

老旧电梯“焕新升级”的民生考量

本报记者 张 涛 智 慧 文/图

编者按

关不上门、按钮失灵、半空悬停……老旧小区电梯长期运行使用,零部件磨损、老化,部分电梯故障频发,存在一定安全隐患。银川市住房和城乡建设局统计数据显示:截至2025年3月,银川市15年以上住宅老旧电梯共1340部。

目前,银川市老旧电梯“焕新升级”计划已启动。如何对一部老旧电梯进行更换?什么样的电梯会被列入更新计划?改造过程中如何通过监管保证新电梯质量?对此,记者进行了走访调查。

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

怎么换

15天拆装一部新电梯

“这电梯啥时候能换好?”“新电梯都有啥功能?”5月6日,家住银川市兴庆区星光华小区A区7号楼3单元的曹仲宪伸头看着楼梯间电梯井里工人在装配电梯零件,关心地询问。连日来,他非常关注单元更换电梯的情况。更换电梯是曹仲宪乃至这个小区7栋楼26个单元500多户居民多年的心愿。

星光华小区A区建于2003年,共有26部电梯,至今电梯已经使用了22年。电梯因使用年限长,零件老化而产生的问题,居民最有发言权。

“电梯上下晃动大,噪声大,几位居民还曾被困在电梯里半个小时左右,万一年纪大点儿的受伤了可咋办。”曹仲宪回忆,过去电梯频繁出现异响,“关人”故障,出门坐电梯就会担惊受怕。在小区居住多年的赵淑梅坦言:“以前的电梯平稳度很差,维修率高,给我们生活带来不便,特别是晚上,电梯的噪声尤其大。”今年年初,该小区A区1号楼的一部电梯因地震导致电梯门变形,一居民被困50多分钟。老旧电梯运行的不确定性和安全性差,让居民对电梯更换的意愿更加强烈。

同样对电梯更换工作充满期待的还有银川市金凤区水榭花园小区的居民。该小区有一栋17层高的住宅楼,建成于2004年,86户居民共用2部电梯。因为电梯频繁出现故障,运行速度慢、响声大,乘坐时,晃动厉害,已经严重影响居民的乘坐安全。2023年,居民共同出资更换了其中一部电梯。今年,该小区的另外一部电梯被纳入金凤区住宅老旧电梯更新改造项目,将使用国债资金对整部电梯进行更换,居民不用掏钱。“2023年,小区居民为了更换电梯,在筹资时出现了很多不愉快,听说今年电梯免费换,大家心里都非常

畅快。”金凤区锦绣苑社区网格员余婍娟说。

电梯安全性差、运行不平稳,这些都成为老旧小区居民的心病。这一困境在今年年初迎来了转机,为保障群众安全乘梯,银川市住房和城乡建设局加快推动住宅老旧电梯更新更换工作。

4月26日,记者刚到星光华小区A区7号楼3单元时,就听到电梯井里传来阵阵施工声。现场,记者看到一位工作人员正在电梯井里的新电梯平台上慢车运行,楼梯间外围做了施工防护。“3单元的旧电梯已经拆卸完毕,新电梯机房设备安装完成,井道导轨已经安装完成。下一步就要安装电梯层门了。”负责该小区老旧电梯更换项目的苏州江南嘉捷电梯有限公司银川分公司项目经理王飞飞介绍。

那么,一部旧电梯如何“焕新升级”呢?王飞飞介绍,一部旧电梯的更换,大概包括以下主要流程:拆除旧电梯,井道勘测、机房设备安装、井道设备安装、门装置安装、电气设备安装、安全调试,其中每个环节都要严格按照技术规范操作,确保电梯的安全性。新电梯安装完成、土建施工完成,电梯调试合格后进入厂检、报检环节。然后由宁夏特种设备检验检测院进行现场检验,合格后,出具电梯监督检验报告,办理注册成功,出具使用标志。新电梯交付使用,进入日常维护保养。

王飞飞说,更换一部老旧电梯要比直接安装一部新电梯复杂。“我们在施工过程中会遇到电梯井道垂直度偏差大、井道导轨支架梁超标的情况,都要进行处理。如果导轨支架梁间距超标,就需要在井道内增加槽钢防止超标。”王飞飞介绍,更换一部电梯,从拆到装的时间大概15天。

换哪些

重点更换运行15年以上老旧电梯

“随着城市化进程不断加速,现有住宅小区设施老化问题日益突出,特别是运行15年以上的老旧电梯逐年增多,安全隐患不断增加。”银川市住房和城乡建设局相关负责人介绍,这次银川市更换老旧电梯的资金主要来自申请超长期特别国债资金、旧电梯拆除资产处置项目。重点支持更新更换使用15年以上,即2010年1月1日前办理使用登记的住宅老旧电梯。对住宅老旧电梯整体更新更换按15万元/台标准给予定额补助。超出国债补贴的资金,可通过业主自筹、提取住房公积金、使用小区公共收益等方式支付,以确保住宅老旧电梯的更新改造。

据了解,之前老旧小区加装一台电梯的价格大概为35万元,大部分成本是土建部分,由于更换电梯可使用原来的电梯井和附属设施,更换成本一般能控制在15万元左右,不用居民额外承担费用,这样也就减少了选取单元业主代表、征求居民意见、签订授权委托书、电梯选型及邀请招标等一系列环节。居民只需要就电梯更新方式、出资方案、更新后管理及维保方案等达成一致意见即可。

在银川市兴庆区太阳都市花园44号楼一单元,居民们已经用上了新电梯。一单元的电梯在新电梯设备进场之前就坏了,居民们不得不每天走楼梯。这对居住在楼里的老人来说十分不便,所以兴庆区政府在电梯更新改造工程中,优先更换楼里有老年人、残障人士、中高考学生、电梯已经无法使用等楼栋的电梯。小区居民周爱文说,他住5楼,近两年电梯频繁出现故障,导致他多次被困,每次经历都令人恐惧。现在,使用上了新电梯,周爱文难掩心中的喜悦:“我们居民没掏一分钱就用上了新电梯,又平稳又安全,政府为我们办了一件大好事。”

“兴庆区2024年住宅老旧电梯更新改造项目主要针对投入使用时间长、

配置水平低、运行故障率高、安全隐患突出、群众更新意愿强烈的住宅电梯,优先支持使用年限20年以上的住宅老旧电梯进行更新。”宁夏兴辰建设工程有限公司项目负责人李涵介绍,改造项目主要涉及10个乡镇(街道)20个住宅小区的238部老旧电梯,改造后将达到经济适用、安全耐久、运行平稳、绿色环保和通讯畅通的效果。项目分为5个标段,总投资约3650万元,目前各标段累计进场新梯165部,预计6月底全部完成本批次老旧电梯的更新改造工作。

“今年年初,我们接到住宅老旧电梯更新改造项目的通知后,迅速入户走访,开展摸排,征询居民意见。”银川市兴庆区前进街道星光华社区党委书记罗霞介绍,经过摸排,该小区有26部电梯使用年限达到22年,故障频发,居民更换电梯意愿强烈。“我们在摸排的同时,就电梯更换标准也询问了居民的意愿,这次更换的电梯有3个标准:15万元的电梯,居民一分钱不用掏;18万元的电梯,多余的3万元居民自筹;20万元更换进口的性能更好的电梯,超出部分居民自筹。”经过挨家挨户征询意见后,95%的居民同意更换价值15万元的电梯。

记者了解到,银川市三区政府分别负责各自辖区内的老旧电梯更换工作,所以更换的电梯标准也各不相同。在银川市金凤区,统一更换了价值15万元的电梯。银川市金凤区国有资本运营有限公司项目管理部部长王智进介绍,金凤区住宅老旧电梯更新改造项目概算总投资2340万元,更换更新金凤区11个住宅小区共114部电梯。该项目于今年1月27日完成招标工作,经公开招标,宁夏通宇电梯制造发展股份有限公司中标该项目电梯采购及安装工程。截至目前,通宇电梯公司已完成114部电梯生产,已进场安装72台,其中验收完成42台,正在拆除及安装30台。



正在拆卸的电梯。

安全性舒适性大幅度提升

“新电梯就是好,运行平稳,里面也敞亮。”日前,家住银川市金凤区山湖名居的居民冯文对新更换的电梯赞不绝口。记者也乘坐该小区新更换的电梯体验了一下。走进电梯轿厢,轿厢内安装了扶手,灯光明亮,轿厢内壁是镜面的,还雕刻着精美的图案,显得高端大气上档次。随着电梯平稳上升,液晶屏上跳动的楼层数字清晰可见,电梯很快便到达顶楼。银川市金凤区北京中路街道森林公园社区党委书记韩艳说,目前,该辖区翠柳岛、山湖名居小区的老旧电梯已经更换完成,居民们对新电梯的满意度很高。

“这次更换的新电梯,使用了永磁同步曳引机,具有超高效率,噪声低,振动小,乘坐舒适,重量体积小的优势。新增的滤波器,可以稳定电梯的动力电电压;电梯限速器会在电梯下行超速时投入工作,防止电梯下坠发生意外。”王飞飞介绍,以前的老式电梯曳引机为异步电机,要定期更换齿轮轮,而现在的永磁同步曳引机无齿轮,一定程度上也降低了维护成本。新电梯内也有了更多人性化的功能:增加了轿厢残障功能包括盲文按钮、扶手、监控,2块控制面板,方便乘坐轮椅的残障人士、儿童操作电梯。

安全是居民乘坐电梯时最大的诉求,新电梯大大提高了安全性能。“新电梯有停电应急自动平层功能。”王飞飞举例,如果居民在乘坐电梯时,突然遭遇停电,那么电梯会迅速到达就近的平层区,自动打开电梯门让里面的人先出来。新电

梯还安装了电动自行车智能阻止系统,当有电动自行车试图进入电梯时,系统便能准确识别,响起语音警报,如电动自行车继续进入电梯内,系统也将主动阻止电梯关门运行,直至电动自行车推出电梯后方能恢复正常。“轿厢语音安抚功能则能在停电或者电梯突然发生故障的时候,发出‘电梯停电或电梯故障不要惊慌,正在联系电梯维护公司’‘故障马上排除’等语音提示。”王飞飞介绍,更新后的电梯运行速度由原来的1米每秒提升至1.5米每秒。智能化的物联网系统实时监控各项安全指标,而且,所有增值服务均未增加额外费用。

“新电梯有消防联动功能,每层电梯门旁边都设有消防按钮,如果发生火灾导致电梯困人,按下按钮后,火警信息便发送到消防救援队的信息平台上。”李涵补充道。

“更换新电梯时,施工单位将电梯门的门套也改造了,服务很到位。”星光华小区居民张正勇介绍,“本以为要加钱改造门套,没想到他们全包了!”张正勇摸着崭新的不锈钢门套说,“现在电梯门严丝合缝,进出特别方便,这才是真正的惠民工程!”

“新电梯安装完成以后,宁夏特种设备检验检测研究院将对电梯进行监督检查,出具检验报告,电梯就能投入使用了。”韩艳指着电梯上的检验合格证对记者说,现在,森林公园社区更换的20部电梯已经全部移交给物业公司 and 业主委员会,后续将由双方共同维护。



工人在电梯井内工作。

新在哪

