



电梯寿命到期,更换需好几十万元,咋办? 天海华庭不让业主掏一分钱 升级老电梯

□记者 滕华 实习生 魏丹丹 通讯员 毛一波 周雁

住上电梯房,曾是十多年前不少宁波人的现代都市梦,但如今,他们却集体迎来了电梯房所带来的抉择的“阵痛”——15年使用期限到了,老旧电梯如果要更换,那可是每部四五十万元的不菲身价,要业主自筹经费,难度还真不小。

昨日,从海曙区天海华庭小区传来好消息,经小区业委会一手设计、仅耗资18.5万元改造的两部“升级版”电梯正式通过了质监部门的验收。这意味着,已有15年寿命的两部电梯经这一次“妙手回春”,又能再多“活”15年!更叫人惊叹的是,改造经费18.5万元竟不用业主承担一分钱。他们究竟是如何做到的?

体验 升级版电梯焕然一新还智能安全

天海华庭是苍松路上一幢24层高的独栋住宅楼,建于14年前,装有两部电梯,每层有5户人家,共100户家庭。

昨天下午3时许,记者走进住宅楼,去感受两部升级版电梯的运行情况。按下顶楼的按键,电梯匀速又平稳地开始运行了,十几秒钟,就抵达了24楼。电梯厢内干净明亮,不仅竖起了整洁的告示牌,每到目标楼层还会响起温柔的声音提示。

“现在就跟新电梯一样了啊,是以前完全不能比的!”记者在一楼巧遇了一位正在等候的业主。他说,自从前年菲特台风过后,小区的两台电梯被积水淹了好多天,后来就开始彻底地“任性”起来了。有时会跟断电似的,突然灯光全灭,然后急速下滑几层楼,吓破人胆;有时遇险拨打报警按钮和紧急电话,则根本打不通;有时一个星期要坏好几次,修修停停,让二十几层楼的业主徒步上下楼,真是要跑断腿。

升级版电梯究竟动了哪些“刀子”,才“整容”成今日这般模样?小区业委会负责人翁维龙介绍说,他们把旧有电梯的厢体拆下来逐一检查过,能用的设备经维护后继续启用,此外还增加了载重感应、光幕门保护系统、防止急坠的超速保护器等安全设备。升级后,看外表,电梯比以前要干净美观,关键是“内涵”上还有了不少提升。

算账 “重生”的电梯不要居民出一分钱

老电梯到了要“退役”的时间,首选当然是完全换新。但业委会四处打听下来,费用是相当“辣手”,两台电梯要70多万元。

“大家一听这数字,基本都吓退了,100户家庭,摊下来每家要出7000多元。”翁维龙说,业委会里有几位成员是之前从事过设备安装或在建筑单位工作过的,立刻想到一个折衷办法:自己动手设计方案,花较少的钱,改造老电梯,这样可省下四分之三的钱!

经过初步测算,改造两台老电梯,费用约18.5万元。“这笔钱,我们前3年省下来的公共经费开支刚好可以支付嘛。”小区物业公司负责人徐佩华给记者算了笔账:每年物业费收入约10万元、停车费4万元、办公或住宅出租7万元,在扣除部分必须支出后还有少量节约。“以前公共经费还有8.5万元的留存、一次性收回的租金欠款7万多元,再加上上半年物业费,算下来不用再由业主出钱了。”

为了电梯改造的事,业委会一次次召集大家开会,广泛征求意见。后来,业委会找来原电梯单位——西子奥的斯电梯公司的工作人员,多次与住户进行面对面的答疑解惑。很快,在征得小区三分之二以上业主同意后,这事就这么定下来了。

今年9月8日,小区与西子奥的斯电梯公司进行了施工签约,3个多月后,改造后的电梯成功拿到了有关部门的验收认证。



严勇杰 绘

思考 天海华庭的经验值得借鉴

像天海华庭一样,在宁波,如今一些房龄在15年以上的小高层和高层,其电梯基本已逼近或超过“寿命”。据统计,宁波全市范围内,20年以上的电梯有100多部(以住宅小区为主),即将接近15年使用大限的老旧电梯有4800多部。

近年来,老旧电梯的安全隐患日渐突出,并陆续爆发。这已成为全国许多城市面临的一个共同问题,但大多缺乏行之有效的做法。天海华庭的经验是否可以被复制,从而破解资金筹措这一难题?

“我们给老电梯升级改造的事情传开之后,好多小区的负责人都跑来学习考察,兴趣

很大。他们表示尽管完全复制还是有相当难度,但也有值得借鉴的地方。”徐佩华说,天海华庭的成功,源自于居民自治。

“几年前我们炒掉了物业公司,现在业委会和物业是两块牌子、一套人马。业委会7名成员,基本都是退休人士,大家都是自愿为社区做事,不拿工资的。”

徐佩华说,自治后,小区收入来源主要是家家户户每月上交的物业费,以及小区车位、物业配套用房、广告位出租租金等;而日常的开支,主要用于业委会外聘的少数保安、保洁员、会计等,这样算下来才略有结余。

链接 使用物业专项资金能获补贴

据记者了解,早在2011年4月,宁波就成立了物业专项维修资金的专项账户。这笔钱,就是用于小区公共区域的修缮,电梯维修也包含其中。可目前,宁波真正缴纳过这笔钱的小区,寥寥无几。

来自市物业和住房维修资金管理中心的的数据显示,宁波老三区内,除了1998年前有近百个“房改房”小区将原来的维修金直接转为

物业专项维修资金,以及2011年之后的50多个新建小区硬性规定缴纳以外,1998年至2011年间建成的小区,几乎都没有设立专项账户。

据悉,愿意补交的小区,有电梯的,标准为每户100元/平方米,不同楼层收费略有差异。此外,为了鼓励市民补交这笔钱,一旦小区需要维修,申请所需资金时,政府还会给予50%的补贴。

