

## 急速下坠 被关轿厢 关门夹人

# “高龄”电梯故障频发当引起重视

“急速下坠、被关轿厢、关门夹人……这些情况我们小区不少人都遇到过,搭乘电梯成了‘高危’动作。”北京市阳光××小区业主叶俊这样向记者描述其所住小区电梯的糟糕状况。而该小区电梯频繁发生故障的背后,是这些电梯已经跨入了“高龄”阶段。小区最早的一批电梯于2003年开始使用,距今已经超过20年。

20世纪90年代以来,全国许多城市的高层住宅开始安装电梯,电梯逐渐成为人们每天都要接触的“交通工具”。然而,随着时间推移,这些电梯运行至今俨然已步入“高龄”。记者近日在采访中发现,这些“高龄”电梯在运行时状况百出,严重影响居民的正常生活和出行安全。同时,对于“高龄”电梯,无论是维修还是更新,都面临诸多难题,比如小区公共维修基金不足、产权人主体缺失等。

受访专家认为,“高龄”电梯能否继续使用取决于其是否检验合格。针对现实中存在的业主、物业公司、电梯维修公司等多方主体之间的矛盾,建议一方面依法赋予业主根据检验结果决定“高龄”电梯维修或是更新的权利,另一方面树立电梯使用与相关建筑物同生命周期的理念并建立一系列配套制度和国家标准,落实电梯生产、安装、维护等各方安全主体责任,确保电梯安全运行,保障居民安全出行。

### 高龄电梯频出故障 影响居民正常生活

在阳光××小区,谈到电梯,多名业主称心有余悸。

小区业主王浩(化名)告诉记者,小区的电梯最早在2017年开始出故障。有一次,一名业主在坐电梯下楼时,按了一层后,电梯半天不动,再按开门键,电梯也没反应,但过了一會兒,电梯突然开始急速下降。还有一次,一名业主被关在电梯轿厢里半小时左右,等到应急救援人员赶过来才打开电梯。

王浩介绍说,时间进入2018年后,小区电梯频繁发生故障,据居民统计,仅当年6月至10月,就发生60多起电梯故障,特别是当年10月27日至29日,3天内发生了6起电梯故障。此后,电梯故障频繁发生,往往是电梯故障后,物业公司通知电梯维修公司来修,修好后过段时间又出现问题,这种状态一直持续至今。

“谁在维护电梯?我们不清楚。电梯安检情况如何?我们也不清楚。我们每天都处于不清楚安全状况的电梯内。”一名业主如是说。

家住北京市四环外某小区的张女士有着类似经历。

张女士所在的小区一期楼盘建成于1998年,共有3栋居民楼,600多户,每栋居民楼安装两部电梯,小区后期开发多栋居民楼,每栋楼则安装3部电梯,目前小区所有居民楼都超过20年。

张女士所住的楼栋电梯于2013年进行了一次大修,之后每年进行检验,保证电梯运行安全。然而,2022



年夏天,楼里两部电梯轮番出问题,其中一部电梯有时会上行到9层后再坠落到2层,电梯还时常发生夹人关人故障。

记者在采访中了解到,在北京,不少居民小区高层住宅面临电梯“高龄”化问题。而据公开信息梳理发现,全国不少城市也都存在高层住宅电梯“高龄”化问题。如上海,住宅电梯使用在15年以上的有4万多部,尤其是使用20年以上的“高龄”电梯时常出现各种问题,严重影响居民的正常生活和居住安全。

根据国家市场监督管理总局发布的数据,截至2022年年底,全国有电梯964.46万台。至2023年4月全国运行15年以上的“高龄”电梯达到73.68万台,而且每年增速在10%左右。

### 更换电梯面临难题 物业管理存在缺口

电梯失控坠落、电梯意外困人、电梯呼叫不应等现象频繁发生,让小区居民对出行安全问题十分担忧。

2022年7月底,张女士所在小区的几栋楼业主自发组建交流群,要求小区物业公司解决电梯故障频发问题。不久,物业公司回复称,小区电梯因使用时间较长,电气控制部分部件老化,故障率逐年升高,而维修时电梯原厂配件、备品从市场采购困难,所以不能及时对电梯进行维修。

于是,业主们要求对电梯进行更换,希望可以动用公共维修基金。但物业公司的答复是,这几栋楼在开发时尚没有公共维修基金政策,所以只有很少一部分业主缴纳了公共维修基金。更换电梯事宜至今没有解决。

叶俊告诉记者,就阳光××小区电梯安全问题,业主代表与物业公司几番交涉未果,甚至曾到社区居委会和当地政府部门投诉,但物业公司和电梯维保公司始终没有切实回应业主们的诉求。业主们打算成立业主委员会自行解决问题,但成立业委会迟迟未能如愿,要求物业公司加强电梯管理的事情只能搁置下来。时至今日,小区电梯频出故障的问题仍没有解决,既没有及时维护,也没有更换新电梯。

在北京联合大学应用科技学院、城乡基层社会治理研究院教授李凌看来,电梯“老龄”化,出现部件老化、磨损等情况,可能存在安全隐患,但由于“用的人不管、管的人不用”,使得电梯维修、更换存在难题。

“首要难题是出资主体有争议。按照相关法律法规,电梯进行更新、改造、维修或者日常维护保养所需费用,由电梯的所有权人承担。居民住宅电梯的更新、改造和维修所需资金的管理,按照有关住宅专项维修资金的规定执行。”李凌解释说,但业主和物业公司对大修电梯、更换电梯等费用支出存在争议,通常物业公司认为电梯故障是由于自然老化、长期超负荷运作造成;业主则认为是物业公司的维保不到位造成电梯故障,维修或更换费用要物业公司从收取的物业费和小区公共收益中出,而不是动用住宅专项维修资金或者由业主自筹。

在李凌看来,电梯维修或更换的另一个难题是公共维修基金不足、补缴困难。小区电梯大修或更换往往需要动用公共维修基金,但老旧小区公共维修基金不足,甚至有的小区公维余额为零,也有的老旧小区没有住宅专项维修资金,但筹集又非常困难。同时,物业管理存在缺口。住宅专项维修资金划转业主大会管理后,需要使用住宅专项维修资金的,需要业主委员会审核同意并划转资金,物业公司仅能提出方案并在业委会同意后组织实施,这使得在大修或更换电梯的过程中,业委会成了不可或缺的一环,但现在有业委会的小区并不是很多。

### 电梯维修难在何处 谁来负责谁来出钱

记者在采访中发现,不少小区“高龄”电梯维修难更新难问题背后都存在一个共性问题:谁来负责、谁来出钱?

常熟理工学院机械工程学院(智能电梯产业学院)正高级工程师顾德仁说,根据具备公信力的检验检测机构检测结果,“高龄”电梯确实需要更新或改造的,如果电梯产权等归属明确,更新或改造费用由产权人负担,产权人一般是小区业主,如果小区业

主缴纳了公共维修基金,就可以由业主决定动用公共维修基金,如果业主没有缴纳公共维修基金或基金数额不足,则由业主分摊。

北京市物权法学会副会长毕文强认为,从建筑物区分所有权的角度来看,电梯属于业主共有设备设施,其维修、更新和改造理应用建筑物及其附属设施的维修资金,即应该由业主承担相应的费用。从现行的法律规范而言,其生产运营使用、检验检测、监督管理、应急救援等制度规范比较完备,仅在维修更新改造的问题上相应的法律规范存在衔接难题。

“例如,为了解决‘高龄’电梯更新或改造的资金问题,有必要制定关于建筑物及其附属设施的维修资金筹集、使用、续筹的法律规范,解决资金来源以及合规使用问题。更重要的是,对于小区来讲,除高层电梯外,还会面临越来越多的设备设施更新改造的问题,有必要出台小区专项维修资金归集、涉及老旧小区改造等的相关法律规范,对相关资金来源、资金使用、主体责任等进行规范。”毕文强说。

李凌建议加强多元协作,一方面,市场监管、住建等部门可与属地镇街社区形成联动机制,探索资金筹集使用办法;另一方面,在使用公共维修基金时,应建立一套可操作的、物业公司和业主之间能够相互制约,同时又能产生相互信任的机制,谨防房地产公司、物业公司和其他部门、人员利用电梯维修、更换时机从中渔利,真正让房屋的“养老钱”在解决诸如电梯维修、更换问题时用得透明公开,让业主信服。

### 科学设计电梯配置 出台相应技术标准

顾德仁建议,我国应该围绕电梯与相关建筑同生命周期的理念建立电梯生产、销售、安装、使用等制度体系并赋予相关主体法律责任。对于电梯生产企业来说,在生产电梯的同时配置一定数量产品备件的安全库存,提供电梯终身售后支持,不因企业的变动或产品的更新迭代而停止。对于电梯购买者来说,在采购电梯时,从电梯全生命周期的角度,科学合理根据建筑结构设计电梯配置,确保电梯的型号、载重、运行速度等与建筑相适应。对于电梯的维修保养,应该及时对电梯进行维修保养,确保电梯安全运行。

顾德仁呼吁,就“高龄”电梯更新或改造事宜,考虑从规范的角度出台技术标准,供有关各方遵循。特别需要注意的是,应该在相关规范中强调公开透明,比如技术评估报告可全文公开;在有条件的地域,有步骤地试点电梯采购(无论是新装电梯,还是更新电梯)全流程公开,包括但不限于招标采购文件、入围公司的投标文件、电梯设备价格、以及具体的更新改造实施方案等关键信息均在“阳光”下展示,力求每个环节都经得起社会监督。 来源:法治日报