



电梯,早已成为大部分人生活中必不可少的设施,每天都要使用多次。因此,电梯的安全问题也成为大家关注的焦点,尤其是住宅电梯。

前不久,南京质监局公布的2015年度电梯安全“白皮书”中,住宅楼、商住楼的故障处置量和困人处置量都是第一,分别占到总量的85.41%和70.39%。而在造成电梯发生困人故障的原因中,占比最高的是外部原因和人为原因。

通讯员 朱玉洁 现代快报记者 周彤

# 小区电梯为何故障频发?

## 电梯规划、使用不当和物业维保不到位是主因



CFP供图

### 外部原因占比33.18% 部分小区电梯规划、建设不合理

根据南京市质监局在2015年的统计,电梯故障中占比最高的则是外部原因,高达33.18%,包括:电梯在运行中停电;进水导致电气部件短路;机房温度过高,电气控制系统自动保护;故障后自动恢复运行等。

而造成这些问题的原因与小区的前期规划和建设息息相关。“有部分小区的电梯规划、建设不合理,造成了电梯故障率高。”南京质监局特种设备安全监察处工作人员表示,最常见的就是房屋设计不合理。部分小区设计初期未考虑电梯使用要求,排水防水措施不规范、配套电源不稳定,易发电

梯井道进水、断电跳闸等现象。多数小区电梯机房没有空调等降温设施,造成夏季高温期电梯事故多发。“还有,去年冬天的寒冷天气下,水管破裂水流到电梯,导致了不少小区的电梯都出现了问题。”

其次就是电梯配置数量不足。部分小区高层住宅较多,电梯配置数量却很少,电梯长时间处于满负荷运转状态,加剧了钢丝绳、拽引轮的磨损,成为电梯故障率高的一个重要因素之一。

最后就是部分小区住宅采购的电梯品牌差配置低,部件采购难,加之后期保养不到位,导致困人故障率高。

### 人为原因占比22.48% 电梯使用不当、维保不到位导致故障

除了外部原因以外,人为原因造成的电梯故障占比达到了22.48%。这包括了生活垃圾导致开关门受阻,电梯停止运行;野蛮搬运导致门变形,电梯无法运行;装修垃圾导致开关门受阻,电梯停止运行;超载以及阻挡关门时间过长,电梯无法运行等。工作人员说,超载使用电梯、长时间挡门、在电梯里蹦跳、宠物在轿厢内大小便、重物撞击层门、破坏轿厢内按钮等电梯设施等,都会导致电梯困人故障。

其实,电梯安全管理涉及建设、安装、使用等多个环节,电梯安全隐患必须引起

各方的高度重视。部分小区物业维保不到位,也造成了电梯故障。“有些小区物业完全依赖聘请的维保单位‘以修代管’,有些小区甚至没有物业公司接管,造成电梯安全管理主体责任缺位。”工作人员解释说。

据了解,现在大部分电梯不是由制造原厂维保,而是由物业选择的第三方维保。据悉,维保公司低价竞标,物业公司倾向于选择价格更低的维保单位,导致维保市场恶性竞争,部分维保单位压缩维保项目,降低维保质量,电梯安全系数也随之降低。

### 律师支招 如何监督物业选择维保公司?

除了质监局的强制措施以外,业主该如何监督物业公司的电梯维保呢?遇到物业选用低星级甚至无星级的维保公司怎么办?

江苏圣典律师事务所王宏律师认为,业主有三个选择。

其一,如果遇到电梯反复发生故障,业主可以直接向物业要求,如果再次维保不到位,对物业不满意,可以直接通过业主委员会更换物业。

其二,物管费都有定数,而且物业公司一般采取包干制,物业自然倾向选择价格更低的维保公司。这种情况下,业主在提出要求的同时,也要考虑物业费,选择质价相符的维保公司。

最后,如果实在不满意维保公司,那在选聘物业公司时,将电梯维保服务相应剥离,通过业委会另聘电梯维保公司,同时额外增收电梯维保费用。但是这样一来,电梯的第一责任人变为了业委会。

### 互动方式

如果您在小区物业方面遇到过类似问题或者有楼市方面的最新线索提供,欢迎向我们的微信公众号“南京买房”反映,我们将及时为您解答。

拨打热线: 84783461



### 楼市播报

## 龙湖·春江郦城 人生第一套,叫好又叫座

有人说:选择人生的第一套房子,就好比选择第一份工作。它带给你的不仅仅是一份收入,还有若干年后跃升、改善的可能,以及个人资产的积累和保值。今有龙湖·春江郦城热潮席卷,倾城沸腾万人争藏,人生第一套居于此,必当叫好又叫座。

### “郦城系”再铸经典 龙湖狂潮沸腾南京

从亿万豪邸到墅级高层,南京的龙湖入宁第二年,以墅级的品质开启了龙湖“郦城”系的大幕。龙湖锻造了遍布上海、重庆、西安、厦门、广州、杭州等一线城市的数个经典名宅,如杭州春江郦城、厦门春江郦城、重庆水晶郦城等等。南京龙湖·春江郦城,占位南主城核心,尽享缤纷配套与50万平方米城市融合体,龙湖狂潮沸腾南京!

### 南主城中心火势如虹 越燃越热

从百万级品牌发布会到人气爆棚的样板间绽放,再到全城火爆的预约,龙湖·春江郦城再次引爆南京楼市沸点!这里有您期待的所有惬意时光,紧邻市民中

心,奢享300亩杨家圩湿地公园,外揽小龙湾、秦淮河一线湾景,推窗俯瞰城市绿肺,开启国际亲水湾居生活。

### 百变跃层引爆全城 预约火爆

龙湖·春江郦城王牌“双超”户型,公开当日千名客户冒雨到访,只为“龙湖式”幸福生活,让生活不止于生活。春江郦城跃层与众不同,私人化设计,动静完美分离。下层待客娱乐,上层休息办公,让生活从此立体。同时双层跃层让三代同堂不再是梦想,一家人共同生活,尽享天伦。

90-140㎡公园湾居美宅,开盘在即!龙湖·春江郦城将空间利用到极致,全明户型,套房主卧,高赠送,家人动线、家务动线、访客动线三大动线流畅,满足人居、审美、收纳、舒适、尊贵五大需求,打造出全方位高端生活。90-140㎡公园湾居美宅预约火爆,开盘在即!(周彤)

## 文化精髓创造别墅产品 凤凰山庄超低售价:2万元/m<sup>2</sup>起

凤凰置业总经理齐世洁曾对记者表明,凤凰置业首次进入地产领域,与其他地产公司相比,凤凰置业会把其文化优势运用到地产中去。与此同时,他也表明,地产企业发展的定位尤其重要,凤凰置业文化地产开发理念为:“综合运用企业先进文化,深挖地产文化,将文化特征及文化内涵融入地产,引导现代人居环境及生活方式。”

### 文化建筑,匠心打造

从目前集团已经竣工凤凰山庄住宅可以看出,凤凰山庄周边的人文配套,营造出文化人居的环境,都在传递着浓厚的文化气息。可以说,运用文化来打造产品,让建筑产品像本书一样,耐看耐读一直是凤凰置业坚持的理念,凤凰山庄集结中国传统以“筑造城市文化标杆”为目标,将文化主题落实到地产开发中,凤凰置业因其独特的文化地产开发模式被赋予了“文化地产领跑者”的美誉。

### 灵动空间,多元搭配

据最新消息显示,目前凤凰山庄推出叠加别墅产品,目前20000元/平方米起,均价在22000元/平方米左右,与小小红山相

邻,拥有独特的自然景色。业内专业人士专业析道,像凤凰山庄别墅凤凰置业在产品打造上讲究的是精益求精,拥有优秀建造产品队伍,致力于为高端人士创造高端居所,凤凰山庄主推的叠加式别墅,营造山水田园生活,拥有极开阔的视野。目前凤凰山庄有5.3米超地下室,成就多元娱乐空间;8.9米开间,尽享开阔尺度,让阳光在空间中肆意挥洒。尤其是餐厅的设置,6米挑高开创叠墅赶超别墅的朗逸格局,并配备品牌电梯,业主可自行处置。

### 实景现房,270-345㎡悦山叠墅

目前在售产品,红山南麓,玄武湖畔,绝版纯墅,品质再度升级。创造者用心去打造的户型空间,上层产品赠送超大露台,下层产品拥有大面积的花园,不管是出门还是进门,都定义了置业的高端品质。

据了解,目前有很多客户反映在南京置业已经越来越困难,想要选择一套山水兼具的别墅产品,在目前的环境下非凤凰山庄莫属。凤凰山庄在售面积集中为270-345平方米(含地下室)叠加式欧式别墅,圆你山水田园生活之梦。

(陆丹丹)