



# 电梯高龄服役 物业百般节约 人大代表解题“小区电梯维修难”——“强制维修”让电梯不能“咬人”



本报记者  
姚丽萍

记者手记

## “别任性”

电梯咬人，甚至夺人性命，不少时候，跟任性有关——不是电梯任性，任性的是人。

今年8月1日，中山公园龙之梦商场电梯“咬人”事故中，清洁工违规操作，在运行状态下打扫电梯，酿成事故。

2012年9月，南京东路华联商厦顾客踏入电梯空门，从6楼坠落电梯井，当场身亡。事故原因是，电梯门前的“正在维修”的警示标志被拿走，造成顾客误入电梯。

这些事故的缘由都是：违章操作。

违章，够任性的。违章操作又为何发生？市人大财经委执法检查表明，经营单位普遍使用外包队伍，而外包企业的管理水平参差不齐。一些外包企业用工主要是外来务工人员，多临时工，流动性强、文化程度低、安全意识淡薄、安全生产技能差，违章操作屡屡引发生产事故。去年，市安监部门受理的事故中外包事故占比达到83.33%，外来务工人员死亡人数占比达85.33%。

杜绝违章操作，就要坚持

“谁用工、谁负责”，把外包项目纳入企业日常安全监管，加强对外包项目用工人员的监督检查，树立以人为本，生命至上的理念，严守发展决不能以牺牲人的生命为代价这条底线。

再说小区里的电梯。身为业主，每人手中都有一票。在小区事务上，每位利益相关人，都别急着“任性”，乃至过分强调“权利”而漠视责任和义务。

如果业委会和物业公司一定要在“维修”这件事情上较劲，如果貌似事不关己的业主一定要在性命攸关的事情上为“钱”任性。该修不修，该急修不急修，结果会怎样？

结果，每一个人的安全，都无法保障。

假如，业主或者业委会组成人员无法善用权利；那么，“维修基金的强制使用制度”，就是保障小区安全的杀手锏。

要从根本上杜绝电梯安全事故，在全国尚未制定统一的法律规范之前，地方立法确立维修基金的强制使用制度，迫切而必要。

姚丽萍



图  
CFP

### 问题 高龄服役维保不力

其实，造成电梯安全事故的原因钱翎樑早有关注。早在两年前，他和15位市人大代表就曾提交议案关注电梯安全管理。议案分析表明，电梯安全事故成因主要包括两方面——

● **高龄服役** 电梯使用年限过长，如果产品质量本来就有瑕疵或存在设计缺陷，很可能即使通过了年检，仍会出现险情。

● **维保不力** 电梯档案管理不规范，部分电梯维保单位没有按照安全技术规范要求至少每半年对电梯进行一次自检；维保费用过低，维保质量无法保证。

近年来，申城小区电梯陆续进入15年大修期。面对安全隐患，一旦小区电梯发生紧急故障，谁来修、怎么修，地方法规是否给出了现成的维修路径？是。2010年实施的《上海市住宅物业管理规定》第66条列举了几种情形，明确物业公司应当立即采取应急防范措施，制定维修、更新方案，其中第一种就是“电梯故障”。

法规明确，小区里电梯故障组织维修，“组织者”就是物业公司，如果物业公司干不了，还有房屋行政管理部门垫底“代修”；无论业主大会是否成立，只要电梯必须维修，维修费都从“住宅专项维修资金”中列支。当然，列支前还有一系列的审核、审价程序，保障维修资金不乱花。如果业主大会已经成立了，物业公司要用维修资金，就必须先得到业委会审核同意，然后再向区县房屋行政管理部门备案。

### 矛盾 物业业主能省就省

但，这一“路径设计”，在实际操作中，遇到了一些问题。

目前，全市上万个住宅小区的电梯维修，通常都能“依法运转”。不过，一些小区也发生过这样的“维修尴尬”：小区动用维修资金，必须业委会盖章同意，但业委会和物业公司对维修资金的使用意见不合，维修项目只好叫停。

“类似情形不在少数。业委会是替广大业主管钱的，但那个‘章’实在攥得太紧了，生怕维修资金账户

里的钱要减少。于是，业委会不同意，没钱修，物业公司也不管了，事关小区公共安全的维修，也就没法做了。”市人大代表张雅玉曾参加过一个小小区的维修基金使用协调会，她说，如此“借用”，势必为小区公共安全埋下隐患。小区电梯，如果该修不修，该急修不急修，一旦发生业主人身伤害事故，如果物业公司行使了告知义务，但业委会“不作为”，那么由此引发的诉讼，业委会将承担责任。

### 对策 建立强制维修制度

今年7月30日在杭州新华坊小区发生的电梯事故并不是毫无征兆，电梯老旧，故障频发已经引起了物业公司和业主的关注。去年年初，新华坊小区的物业公司曾给6层以上住户发放过一份意见征集表，因为大修或更换电梯需要动用小区维修基金，物业来征询业主们的意见。多名当时参与意见征集的住户表示，在那场意见征集中，大家几乎都表示了支持态度。但是不知什么原因，时隔一年多，大修或更换电梯却迟迟没有动工，竟至因此付出生命的代价。

在申城，如何防范电梯“迟迟不修”酿成惨剧？“维修基金强制使用制度，防范悲剧发生。”市人大代表钱翎樑说，在他两年前的提案中，就特别强调了小区内电梯故障要严格执行“强制维修”制度。

“面对电梯事故，有人质疑电梯生产商的责任，我要问的是，如果一种合格药品明明一天只能吃1

片，有人吃了一瓶出了事，这到底是谁的责任？是产品质量不合格，还是不当使用合格产品？人们要学会按照规则对自己负责。”钱翎樑打了个比方说，电梯也一样，质量合格的电梯进入小区，就成了业主共同财产的一部分；业主要使用好、维护好财产，无论是为公共安全，还是为自身安全，维修资金，该用就别省着。

那么，维护电梯运行安全，地方立法如何建立电梯运行、维修费用的“维修基金强制使用制度”？“电梯运行、维修费用实行专款专用及银行专户机制，建立由政府有关部门对物业管理企业使用电梯运行、维修费用的监督检查制度；需要紧急维修的电梯，因为涉及公共安全，可由业委会从维修基金电梯维护专款中支出费用，无需业主大会2/3表决通过。”钱翎樑说，申城小区电梯陆续进入大修期，他将就电梯运行安全继续提交代表议案。

【相关链接】

## 申城安全生产 “三变三不变”

电梯事故近期频发，但道路交通、工矿商贸、火灾，才是申城安全生产事故的重灾区。申城安全生产总体形势如何，又呈现出哪些新特点？

今天上午，记者从市人大财经委安全生产条例执法检查报告获悉，“十二五”以来随着经济发展呈现出新常态，本市安全生产也呈现出“三变三不变”的新特点。“三不变”表现为——

● **事故仍然集中在道路交通、工矿商贸和火灾三大领域**

2011-2014年，道路交通年均死亡人数一直维持在900人以上，占年度事故死亡人数的75%左右；工矿商贸事故年均死亡人数一直在200人以上，占20%；火灾事故每年死亡人数分别为43、39、73和59人。

● **较大事故时有发生，重大事故尚未杜绝**

其中，2011年发生较大事故14起，死亡55人，发生1起死亡12人的重大道路交通事故。

● **城市安全风险高度聚集已是新常态**

人口高度集中，总量超过2400万；产业高度集中，规模以上工业企业超过1万户；30层以上建筑近1500幢，电梯19万台；市中心城各类地下管线约12万公

里；轨交主营线路长达540公里，单日运送人次超过900万。

同时，“三个变化”也特征明显。

● **2011-2014年，事故起数和死亡人数持续下降**

● **事故与经济结构发生同向变化**

工矿商贸死亡事故主要集中在制造业、租赁和服务业、建筑业三大行业，死亡人数占总数的比例分别为：45.26%、22.89%、15.05%。其中，建筑业事故呈逐年下降态势；租赁和服务业事故呈上升趋势，占比从前期的20%左右上升到了2014年的28%。外来务工人员死亡人数逐年下降，但占比明显上升，由“十一五”期间的78.22%升至86.1%。

● **城市运行安全面临新挑战**

在危险化学品生产、储存企业已经“进入园区”后，运输环节已是流动危险源，废弃物处置与环保交叉管控潜在风险较大。为此，本市不断推进实施禁限控目录管理、集聚区域联动联控、布局调整、集中交易平台、流向监控系统，以及“一企一档一策”数据库共享，防控风险。

本报记者 姚丽萍