

# 6台电梯检验不合格被“查封”影响居民出行引关注 小区电梯维保难题如何解?

崇川区景华城住宅楼6台电梯经检验不合格被“查封”一事引发关注。电梯作为涉及百姓安全的运营平台,我市维护保养和使用状况如何?昨天,本报记者采访各方了解情况。



6台电梯经检验不合格被“查封”。记者张园

## 景华城电梯何以被查封? 市监强监管安全底线没商量

“景华城共有18台电梯,截至今年6月,共有6台住宅楼内的电梯到了检验期,到期的6台电梯经检验不合格。”昨天下午,崇川区市场监管局任港分局副局长王建,向记者介绍:“按照《中华人民共和国特种设备安全法》的相关规定,根据检验机构出具的检验报告,执法人员要求涉事物业立即停止使用。”

王建介绍,发出立即停止使用的整改通知书后,执法人员又赶到现场检查,结果发现未检验通过的6台电梯中,居然有5台还在继续使用。

锁定“带病上岗”违法事实后,执法人员针对涉事物业未按规定停用行为采取强制措施,当场予以查封。同时,针对责任单位使用检验不合格

的特种设备的行为,依法予以相应的处罚。

电梯故障不仅影响居民出行,而且存在严重的安全隐患,如果不及时处理,危险潜伏、后患无穷。保障电梯长久平稳可靠地运行,不单单是依靠物业及维保单位的职责,更需要全体业主共同监督、共同维护。

王建告诉记者,经街道社区与市监、物业、业主代表召开联席会议就“电梯查封”事件紧急磋商后,达成一致共识:在物业公司加快提取住房维修公共基金流程和进度的基础上,由维保公司先斥资从外地火速采购配件维修更换故障件,确保以最快速度修复并通过检验,保障总高32层的业主出行安全。

## 提取维修基金何以犯难? 业主担忧缘于信息不对称

“说实话,我们对物业和维保公司的实际操作并不放心。原因基于这几点:首先,配件更换、维修过程中,产生的费用是否科学合理?谁来监管保证公平公正?其次,如果物业滥用公共维修基金,这个水池里的水完全见底了,以后怎么办?再有,一次次的维修到底是设备的问题还是人的问题?这些事情不搞清楚,就轻易地任由物业提取属于全体业主所有的公共维修基金,业主们怎么可能放宽心呢?”采访中,景华城一名业主代表说出众人心声。

这样的担忧不仅在景华城的业主们心中普遍存在,在我市其他一些小区也同样存在。这些顾虑没得到完全澄清之际,由此造成人们眼中不得不正视的公共维修基金“提取难”。

业主们对提取住房维修公共基

金的关注,甚至已“严抠细挖”到了“细枝末节”。

就在前不久,位于观音山街道的世濠花园,物业认为小区里不少老年业主上下楼时从电梯进进出出,而电梯口的瓷砖破损存在安全隐患,为此提出动用公共维修基金修缮,结果这一提议却遭到业主否决。业主们认为不是大修并无动用维修基金的必要,而且在没有得到2/3业主签字同意的情况下,物业摆烂不作为。

“公共维修基金提取难同时也从侧面反映出物业、维保公司、业主三方之间信息不对称。”崇川区市场监管局特种设备安全监察科科长张侃认为,“只有用事实说话,通过公开透明的操作,将维修的必要性实事求是、于理于据说清说透,摆事实、讲道理,依法行事,才能让业主信服。”

## 华强城遇难题何以摆平? 网格联动化解电梯故障频发

在崇川区唐闸镇街道花墙社区华强城15号楼1单元,运行中的东电梯曾在今年5月这一个月中就报修过8次!如此高的电梯故障频率,让业主们在提心吊胆中“心碎”。

“有一次,电梯直接从10层直接掉到8层,随后电梯门就莫名其妙地打开。这样的状况,能不吓人吗?”一个居民对记者说,“有一次还把业主困在里面好长一段时间,这样的电梯能不更换吗?”

社区网格员接到市民反映后,立即与物业联系。物业请专业人员勘查后,得出结论:居民使用电梯时,对电梯使用不当导致故障。并且,由于华强城四期小区建成时间较晚,电梯采用的是新国标,多了一个自平层的功能,导致关门有延迟,并非故障。

业主们对此并不满意,认为物业、维

保单位履责不到位。社区网格员在安抚居民情绪的同时,通过社区联合市监、综合执法等部门,与物业、业主代表及电梯维保单位现场协调此事,对居民所提出的问题一一详尽解答,现场确定由维保单位对电梯开展全面检查并出具检验报告。针对居民普遍反映的电梯关门延时等问题,检验报告中也予以详尽解释,最终故障得到彻底解决。

“需要提醒广大市民们的是,如果在乘坐电梯的过程中遭遇‘卡顿’等意外情况,不必过于恐慌。目前运行中的电梯安全系数高,不会坠落。还有良好的通风设备,不会发生窒息危险。一旦发生电梯困人意外事件,市民只要拨打电梯内标注的救援电话,救援人员基本上都会在15分钟之内赶到现场。”张侃表示。

## 这里的电梯何以很平稳? 物业加强巡查防小患成大恙

“目前在我负责管理的两个小区,有200多部电梯在运行,状况正常。”昨天,保华物业经理黄建成向记者介绍,“实践表明,通过招标确定维护保养单位后,就要严格对照合同对双方约定的责、权、利进行有效的履行和监督,绝不能流于形式。”

黄建成说,作为特种设备,住宅楼内的电梯事关广大业主的人身安全,不可等闲视之。在订立的合同中,物业和维保公司在维修资金的额度动用上有明确规定:购买维修配件200元以下的,由物业公司自行解决;购买维修配件200元以上的,则由维保公司动用公共维修基金解决。

“通常情况下,电梯在运行15年到

20年之间时,设备老化进入故障高发期。同样,维修费用也相应走高。解决的办法只有两个,一个是部分更换、一个是整机更换,都要动用公共维修基金,这就要向业主原原本本解释清楚,交出一本清清楚楚的账。”黄建成介绍。

保华物业是如何做到200多部电梯完好运营的呢?黄建成说,关键是要在严格落实和维保单位合同规定的同时,加强巡查,发现“小毛小病”立即对症诊治。“实践表明这一做法是有效的。眼下我们还没有动用公共维修基金,只更换过一些电梯的钢丝绳。而要更换一部电梯的话,费用由楼层和品牌决定,价格在十几万元到三十万元之间。”

## 拆分做法各方何以关注? 维修基金“分家”保障公平

“自从拥有了我们单元自己的维修资金账户,电梯‘维修难’从此不再难。”在崇川区新城桥街道朝晖社区朝晖花园小区,高层的业主们为所在小区创下全市首例维修资金统筹账户拆分成功实施的纪录,很是自豪。

这一首例,意义何在?原来,作为南通首批商品房小区之一的朝晖花园,建成已有20多年,拥有40栋居民楼、1300多户业主。在该小区,仅1号、38号、39号3幢楼是小高层,安装了9部电梯。前不久,小区住宅电梯检修时发现电梯达到了使用年限,存在一定安全隐患,必须尽快维修和换新。然而,朝晖花园业委会决定启用小区公共维修资金对1号楼1单元的电梯进行维修时,却遇上难题。

“难点在于根据有关要求,维修资金

应当专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造。3幢小高层的电梯维修不符合相关条件。小高层的电梯要维修为何要从公共账户里出钱?我们又没电梯,这不合理。”多层楼栋的业主不认可。

记者在采访中了解到,为相对公平,朝晖社区、朝晖花园业委会向市物管中心提出拆分小区维修资金统筹账户,以“谁受益谁出资”为原则,将统筹账户按照小高层、多层进行拆分。其中,3幢小高层9个单元设立9个账户,多层楼栋单独为1个账户,共设10个二级账户。历经3个月,在市住建局的支持下,朝晖花园维修资金统筹账户拆分在6月底顺利办结。朝晖花园1号楼1单元的电梯维修项目得以顺利进行。

本报记者周朝晖 张园