

关于老旧小区加装电梯运维的分析及建议（代表建议 066）

夏则炎

背景：

随着老旧小区加装电梯覆盖率越来越高，加装电梯后续维护问题也日益受到关注。2023年3月31日发布了《关于加强长宁区既有多层住宅加装电梯后续管理的指导意见（试行）》，对多层住宅加装电梯给出指导意见，可以看出政府已经对加装电梯的管理和后续维护做出了明确的规定。其中涉及到管理责任主体、相关责任主体的职责、电梯建后管理经费的筹集和使用，以及物业服务企业的参与等方面。

问题分析：

然而，有一些值得关注的问题需要进行进一步完善。例如，政府的管理制度虽然完善，但是后续的监督和管理由谁来负责。此外，加装电梯的小区多为老小区，老年人较多，因此电梯的安全和持续运行对于居民的生活质量至关重要。

对策建议：

1、建立有效的监督机制：可以设立专门的监督机构或委托第三方机构对加装电梯的维护和管理进行定期检查和评估，确保管理责任主体履行职责，保障电梯的安全运行。

2、建立专业维护公司的白名单：可以对具备资质和良好信誉的专业维护公司进行评估和筛选，建立白名单，供加装电梯所有权人做选择。这样可以保证电梯维护的质量和安全性。

3、建立反馈机制：可以建立居民意见反馈机制，及时收集居民对电梯维护和管理意见和建议，并采取相应的改进措施。

4、提高居民安全意识：通过宣传教育、培训等方式提高居民对电梯安全的认识，引导居民正确使用电梯，减少人为因素对电梯的损害。

5、维修基金筹集：一是维修基金筹集问题。通常维修基金应该根据受益原则来分摊，但是也会存在底层的居民受益少，高层的居民受益多，邻里可能会为了维修基金的出资多少的问题产生纠纷，建议区政府能够妥善考虑到潜在的问题，既把加装电梯的工作推进下去，又能妥善处理居民的不同意见。

6、维修基金的管理：建议建立维修基金的审计制度，定期对维修基金的使用情况进行公示，加强资金的监管，促进资金使用更合理。

7、开发专门APP运维平台：利用现代技术，开发一个专门的APP，各方运作线上运行，最好上随申办，方便居民查询电梯状态、维修进度等，同时也可以通过APP进行反馈和报修。

总之，老旧小区电梯加装工程的目的是为了更好地服务居民，但在实际操作中还需要考虑如何确保其后续的维护和管理。