

老小区加装电梯，“使用单位”是个人？

后续维修保养成难题，部分小区探索托管新思路

南京是江苏乃至全国较早探索老旧小区加装电梯的城市，截至2023年底，南京已加装并投用的电梯达1800多部。由于很大一部分加装电梯还在个人名下，不少负责牵头、收费的业主担心：后续出现业主搬家、卖房等情况，电梯后续维保成难题。

对此，现代快报记者进行了调查，南京市玄武区已启动市场主体托管电梯推进工作，已有部分小区在摸索电梯托管办法。

现代快报/现代+记者 赵丹丹 杨晓冬 徐梦云



雨花苑小区加装的电梯 现代快报/现代+记者 杨晓冬 摄

困惑

个人是电梯的“使用单位”，后续维保成难题

市民刘女士所住小区建于上世纪90年代，2018年，南京推进老旧小区加装电梯工作，还有相应政府补贴政策，刘女士赶紧牵头发动楼内住户联名申请加装电梯，前后跑了大半年，最终由三楼上10户人家出资，加装了电梯。

刘女士告诉现代快报记者，一方面，因为当初负责牵头增梯，所以后续不少事务都落在她的头上，比如每年4500元的电梯维保费的收取。最近这笔钱刚收完，就被电梯公司告知需要做制动力实验，需收取1000元，同时加装断电自动平层电源还需500元。刘女士说，这些都是专业

问题，自己把握不准，但电梯公司就找她这个牵头人结账。“和电梯公司对账，再和业主报账、收钱，是要担责任的。要是以后电梯老化，需要更换个零部件、做个维修什么的，都需要额外费用，很是麻烦。”

另一方面，电梯维保合同、电梯检验报告以及挂在电梯里的特种设备使用标志中“使用单位”都写的是刘女士母亲（房屋产权人）的名字，“如果电梯出现安全问题，我们个人可承担不起。今后还会有很多专业问题要面对，未来10~15年随着电梯老化，还会出现各种问题。”刘女士说，自己已经搬家了，其他业主也会出现

卖房等情况，估计未来电梯维修资金的筹措难度会变大。她听说可以把电梯托管出去，但是第三方公司肯定要收取比维修成本更高的费用，所有业主又不一定能达成一致意见，问题还是不能解决。

刘女士的情况绝非个案。2013年《南京市既有住宅增设电梯暂行办法》出台，2017年开始大范围增梯。事实上这几年，南京加装的电梯不少都在个人名下。有些小区单元电梯的维保费至今无法收齐；有些是由牵头人先垫付，再慢慢收取；甚至还有小区在加装电梯后出现故障，因为资金问题导致维修陷入困境。

进展

三种方式，玄武区推进市场主体托管电梯

截至2023年底，南京已加装并投用的电梯1800多部，其中玄武区650部中的大多数电梯登记在个人名下。

玄武区市场监督管理局相关人员坦言，随着增设电梯使用年限的增长，登记在个人名下的电梯安全管理存在短板，如很多增设电梯是用当时委托书中的共有产权人代表注册登记的，但他们实际并不作为电梯的安全管理员履行职责，有的电梯使用登记人员甚至为民事行为能力的老人；有的增设电梯因房屋买卖、搬迁、共有产权人去世等导致共有产权人发生变动，新共有产权人不愿意承担电梯

运行的相关费用，共有产权人也不愿意承担安全管理职责。

2023年，国家市场监督管理总局出台《特种设备使用单位落实使用安全主体责任监督管理规定》，要求电梯“属于共有产权的，共有产权人须委托物业服务企业、维护保养单位或者专业公司等市场主体管理电梯，受委托方是使用单位”。因此，2023年7月后，玄武区新增的既有住宅增设电梯均不再登记在个人名下，而是可以登记在上述市场主体的名下。

已登记在个人名下的电梯怎么办？玄武区增梯办相关负责人表示，区增梯办

已经联合市场监督管理部门推进托管工作，主要是三种方式，托管给物业公司、托管给维保公司，或是托管给第三方公司。

如何推进呢？据悉，玄武区对既有住宅增设电梯安全管理信息摸底工作，掌握增设电梯基本情况。同时，玄武区市场监管局监管人员走进社区，联合区房产局、物业公司、电梯维护保养单位进行安全知识宣传，组织召开“玄武区既有住宅增设电梯托管工作会商会”，邀请电梯维护保养单位参会，宣贯市场主体托管工作，鼓励维护保养单位主动承担电梯使用单位主体责任等。

探索

物业兜底，负起加装电梯的管理责任

其实，南京部分小区已经在探索电梯的托管办法。1月19日，现代快报记者来到雨花台区雨花苑小区，了解到小区内多部加装的电梯正在有条不紊地运行。

雨花苑小区物业负责人陈海亚介绍，该小区共有33个单元，已有26个单元加装电梯，4个单元正在申报，剩下3个单元由于位置条件没办法安装，目前所有电梯

已全部移交给物业公司托管。“托管方面包括本身自带功能托管，电梯有五方对讲，必须在门岗有人24小时值班，还有电梯的年检、环境的清扫等，出现问题我们还会配合维保单位进行维修。”

“现在由物业来管真的是太好了。”小区居民张大爷告诉记者，以前居民自己管理电梯时，电梯出现故障，找人维修非常

麻烦，现在由物业来负责，电梯出现的问题物业都会负责协调和处理，为居民减少了很多麻烦。现代快报记者了解到，雨花苑小区物业公司并未收取托管费用，目前居民仅需缴纳电梯维护费用，每部电梯每年的费用在4000元~5000元，每户居民每年支付500元~800元，这笔费用由物业代为收取，交付给维保单位。

业主委托第三方公司管理，有各种“套餐”可选

孝陵卫街200号小区已加装40部电梯。近日，部分单元居民与维保公司易加梯公司达成了协议，全权委托该公司作为第三方来管理电梯。

易加梯公司相关负责人表示，电梯托

管主要分为半托和全托，比如托管电梯的日常维保、电费、检测等，属于半托，一年费用在5000元左右。如果是全托，还涉及整体设备、土建、钢结构等，一年费用8000元左右。“签订年限也可以不同。”上

述负责人表示，全周期的托管服务是10年，业主也担心一签10年，数额较大，存在风险，为此双方商议后采取第三方银行来监管的办法，“银行对钱托管，我们每年履行协议后，相应费用会打到账。”

专家建议

相关部门可以制定导则，推进电梯管理顺利移交

江苏省规划设计集团更新院主任规划师李琳琳长期关注老旧小区改造。“其实全国一些地区已经做出了有益尝试，比如上海建议在电梯管理方面，居民自治转为专业机构管理。”李琳琳说，比如通过涨一些物业费形式，让物业公司来管理电梯。安全责

任这块，电梯的管理权由居民转为物业公司后，日常安全管理由物业来负责。“之前有些小区，除了费用难收齐外，有些电梯呼叫电话甚至转移到居民家中，如果物业来运转，就可以加装一些远程监控视频，呼叫转移到物业公司专门岗位。”

李琳琳认为，从政府部门来说，增梯办、市场监督管理部门、街道、社区可以联合制定一个加装电梯后续维护的导则指南，来指导业主将电梯管理主体委托给第三方公司或物业具体如何操作，并在相关部门指导下签订协议，来保证双方的权利和义务。

● 速读南京

熙南里街区端出第一波新年文旅大餐

现代快报讯(记者 张然)逛灯市、赏民俗、购年货、看表演、参加古风联谊会……1月20日，“爱在熙南里·情定朝天宫”首届爱情文化艺术节暨冬日“爱”暖消费节启动，浓厚的新年氛围和丰富多彩的活动为市民和游客献上了一份特殊的新年大餐。

古风联谊会上，50对单身青年在南京民俗博物馆，通过古风小游戏体验不一样的中式浪漫。婚俗巡游中，迎亲队伍热闹穿行，再现传统婚典古韵之美。抛绣球活动中，游客们在沉浸式体验中穿越古今，感受中华传统文化的魅力。喜乐游园会上，身着汉服的游客络绎不绝，趣味投壶、单人蹴鞠、找对子、坐轿子等体验区人头攒动。

参加完古风联谊会，还可以到板巷和鱼龙巷来逛年货大集。春节来临之际，熙南里街区打造了一场年味浓郁的“年货万物集”。通过邂逅“年”味、拾“艺”乐趣、集“食”行乐的串联，将秦淮小吃、南北干货、各式炒货、南京特产、特色农产品以新颖的形式呈现出来。

逛完年货市集，你还可以留在街区赏灯、看演出。新春灯市的主场设在板巷，从牌坊口进入，可以看到挂满各式花灯的摊位沿街依次排开，既有传统灯笼，也有韵味十足的现代花灯。板巷舞台的“熙南有戏”音乐演出极具氛围，历史文化休闲街区与音乐的美妙相融，让熙南里的街巷更具人间烟火气。

据了解，本次活动是南京旅游集团熙南里街区为迎新春促消费推出的第一波活动。

上月查处74起违反中央八项规定精神问题

为掌握全市贯彻落实中央八项规定精神情况，南京市纪委监委在各板块、市级机关、市属单位建立了落实中央八项规定精神情况月报制度，定期向社会发布全市查处“四风”问题情况。2023年12月，全市查处违反中央八项规定精神问题74起，批评教育帮助和处理122人，其中给予党纪政务处分122人。

从问题类型看，查处形式主义、官僚主义问题11起、批评教育帮助和处理16人，查处享乐主义、奢靡之风问题63起、批评教育帮助和处理106人。

从人员级别看，批评教育帮助和处理县处级干部22人，乡科级及以下人员100人。

据微信公众号“钟山清风”

高淳“爱心蔬菜包”免费送给困难户

现代快报讯(通讯员 魏宏伟 邢光理)近日，高淳区孔德平家庭农场携手高淳爱心连网友群，走进淳溪街道河城村和骆驼村，开展“寒冬生暖意，微光抚人心——‘蔬’送温暖，爱心蔬菜进村惠民免费送”活动，为两个村的五保户、低保户和独居老人等免费发放白萝卜、莴笋和大蒜等蔬菜500余千克。

孔德平是种植大户，在漆桥街道荆溪农业产业园区租赁300多亩土地，种植水稻、蔬菜和瓜果等。一大早，他和家人就来到蔬菜大棚，起菜、捆扎、装车，上午9点，他将500多千克新鲜蔬菜开车送到目的地。爱心连网友群的周俊、李雪林、张红伟和吕雅琴等，与村干部、志愿者和网格员一道，将蔬菜卸车、分拣、搭配、打包，再入户分发，一共85份，两个村的每一户困难群众都收到了“爱心蔬菜包”。

近年来，孔德平加入公益慈善团队，先后向困难人群捐赠农产品，已免费送菜1500余千克。