

# 加装电梯后 谁来管如何管?

## 广州市不少老楼加装电梯存在后续管理问题

### 业内人士建议尽快出台指引 进行“全生命周期”管理

老楼加装电梯不仅可以解决居民出行问题,还能显著提升生活质量。不过,加装电梯后,其使用管理、维护保养、故障检修等问题却让不少广州市老楼居民有些闹心。“电梯安装好了,可未来几年甚至几十年的维护工作找谁做?怎么做?”不少居民发出这样的疑问。

记者调查发现,随着电梯使用年限逐步增加,旧楼加装电梯的后续管理事项已非常迫切,目前仍存在后续管理责任不明确、加装电梯维护资金筹集渠道不通畅等问题,有的加装电梯甚至因为后期管理跟不上一度“停摆”。业内人士建议,应尽快出台加装电梯维护资金的筹集和使用指引,对加装电梯进行“全生命周期”管理。

#### 管使用权限

##### 电梯建成1年 仍有未缴费住户“蹭便梯”

在广州越秀区文德路某老旧小区,电梯建成后住户们遭遇了这样的烦心事:加装电梯前持反对意见、也未缴费的个别住户,如今却想着免费“蹭”电梯。

据了解,该小区楼龄超过40年,其新加建的电梯于2023年7月正式投入使用。根据楼层不同,当时每户分摊费用从4000元到10000元不等,但有4家住户一直不肯缴费。物业管理

公司多次催促这4家住户缴纳电梯费用,但一直未能成功。

“当初建电梯时他们不肯缴费,建成后又想免费使用电梯。”该小区物业管理公司林女士表示。无奈之下,经过该小区其他住户商议,对电梯采取刷卡使用方式,没有缴费的住户不予发卡,以此倒逼这部分住户缴费。

但不少住户表示,这样做实际上

还是给已经缴费的住户带来一些不便。比如,有时家中来亲戚了,没有电梯卡上不了楼,就需要主人下去接;有时叫外卖或者快递,派送员要送到家门口也不方便。“这也是没有办法的办法,电梯建好后如何管理的确是个问题。后续电梯如果坏了还需要重新筹集维修费用。对这部分费用,那些蹭电梯的住户到底要不要缴?”住户王小姐表示。

#### 管日常维护

##### 资金凑不齐 电梯“一年一检”变“多年一检”

林女士介绍,该小区电梯投入使用已有1年多,后续维保问题已在眉睫。“电梯每年需要维护保养,后续还有维修费用产生,但很多住户不支持再缴纳一笔钱用于电梯维修。”因为该小区是老旧小区,没有物业维修资金,一旦电梯出现故障,维修费就没有着落。一旦质保期结束,电梯管理就会处于“空档期”,一旦电梯坏了,物业管理公司只能临时找住户筹集资金。

对于林女士提到的筹资维护问

题,广州新港中路某小区物业管理公司的马经理也深有体会。马经理表示,加装后的电梯管理责任不清,原因在于:一、部分小区的产权关系较为复杂,个别房屋发生买卖后,新旧业主之间对电梯的使用意向不一致;二、由于电梯加装后未纳入小区物业管理范围,物业管理方不愿意配合电梯后续管理;三、楼栋高低层住户之间难以达成共识,导致出现电梯维保期满后无人维护的情况。

广州市海珠区某小区的物业经理康平也表示,很多老旧小区在加装电梯时没有电梯维修备用金,加上住户意见不一,很难筹集到足额维修资金。他介绍,由于不少老旧小区筹集不到这部分资金,电梯也从“一年一检”变成“多年一检”甚至“多年未检”。“我们公司曾接手一个老旧小区,电梯建成八年了都没请人进行过检查,后来该电梯经常出现很大的噪声,我们才发动住户筹集了电梯维修备用金。”

#### 管应急分工

##### 电梯不时故障“停摆” 维修不及时住户疲于爬楼梯

康平表示,现在很多小区电梯没有固定的值班人员,一旦发生设备故障,尤其出现人员被困的紧急情况时,无法第一时间实行救援,容易引发安全事故。“因为电梯属于特种设备,物业管理公司也不懂救援,必须请外面的公司来。”

他坦言,部分老旧小区电梯的管养实际上是靠部分热心住户在推动。而电梯的使用管理涉及业主、业委会、物

业管理公司、维保单位等多个主体,一旦责任分工不明确,后续管理跟不上,甚至会导致电梯出现“停摆”的情况。

广州文德北路某小区加装的电梯就时常出现单梯甚至双梯同时“停摆”的情况。该小区物业管理公司人员介绍,每次电梯出现故障,要请人排除并修复故障,有时还需要换零件,加上该小区没有收齐电梯维修资金,维修往往要持续数日。在电梯“罢工”那段时

间,住户们只好每天爬楼梯,对那些高楼层住户来说苦不堪言。

广州市海珠区下田巷1号几年前加装了电梯,但当时没有筹集后期维护费用。该小区热心住户梁姨介绍,小区没有物业管理,只能由几个热心居民来操心电梯管理。“有一次电梯出故障,我花了一周才筹集齐维修金。所以最好由住户们共同出资建立一个电梯维修基金。”

#### 业内人士、律师:

##### 建议对电梯实行“全生命周期”管理

广东省物业管理协会党支部书记贺栩模表示,很多老旧小区加建的电梯已经“服役”10年以上,逐步进入故障维修的高峰期。但有的小区没有物业维修资金,也没有电梯维修资金筹集办法,导致部分加装电梯处于“脱管”状态。他建议,相关部门应尽快出台加装电梯维护管理资金的筹集标准和办法,对加装电梯的后期运维实行

“全生命周期”管理。

长期进行社区调解工作的广东穗恒律师事务所林淑菁律师告诉记者,针对当前加装电梯的后续管理难题,建议推广电梯集中托管模式,避免电梯因为缺乏管理而出现停运的情况。她表示,相关部门可加强对托管的指引,对业主与物业服务企业、维护保养单位或专业公司的权责进行约束,为

居民参与电梯日常管理提供便利。

林淑菁也建议,应加快制定完善加装电梯维护管理资金的使用指引。“加装电梯所有权人可以委托本小区物业服务企业开设加装电梯维护管理资金账户,加装电梯所有权人也可以自行开设加装电梯管理经费账户,并实施日常管理。”

据《广州日报》

## 中国人民银行 下调14天期逆回购利率 至1.85%

据新华社北京9月23日电 为维护季末银行体系流动性合理充裕,中国人民银行23日开展了1601亿元7天期和745亿元14天期逆回购操作。其中,14天期逆回购操作利率降至1.85%。

中国人民银行的公告显示,7天期和14天期逆回购操作均以固定利率、数量招标方式开展。其中,7天期逆回购操作利率为1.70%,与前次持平;14天期逆回购操作利率为1.85%,较前次下降10个基点。

此次公告明确提出,公开市场14天期逆回购操作利率为公开市场7天期逆回购操作利率加15个基点。专家认为,此举再次向外界表明7天期逆回购操作利率已成为中国人民银行主要政策利率,有利于强化7天期逆回购利率的政策属性,增强政策利率的权威性。

招联首席研究员董希淼认为,临近季末,中国人民银行重启14天期逆回购操作,向市场释放短期流动性,有助于更好地满足金融机构跨月资金需求,保持市场流动性合理充裕。

## 江苏32.4万个托位 助力“幼有所育”

据新华社南京9月23日电 记者22日从江苏省卫生健康委获悉,为加大托育服务供给,减轻家庭育儿负担,江苏正加快建立主体多元、优质普惠的托育服务体系。截至2023年年底,全省共有托育机构5400家,可提供托位32.4万个,千人口托位达3.8个。南京、无锡、苏州3市入选首批全国婴幼儿照护服务示范城市。

为更好满足家庭育幼“刚需”,南京出台了普惠托育机构评估标准和相关奖励办法,鼓励发展公办、公建民营、民办普惠托育机构。目前,南京已建成省市级普惠托育机构91家,市区级托育综合服务中心6家。

托得起,还要托得好。针对“放心托育,方便可及”的群众诉求,江苏多地积极探索多元化托育服务发展模式,采取公建民营、民办公助等方式,支持社区、企事业单位、产业园区等各类主体举办托育机构,加快构建普惠安全的托育服务体系。

记者在采访时了解到,苏州正积极推进“15分钟托育服务圈”建设,计划到今年年底,新增爱心托育用人单位20个,为职工提供上下班同步的福利性托育服务,同时计划新增100个社区普惠托育点,提供全日托、半日托、临时托、计时托等服务;无锡、泰州等地在企业、园区内举办托育机构,为职工免费或优惠价格提供托育服务,实现员工带孩子“一起上班”;南通探索打造“1+N”托育模式,以1个示范托育机构带动N个社区嵌入式托育点共同发展。