老小区换“新电梯”两种方式可行

政策：4种表决方式可动用维修资金 流程：先评估，再决定修或换

关注“更年期”建筑

时过境迁，上世纪七十年代至九十年代建设的老房子出现种种不适的“更年期”症状。不仅9层以下楼房居民想加装电梯，而且不少高层小区的电梯也逐渐进入了老旧化时期。电梯停运、夹人等故障问题让业主们担心，更换新电梯的愿望也越来越强。

记者了解到，目前长沙老旧小区换电梯主要有动用维修资金和业主自筹两种方式。而且相关部门也出台文件优化表决规则，动用维修资金的方式由业主“双三分之二”表决变为约定委托表决、集合表决、默认表决、异议表决等四种表决方式。

6月7日、8日，记者走访了长沙部分小区，了解业主们为小区“换新梯”的故事。

■记者 丁鹏志 实习生 李明欢

6月8日，长沙建鸿达现代公寓南栋（左图），原本的3台电梯仅一台能使用，居民迫切希望能早日更换新电梯。而长沙富雅花园小区B栋一单元内（右图），新换的电梯已经正式开始使用。 记者 丁鹏志 摄

【有物业】成立业委会，动用维修资金

去年9月，本报曾报道过长沙建鸿达现代公寓两栋楼房的6台电梯虽然使用年限仅9年，但因人员出入频繁，电梯故障频发，大小维修不断。最严重时，每栋楼仅一台电梯可用，而且每台电梯平均运行达20个小时以上，存在很大安全隐患。

住在北栋16楼的雷先生曾告诉记者，“以前每栋楼至少有两台电梯可以用，后来由于前任物业公司疏于维护，导致现在只有一台电梯可用。”

该公寓的业主也曾想过动用维修资金来更换电梯，但当时因为上届业委会已经到期，新的业委会还未选举出来；加之公寓大部分业主都将房屋出租了，想征集业主的签名有一定难度。所以，该公寓的业主“换梯”心愿就一直一拖再拖。为此，该公寓现任物业方都曾垫资十多万元对电梯进行维修。

“现在电梯状况基本跟去年差不多，一栋基本上还是只有一台电梯在运行，南栋的一台电梯还经常出现关人现象。”6月8日上午，记者再次联系上了雷先生，他告诉记者，“大家对更换新电梯的愿望一如既往的强烈，今年2月业委会也成立了，希望能尽快更换新电梯。毕竟，现在的电梯乘坐起来安全隐患太大了。”

记者在该公寓南栋看到，原有的三台电梯仅一台在正常运行。一名正在等电梯的女士一边按着向上的键一边在给楼上的家人打电话，“你们帮我把电梯按下来咯，我在下面按了半天没看它动啊。”挂完电话后，该女士对记者解释，“这个电梯有时上去后就停那了，在1楼按没用，要在轿厢里按1楼才会下来。我都碰到过几次了。”

记者随后来到该公寓北栋电梯间处，该地有两台电梯正常运行。

雷先生说，“我们现今已经请了评估机构对电梯做完了安全评估，目前正在进行电梯报废申报。希望能尽快批下来，早日圆大家的‘换梯’梦。”

【无物业】小区和睦业主自筹换电梯

相比长沙建鸿达现代公寓漫长、纠结的“换梯”过程，长沙开福区富雅花园的业主可以说是更简单、更直接——因小区目前无物业，所以该小区业主们自筹电梯款，对电梯进行更换。

富雅花园建于上个世纪90年代末，分A、B两栋，每栋9层，共有96户住户。2015年，物业便开始将收费标准上调至1元每平方米，随即引来业主质疑，不少业主认为物业没有公开征求大家的意见，属于私自做主。2016年1月，物业黯然撤离。

“该小区物业撤离后，社区推出了‘1+2+X’模式，即社区、业主委员会和党员志愿者加上所有的业主共同参与居民自治协商，解决小区各类问题。”富雅坪社区副主任李召进介绍，业主们建立起了微信群，各楼栋单元又组建了单元微信群。业主们“群集”到了一起后，开始商议的首要问题之一就是，想要将经历了二十载岁月的电梯换新。

6月7日，记者在富雅花园B栋看到，该栋三个单元内均安装了新电梯。“电梯要换就要换比以前好一点的。”住在B栋三单元二楼的吴天昶说，他们单元成功更换了一台17万元的新电梯。“钱都是业主们自筹的。我们商议后决定，三楼以下的每户出8060元，三楼以上到九楼的每户出10060元。做事的不管钱，管钱的人不采购。就这样，原本‘老大难’的换电梯问题圆满解决了。”

“小区之所以能‘换梯’成功，跟邻里的和睦关系分不开。”该小区业委会负责人易建军说，“像我们B1栋，是9楼先垫钱把电梯买了，然后大家再来谈交钱的事，其他单元的也是事先商量好后，再交钱买。”

如今，该小区B栋的三个单元业主全部乘坐上了新电梯，A栋的三个单元也正在筹款当中。

政策

电梯进行更新改造 4种方式可以动用维修资金

记者了解到，去年11月，长沙市住建委和市质监局两部门联合出台的《关于进一步发挥物业维修资金在电梯应急维修和更新改造中支持作用的通知》中明确，在电梯更新改造中使用维修资金，为解决业主“双三分之二”表决难题，动用维修资金的表决方式变为委托表决、集合表决、默认表决、异议表决等四种方式。该通知自2016年12月1日起实施。

委托表决：业主将一定时期内维修资金使用事项的表决权，以书面形式委托给业主委员会或者业主代表行使；

集合表决：业主大会对特定范围内的维修资金的使用事项，采取一次性集合表决通过后，授权业主委员会或者物业服务企业分批使用；

默认表决：业主大会约定将未参与投票的业主视为同意维修资金使用事项，相应投票权数计入已投的赞成票；

异议表决：在维修资金使用事项中，持反对意见的业主专有部分占建筑物总面积三分之一以下且占总人数三分之一以下的，视为表决通过。

流程

先评估，再决定修或换

长沙市质监局开福分局特设科科长张健说：“目前老旧小区换电梯主要有两种方式，一是动用房屋维修金，二是如果房子没有强制要求业主缴纳维修金，那么资金来源就只能靠业主自筹了。”

“从特种设备管理方面讲，换电梯前首先要对电梯进行安全评估，然后再根据评估报告决定是修还是换。之后，再到市质监部门进行报备。”张健介绍，“从去年开始，开福区政府将连续3年，对使用15年以上的老旧电梯免费投保，并每年还会对一些老旧电梯、故障频繁电梯进行免费评估。去年有10台，今年计划22台。”

此外，“电梯安装时要及时告知市质监部门，安装过程也会实时监督检验。安装好可运行后，还要进行监督检验，察看设备是否满足使用标准。”

张健也提醒市民，换电梯首先要明白两点，“第一，电梯是业主共置物品，需要靠大家共同管理，第二，由于电梯是业主共有财产，如果电梯坏了，需要业主共同出钱维修或换新。”

记者了解到，目前长沙市可以做评估的机构仅湖南省质检院和安卓特种设备科技有限公司两家。

提醒

电梯出险后应该这么做

1.发生坠落事故。首先是固定自己的身体，避免重心不稳而造成摔伤。其次是要紧贴电梯墙壁，将其作为脊椎的防护，同时将膝盖弯曲，脚尖踮起，这样更能承受重击压力。

2.电梯蹲底。电梯蹲底是指轿厢在控制系统全部失效的情况下，会错过首层平层位置而向下行驶，直至蹲到底坑的缓冲器上停止，这样的情况很少发生，可一旦发生后果会十分严重，巨大的惯性很可能会导致乘梯者全身骨折危及生命。其实如果电梯在下降过程中，突然急速下坠，电梯的安全保护装置会使电梯停下来。值得注意的是，电梯从开始坠落到停下的距离与电梯的载重有关，因此乘坐电梯决不能超载。

3. 被困电梯的自救措施。紧急停止运行后，电梯还有好几套可靠周密的保护装置来保护乘客的安全，不必担心它会继续往下掉。突然停梯的原因有很多种，在不知晓原因之前，任何自己设法逃离的行为都属冒险举动。在刚刚被困时，如果电梯内没有报警电话，可拍门叫喊或用鞋子敲门。如果长时间被困，最安全的做法是保持镇定，保存体力，等待救援。

监督

发现电梯隐患 可拨打12365投诉举报

除了养成良好的乘坐习惯外，市民还得做个有心人。

检验合格的电梯，质监部门会发放“安全检验合格证”，上面标明了电梯的维保单位、维保电话、检验单位、检验人员以及下次检验日期。市民如果发现运行中的电梯没有张贴“安全检验合格证”，或不在规定的检验日期内，可拨打质监部门热线电话12365进行举报。