

电梯装好后，更要管好

徐州首部加装电梯运行近 8 年，解锁老旧电梯管护妙招

文 / 图 本报记者 孟丽

算账

年花费约 5000 元，每户分摊 600 多元

初秋时节，记者来到泉山区翟山街道管道小区，126 号楼 3 单元的电梯是 2018 年徐州市既有住宅增设电梯管理办法实施后，全市首部加装的电梯，如今已平稳运行 7 年多。“多亏有了这部电梯，让我们老年人出行更便捷。平时我们也都爱它，希望它能继续为大家服务！”谈及电梯，3 单元受益居民满是欣喜。

电梯装上了，居民方便了，但装好之后“怎么管”“钱怎么出”“问题怎么解”？带着这些问题，记者以这部“首梯”为例，探访其 7 年运维历程，梳理费用构成、管护经验和长效之道，为老旧小区加梯的后期管理提供参考。

探访

7 年“首梯”光洁如新，居民出行无忧

9 月 14 日上午，秋日阳光下，这部加装电梯与楼体衔接自然，钢结构稳固如初，玻璃幕墙洁净明亮。走进轿厢，内壁光洁光亮，显示屏数字清晰，应急呼叫按钮、安全乘梯提示、年检合格标志一应俱全。翻开维保记录，最近一次半月维保日期、维保人员签字清晰可见。值得一提的是，电梯内还张贴着电梯卫生清扫住户月值班表，上面清楚记载着该单元 8 户居民每月的轮值安排，一目了然。

“这是全市首部加装电梯，当年验收投用时，不少周边居民都来参观。”管道社区居委会原主任张孝明说，7 年来，这部电梯没有出现过大故障，历次年检均合格，维保记录完整。

说话间，4 楼的李大爷正准备坐电梯下楼去买菜。他是该单元最早享受电梯红利的居民之一。“没装电梯前，我是上楼费劲、下楼心慌。”李大爷笑着说，如今出行已经完全离不开电梯，“今天我还和老伴说呢，这电梯装得真值，对我们老年人来说太友好了！”

电梯带来的改变，并不限于高楼层的出行便利。家住 1 楼的顾女士告诉记者，起初她也担心加装电梯会影响采光、产生噪声，但建成后发现影响微乎其微。“楼上住了好几户高龄老人，以前他们除非必要很少下楼。有了电梯后就不一样了，几乎天天都能在楼下碰见他们，大家有说有笑，邻里关系更亲近了。”顾女士说，虽然自己用不到电梯，但老年人出行方便了，邻里间也更和睦了。

记者走访中，居民们普遍提到，这部“首梯”之所以 7 年如新，关键在于日常有人管、费用有人收、账目有人晒。大家心里有一本清清楚楚的账：电梯常年运行，每年会产生电费、维保费、配件费、年检费、保险费等多项费用，按照目前分摊方式，每户每年承担 600 多元。“这点钱换出门轻松、换常年方便，我们都觉得很值，完全能接受。”受益居民表示，这部电梯管护规范、运行稳定，大家住着安心、用着放心。

“很多居民以为，电梯装好就万事大吉。其实建设只是第一步，后期运维才是最难、最磨人、最考验邻里共治能力的关键。”张孝明说，加装电梯所有运维开销都有据可查，每一分钱都用在设备安全保障上，没有一笔糊涂账。

他向记者介绍了这部电梯投用后需要持续支出的各项费用。日常运行电费是最基础的开销。126 号楼 3 单元有六层楼，一个单元 12 户居民中，一、二楼不用电梯，实际使用人集中在三至六楼共 8 户住户，电梯平均每月电费在 50 元—60 元，分摊到户后，每户用电负担很轻。

电梯运行后还有一笔维保费，这是保障电梯安全运行的关键支出。电梯属于特种设备，有严格的养护规定，每 15 天就要开展一次专业巡检、保养、调试和隐患排查，杜绝设备带故障运行。目前，市场正规维保报价相对稳定，一部电梯一年维保费用大多在 3500 元，由实际使用住户分摊，是必不可少安全投入。

配件维修费用方面，所有新装电梯都有厂家质保期，质保期内出现的配件损坏、设备故障，维修和更换费用由加装企业承担。这部电梯的维修规则

为：质保期满之后，300 元以内的小配件损耗、简单小修依旧由加装企业承担，300 元以上的大配件、核心设备更换，由住户共同承担。

年检费是保障电梯合规运行的硬性支出。按照特种设备管理的相关规定，所有在用电梯每年必须完成一次全面年检，由第三方专业机构现场检测核验，达标合格后方可继续投入使用。包含代办服务在内，一部电梯每年年检费用在 400 余元。安全保险费同样不可忽视，为全面防范乘梯意外和设备故障带来的风险，还为电梯购置了专项安全保险，一年保费仅几十元，为居民乘梯安全筑牢了防线。

综合各项开支，这部电梯每年各项费用合计约 5000 元。目前的做法是住户平摊，这样 8 户居民每户年承担 600 多元，整体支出合理，大家普遍能够接受。

费用理顺了，钱怎么收、怎么管，同样关键。张孝明介绍，这部“首梯”由三至六楼 8 户住户共同维护，电梯内张贴的卫生清扫月值班表就是日常管理的缩影。对于费用问题，提前预收电费，每月电费明细在业主群里公示，维保等其他费用按年收取并公示，多退少补。李大爷等住户表示，正因为账目清楚，大家交钱才痛快，7 年来没有因为费用问题红过脸。

管护

规矩定在前，邻里共治护“首梯”

这部加装的电梯运行 7 年多，养护得不错，好的做法是什么？平时又是怎么养护的？张孝明和居民们给出的答案是：人人参与、家家尽责，把规矩落在日常、把责任落实到人。

就像电梯内那张“电梯卫生清扫住户月值班表”，多年如一日地记录着每户居民的轮值安排。“电梯管护不能只靠某一个人，必须把全体用户发动起来，让大家来爱护它。卫生轮值虽然事小，却让每户都感受到‘电梯是大家的’，参与感强了，责任心也就强了。”李大爷表示。

李大爷还讲述了邻里之间的暖心事。电梯装好后，整单元住户还一起聚了餐，氛围很融洽；五楼一位住户装修了半年，其间没在这里居住，但特意嘱咐施工人员搬运装修材料时走楼梯，尽量不用电梯运重物，免得磕碰轿厢；六楼住户长期在外地，费用上也未提出少缴。大家都非常团结，从不计较。

正是这种互谅互让的邻里氛围，让电梯的日常管护少了扯皮、多了自觉。不过张孝明也提醒，邻里感情好是一方面，规矩更要定在前头。他建议，在启动加装电梯之前，全体住户一定要提前摸清后期所有运维开支，算清长远使用成本，不能只盯着建设费用，而忽略后续长期管护投入。加装电梯前，组织业主召开专题说明会，把电费、维保、年检、保险、维修“五大开支”一项一项讲清楚，让每一户都明白“装好之后年年要花哪些钱”，从源头上避免信息不对称带来的后期纠纷。

关于费用分摊，要明确是平摊还是按楼层梯度差异化承担——楼层越高承担比例越大，具体系数由全体业主协商确定。关于房屋交易以及长期不住的住户，具体按什么标准缴费，最好事先约定清楚。关于费用使用情况，定期公示，据实结算，每一笔电费、维保费、维修费、年检费、保险费都要公开透明。

“这些注意事项都是业主们从实际运维中总结出来的，非常实用。”张孝明说，“正因为是大家共同制

定并认可的规矩，执行起来才有群众基础，谁也不能赖账，谁也不好意思搞特殊。”

7 年来，这部电梯用日复一日的轮值、公开透明的账目、邻里之间的体谅，回答了“电梯加装后，管护这道题如何答”。张孝明说：“只要前期充分沟通、提前立规、公开透明、邻里共治，就能从源头化解各类矛盾，让每一部加装电梯都能长期安全平稳运行。”

