

住宅老旧电梯频出故障，谁来换？

电梯又故障了，悬停在高层无法开门，2岁幼童在轿厢内吓得大哭，情急之下，被困者扒开电梯门自救——这是发生在几个月前的一次“电梯惊魂”。

国家发展改革委相关负责人曾在专题新闻发布会上介绍，我国有约80万台电梯的使用年限超15年，群众对于老旧电梯故障率高、运行可靠性差等问题的反映也越来越多。

近期，记者调研北京、哈尔滨、西安等多地小区发现，部分被相关机构鉴定为建议更新的老旧电梯换新不易。



住宅老旧电梯安全评估（图源：羊城派）

01

老旧电梯 // 故障频现

“两三个星期内我坐电梯心里都发慌。”提及家人被困电梯一事，李峰惊怒交加。2024年11月，李峰的妻子、岳母带着2岁的孩子下楼散步，不料被困电梯。为自救，岳母与被困邻居合力扒开电梯门，4人逃出，孩子被吓得直哭。

李峰家住北京市丰台区芳群园二区（以下简称群二社区）。走访了解到，他所住单元的两部电梯2008年启用。2021年就有居民在北京12345平台反映这两部电梯经常坏、反复修。

有人统计居民群内信息发现，仅在2024年5月至11月，居民就反映电梯故障30余次：“太吓人”“提心吊胆”。有住在高层的老人担心电梯故障，不敢下楼。

梳理发现，多地群众反映了类似问题：哈尔滨市南岗区福顺尚都居民反映电梯带故障运行，存在滑梯、门关不严、打不开等故障；西安市莲湖区紫玉华园居民反映电梯多次困人，有的电梯停运多月，早高峰乘梯难……

2024年7月，国家发展改革委相关负责人在专题新闻发布会上介绍，目前我国有约80万台电梯的使用年限超15年，其中约17万台使用年限超20年，超期服役的老旧电梯数量还会持续攀升，人民群众对于老旧电梯故障率高、运行可靠性差等问题的反映也越来越多。

悬在头顶的隐忧，如何更好地纾解？

02

是换是修 // 如何判断？

“老旧电梯一般以电气故障为主，伴有机械故障。”从事相关工作31年的北京北安时代创新设备安装工程有限公司主任工程师陶建伟介绍，通常服役超15年的电梯可称为“老旧电梯”。

如何判断老旧电梯是否应该更新？陶建伟表示，电梯属于特种设备，具有资质的检验机构会定期进行检验；若出现故障频繁、运行异常等情况，电梯产权单位或使用单

位可委托检验机构到场检查，由专业机构给出维修或更新建议。

此外，多名电梯维保人员反映，有的电梯型号停产，配件替换存在困难。“换和修并非简单的二选一，要综合考虑成本、长期效益、居民意愿等。”陶建伟表示。

家人经历“电梯惊魂”后，李峰收到物业工作人员发送的电梯更新评估报告，检查结论显示“需要对该电梯电气、机械老化、磨损或损坏部件进行更换，建议电梯更新”。在全国特种设备公示信息查询平台，记者未检索到该报告上的检验机构。

紫玉华园涉故障电梯安全评估报告显示，该电梯本体存在不符合项目以及缺少现行标准所规定的安全保护装置，按相关内容进行修理、改造；若修理、改造成本过高，建议更新。福顺尚都相关电梯的评估则早在2023年12月就提示“建议立即停止使用，应采取防护措施消除或降低风险后方可使用”。

03

维修资金 // 启用不易

即便安全评估报告建议更新，一台老旧电梯要真正换新仍面临诸多难点。“钱从哪里来”是首要问题。

《住宅专项维修资金管理办法》（以下简称《办法》）规定，住宅专项维修资金（以下简称维修资金），是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备在保修期满后的维修和更新、改造的资金。根据《办法》，住宅楼电梯在共用设施设备之列。

华中师范大学经济与工商管理学院教授陈淑云介绍，2008年《办法》正式施行，在此之前，居民办理房产证时需缴纳维修资金，有的人选择不办证；且早期维修资金收缴量较小，有的已用完。

拥有维修资金的福顺尚都、紫玉华园启用该项资金也不易。

民法典明确，使用维修资金，需由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表

决人数过半数的业主同意。

福顺尚都一居民称，有人担心启用了维修资金却无法修好电梯。紫玉华园一名自发征集业主签字的居民称，让租客去联系房东时，租客认为“事不关己”并不配合，参与表决人数难达法定条件。

中山大学法学院民商法研究室副教授廖艳嫔表示，出于防止维修资金被滥用等考量，还有的地方立法对启用维修资金设有前置条件，如确定组织实施人、约定费用分摊、业主共同决定需公示等，一定程度上增加了老旧电梯换新的难度。

廖艳嫔建议，在保证维修资金不被滥用的前提下，优化使用流程，如简化电梯故障认定；设置“小程序”等供业主投票的电子通道；设置事后监督，使用维修资金后，赋予业主查询权等。

04

巧用“国补”// 合力纾困

北京12345回复李峰，经街道核实，其所反映楼栋为上世纪90年代建设，无公维基金。

妻儿被困后，李峰找物业协商换梯，他在居民群邀人一同找物业当面沟通，但最后只有一对夫妇同往。他坦言：“其实挺心寒，但是也理解。”

在群二社区走访发现，居民对电梯更新问题看法不一：有低层居民称不坐电梯；有人表示“心不齐怎么谈”；还有人直言“居委会、街道也协调不了，换电梯需要很多资金”。

就群二社区有无业主委员会、是否召开过业主大会等问题，街道群二社区居委会工作人员回复“只有物管会”。

因层数、载重、梯速等因素区别，电梯更新具体费用不一。2025年1月，在群二社区居委会，记者以居民身份与街道平安办、群二社区居委会和物业的工作人员讨论电梯更新如何筹资。

街道平安办一工作人员初步设想：更新一部电梯，国家补贴15万元，物业“也补贴一部分”，多方努力，每户分摊金额在1000元以内，居民更易接受。

“但这只是我们的初步想法。”工作人员强调，若未获批国家补贴，“资金拼盘就不完整了”，居民需分摊更多资金。他还称，曾在芳群园一区调研，有的居民不愿分摊，而愿分摊的居民感到不公，“很难往下推”。

上述工作人员口中的“国家补贴”指的是超长期特别国债资金。2024年9月，住房城乡建设部相关负责人在专题新闻发布会上称，将住宅老旧电梯更新改造纳入超长期特别国债资金支持范围。住房城乡建设部、市场监管总局近期举办的推进住宅老旧电梯更新改造工作视频培训会议提及，截至2025年2月，全国已开工超长期特别国债资金支持更新电梯3.6万台。公开信息显示，多地2025年超长期特别国债资金支持住宅老旧电梯更新工作正在开展中。

2025年全国两会期间，有代表委员建议完善“老龄化”电梯的退出机制，形成多方出资模式。陶建伟建议，推广“一梯一档”，建立供应链管理数据库，形成社区电梯信息平台；利用物联网等新技术实时监测电梯运行状态、维保需求等，智慧管理电梯；通过电梯广告等增加资金来源，用于电梯维保。

一份由福顺尚都业委会、物业3月26日共同出具的情况说明显示，哈尔滨市特种设备监督检验研究院相关负责人当日在福顺尚都检查电梯情况；电梯故障及安全隐患问题急需解决。4月1日，记者致电该小区所在街道办，相关负责人称已开会讨论维修资金使用主体，“估计下周就应该有结论了”。

3月10日，群二社区物业工作人员告诉记者，电梯更新补贴资格已获市级相关部门批准，要求本年度完工。“下一步涉及入户调查、选品牌、招投标等工作。”此后，该工作人员称之前委托的检测机构不符合相关要求，已与相关部门推荐的其中一家电梯检测机构签合同，对电梯重新鉴定。

3月29日，紫玉华园物业工作人员向记者表示，补贴资格“已经下来”，正组织业主签字。

（本文来源：人民网，文中李峰为化名）