

预计5年后,本市每4部电梯中就有1部步入“高龄”,当心“上上下下的享受”变成“上上下下的烦恼”——

# 电梯“生命链”呼唤“系统维护”

首席记者 薛慧卿

老旧电梯频发故障引发社会关注。12月1日起,上海市地方标准《电梯主要部件判废技术要求》将正式实施。作为全国第一部关于电梯判废的技术标准,该标准改变了电梯部件报废无据可依的现状,通过电梯主要部件的报废和更换推动老旧电梯的更新改造。

“但是,这不足以解决当前电梯安全管理中碰到的所有问题,”市质量技术监督局总工程师朱明指出,电梯主要部件判废之后,是修是换业主往往意见不一,资金筹措更困难重重。朱明强调,这需要有一系列制度性的设计,改变目前电梯“一次投入、永久使用”的现状,才能维持电梯“生命链”的健康运行。

作为城市唯一的垂直交通工具,电梯带来“上上下下的享受”的同时也带来了“上上下下的烦恼”。记者获悉,针对电梯安全管理中的“症结”问题,本市正在对现有的《上海市电梯安全监察办法》进行修订。新修订的《上海市电梯安全监察办法》在明确电梯安全管理主体、电梯运行费用单独列支、公共场所电梯购买保险等方面提出了建设性意见。记者近日采访多位参与修订和起草的专业人士,听他们“会诊”当前电梯安全管理中存在的症结和对策。



■ 电梯时常闹“罢工”,令高层居民苦不堪言

本报记者 周馨 摄

## ② 对策

### 明确“使用单位”费用“专项列支”

专家透露,正在修订的《上海市电梯安全管理办法》聚焦电梯安全管理中的“症结”,以弥补安全监管中存在的“盲区”。譬如,《办法》明确,新安装电梯未移交电梯产权所有者的,项目建设单位为使用单位;委托物业服务企业管理的,物业服务企业为使用单位。针对目前大部分使用单位对自己的职责认识不清问题,《办法》将明确使用单位的相关职责及事故发生后的赔付责任,规定由使用单位负责落实电梯的日常运行、维护保养、维修、改造、更新、检验检测、安全技术论证等运行费用。

“从2005年开始,上海每年的新增电梯数量维持在1万台以上,”上海市特种设备监督检验技术研究院电梯监督检验室主任阮海雷告诉记者。在他看来,物业管理费中的电梯水泵运行费用单独列支“专款专用”,不该与其他费用混在一起,更不能为了节约开支“能省就省”;出现结余的,可用于电梯的更新、改造和维修,但不得挪用。有关人士同时建议,物业服务企业应当定期公布电梯运行费用收支情况,此外,承担住宅小区日常维修保养的单位也应及时公布电梯每次维保的信息,让所有居民对电梯的“健康”状况一目了然。“这样才能形成一种监督机制,”阮海雷表示。

此外,新《办法》还鼓励电梯生产、使用单位参加电梯安全责任险,在学校、幼儿园以及车站、客运码头等公共聚集场所和住宅小区推行第三者责任保险,以提高电梯生产、使用单位的事故赔付能力;对于公共聚集场所的电梯和住宅小区,配备和逐步加装视频监控设施。

## ③ 专家

### 完整“生命周期”还需“系统维护”

有人会同,为什么上海一些老建筑的电梯使用了上百年还在用?“其实,这些电梯在长期使用中不断更换着零部件并进行改造,”市质量技术监督局总工程师朱明解释说。自上世纪90年代起,本市建造了大量商品房,按一般商品房的使用年限70年计算,住宅电梯每15至20年就将面临一次大修或改造,也就是说,这些居民小区的电梯最起码面临2-3次的主要部件更换或大修,但这些费用事先都没有预算,等电梯“罢工”了再筹措常常众口难调。“如何维持电梯生命周期的健康运行?”朱明强调,这需要有一系列制度性的设计,改变目前电梯“一次投入、永久使用”状态。

“电梯安全监管是一个综合性问题,”朱明表示,目前质量技术监督部门对于电梯的安全监察较多的是从专业技术、设备设施层面入手,但收效并不明显,因为最关键的巨大的市场需求和维保价格的恶性竞争问题没有得到有效解决。如何规范电梯维保市场行为,确定电梯维保最低限价,完善物业企业动用维修基金的机制,明确危险电梯的停用措施,还需要相关部门协同作战。

此外,业主的认识也很重要。“电梯到底是我的,还是他人的?”朱明急切希望业主改变对电梯的固有看法,认识到电梯是自己的财产,它的“健康”关系到每个人的切身安全。买房时不仅关注房屋品质也要关注电梯选型和品质,使用中注意文明搭梯,而电梯“生病”时“该投入的要投入、该大修的要大修”。

## ① 症结

### “先天”选型不当 “后天”维保不力

夏去秋至,近8个月了,兰溪路90弄花溪园小区28号居民楼的电梯因老化存在安全隐患,自今年3月停运后一直未能重启,住在高层的居民叫苦不迭。本是电梯设备老化,“该修就修、该换就换”的简单事,却因为维修资金牵涉业主、物业等多方的利益和矛盾,致使电梯长期封停(详见本报7月21日报道),年老住户也不得不爬楼登高。“现在钱也收齐了,27号、29号的电梯也开始安装,我们的电梯为何还不见动静?”心急如焚的28号居民期待着老电梯重启的这一天。

花溪园小区居民碰到的问题并非个案。统计数据显示,目前上海电梯总量已达15.2万台,年平均增长率为12%,拥有数量居世界城市之首。与此同时,全市使用年限超过15年的电梯数量1.4万台,超过20年的电梯数量近4000台。预计5年后,梯龄15年以上的电梯将占全市电梯总数的四分之一,电梯随梯龄增加将逐步进入故障高发期。

业内人士指出,目前本市电梯整体处于安全平稳可控的态势,但是,也存在各类问题和隐患,突出表现为三大“症结”。

#### 电梯设计选型“先天不足”

浦东金桥地区一家意大利公司的电梯马达使用1年左右就屡屡“报警”,不得不每年换1次。专家现场诊断后发现,公司租用的是标准厂房,这部电梯的设计配置为货梯,改作商务电梯频繁使用后自然“吃不消”。

“有些居民小区或办公楼的电梯老是出现故障,本身就存在先天不足的问题,”

国家电梯标准技术委员会委员黄文和告诉记者,国家标准将电梯分为平常客梯、客货梯、病房电梯、商务电梯等6大类,不同的电梯设计标准和使用频率完全不一样。但现实中,部分建设单位在电梯设计选用和招投标时,或对乘用客流估计不足,或为节省成本有意压低价格,造成本应该选用高速大载荷电梯的却选用了低速低载荷电梯,这样的选型、配置不当会加剧电梯的磨损而易发生故障。如有的住宅开发企业受利益驱动,往往选用最便宜的电梯,或者18层楼选用12层楼的电梯,使电梯长期超负荷运行,埋下安全隐患。

#### 电梯使用单位“以包代管”

“相比商务楼电梯,小区住宅电梯现在‘未老先衰’的现象更为严重,”市质量技术监督局特种设备监察处副处长彭力指出,电梯使用管理责任不落实是电梯安全管理的核心问题。目前,本市的一些居民小区电梯普遍存在“以包代管”的问题,物业公司找来电梯维保单位签订合同后,就认为电梯运行安全是维保单位的事了。

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。但现实中,很多使用单位为了节约成本,根本不配备专职的管理人员,一个管理人员常常身兼数职,一名持证管理人员甚至要同时管理多个小区。

“上述现象为何频繁出现在住宅小区,而在产权单一、明晰的商场、公共设施、商务

楼宇等极少出现?”业内人士分析指出,其核心问题是,住宅小区电梯属于业主共用财产,不属于个人财产。不出现大问题时,普通业主没人关注电梯的管理和维护;而受业主委托行使管理权的物业公司,对于不属自己产权的电梯很难做到尽职尽责。

#### 有限资金未能“物尽其用”

按照国家规定,电梯每半个月必须维护保养一次。小区电梯维护保养费用由物业从一并收取的物业管理费和设备运行费中统一支出。记者在采访中,有不少物业公司抱怨物业费收得太低,加上为数不少的居民拖欠物业管理费,以致无法养护电梯。

可事实上,有限的资金也未能“物尽其用”。上海市物业管理行业协会电梯维保专业委员会主任刘玉华指出,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(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3960元。“每月500元保养一部电梯,完全可以按照规范把电梯保养做得很好了,”刘玉华说,扣除保养费,余下的钱支付水泵运行费和电梯电费绰绰有余。

现实中,还有一些物业公司通过与电梯维保单位签订“阴阳合同”来违规赚取差价。“譬如,物业公司与电梯维保单位约定合同价格是500元,但其中200-300元还要电梯维保单位返还物业公司”,业内人士透露,这一现象在电梯维保行业或多或少存在,几乎成了“潜规则”。正常情况下,电梯维保情况不好,物业公司应该立即更换维保单位。但是,当物业公司、维保单位成为利益共同体时,电梯维保工作也就成了简单的“擦擦灰”。

相关链接

## 关于电梯的几个认识误区

#### ■ 电梯“关人”与电梯事故的区别

电梯“关人”其实是在电梯运行过程中,安全检测系统发现电梯存在异常或故障等问题时自动作出保护乘客的正常反应,是对乘客的一种保护措施,不是电梯事故。如果在发生异常时,电梯还不能自动停止运行,关闭电梯门,反而可能造成意外伤害。

电梯是由成千上万个机械、电气原件

组成的机电一体化产品,在长期的使用过程中,要确保完全不出现故障或异常是很难做到的。但是如果故障频繁则说明电梯的使用、维保等环节存在问题。

#### ■ “电梯检验合格后就应该一直安全”

电梯的年度定期检验,是对电梯前一个周期养护情况的检查,是判断电梯能否继续安全运行的最低标准。日常的养护,不

能全指望一年一次的检验。想要电梯长期平安运行,使用方筹措持续、足够的资金,并且参与到养护方的日常管理中去,保持电梯安全性能持续满足和乘用人员规范使用电梯,这才是关键。

本市目前电梯整体安全状况总体安全平稳可控,本市“110 电梯应急救援中心”每月接到“关人”等应急救援报告在150起左右。