上海法治报社

# 维保老旧电梯为何"难上难"

## 人大代表问诊电梯更换难题

#### □法治报记者 陈颖婷

1月29日上午,太原路105弄达汇花 园小区居民迎来一件期待已久的"喜事 徐汇区市场监管局向小区业委会发放了"电 梯使用登记证",小区 4 台刚刚更新的电梯 开始持证"上岗"。这是徐汇区在上海率先 推出老旧住宅电梯跟踪评估机制后,首批更 换并投入使用的电梯。今年上海市政府工作 报告提出,2021年将完成既有多层住宅加 装电梯 1000 台。而对于市中心的许多老高 层小区来说,老旧电梯更是悬在居民头上的 "达摩克利斯之剑"。目前,全市针对使用期 限为 15 年的老旧住宅电梯,已形成了安全 评估工作机制。但针对评估结果为"一般修 理"或"维持现状",或虽然结论为"大修" "改造""更新"但因各种原因没有实施 "更新"但因各种原因没有实施, 超过 15 年仍在运行的老旧住宅电梯依然存 在。今年上海两会中,老旧电梯的安全问题 依然引起了不少市人大代表的关注。

## 加装电梯难

### 维保电梯或"难上难"

市人大代表孙静表示, 多层住宅加装电 梯工作作为政府重要民生工程和百姓普遍关 心的民生焦点正如火如荼地进行着,随着成 功安装数量的逐年增加,加装电梯的后续维 保也受到越来越多的关注。 "虽然刚完成的 加装电梯还处在免费维护和保养状态, 但三 五年后电梯如有损坏,无法正常运行,又或 者电梯运行发生事故,造成财产损失、人员 伤亡该如何处理,费用如何分摊,都是十分 现实的问题,不得不未雨绸缪。"孙静代表 对此表示了担忧。

市人大代表程波对小区老旧电梯维修难 做了调查研究后发现,通常一部住宅电梯保 修期为2年,一般七八年能保持正常使用, 之后随着使用年限越长出现问题的概率越 高。电梯目前没有强制报废标准, 只有对主 要部件有推荐的更换周期。在上海,上世纪 90年代及以前建造的小区电梯都已经面临 着老化、问题频发、需要维修更换的状况, 而费用负担问题是导致电梯更换难的主要矛

#### 三大原因

#### 让老旧电梯难以维修更换

产生上述问题的主要原因有三。其一是 老旧电梯维修成本较高,业主在大修和更换 间举棋不定。部分老旧电梯 (如液压电样)



老旧电梯的安全问题不容忽视

在市场上已经不再生产,有些配件甚至需要 到国外采购,导致老旧电梯的维修成本居高 不下,即使大修也大大增加了电梯的运维费 用, 而更换费用更高, 业主在期待大修解决 眼前困难和通过更换一次性解决问题间犹豫

是费用支出大多需要居民另行募集。 一部住宅电梯更换费用在 20 万元 左右 (包括安装费)。按照《上海市住宅物 业管理规定》, 电梯维修和更换费用应当在 本栋住宅维修基金内支出。电梯使用年限较 长的小区维修基金、公共收益不多,有的甚 至维修基金余额为零且尚未增缴,而业主个 人出资意愿普遍不强烈,导致即使明知电梯 有问题需要更换而无法付诸于行动。

三是社区电梯安全管理矛盾突出。居委 会对此类老旧电梯的问题, 目前没有合适的 办法和抓手去解决, 物业公司按照规范定期 维护电梯、主管业务部门只能督促居委会同 广大居民一起商量拿方案,一谈方案就涉及 资金来源。强行关停电梯可以避免风险,但 关停以后居民出行成了矛盾焦点,居民抱着 能用则用的态度使用电梯,各方的态度交织 一个较难打开的死结。目前既要考虑到安 全问题、又要考虑到民生问题, 在老旧电梯 方面较难同时兼顾。

#### 建议:

#### 出台老旧小区电梯更换支持政策

为此,程波代表建议市级层面出台老旧

小区电梯更换支持政 策,以帮助老旧小区 解除居民"上下楼"

首先, 汇集住宅 电梯基本情况与问 题。搭建数据平台, "上海智慧电梯 码"扩大应用,通过 行业主管部门,要求 所有电梯维保单位和 监管部门将电梯码应 用前的住宅电梯基本 情况和问题输入平 台,供出台政策调研

其次,建立纳入 政府补贴的电梯生产 商目录。通过行业主 管部门、行业协会开 展综合评价, 选取综

合评价靠前的电梯生产商,建立品牌目录 (目录建议两年一调整), 供居民洗择, 确保 质量可靠安全稳定。

第三,大数据引导生产商出台多重改造 优化方案。通过大数据分析,老旧小区电梯 集中问题,有的可能不需要整体更换,只需 要更换关键部件,通过市场导向,为居民提 供更多选择。

第四,确定政府补贴条件与标准。拟定 补贴条件,通过电梯使用年限、报警次数、 专业维保单位建议以及专业检测机构检测结 果等,作为实施补贴的条件。补贴标准建议 参考老旧小区加装电梯补贴标准, 政府补贴 一点、维修基金出一点、业主自筹一点,以 "三个一点"来彻底解决目前普遍困扰老旧 小区的这个安全隐患问题。

最后,确保补贴政策的延续性。住宅小 区电梯使用是个长期过程, 电梯老化也是一 个动态过程。对老旧电梯更换补贴政策应当 体现政策的可持续,以解决与老百姓关系最 密切的民生问题。

孙静代表针对老旧小区加装电梯的维保 问题指出,加装电梯属于居民自治项目,后 续如何维保原则上也应由居民协商处理,在 协商无法达成一致的情况下, 电梯"养老" 保险不失为一种新颖、有效的参考办法。该 险种将加装电梯日常维护、部件维修更换、 整梯置换、检验费用和人身财产损失的赔付 -揽子包含在内,基本涵盖电梯后续运行可 能涉及的所有问题, 能够很好解决经费和赔 偿能力不足的问题。

### ■人大直通车

#### 徐汇人大赴华泾镇指导检 查疫情防控工作

本报讯 1月25日上午,徐汇区人 大常委会副主任徐国文赴华泾镇,参加镇 冬春季疫情防控工作会议并开展实地检 在华泾镇党委副书记、镇长陈永坚、 镇人大主席施钧陪同下,徐国文来到镇域 内的健康观察酒店查看基本运行情况, 随 后赴华泾龙湖天街查看商场、超市等重点 部位防控措施落实情况。

徐国文对华泾镇前期疫情防控工作给 予肯定,并对下阶段工作提出要求:一是 镇党委、镇政府要进一步加强工作统筹, 确保市、区各项部署要求落实到位。二是 加强重点场所、重点部位防控工作, 确保 各项管控要求落到实处。三是发挥基层党 组织作用,强化整体防控工作。四是坚持 统筹协调, 守牢城区运行安全底线。

#### 长宁人大走访慰问困难群众

本报讯 1月27日上午,长宁区人 大常委会副主任陆继业走访慰问了新泾镇 绿十一居民区的二户困难家庭,镇人大主 席侯学军陪同走访。

陆继业细询问了老人身体状况、患病 诊治以及生活情况,鼓励他们树立生活的 信心,向他们送上了新年的温馨祝福,叮 嘱镇政府和居委干部要根据困难人群的实 际情况,协助办理好长护险申请,以解病 人护理之难,同时要继续给予关心关爱, 把党和政府的温暖传递给困难群众。

#### 静安人大举行理论学习中 心组(扩大)学习会

本报讯 1月21日上午,静安区人 大常委会党组举行理论学习中心组(扩 大) 学习会, 听取中央经济工作会议精神 专题辅导报告。静安区人大常委会党组书 记、主任顾云豪主持会议。学习会邀请上 海市发展改革委副主任、党组副书记,市 发展改革研究院院长,长三角区域合作办 公室常务副主任阮青作为主讲人。他以 "学习贯彻中央经济工作会议精神,促进 上海经济平稳健康可持续发展"为题,从 国家宏观政策取向, 当前形势判断、存在 问题和挑战,2021年上海经济社会发展 思路和主要目标, 重点工作举措等四方 面,立足上海经济平稳健康可持续发展就 中央经济工作会议精神进行了解读。

#### 南翔镇人大组织代表集中视察

本报讯 为充分发挥人大代表在人大 监督工作中的作用,去年12月30日,南 翔镇人大主席万平带队,组织部分区、镇 人大代表实地视察农村人居环境整治工作 和老旧小区加装电梯情况。

代表们首先来到红翔村毛家宅, 听取 了关于农村人居环境整治工作情况汇报, 了解工作中遇到的困难,和村负责人共同 研究解决办法,随后来到古猗园路 355 弄 视察小区加装电梯情况, 业委会负责人向 代表们介绍了小区加装电梯的流程,从方 案提出到方案实施过程中遇到的问题,以 及在整个过程中资金筹备和使用情况。

通过此次视察活动,区、镇人大代表 对如何进一步做好有关工作提出了意见和 建议,积极助推政府重点工作举措有力实 施、有序推进。

# 陈琦:提高为老服务水平 打造杨浦养老品牌

■代表风采

党的十九大报告明确指出:增进民生福 祉是发展的根本目的。在杨浦,有这样一位 人大代表, 以养老作为自己的终身事业, 致 力于让老人享受优质的养老服务,提升晚年 生活的幸福感和满意度。她就是杨浦区第十 五届、第十六届人大代表、上海红日家园企 业管理有限公司董事长陈琦。

位于控江路 600 号的红日延吉养老院创 建于 2009 年 5 月。10 多年来,养老院与周 边小区居民关系融洽,和谐发展。这样良好 的氛围与陈琦代表提倡的"开门办养老院,让老百姓得实惠"的理念密不可分。

陈琦告诉记者:"过去有些居民认为 养老院环境脏、乱、差。为了改变这种观 念,我们打开'围墙',让居民走进养老院, 看看老人们的生活。通过实地感受,很多人

都惊讶于养老院有温度、有爱的氛围,还有 - 些居民自愿做起养老院的志愿者, 周边居 民对养老院的刻板印象逐渐被打破。

为了让周边居民得到实惠, 陈琦主动将 养老院服务送进社区: 养老院工作人员上门 为延吉社区老人提供免费的医疗照护体验; 洗澡不方便的社区老年居民都可以到养老院 来洗澡; 养老院开办 10 年以来, 逢年过节, 陈琦都会邀请社区孤老来养老院就餐, 为特 困老人献上一份爱心礼物。 "通过互动,养 老院和社区关系更加紧密了, 这不失为实现 社区嵌入式养老服务的创新之举。

陈琦认为,养老是民生大事。"养老问 题,今天不谈,未来会慌,所以一定要提高 为老服务水平, 打造杨浦的养老品牌。"陈 琦积极发挥自己的专业优势,为优化社区养 老服务, 打造杨浦养老品牌出谋划策。

在代表集中联系社区活动中, 陈琦以学

同时, 陈琦发挥人大代表连接人民群众 和政府部门的桥梁作用,多次参加街道"两 代表一委员"联合接待活动,深入联系群 众、了解居民诉求。对群众反映的问题,她 都认真记录下来,通过调研了解后,及时反 映给街道和有关部门。

习照护认知症长者手法为主题,邀请居民到

养老院参观学习,了解如何看护认知症老

人, 让老人活得更快乐, 更有尊严; 在代表

专题调研中, 陈琦牵头开展优化社会养老服

务配置研究,为课题小组提供场地、对象

等; 去年, 养老院还与延吉新村街道共同主

办了全区第一个养老主题论坛——《认知症

照护实践事例共享论坛》,助推街道养老事

作为人大代表, 肩负着人民的信任和重 托,陈琦表示,将倾听群众的声音,大胆说 真话、说实话,做好人民"代言人