

沪上部分电梯面临养护难、管理难、维修难,业内人士指出——

电梯“健康”事关人命,要舍得花钱

【焦点案例】

浦东新区峨山路500弄2号楼南泉公寓内的一部电梯就存在安全隐患,一名业主致电本报反映情况。昨天,记者来到现场查看。

楼内的清洁工杜玲芳告诉记者:“这部电梯出故障是常事,昨天停在1楼,门开着就不动了。”正在等电梯的几名业主也讲述了各自经历的几桩“恐怖事件”。家住12楼的范先生说,有时候,它还会“自动”往下降,“有一次,电梯到了12楼,门不打开,却开始往下降,降到7楼才停了下来。”也有业主反映这部电梯有时人一进去,灯就暗了,“最痛苦的时候会困在里面好几分钟,所有的按键都不起作用,里面还黑漆漆一片。”17楼的梅女士跟着抱怨,她家人也碰到过一次,还没上到她家的楼层就开始往下掉,一直掉到5楼,门怎么都打不开。

记者试乘时发现,电梯上下移动时有晃动,着实让人担心不已。

有意思的是,业主们虽然大都有过可怕的经历,但当另一部电梯需要等候的时间较长时,他们依然会选择冒险乘这部电梯。记者在采访时,魏女士带着孩子来等电梯,她胆战心惊地说:“太吓人了,万一困在里面被闷死了,或者直接掉下去,那可怎么办?”她的孩子一直提醒记者,这部电梯经常发生故障,别去乘。但当这部电梯下来时,她们还是和邻居一起走了进去。

南泉公寓这部电梯存在问题已有多多年,今年的故障率明显增多。期间业主经常向物业反映情况,杜玲芳也常找维修师傅,但她说:“维修师傅都来得挺快,有时候一天就要来两趟,可是问题还是经常出现。”

记者找到管理南泉公寓的泰欣物业。物业公司的李先生说,小区物业费太低,没钱维修电梯,而业主委员会一直建立不起来,维修基金也无法动用。他抱怨,2000年公寓竣工以来,保洁、保安的最低月工资从500元涨到了1000多元,小区各项开销不断攀升,但是物业费却始终是1.25元/平方米。“我们也想彻底解决电梯故障问题,但真是没钱啊。”他说,前年还是街道出了2万多元把电梯大修了一次。

【焦点链接】

电梯发生故障时如何应对?

现在的电梯都装有安全防护钳,即使停电了这个安全装置也不会失灵。电梯一旦出现状况,这对防护钳会牢牢夹住电梯槽两旁的钢轨,使电梯不会下坠或冲顶。许多电梯还有电脑纠错功能,出现故障后便自动开始工作,因此遇电梯故障,不要惊慌,应冷静等待救援。

每部电梯的厢门都有两层,进出电梯时应格外注意。曾有一少女等候电梯时手撑外厢门,电梯门突然打开,这名少女直接掉进了电梯井里。

还有一种情况是电梯未达楼层便停下开门,此时一些习惯性行为(如聊天、打手机、看报纸)都会让人产生疏忽,多迈一步就掉进轿厢与电梯井的夹缝里。

电梯下坠时应采取以下几个保护动作:赶快把每一层楼的按键都按下;如果电梯里有把手,一只手握紧把手;整个背部跟头部紧贴电梯内墙,呈一直线;膝盖呈弯曲姿势。

【焦点】

物业费低,维修电梯没钱

■ “高龄”电梯需要定时检修

昨天本报报道,上海使用年限超过15年的“高龄”电梯有1.4万多台,事故频发。

事实上,无论老与新,电梯的保养与维修都值得关注。从事多年电梯维修的业内人士说:在电梯的安全上,一定要舍得花钱,别拿自己的性命不当一回事。他们说:部分电梯面临三个难点——养护难、管理难、维修难。

“一部电梯一个月的电梯维护费只有一两百元,叫我们的维修单位怎么保养?工人最多也就是‘加加油擦擦灰’,还能做什么呢?”上海市物业管理行业协会下属电梯维保专业委员会主任、上海现代电梯工程有限公司总经理刘玉华说,电梯维修人员是有技术的人,月工资一般要2500-3000元,维修费压得太低,工人都请不起。

上海延吉物业管理有限公司副总经理钮凌峰也说,由于有的物业维修费报得低,本该一个人管20台电梯,但不负责任的电梯维修企业却变成一个人管30台,如此一来,去检查的频率肯定就低了。“我们公司低于一定的价格是坚决不做的,做不好不如不做,坚守安全的底线。”

有物业公司抱怨说物业费收得低,没钱养护电梯。刘玉华质疑这一说法。

刘玉华指出,按国家规定,物业管理费里专门有设备运行费,按每月每平方米0.55元收取,这当中包含电梯水泵保养费和公共设施的电费。以一幢18层的居民楼为例,假设每层4户人家两台电梯,按每户100平方米计算,这幢楼每个月的设备运行费就是100×4×18×0.55=3960元,每台电梯每月的保养费用各500元,一个月只需1000元,余下2960元支付水泵运行费和电梯的电费绰绰有余。

“每月500元保养一部电梯,可以做得很好了。”刘玉华说。



■ “高龄”电梯需要定时检修

本报记者 周馨 摄

■ “高龄”电梯需要定时检修

电梯的安装、改造、维修和日常维护保养都需要有专业资质的维保单位来做,小区物业公司通常采取委托或是外包的方式。物业公司与电梯维保单位签订服务合同,根据合同细则明确维保公司的责任,例如日常保养的频率、事故抢修的时间等。当接到居民投诉或是电梯发生故障,物业公司将与维保单位联系,商讨解决方案。而在一些电梯数量较多的小区,电梯维保单位会派驻专业人员在小区内工作。

根据现行的《上海市电梯安全监察办法》,使用单位应当配备电梯专职安全管理员,在一些公共场所,也应根据安全需要配备电梯驾驶员。对于安全管理员的职责,监察办法中也有明确规定:“电梯专职安全管理员应当做好电梯运行和管理记录,督促电梯日常维护保养单位做好质量检查和相关保养记录;妥善保管电梯层门三角钥匙、机房钥匙;监督电梯日常维护保养单位定期检修、保养电梯;发现电梯运行安全隐患、需要停止使用的,做出暂停使用的建议,并报告本单位负责人。”

李先生是浦东新区南泉公寓电梯事务的负责人,一旦碰到电梯故障,他都会在第一时间拨打外包公司的电话,“根据合同,电梯维保公司要在5分钟之内派人赶到现场。”然而,对于日常维护,他显得有些力不从心,“我还要管小区卫生、车辆进出很多事,没空去维护电梯。”

“电梯事务一般由物业工程维修部的人员主管,如果是物业公司工作到位,就应该追究电梯维保公司的责任。但如果是物业公司没有积极跟踪,监管不够到位,那就是物业方的问题。”上海市物业管理行业协会信息部副主任茅茂春说,由于电梯工作的专业程度较高,兼管工作主要由技监部门负责,每年,市质量

■ “高龄”电梯需要定时检修

技术监督局都会对电梯维保单位进行检查和评估。然而,居民身边的电梯同样需要密切和长效的关注与监管,对于电梯工作,物业公司是否责任到人,又由谁来监管物业,物业管理行业协会表示,目前尚无具体的规定。

■ 维修难

业主不同意动用维修基金

电梯维修时,最头痛的事是什么?

平时处事冷静的陈涛突然激动起来。他是上海延吉物业管理有限公司下属电梯维保公司经理。

“要动用维修基金时,最难!电梯出故障,业主叫得凶,一到需要掏钱修的时候,就不肯了。”陈涛说。根据新的物业管理条例,电梯是业主的财产,需要维修时,要动用业主的维修基金。“有时候,为了换一个零件,要和业主开两三次会,先征得业委会同意,再经业主大会

■ “高龄”电梯需要定时检修

表决通过。快的话要一个星期,慢的话,两个月都换不了。”陈涛叹口气说,他在很多小区都遇到这个问题,现在想出的对策就是早说,每年列一个维修保养计划,先提出需要维修更换的零部件,这比等到电梯坏了再提造成的影响要少一些。

这是电梯维修企业遇到的一个普遍问题,刘玉华说,很多电梯在年检时查出有问题,要维修,但许久得不到落实,物业公司多次催促业委会解决,也得不到答复。“不及时维修,会造成电梯长期带病工作,如何能安全正常运行?”他分析,业委会考虑的是在电梯能运行的情况下,就让它运行,哪怕带病,而在做设备维护的人看来,该换的零件就必须得马上换。

刘玉华热切希望业主改变对电梯的固有看法,认识到电梯本身是业主的财产,它的“健康”关系到每个人的切身安全。“该投入的要投入,该维修的要维修,该大修的要大修”。