需要更换电梯,只能使用该单元的维修基金,而且只能使用一部分,还要整个单元的业主同意,更换电梯困难太大。

根据民法典及相关规定,经业主共同决定,维修资金可以用于电梯等共有部分的重维修、更新和改造,同时规定,电梯的一般维修和正常维护保养,例如对电梯进行的清洁、润滑、检查、调整以及更换易损件的费用,由电梯使用管理者从物业费中支出。

何为重大维修、更新、改造?何为一般维修和正常维护保养?2019年国家市场监督管理总局发布的《电梯施工类别划分表》对此列出了详细清单,一般修理包括“修理或更换同规格的驱动主机或其主要部件……”也就是说,老旧电梯运行中常见的钢丝绳老化等问题都属于一般修理。

红梅园公寓物业负责人李燕说,今年,国家出台住宅老旧电梯更新改造政策,物业打算牵头申请对红梅园公寓的两部电梯进行改造。向兴庆区住建局详细了解后得知,今年国家对老旧电梯只更新不改造。“国家给予住宅小区老旧电梯更新一定的补贴,不足部分,由维修基金、小区公共收益或者业主自筹来解决。”李燕算了一笔账,发现申请更换电梯这个路子在红梅园公寓行不通,主要原因是:业主缴纳的物业储备金太少,居民的工作难做。红梅园公寓一共有109户居民,每户按照每平方米10元缴纳维修基金,总数只有五六万元,“按照维修基金使用规定,这些钱不能全部提取,再加上公寓各项设施设备都已经老化,后期使用维修基金的地方也很多。”李燕说,“我们初步征询了一部分常住业主的意见,很多业主不愿意掏钱,加之该公寓出租户多,如果收不上分摊费用,物业承担的风险太大了。”物业和电梯维保公司综合考虑后,决定利用小区的公共收益、申请维修基金来对电梯的钢丝绳、接触器等进行更换。

水榭花园小区的电梯在更换前,曾遭遇无人牵头、业主意见不统一、资金筹集困难等类似问题。锦绣苑社区网格员余婵娟说,水榭花园维修基金少,不足以用来更换电梯,所以,采取物业牵头、业主自筹资金的方式进行更换。“最大的问题就是如何统一业主意见,以及采取什么方式才能让所有楼层的业主对出资方案相对信服。我们前期给业主做工作就进行了两个多月,最终全小区86户居民有60多户同意更换电梯。”但在如何分摊费用上,业主又产生分歧,社区与物业多次召开业主大会协商,好不容易与大多数业主达成了一致意见,但最终只有46户交了钱,“所以只能用收到的钱更换了其中一部电梯,花费18万多元。”余婵娟说。



石嘴山市半岛观邸小区安装电梯摄像头,提升居民用梯安全感和满意度。



新华社发

3 多方协力

今年,国家发展改革委、财政部印发《关于大力支持大规模设备更新和消费品以旧换新的若干措施》,将住宅老旧电梯更新改造纳入超长期特别国债资金支持范围,我区争取到国家5415万元资金,对361台老旧住宅电梯进行更新。

哪些住宅老旧电梯可以进行更新?8月,自治区住房和城乡建设厅下发《申报超长期特别国债支持住宅老旧电梯更新改造项目工作提示》明确,支持依法依规建设的住宅楼中已办理使用登记、使用年限长、配置水平低、运行故障率高、群众更新改造意愿强烈的电梯进行更新改造,重点支持使用15年以上的住宅老旧电梯更新改造,优先支持使用20年以上的住宅老旧电梯实施更新。补助标准为更新电梯每台定额补贴15万元。

申报项目应满足条件:一是应为未开工或2024年1月1日以来开工建设的在施的电梯更新改造项目,已完工的不得申报;实施更新的电梯单台投资须大于15万元。二是居民就电梯更新改造方式、出资方案、更新后管理及维保方案等已达成一致意见。三是多渠道筹措电梯更新改造资金的,应确保电梯更新改造资金拼盘完整闭环。四是申报项目于2024年底前开工,并形成一定实物工作量。

据悉,此次老旧电梯更新项目主要集中在银川市,其中,兴庆区238台,金凤区114台,灵武市有9台。目前兴庆区、金凤区、灵武市依据《申报超长期特别国债支持住宅老旧电梯更新改造项目工作提示》要求,各项工作正有序开展。

“金凤区此次涉及更新的老旧电梯均为20年以上的,我们计划引进一家国有企业负责项目建设,除项目补贴资金外,其余费用可以由这家企业来承担。等电梯更新完成后,该企业可以通过负责电梯维保及电梯内广告收益等方式来盈利,这样群众就不需要自己花钱了。”金凤区住建局有关负责人说,目前引进企业的投资项目备案证已办理完成。

灵武市则已制定好了老旧电梯更新项目实施方案,对项目建设、实施进度、融资等都进行详细规划,“项目估算总投资270万元,预计12月份完工。”灵武市住建局有关负责人介绍,灵武市更新电梯费用主要通过项目资金补贴、地方政府配套和群众自筹等方式解决。

此外,市场监管部门也大力支持老旧电梯更新改造。国家市场监督管理总局印发的《电梯安全筑底三年行动方案(2023—2025年)》指出,切实落实电梯生产、使用单位主体责任,集中整治非法电梯使用,大力支持老旧电梯更新改造,筑牢电梯质量安全基础。

近年来,宁夏深入开展电梯安全筑底三年行动,强化电梯生产、使用单位和检测机构安全生产主体责任落实,全面提升了电梯质量安全水平,切实保障全区人民群众安全、放心乘梯。今年,自治区市场监管局对全区2023年取得电梯安装(含修理)许可证等40家企业实施证后监督检查,已检查电梯安装(含修理)企业25家,发现问题182个,发现严重事故隐患1个,立即挂牌督办,责令属地市场监管部门立案查处,目前,该严重事故隐患已完成整改。

电梯的实际寿命与日常维护密切相关,并不意味着运行15年后就必然故障频出。宁夏通宇电梯制造发展股份有限公司质量负责人表示,维保工作内容应按照电梯的使用情况进行调整,根据电梯的老旧程度按需增加电梯年度维护保养次数,根据实际情况调整增加维护保养的项目,可以把原来的15天/次保养调整为10天/次,把季度、半年度保养内容调整到月度等制定一对一的维保方案。维保单位应根据维护保养和使用单位巡检记录的异常项目对电梯进行维修,做好每台老旧电梯的档案,详细记录电梯的故障、维修和巡检情况。老旧电梯台账应单独制作,并且要定期进行安全评估,评估过程和结果存档,维保单位根据评估结果给出电梯使用建议和调整后维保时间和项目。

他山之石

在大规模设备改造更新的背景下,全国多地出台方案,通过全面评估、分类更新的方式推进住宅老旧电梯更新改造。

江苏:南京市推行“预筛查+全面评估”模式,结合电梯定期检验工作,选取电梯安全核心指标,先对住宅老旧电梯开展“预筛查”,预判出高风险电梯后,再转入“全面评估”。南京市计划今年年底前完成1.1万台15年以上住宅老旧电梯“预筛查”,对于筛查出需要“全面评估”的电梯全部纳入江苏省老旧住宅电梯安全评估民生实事项目予以保障。

安徽:制定发布住宅电梯安全评估地方标准,明确住宅电梯维修改造更新的适用情形,引导使用单位委托具有安全评估能力的权威机构开展安全评估,鼓励各电梯使用单位使用单位对住宅老旧电梯采取组织使用单位对住宅老旧电梯集中、批量开展安全评估。畅通问题隐患发现渠道,建立住宅电梯隐患台账,实现全省电梯安全监管数据一张网、问题隐患整改一本账。

浙江:湖州市明确由业主主体、政府引导,统筹小区公共收益、居民自有资金等多路资金支持住宅老旧电梯更新。同时,鼓励业主通过民主协商方式明确资金分摊比例,相关业主可申请使用名下的住房公积金用于住宅老旧电梯更新,优化物业专项维修资金使用流程用于支持住宅老旧电梯更新。对符合条件的住宅老旧电梯更新项目,湖州市出台相关政策,按一定比例给予资金补助并对安全评估费用予以支持。

短评

随着岁月流逝,我区使用年限超过15年的老旧住宅电梯数量逐年增加,在昼夜不息的起落升降中,这些电梯老态尽显:部件逐年老化、磨损严重、安全系数偏低,故障率明显呈增长态势,给居民出行造成不便。

也正是因此,群众对住宅小区老旧电梯进行更新改造意愿强烈、社会关注度高,成为国家和自治区重点关注的民生实事之一。我区今年抓住大规模设备更新和消费品以旧换新政策窗口,将老旧电梯更新纳入超长期特别国债支持范围,计划今年对361台老旧电梯进行更新。每台15万元的资金补贴,为这些“高龄”电梯解决了资金难题,充分激发了社区、物业单位、居民等各类主体的电梯更新意愿。

但即便有政策“加持”,因堵点各不相同,老旧电梯在更新中仍然面临许多难点。有的因物业储备金太低,“卡”在了居民筹资环节;有的因租户占比高,意见难以统一;有的因物业服务水平低,居民间协商难推进……老旧电梯更新,既是安全领域的一件大事,也是基层治理的一道考题。破解这一难题,还需有关部门进一步深入找症结,协同各方开处方。既要引导相关各方加大对电梯隐患治理的关注度和参与度,对使用年限长、群众反映诉求量大的住宅老旧电梯优先开展安全风险评估并推动更新;还要积极探索协商共议众筹模式,推动由政府补助、企业让利、业主出资的形式来解决资金难题。

同时,进一步强化电梯安全监管。目前我区大部分在用电梯由物业公司管理,但物业公司水平的高低,造成了电梯维保质量参差不齐,并且普遍存在对电梯危险性认识不足、重视程度不高、管理能力有限、日常维护投入不够等问题。市监部门应进一步督促各方切实履行安全主体责任,加强对物业公司电梯安全管理方面的监督和考核,强化维保单位维保质量,监督其做好日常维护保养和维修工作,为群众提升安全感、幸福感。

让群众幸福指数直线「梯」升

杨晓秋