

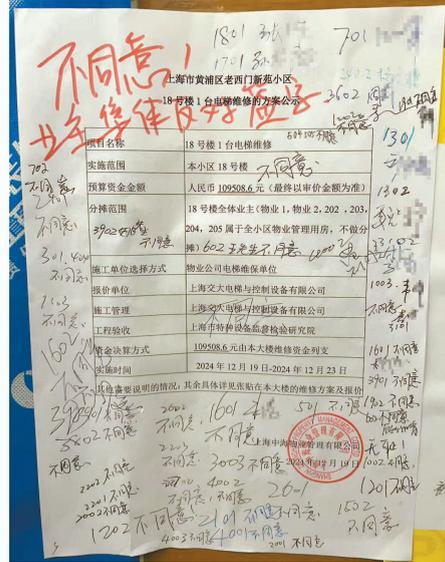
962555

叠翠苑三十六号楼电梯故障频发



随着房龄的增长,不少小区的电梯日渐老化,故障频发,严重影响居民的正常生活和居住安全。数据显示,截至2023年底,上海投入使用超过15年的老旧住宅电梯达46272台,占住宅电梯总量的29.95%;投入使用超过20年的老旧住宅电梯达18813台,占比12.18%。老梯换新,已经成为上海老旧高层住宅必须直面的问题。

近期,多个小区居民向“新民帮依忙”反映,因为电梯老化,故障频发,维修难以解决根本问题,居民迫切需要对电梯进行换新,但换梯又面临着诸如谁来牵头发起、要走什么程序、资金如何筹措等种种困境。对此,记者开展调查测评。



老西门新苑小区十八号楼电梯维修方案遭到业主抵制

老旧电梯换新,困局如何破解?

民声调研

>>>黄浦区 老西门新苑小区 未过检验 两部电梯停运

近一个月来,西藏南路688弄老西门新苑小区18号楼的100多户居民的日子过得非常煎熬:整栋楼的3部电梯因故障停运了2部,全楼居民每天只能挤在唯一运转的电梯中上下楼。“这部电梯也是浑身毛病,嘎吱作响,每天上上下下让人提心吊胆。”居民说。

据介绍,18号楼竣工于2007年,至今已17年。18号楼总高40楼,为3梯3户,也是小区内唯二40层的超高楼栋之一。因为年代久远电梯老化,近年来电梯故障不断,维修频繁,因为有3部电梯可以轮换,居民还能忍受。然而,就在上月初,物业的一纸通知让居民的正常生活乱了套。“物业通知说,在年底电梯的定期检验中,两部电梯经检验不合格,必须停运。”居民们表示,就在检验报告出来后,物业立刻停运了两部电梯,只留下唯一的电梯正常运行。记者在居民提供的这份由上海市特种设备监督检验技术研究院出具的《电梯检验意见通知书》上看到,西藏南路688弄18号电梯有两项不符合标准情况:“对重缓冲距超过最大允许值”和“悬挂钢丝绳有严重锈蚀现象”,检验结论为“不合格”,检验日期为2024年12月9日。

电梯停运后,物业之后的处理办法更让18号楼的居民炸了锅。“物业根本就没有征询我们业主的意见,就直接跟维保单位商定,出具了一个高额费用的维修方案。”居民们对此气愤不已。记者在这份由上海中海物业管理有限公司盖章的维修方案上看到,18号楼1部电梯的维修预算资金金额为10.95万元,由18号楼全体业主分摊,并从本大楼维修资金中列支。“一部电梯的维修费用就超过10万元,三部电梯都要30多万元了,我们大楼的维修资金也顶不住这样消耗啊。”更让18号

楼居民无法接受的是,本来因为电梯老化严重故障频发,该栋居民已经启动更换电梯的程序,现在却要花这么大笔费用来进行维修,实在是得不偿失。

居民们表示,在18号楼已启动换梯程序的情况下,希望采取更为经济的保底维修方式,维持电梯正常运行,并度过换梯过渡期。为打破僵局,街道、居委、特检局以及物业、居民代表等各方联合召开会议。目前,物业表示将承担相应的维修费用,让电梯正常运行以保证居民的正常生活,其中一部电梯经维修后已经恢复运行,另外一部电梯尚待检验中。

>>>浦东新区 叠翠苑小区 惊魂频频 高龄梯难退役

家住浦东新区杨南路689弄叠翠苑小区36号居民楼的市民严先生向记者反映,去年11月28日上午,运营将近20年的电梯突发故障,他一度被困长达20分钟。经历“电梯惊魂”后,安全隐患始终未彻底解决,而小区其他楼栋小高层居民楼内电梯同样面临“超期服役”,却无法换新的尴尬境地。

记者来到现场后看到,位于36号楼内的这部电梯外观已经非常老旧,走进内部,能够明显地感到脚底一阵摇晃,轿厢内嘎吱作响,让人心中忐忑。记者了解到,小区共有28幢居民楼,其中6幢为13层小高层。“这些居民楼内,共有6部电梯,都已接近20年的使用期限。”居民们说,其他楼栋的电梯也经常存在质量问题,不是运营时极不稳定,就是经常要“小修小补”,让他们难以安心地上下楼。记者联系到服务小区的华欣物业管理有限公司。物业经理称,事发后,物业方面敦促维保负责人立即到场维修,目前电梯已恢复正常运行。记者找到电梯维保方。一名工程部负责人坦言,由于电梯“老龄化”严重,部分控制面板发生损坏,经紧急更换零部件后,故



望景苑小区三号楼终于成功换梯

障只是暂时被排除。

既然高龄电梯早该“退休”,为何得不到更新?对此,小区物业经理坦言,由于该小区没有成立业委会,维修基金无法启用,导致电梯大修、更换等事宜是“一拖再拖”,成了多年难解的“老大难”问题。严先生和多位小区居民盼望,一方面,物业能给小区现有电梯做一次全面“体检”,彻底排除隐患;另一方面,小区应当着手成立业委会,将老梯换梯事宜尽快提上议事日程。

>>>静安区 望景苑小区

自筹资金 老梯成功换新

彭浦镇望景苑小区3号楼的居民近期迎来了一个好消息,经过大半年的“攻坚克难”,楼内一部20多年的老电梯终于成功换新并交付使用,居民终于不用担心再发生关人事故了。

望景苑小区建于2002年,由4幢18层高层和14幢11层小高层组成,有552户居民。随着房龄增长,电梯故障频发,让居民头疼不已。3号楼是18层高层楼,楼内有两部电梯。居民鲁先生说,尤其是近两年来电梯故障频发,大家饱受折磨,“有时候坐个电梯,突然就被关在里面门也打不开,实在是太吓人了”。而且,随着电梯日益老化,维修费用也水涨船高,维修资金渐渐难以为继。小区业委会副主任鲁晶介绍,小区大多数电梯已处于超龄服役状态。故障频发的曳引机、报修即换的控制主板、磨损严重的钢丝绳、日益老化的电气开关等,每一次维修,

少说几千元,多则上万元,小区公共维修资金一点点变少。最终等到修无可修的时候,还是要面对换梯这一问题。为此,业委会等针对“为什么要更换电梯”“更换费用多少”“财政补贴有多少”“换梯施工、验收需要多久”等进行详尽解答,并绘制出《望景苑小区旧梯更新问答》宣传海报,张贴到相关楼栋的电梯口。

去年上半年,3号楼业主表达了更换电梯的迫切愿望,并成立换梯工作小组。但摆在居民面前的一大难题是,根据代建方的方案,换电梯总费用是35.7万元,而该楼栋维修资金余额已接近续筹“警戒线”,如要换梯则需居民全额筹款。居民是否同意?每户人家该出多少钱?“根据测算,我们采取阶梯式筹款方式,以9楼为中位数,9楼以下每户逐层递减,9层以上逐层递增,这种方案最终被居民接受。”资金到位了,拆除旧电梯、安装新电梯终于提上日程。

在望景苑小区换梯过程中,居委会、业委会、物业“三驾马车”各司其职,均发挥重要作用。小区居委会负责人金梦表示,由于彭浦镇此前未办过更换电梯,流程怎么走、找谁盖章等问题都属于“摸着石头过河”,居委也一次次在镇规建办、自治办、房办、市场监督管理等部门间穿行,探路子、找对策、询经验,最终形成由居委会向房办提出申请,党政办盖章的简易流程,也为小区其他楼栋换梯提供了可复制的成功经验。接下来,小区其它楼栋的换梯工作也将积极推进。

民声建言

■ 出台明确的操作细则

根据2023年5月施行的《上海市电梯安全管理办法》规定,投入使用满15年的电梯可经评估后确定是否继续使用或者对电梯进行修理、改造、更新。然而,与多层住宅加装电梯相比,高层住宅换梯缺乏可参考的经验和细化的指导方案,实际操作中面临着流程、资金、技术等诸多难关。

此外,一些利好政策也为老旧电梯的更新按下了“加速键”。去年

7月,国家发展改革委、财政部联合印发《关于加力支持大规模设备更新和消费品以旧换新的若干措施》,其中明确统筹安排3000亿元左右超长期特别国债资金,加力支持大规模设备更新和消费品以旧换新,并将支持范围扩大到老旧电梯等领域,每部老旧电梯更新补贴最高或将达到15万元。

居民们希望,职能部门能够参考多层住宅加装电梯政策,针对高层住宅换梯出台类似指导意见,让

换梯过程更加顺畅,也能让居民真正享受到相关政府补贴利好。比如,目前普陀区就出台了《普陀区既有住宅更换电梯软法指引》,将商品房社区“换梯”工作方法以软法指引的形式明确细节、规范责任,让优秀经验可复制推广。

■ “三驾马车”发挥作用

电梯换新工作虽然属于居民自治项目,但涉及相关流程的申报、维修资金的提取等,也离不开居委、业

委会、物业“三驾马车”的引导和支持。尤其是对于那些因为业委会无法成立或没有正常开展工作,而影响电梯安全评估和更换的小区换梯,更需要借助外力的推动。居民们认为,“三驾马车”应该协同发力,带动居民群策群力、民主协商,做好电梯更换过程中重要事项的公示,推动换梯工作顺利进行。

测评表

测评目标	楼栋号	电梯年限	电梯困境	换梯进展
黄浦老西门新苑	18号楼	17年	3部电梯停运2部	楼内已启动换梯程序
浦东叠翠苑	36号楼	20年	电梯关人,故障难根治	未成立业委会,换梯卡壳
静安望景苑	3号楼	22年	零件停产,维修费逐年上涨	已成功换新,交付使用



本版编辑/胥柳曼 视觉设计/竹建英