



# 电梯本该大修 被钱绊住了脚

## 省城不少小区电梯运行十余年,维保更新面临资金困境

最近,济南市民王女士遇到件烦心事,小区的电梯要维修,但物业收钱后却没了音信。每天坐着有安全隐患的电梯上上下下,王女士心里直打鼓。据了解,济南目前不少电梯面临大修,却被钱死死绊住了脚步。



本报记者 万兵

▲文博家园2号楼电梯需要大修,但因收不齐维修费一直凑合着用,令人提心吊胆。 本报记者 万兵 摄

## 每户390元的维修费收不齐

王女士居住在文博家园2号楼,该楼共有两部电梯。6月底,小区物业在单元门上贴了一张通知,称电梯需要更换钢丝绳,两部电梯共需要22185元。物业工作人员称,由于没有房产证,也没有维修基金,这笔钱需要业户一起来凑,分摊到每户是390元。

电梯的事不能马虎,包括王女士在内的很多业户都早早地交上了这笔钱,没想到将近两个月过去了,却迟迟不见有人来修电梯。“2号楼还凑合,5

号楼那边电梯经常‘咔咔’响,特别吓人。”小区一位居民说,大家都盼着赶紧把电梯修好。

钱收了,为啥还不给修?不少业户开始怀疑这笔钱的去向。小区物业的工作人员很委屈,“很多人不配合,到现在钱还没凑齐。”工作人员说。负责2号楼电梯维保的德邦电梯有限公司负责人徐国新表示,交了的人着急能理解,但确实很多人还没交。“目前正在做详细的报价,物业也希望费用上能够少一点。”徐国新说。



相关链接

## 电梯寿命应该多少年 保养好能用二三十年

本报记者 万兵

十几年前,济南第一批高层拔地而起。仅仅十几年的工夫,电梯维保就变得这么紧迫吗?无论是质监部门还是维保单位,都表示目前电梯使用期限方面,国家并没有强制性标准。“只要年检能过,用二三十年都没问题。”济南市质监部门某工作人员称。

维保人员徐国新表示,由于没有国家标准,很多电梯其实都是在凭感觉运行。

徐国新表示,电梯使用中不确定因素很多,要看具体情况。“使用频率、环境、机房温度等都有影响。”徐国新说,比如最近天气热,出故障的就多。

从使用频率上看,有些人少的办公楼电梯状态就比较好,但在一些一天到晚不停有人上上下下的小区,电梯负荷就比较重。以文博家园电梯为例,使用了七八年的时间,每台电梯使用次数平均已达到两三百万次,很多零件超负荷运行。“一般使用两百万次就需要更换。”徐国新说。

在一些大型写字楼,电梯几乎是要“过劳死”的状态。在和諧广场工作的黄先生说,每天上班都要排长队等电梯,电梯的毛病出得也格外频繁。“超载是常有的

事,虽然大危险没出过,但经常有些奇奇怪怪的小状况。”黄先生说,比如门开一半又关上,不到位门就打开等,而和谐广场营业不过四年左右。

徐国新说,电梯维保一般是半个月一次,另外每三年最好有次中期维修,但受资金限制,真正执行的少之又少。以中期维修为例,“有的三四年一次,有的七八年才一次。”徐国新说。

据了解,按照国际惯例,电梯使用年限是15到25年。平时保养得好,寿命自然能延长;就实际情况看,不少电梯是只修不保,出了问题才修一下,撑到15年已属不易。

据济南市质监局统计,截止到目前,济南市在用电梯共有25377部,这个数字还在以较快速度增长。光是高新区,今年上半年电梯就新增597部,较去年年底增长28%。电梯保有量如此大的情况下,保证电梯的安全运行是个很紧迫的问题。

有业内人士认为,首先要解决的还是资金问题,建立明确的资金筹集原则和渠道,比如设立电梯运行专项基金;同时,质监部门应该针对使用年限长、工作强度大、管理力量弱的电梯进行集中的统计和监管。

## 维修基金八成用于修电梯等

对于有维修基金的小区来说,这个问题看上去还不算太棘手。在济南阳光100小区,万怡物业的工作人员董先生说,目前小区有260多部电梯,一年的维保费用就有几十万。“和业户签了维保合同,300元以下的配件更换由物业承担,300元以上的动用维修基金。”董先生说。

根据2010年出台的《济南市住宅专项维修资金管理暂行办法》,电梯因故障停运,需要进行维修和更新,改造时,可按照规定使用维修资金。今年5月份,济南市住房维修资金管理中心首次晒出全市维修资金家底。根据当时的数据,商品房维修资金使用集中在屋面、电梯、

单元门、消防、外立面、安防等,占比84%以上。

即便如此,并不意味着动用维修资金是件容易的事。使用维修资金的一个重要前提是必须经过三分之二以上业户书面同意。

此外,不少老小区的维修资金已经“见底”,而按照规定,维修资金余额不足首期交存额30%的,业户应及时续交,否则将无法动用维修资金。济南市住房维修资金管理中心今年5月份的统计显示,已有6个售房单位的10栋房改房维修资金不足30%,业户需要续交;另有64个单位的157栋楼维修资金余额不足40%,即将面临续交问题。

## 老小区电梯只能凑合着用

有维修资金的小区尚且舍不得动钱,没有维修资金的小区情况就更艰难。像文博家园这样的小区就有很多。家住聚鑫旺园的小李说,自己当初买房子时没有房产证,也没有维修基金,所以遇到电梯坏了需要维修时,只能大家一起凑钱。“已经凑过两次,第一次二楼三楼的死活不交。”小李说。

总体上,多数业户还是把修电梯的钱凑了起来,电梯也修好了,但第二次凑钱时,很多业户就没那么爽快了。“既然不交钱也能修好,那我也不交了。”小李说。这就把包袱扔给了物业,如果物业也拿不出钱,业户只能选择每天心惊胆战地凑合着用电梯。早在2011年,阳光舜城中

六区2号楼电梯在使用12年后,就完成了退旧换新,但凑钱的过程却不容易。不久前,邮电新村的四台“90后”电梯终于带着一身的毛病光荣退休,从3月提出换梯申请到7月三分之二以上业户签字,历时近四个月。

换了新电梯并不是终结,没有维修资金,日常电梯维修保养都是问题。阳光舜城万和物业的工作人员郑女士说,一台电梯每年年检费用是700多元,日常维保5000多元。“之前换新电梯时有的业户没拿钱,后来又改变主意交了钱,现在维修费用就从这里面出。”郑女士说,这些费用眼看也要用完了,下一步电梯的维保可能又得挨家挨户敲门凑钱。

## 巨石拦路惹事故 十多天了无人管

本报8月22日讯(记者 王小蒙 实习生 于成君) 十天前,市民张先生从工业北路铁路桥下经过时,发现一块大石头横在路中间,过往的车都小心避让,十分影响通行。至今大石头还在桥下,已经惹了事故。

12日一早,张先生发现工业北路一处铁路桥下,横着一块两三百斤重的大石头。石头就在路中间,来往的车辆只能小心避让。本就不宽的铁路桥变得更加拥堵,上班时耽搁了十多分钟,差点迟到。

“好像是一辆运输石头的车掉的。现在还在桥底下呢,从路中间挪到了路边。”张先生说,晚上桥底下很黑,如果骑电动车的人看不见大石头,容易撞上出事。

20日上午,记者来到张先生所说的地方看到,这块大石头有半米多长,正贴着路边放着。一位负责此路段保洁的阿姨说,大石头是半个月前的晚上,从施工车上掉下来的。

“当时掉在路中央,第二天早上就发生了事故。”保洁阿姨说,一辆黑色轿车从桥下经过,好像没看到大石头,一下撞在上面。“撞得前方的保险杠都掉了下来,撞坏的汽车被拖车拖走了,幸好人没有伤到。”

由于大石头太重,环卫工人搬不动,随后与现场处理事故的四名交警一起,把大石头推到了路边,之后十多天石头就再也没有移动过。环卫工人称,铁路桥下每天都要打扫两边,石头放在路边,清扫起来很碍事,同时也是安全隐患。

“都发生事故了还不搬走,真要等出大事才能有人重视吗?”张先生希望,相关部门能尽快把大石头清走。

## 路是修好了 雨水算子却没了

市政局:尽快恢复

本报8月22日讯(记者 王小蒙 实习生 于成君) 经九路修完了,市民李先生却发现,门店前的雨水算子不见了。“下水道被堵死封起来了。”市中区市政局表示如果确实被堵将尽快恢复。

18日经九路修完了,李先生店前的下水道入口却不见了。“修路以前有一处下水口,在胜利大街与经九路路口的西北角,道路整修时被堵上了,你看雨水算子都不见了。”

李先生说,施工队目前已经撤离,就没人再疏通这处下水道口了。“这里地势比较低,雨水漫溢存在安全隐患。”另一位市民说,地下全是污泥,下水道的口从这里排到民生大街的一条河中,已经出现排水不畅的情况。

记者看到,李先生所指的地面,基本看不出曾经有下水道的痕迹。马路另一边,下水道口也被污泥和沥青堵住了一部分。市中区市政公用局一名工作人员回应,将尽快去现场查看,如果情况属实会恢复下水道原状。