

被关在黑咕隆咚的电梯里,你怕不怕?南京小火瓦巷51号、59号两幢高层住宅楼业主隔三差五就会碰到这样的窝心事。还有更高谱的,南京金宝花园两幢高层住宅楼仅有的4部客梯先后“罢工”,时间长达一年半之久……日前,记者在采访中获悉,随着高层建筑逐渐成为城市住宅的主流,电梯在提供方便的同时,因老化出现的故障问题,又常让业主叫苦不迭!

专家称:一部电梯的寿命一般在10~15年,南京2000年以前建成的高层的电梯,都差不多该寿终正寝了。

然而,谁来掏这笔电梯更换费,成了一个大问题!2000年以前,很多小区没有交维修基金,即使交了这笔钱,也根本不够换一部电梯,这该怎么办?

□快报记者 钟晓敏 尹晓波

# 南京700幢住宅楼电梯要换,钱呢

## 电梯的寿命一般在10~15年,而2000年以前的很多小区连维修基金都没有

### 维修基金总共就那么点 修4部电梯用完了咋办

地点:南京小火瓦巷51、59号

运行了15年,南京小火瓦巷51、59号两幢高层电梯已经到了“多事之秋”。近3年,电梯平均每个月都要关人、夹人十多次!

“不大修肯定不行了!”今年,白下区物业管理有限公司已经进了维修计划,居民们十分支持,但是他们又担忧不已:“这笔费用可不小啊!”

#### 电梯“发病”频繁

家住小火瓦巷59号的程大爷,自去年10月份以来率全家人爬楼梯上下楼,不知情的人以为他们爱上了健身,他们实在有苦难言!

“我是被关怕了!”程大爷介绍,去年10月份的一天晚上,他外出散步健身,回来时被电梯关了一个多小时。大家撬开门时,他早已吓瘫在电梯里。此后,被救出的程大爷宁愿每天爬楼,也不乘电梯。

“他家住4楼,爬上爬下权当健身了,我家住17楼,这天天爬上爬下还不累昏过去呀?”家住小火瓦巷51号的夏奶奶谈到电梯一声叹息。

夏奶奶说,小火瓦巷51、59号两幢高层1996年交付,算起来4部电梯已快15岁了。

“电梯轴变形了,运行起

来会发出‘咣当、咣当’的声响,还左右晃动。”夏奶奶说,每次上电梯她都胆战心惊。此外,这几部电梯电脑主板也经常失控,夏奶奶明明按的是17楼,电梯会“噌”的一下直升25楼。还有人反映,电梯从顶楼自由落体到1楼也上演过多次。

居民们粗略统计,近3年来,这两幢高层电梯每月至少发生十几起关人、夹人事件!

#### 维修基金花完咋办?

电梯故障频发等系列问题出现之后,原先的物业公司深感这个小区已没有“钱”途了,干脆找了另外一家物业公司接手。

政府部门出面后,事情才有了转机。政府部门经过开会协调,派白下物业管理责任有限公司接管该小区。

“今年我们准备申请维修基金,大修这4部电梯。”白下物业洪武高层主管谢家林说,这项工程工作量很大,需要大部分业主签字同意才行。

夏奶奶内心十分纠结,4部电梯大修一次要很大一笔费用,维修基金就那么一点,用完了怎么办?“我们这2幢楼还有渗水问题,另外排污管道也不堪重负,将来维修起来都是要钱的。”

### 没交维修基金的烦不了 交了钱的人心理不平衡

地点:南京金宝花园

相对于小火瓦巷51、59号两幢高层,百米之隔的金宝花园两幢高层的电梯麻烦显然更大一些。后者4部客梯停运了一年多!除夕前一天,两部单层客梯才恢复运转,另外两部双层客梯至今还在“罢工”。

#### 6部电梯集体罢工8天

金宝花园小区也是1996年建成的。小区两幢高层,分别有两部客梯一部货梯。

大约5年前,金宝花园电梯就频繁出现一系列问题。当时的物业公司怕花钱,不找原生产厂家维修,天长日久,电梯故障越来越严重。

2008年8月份,6部电梯前赴后继全部罢工,整整停运了8天!楼里住着不少老年人,有的需要靠轮椅出行,电梯一坏,只能整天呆在家里了。

“那几天,整幢楼的人都在爬上爬下,我们这儿成全民健身中心了。”王女士说,她坚持了两天,最后投亲靠友不回家了。

#### 有了业委会竟也难修

之前,小区没有业委会,不符合申请维修基金的条件。2009年2月,社区经过几个月努力终于把业委会成立了,但电梯维修一事还是迟迟没有解决。

记者了解到,2009年9月,业委会就已向房产局维修基金办公室申领了“动用维修基金申请表”,业委会随即挨户上门让业主在申请表上签字。如有2/3的业主签字同意,就可使用这笔基金,但至今只有小部分居民签字。

原来,金宝花园有一半业主没有缴纳维修基金。补交或者补现金都是一个办法,不过很多业主不配合。缴纳维修基金的业主就不平衡了:“凭什么动用少部分人的维修基金,来为所有人服务?”

记者查询得知,金宝花园目前有近百万维修基金可动用。但因业主们意见不一,这笔钱只能继续“躺”在维修基金办了!

#### 政府“埋单”抢修电梯

由于货梯损坏程度要轻一些,政府部门介入,先抢修好了两部货梯,在这一年半里,448户业主上下楼仅靠两部货运电梯。

据了解,抢修两部货梯时,政府已经掏出几万元“埋单”。“去年10月份,政府又掏了70万元,对4部客梯进行大修。”居民王女士介绍,去年除夕前一天,两部单层客梯终于修好,投入使用。目前,两部双层客梯还在继续维修之中。



南京金宝花园4部电梯停运了一年多(资料图片)

#### 》尴尬现状

### 就差钱!700幢高层的尴尬

据不完全统计,南京2000年以前建成的高层建筑大约有700幢,这些高层楼的电梯将面临“退休”的命运,谁又来掏这笔电梯的更换费呢?有人说,这完全可以动用电梯的维修基金啊!但是,2000年以前的很多小区却没有交这笔钱,即使交了这笔钱,也根本不够换一部电梯,又该怎么办?

#### 没交维修基金的,现金分摊

“我们没有专门作出一个针对电梯维修的费用统计,但这个比重应该不小。”南京市物业办相关负责人表示,在申请使用维修基金的总费用之中,大概有20%左右的比例是用到了电梯的维修及更换上,主要是一些电梯电脑控制板等部件的更换,目前还没统计有多少电梯整体需要更换的申请。

这名人士解释,不是所有小区都能用维修基金来“维修”电梯,要看这个小区有没有缴存维修基金。在2000年以前的商品房,是不需要交纳维修基金的,这就意味着很多高层带电梯的写字楼及住宅,有先天性的不足,没钱可用。

那2000年以前的电梯房,如果电梯坏了,岂不是无钱可修?物业办人士说,这部分带电梯的房屋,有的已经当作二手房卖掉了,新房主是交纳了维修基金的。在牵涉电梯维修时可以这样操作:交维修基金的业主,从维修基金中分摊费用;未交维修基金的业主,必须以现金来分摊。

#### 交了钱的,电梯只够换两次

从2008年4月1日起,南京市执行了新的维修基金交存标准:凡购买配备电梯房屋的购房者,按所购房屋建筑面积120元/平方米缴存(经济适用房按每平方米90元缴存)。

但是,这一费用要想更换电梯也远远不够。以一个18层的楼为例,一梯两户,按平均每户100平方米的面积来算,36户的总面积是3600平方米,单元楼总的维修基金是43.2万元(3600平方米×

120元)。今后这一单元楼所有的共用设施在土地有效使用期内的70年之内,都要指着这笔维修款,如果一部电梯15年一换,要换4次,而一部电梯的价格就要在20—30万元之间。最多只够换两次。

#### 钱不够,用小区收益补贴

唯一的办法是:业主自己再掏钱。南京新鸿运物业公司总经理王中宁说,以写字楼为例,正常一部电梯的更换成本在45万元左右,一般运行8—10年就要大修一次,最长的寿命也就15年,以后质检部门年检就可用,通不过年检就得报废更换,光靠维修基金那点钱,显然不够电梯的花费。

王中宁说,小区业主共有部位的收益部分,可以用来补贴电梯维修费用的不足。

#### 投票动用维修基金,也颇费周折

动用维修基金的钱,直接更换一部电梯,促狭的账面余额也能缓解一下。可是,真正用起来,也不是想象的那么简单,要让大家都同意就很难。

在对维修基金的使用上,《中华人民共和国物权法》第七十六条明确规定,下列事项由业主共同决定:“筹集和使用建筑物及其附属设施的维修基金”的,“应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意”。

也就是说,动用维修基金维修、更换电梯,要有“双2/3”的原则,不仅建筑面积要达标,业主户数也要达标。比如说,某个11层一梯两户的小高层住宅的电梯要维修了,一个单元楼22户,假如总面积是2400平方米,按照“双2/3”的原则,户数要15户同意、面积是1600平方米,如果底层的业主有8户不同意,票数就不够;同样,如果在不同意的业主中,他的房屋面积占比大,也会阻挠维修基金的使用。

#### 》相关调查

### 42部电梯 仅10部没出过问题

“我们曾在2007年,专门作过一次南京市居民高层住宅电梯的调查。”南京理工大学经济管理学院应用经济研究所所长朱宪辰说,当时调查的样本以1998年房改为界,分1998年前与1998年到2006年5月投入使用两个时段。

这份调查报告对42个小区42部电梯进行了抽样调查,得出“表面上看绝大部分电梯都在运行,但是实际上潜伏着危机”的结论,危机主要体现在许多电梯未通过年检仍然在运行、故障率高、费用筹措困难等方面。在42部被调查的电梯中,3/4以上的电梯出现过或正在出现问题,“没出过问题的只有10部,没出过大问题的12部,出过故障已修复的13部,反复出现问题需要大修或曾经因欠费或故障停用的5部,停用的2部”。

### 更新电梯? 6成业主只愿出千元

调查还显示,小区业主对电梯问题都很重视,但愿意承担的费用却相对有限。对于电梯费用的筹措,近70%的业主认为“越早考虑越好”或者认为“现在可以考虑一下”。但是,具体到承担费用时,电梯维保年费用分摊到户,接近80%的业主只愿意支付100元以下的费用;对于电梯意外损坏的维修,业主自己愿意承担的只有6.1%;电梯更新的费用62.9%的业主只愿意承担1000元以下的费用。

朱宪辰说,整个电梯问题的关键,其实就是一个“钱”的问题,商品房私有之后,“财产的共有者就要承担起共有的责任和义务,而现在业主碰到电梯需要更换维修时,觉得自己掏钱不应该,这种观念还没有完全转变过来”。

他建议,碰到电梯维修及更换时,应采取“业主自主协商、并用书面合同或协议的方式来确定”。