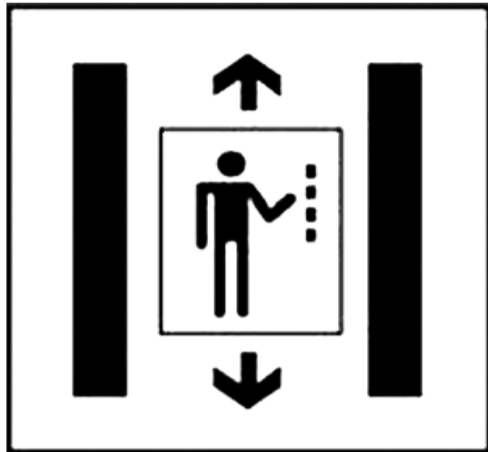


## 关注城市电梯病



### 把好采购关口 管理会更省心

入住7年,28部电梯很少出现故障,永胜物业经理宋洪振对新世纪花园小区电梯的运行状况挺满意。他坦言,采购电梯要考虑小区入住人数、人流量、每部电梯的承重等问题。开发商前期采购的电梯质量很好,物业公司在后期管理很省心。

“有的开发商为节约成本,在采购时选择价位低、承重差的电梯,或者选用的型号不能满足小区人员多的情况。”王京波说,这就出现“小马拉大车”的情况,希望相关部门联合出台关于电梯选型、电梯管理的相关规定,让开发商在选型时有标准可依,使监管部门也有规可循。

### 电梯维保服务 应有收费标准

“物业在接手后,电梯的日常维保就交给了维保公司,物业本身没有专业的维保人员,电梯维保内容、价格只能听维保公司的建议。”济宁坤峰物业管理有限公司总经理赵贤峰说,如果物业公司工作人员不专业,就很难了解维保人员对电梯维保的情况,维保公司漏

检,物业公司也很难察觉。

“济宁市目前还没有针对电梯维保范围的服务收费标准。”在对话现场,一位物业公司经理说,这也是为什么维保公司提出价格不一的重要原因,如果济宁市出台相关的法规政策,整个维保行业会更规范。

### 物业管理 学些专业技能

“三分使用七分管理,物业公司不仅要加强对电梯的日常管理,还要注重与业主的沟通,因为业主是电梯的直接使用者。”济宁市大地物业管理有限公司总经理朱庆玉直言不讳地说,有些问题是由于物业公司管理不善造成的,物业公司不仅需要做好电梯的日常维护,还有义务对业主讲解电梯如何使用,在使用过程中应该注意什么,还可以举

办电梯逃生的演练,让业主都参与进来。

“公司已经成立了新的项目工程部门,招聘机电专业、大专以上学历人员,定期对他们进行电梯知识的培训。”九巨龙物业公司副总经理杨宝明说,物业公司工作人员掌握电梯的专业理论知识后,配合维保人员工作或者与他们交流时会专业一些,也能监督维保公司把工作做好,减少电梯事故的发生。

### 业主使用不当 损坏会更严重

“置成国际B座的两部电梯经常出现按钮被损坏、显示屏破裂的情况,从原厂调配件需要时间,停运对于业主也十分不便。”对于电梯配件经常遭到人为损坏,田申物业公司项目经理王冠军十分无奈,“希望业主能够有‘大家庭’的概念,把电梯当成自家的生活工具,这样才会更加爱惜。”王冠军说,电梯使用前两年是最重要的磨合期,如果使用不当,后期

的损坏会很严重。

“家具、大大小小的装修材料都通过客梯运送,不光是重量承受不了,家具的尺寸过大也会影响电梯的关合。”济宁市圣安电梯有限公司总工程师魏玉民告诉记者,业主经常乘电梯,但在使用上仍然有很多不规范的地方,比如等待电梯时重复按下上行键或下行键,会增加电梯开关门的次数,也延长了等待时间。



座谈会上,相关部门的专家和物业公司负责人讨论得很热烈。

# 电梯“病”咋治? 大家一起来会诊

本报和谐社区行·社区对话畅谈电梯问题

文/本报记者 范少伟 李倩 孔令茹 周玉 图/本报记者 张晓科

**本报济宁12月11日讯** 住宅小区电梯为何经常会出现问题?如何才能解决?……带着这些问题,10日,本报“和谐社区行·社区对话”活动走进济宁市龙城美墅小区,邀请济宁市城市综合开发中心、省特检院济宁分院等职能部门及九巨龙、坤峰等6家物业服务公司的相关人士来到现场,就“城市电梯病”问题进行探讨。

“电梯经常出现问题关键在于产品质量,新世纪花园小区2004年就上房了,电梯很少出现问题。”在对话现场,永胜物业管理有限公司总经理宋洪振说,如果平时维保到位,住宅电梯就会很少出现问题。但随之另外一家物业公司提出,物业工作人员对电梯如何维保也不是很清楚,不太了解电梯维保人员是如何工

作的,他们的维保不是不符合维保标准?不少物业公司提出他们缺少管理电梯的专业队伍,应该培养业主自觉维护小区电梯安全等相关问题。

“电梯的设计原理是很科学的,如果产品质量有保障、日常维护管理到位出现问题的机率是很小的。”电梯工程师魏玉清和大家谈到电梯设计运行的原理,他也指出,在设计、制造、安装、使用等环节出现问题,再缺少监管,就会造成电梯事故频发的状况。

“对电梯可靠性和安全性进行评价,主要考虑七个环节。”山东省特种设备检验研究院济宁分院电科科科长王京波说,包括电梯的设计、制造、安装、改造、维修、使用、检验等七个环节,这是一环扣一环的,在电梯年检过程中发现很多问题,有的是因为

规划部门在刚开始规划设计时对电梯的设计就不太合理,有的是因为开发商选择的型号不对,还有的是由业主使用不当造成的。城市电梯“病”并不是由单一的部门由于监管不当造成的。

“目前对电梯的管理和收费,济宁市并没有明确的办法和规定,除了预防电梯问题的发生,出现‘病症’后也要积极应对。”济宁市城市综合开发中心物业管理科科长李志众表示,小区电梯需要大笔资金维修时,最好申请住宅专项维修资金,物业公司可以去济宁市房产交易处交易服务大厅维修资金窗口咨询相关政策和申请流程,目前已经受理了两起维修电梯的住宅专项维修资金。“我们已经与12319进行联动,市民有需要可致电咨询,我们会核实了问题后积极处理。”

## >>>记者手记

### 要治电梯“病”,管理制度是良药

在采访过程中,谈到电梯问题时,大多业主认为电梯坏了,就是物业公司没有管理好。深入了解后记者发现,很多问题是物业公司解决不了的,一部小小的电梯涉及到多个单位和部门,维保行业的混乱,管理部门职能不到位、相关法规的缺少等都是造成城市电梯“病”的原因。

如果房地产开发商在建房时把业主的生命安全放在第一位,如果物业管理

服务做的更周到更细致,如果监管部门管理更规范更科学,如果相关的规章制度更细致全面,也许城市电梯“病”将不再频发,业主也不再因乘坐电梯而担惊受怕。

一场对话也许解决不了根本性的“病症”,但我们欣喜地看到,相关部门已经重视这一问题,并把加强电梯管理提上工作日程。我们也看到物业公司之间增强行业之间的交流与沟通,希望把服务与管理做

好,就像对话过程中济宁同诚物业管理有限公司总经理李文超所说,“我们不可能满足所有业主的要求,但我们会尽百分之二百的努力。”

制度的推动就像一口警钟,需要有人敲才会响。我们期盼有关城市电梯管理的办法早日出台,我们期盼物业服务更加细致人性化,我们期盼监管部门的有力监管,让电梯滑落、电梯困人等现象少发生或者不发生。

## 电梯正确使用方法

- 1.按照电梯安全注意事项和警示标志要求乘坐电梯,不要靠在电梯门上;
- 2.不乘坐明示处于非正常状态下的电梯;
- 3.不采用非安全手段开启电梯门;
- 4.不拆除、破坏电梯及其附属设施;
- 5.不乘坐超过额定载荷的电梯,运送货物时不得超载;
- 6.不做其他危及电梯安全运行或者他人安全乘坐的行为。

小贴士

## 电梯发生故障怎么办

电梯运行过程中发生故障,电梯会自动进行判断。门和安全保护装置正常时,电梯会回到一楼位置,乘客不要拍打或强行扒开门,等待电梯自动开门即可。

如果电梯门不能正常打开,那就是发生了困梯故障,此时乘客应通过紧急呼叫按钮与外界取得联系,由物业管理部的值班人员通知电梯维修保养单位的专业技术人员进行解救。在等待救援的过程中要耐心等待,切勿自行扒门试图爬出。