急速下坠 被关轿厢 关门夹人

“高龄”电梯故障频发当引起重视

● 全国不少城市存在高层住宅电梯“高龄”化问题。根据官方数据，至2023年4月全国运行15年以上的“高龄”电梯达到73.68万台。实践中，“高龄”电梯普遍出现各种问题，严重影响居民的正常生活和居住安全

● 电梯“老龄化”，出现部件老化、磨损等情况，可能存在安全隐患，但由于“用的人不管、管的人不用”，使得电梯维修、更换存在难题，包括出资主体有争议、公共维修基金不足、物业管理甲方缺位等

● 为了解决“高龄”电梯更新或改造的资金问题，有必要制定关于建筑物及其附属设施的维修资金筹集、使用、续筹的法律规范，解决资金来源以及合规使用问题

● 从电梯整体使用寿命的角度出发，不应当机械地设定统一的报废年限，而是提倡电梯应具备“与相关建筑同寿命”。我国应该围绕电梯与相关建筑同生命周期的理念建立电梯生产、销售、安装、使用等制度体系并赋予相关主体法律责任

□ 本报记者 陈磊

“急速下坠、被关轿厢、关门夹人……这些情况我们小区不少人都遇到过，搭乘电梯成了‘高危’动作。”北京市阳光××小区业主叶俊这样向《法治日报》记者描述其所住小区电梯的糟糕状况。而该小区电梯频繁发生故障的背后，是这些电梯已经跨入了“高龄”阶段。小区最早的一批电梯于2003年开始使用，距今已经超过20年。

20世纪90年代以来，全国许多城市的高层住宅开始安装电梯，电梯逐渐成为人们每天都要接触的“交通工具”。然而，随着时间推移，这些电梯运行至今俨然已“高龄”。记者近日在采访中发现，这些“高龄”电梯在运行时状况百出，严重影响居民的正常生活和出行安全。同时，对于“高龄”电梯，无论是维修还是更新，都面临诸多难题，比如小区公共维修基金不足、产权人主体缺失等。

受访专家认为，“高龄”电梯能否继续使用取决于其是否检验合格。针对现实中存在的业主、物业公司、电梯维修公司等多方主体之间的矛盾，建议一方面依法赋予业主根据检验结果决定“高龄”电梯维修或是更新的权利，另一方面树立电梯使用与相关建筑物同生命周期的理念并建立一系列配套制度和国家标准，落实电梯生产、安装、维护等各方安全主体责任，确保电梯安全运行，保障居民安全出行。

高龄电梯频出故障 影响居民正常生活

在阳光××小区，谈到电梯，多名业主称心有余悸。

小区事务志愿者、业主王浩（化名）告诉记者，小区的电梯最早在2017年开始出故障。有一次，一名业主在坐电梯下楼时，按了一层后，电梯半天不动，再按开门键，电梯也没反应，但过了一会儿，电梯突然开始急速下降。还有一次，8号楼一名业主被关在电梯轿厢里半小时左右，等到应急救援人员赶过来才打开电梯。

王浩介绍说，时间进入2018年后，小区电梯频繁发生故障，据居民统计，仅当年6月至10月，就发生60多起电梯故障，特别是当年10月27日至29日，3天内发生了6起电梯故障。此后，电梯故障频繁发生，往往是电梯故障后，物业公司通知电梯维修公司来修，修好后过段时间又出现问题，这种状态一直持续至今。

“谁在维护电梯？我们不清楚。电梯安检情况如何？我们也不清楚。我们每天都处于不清楚安全状况的电梯内。”一名业主如是说。

家住北京市四环外某小区的张女士有着类似经历。

张女士所在的小区一期楼盘建成于1998年，共有3栋居民楼、600多户，每栋居民楼安装两部电梯，小区后期开发多栋居民楼，每栋楼则安装3部电梯，目前小区所有居民楼都超过20年。

张女士所住的楼栋电梯于2013年进行了一次大修，之后每年进行检验，保证电梯运行安全。然而，2022年夏天，楼里两部电梯轮番出问题，其中一部电梯有时会上行到9层后再坠落到2层，电梯还时常发生夹人关人故障。

记者在采访中了解到，在北京，不少居民小区高层住宅面临电梯“高龄”化问题。而据公开信息梳理发现，全国不少城市也都存在高层住宅电梯“高龄”化问题。如上海，住宅电梯使用在15年以上的有4万多部，尤其是使用20年以上的“高龄”电梯时常出现各种问题，严重影响居民的正常生活和居住安全。

根据国家市场监督管理总局发布的数据，截至2022年年底，全国有电梯964.46万台。至2023年4月全国运行15年以上的“高龄”电梯达到73.68万台，而且每年增速在10%左右。

更换电梯面临难题 物业管理存在缺位

电梯失控坠落、电梯意外困人、电梯呼叫不应等现象频繁发生，让小区居民对出行安全问题十分担忧。

2022年7月底，张女士所在小区的几栋楼业主自发组建交流群，要求小区物业公司解决电梯故障频出问题。不久，物业公司回复称，小区电梯因使用时间较长，电气控制部分部件老化，故障率逐年升高，而维修时电梯原厂配件、备品从市场采购困难，所以不能及时对电梯进行维修。

于是，业主们要求对电梯进行更换，希望可以动用公共维修基金。但物业公司的答复是，这几栋楼在开发时尚没有公共维修基金政策，所以只有很少一部分业主交纳了公共维修基金。更换电梯事宜至今没有解决。

叶俊告诉记者，就阳光××小区电梯安全问题，业主代表与物业公司几番交涉无果，甚至曾到社区居委会和当地政府部门投诉，但物业公司和电梯维保公司始终没有切实回应业主们的诉求。业主们打算成立业主委员会自行解决问题，但成立业委会迟迟未能如愿，要求物业公司加强电梯管理的事情只能搁置下来。时至今日，小区电梯频出故障的问题仍没有解决，既没有及时维护，也没有更换新电梯。

当然，也有小区居民通过努力解决了“高龄”电梯的更换问题。

今年70多岁的业主李全（化名）居住在北京市海淀区某小区，该小区开发于1996年，1999年建成入住，共有10幢住宅楼。让业主们气愤的是，小区一共有14部电梯，入住几年后，一度只有4部电梯能够正常运行，5部停运，另外5部未通过年检而带“病”运转。业主们找小区物业公司要求解决电梯问题，但迟迟未能解决。

2012年，小区业主炒掉物业公司，自行管理。2016年，小区使用公共收益将停用的5部电梯全部更换，将带“病”运行的其他几部电梯予以彻底维修，解决了高层住宅500多户居民上楼难的问题。后来，在地方政府资金支持下，小区采用业主筹集和公共收益补充的办法，将小区使用超过15年的电梯全部更换。

“此后，电梯维保单位常年驻场，所有电梯再没有出现过停运现象。”李全告诉记者。

在北京联合大学应用科技学院、城乡基层社会治理研究院教授李凌看来，电梯“老龄”化，出现部件老化、磨损等情况，可能存在安全隐患，但由于“用的人不管、管的人不用”，使得电梯维修、更换存在难题。

“首要难题是出资主体有争议。按照相关法律法规，电梯进行更新、改造、维修或者日常维护保养所需费用，由电梯的所有权人承担。居民住宅电梯的更新、改造和维修所需资金的管理，按照有关住宅专项维修资金的规定执行。”李凌解释说，但业主和物业公司对大修电梯、更换电梯等费用支出存在争议，通常物业公司认为电梯故障是由于自然老化、长期超负荷运作造成；业主则认为是物业公司的维保不到位造成电梯故障，维修或更换费用要物业公司从收取的物业费和小区公共收益中出，而不是动用住宅专项维修资金或者由业主自筹。

在李凌看来，电梯维修或更换的另一个难题是公共维修基金不足、补缴困难。小区电梯大修或更换往往需要动用公共维修基金，但老旧小区公共维修基金不足，甚至有的小区公维余额为零，也有的老旧小区没有住宅专项维修资金，但筹集又非常困难。同时，物业管理存在缺位。住宅专项维修资金划转业主大会管理后，需要使用住宅专项维修资金的，需要业主委员会审核同意并划转资金，物业公司仅能提出方案并在业委会同意后组织实施，这使得在大修或更换电梯的过程中，业委会成了不可或缺的一环，但现在有业委会的小区并不是很多。

电梯维修难在何处 谁来负责谁来出钱

记者在采访中发现，不少小区“高龄”电梯维修难更新难问题背后都存在一个共性问题：谁来负责、谁来出钱？

常熟理工学院机械工程学院（智能电梯产业学院）正高级工程师顾德仁说，根据具备公信力的检验检测机构检测结果，“高龄”电梯确实需要更新或改造的，如果电梯产权等归属明确，更新或改造费用由产权人负担，产权人一般是小区业主，如果小区业主交纳了公共维修基金，就可以由业主决定动用公共维修基金，如果业主没有交纳公共维修基金或基金数额不足，则由业主分摊。

北京市物权法学研究会副会长毕文强认为，从建筑物区分所有权的角度来看，电梯属于业主共有设备设施，其维修、更新和改造理应使用建筑物及其附属设施的维修资金，即应该由业主承担相应的费用。从现行的法律规范而言，其生产运营使用、检验检测、监督管理、应急救援等制度规范比较完备，仅在维修更新改造的问题上相应的法律规范存在衔接难题。

“例如，为了解决‘高龄’电梯更新或改造的资金问题，有必要制定关于建筑物及其附属设施的维修资金筹集、使用、续筹的法律规范，解决资金来源以及合规使用问题。更重要的是，对于小区来讲，除高层电梯外，还会面临越来越多的设备设施更新改造的问题，有必要出台小区专项维修资金归集、涉及老旧小区改造等的相关法律规范，对相关资金来源、资金使用、主体责任等进行规范。”毕文强说。

李凌建议加强多元协作，一方面，市场监管、住建等部门可与属地镇街社区形成联动机制，探索资金筹集使用办法；另一方面，在使用公共维修基金时，应建立一套可操作的、物业公司和业主之间能够相互制约，同时又能产生相互信任的机制，谨防房地产公司、物业公司和其他部门、人员利用电梯维修、更换时机从中渔利，真正让房屋的“养老钱”在解决诸如电梯维修、更换问题时用得透明公开，让业主信服。

“至于说一栋楼里业主之间如何分摊更换或改造费用，当前不少地区已经摸索出一套针对既有建筑加装电梯费用分摊的实践指南，这些成功的经验可以作为重要的参考依据。”顾德仁指出。

科学设计电梯配置 出台相应技术标准

实际上，当前一些地方已出台了涉“高龄”电梯的规定。

2015年10月1日开始实施的《广东省电梯使用安全条例》规定，电梯整机或者重要零部件使用年限即将届满的，可能影响电梯使用安全的，电梯使用管理人应当委托电梯制造单位或者检验检测等专业服务机构进行安全评估，并根据评估结论对电梯进行更新、改造、修理。

根据2019年10月1日开始实施《福建省电梯安全管理条例》，电梯使用年限达到15年的，或者受水灾、火灾、地震等灾害影响的，或者故障频率高而影响正常使用的，电梯使用管理单位应当委托具有资质的特种设备检验机构进行安全性能技术评估，并根据评估意见增加维护保养频次和项目，或者对电梯进行修理、改造、更新和报废。

对于当前业界关于电梯达到一定年限即应整机报废的观点，顾德仁认为，这实质上是对“高龄”电梯一种简单、粗暴的处置，背后可能潜藏了部分行业企业追求经济效益的考量。事实上，在现行法规和国家标准体系中，并未明确规定“高龄”电梯必须以整体更换作为唯一解决方案。相反，《电梯主要部件报废技术条件》这一国家标准明确提出，电梯的关键零部件应当依据其具体的报废技术条件来判定是否应当强制报废，而非简单地将整台电梯因年久而一概淘汰。

“这意味着通过精准评估与适时更换已达报废标准的主要零部件，老旧电梯在确保安全的前提下仍有可能继续发挥其使用价值。”顾德仁说。

根据公开信息，在天津海河之畔，有一幢百余年的老建筑，其中1920年代安装的一部电梯，至今仍在正常使用。顾德仁以此为例说，从电梯整体使用寿命的角度出发，不应当机械地设定统一的报废年限，而是提倡电梯应具备“与相关建筑同寿命”——即只要相关建筑物持续使用，电梯在确保安全的前提下亦可同步服务，并非遥不可及的“乌托邦”。

为此，顾德仁建议，我国应该围绕电梯与相关建筑同生命周期的理念建立电梯生产、销售、安装、使用等制度体系并赋予相关主体法律责任。对于电梯生产企业来说，在生产电梯的同时配置一定数量产品备件的安全库存，提供电梯终身售后支持，不因企业的变动或产品的更新迭代而停止。对于电梯购买者来说，在采购电梯时，从电梯全生命周期的角度，科学合理根据建筑结构设计电梯配置，确保电梯的型号、载重、运行速度等与建筑相适应。对于电梯的维修方来说，应该及时对电梯进行维修保养，确保电梯安全运行。

“针对‘高龄’电梯的现代化更新需求，亟需涌现一批能够提供专业定制化解决方案的服务供应商。这一转变得以实现的前提在于，采购方打破传统思维定式，积极接纳并愿意为蕴含实质价值与先进技术含量的改造方案额外支付相应费用。”顾德仁说。

他呼吁，就“高龄”电梯更新或改造事宜，考虑从规范的角度出台技术标准，供有关各方遵循。特别需要注意的是，应该在相关规范中强调公开透明，比如技术评估报告可全文公开；在有条件的地域，有步骤地试点电梯采购（无论是新装电梯，还是更新电梯）全流程公开，包括但不限于招标采购文件、入围公司的投标文件、电梯设备价格、以及具体的更新改造实施方案等关键信息均在“阳光”下展示，力求每个环节都经得起社会监督。

在李凌看来，“高龄”电梯的维修或者更换，需要做到“甲方到位、乙方归位”，在此基础上阳光维保、阳光维修。“甲方到位”，即需要基层政府积极引导住宅小区成立业主委员会，逐步实现业主自治，业主明确自己“甲方”权责，主动参与小区公共事务。“乙方归位”，即需要物业公司在财务上公开透明、过程上规范民主、相关利益主体权责义务清晰以及建立相符的管理契约关系，各个主体按照相应的责任各司其职，相关部门加大对物业公司的监督、审计。

漫画/李晓军

国家『三有』保护动物流向餐桌成野味

团伙非法交易七万余只野生鸟类获刑并赔偿

□ 本报记者 罗莎莎
□ 本报通讯员 孙鑫鑫 陈文佳

为获取利益，一团伙明知黑水鸡、田鹀等野生动物是国家保护的有益的或者有重要经济、科学研究价值的“三有”动物，仍相互联系捕猎、销售，以冷冻“鸽子肉”名义托运邮寄，非法交易各类野生鸟类动物共计7.6万余只。

近日，经江苏省东海县人民检察院提起刑事附带民事公益诉讼，葛某等人被法院判处2年3个月至拘役3个月、缓刑6个月不等的刑罚及1391.85万元到1.2万元不等的公益赔偿金。至此，一条分工明确、“猎、运、销”环节齐全的非法猎捕、收购、运输、销售黑水鸡等陆生野生动物的犯罪链被摧毁。

保护动物化身“鸽子肉”

2021年10月，连云港市公安机关发现葛某于当年4月通过东海县某机场共托运35次、毛重5335公斤的冰冻“鸽子肉”至广东省广州市。鸽子全国各地都有，飞机的运输成本如此高昂，为何会在短期内如此频繁且大批量托运“鸽子肉”？这引起了机场分局工作人员的注意。

后经合法程序取样鉴定，葛某托运的“鸽子肉”实际是黑水鸡，属于国家“三有”保护动物，基准价值为每只300元。

2021年11月8日，连云港市公安局将该案移交东海县公安局侦办。同年11月9日，警方将葛某抓获，现场发现其轿车内有268只黑水鸡，5只骨顶鸡，1518只田鹀，均属于国家“三有”保护动物。经侦查，2022年2月16日，东海县公安局将葛某等15人移送东海县检察院审查起诉。

葛某托运的“鸽子肉”从何而来？自己捕猎还是买卖交易？上下游同案犯是否已全部交代犯罪事实？全面审查案件后，这些问题萦绕在承办检察官心头。承办检察官在细致分析案件情况后，从葛某入手展开讯问，层层剥茧揪出一个非法捕猎、收购、运输、销售野生动物团伙。

违法交易链条浮出水面

经讯问，葛某交代，其系该交易链的中间商，主要是联络上线进行收购并寻找下线进行销售。“上线”戴某磊、武某仁等人是一伙“专业”的非法捕鸟人，他们熟知黑水鸡等野生鸟类的生活习性，在2020年10月至2021年11月间，在夜晚蛰伏于多地的黑水鸡栖息地实施猎捕，使用由白尼龙丝线制成的捕网，以食物以及播放鸟类叫声等方式吸引野生鸟，鸟类一旦入网就会被牢牢缠住，无法逃脱。戴某磊、武某仁等将捕获的野生鸟类处理后就会联络葛某收购。此外，葛某还会从葛某波手中收购野生鸟类。

后葛某再将收购来的野生鸟类出售给下线陈某、谢某朋、张某情等人，谢某朋再将其出售给黄某兴、柳某军、徐某清等人，而柳某军、徐某清二人还从柳某伟、王某、汪某存3人手中进行收购……一条以葛某为核心的非法猎捕、收购、运输、出售野生动物的“黑色交易链”浮出水面。

就这样，被猎杀的黑水鸡、田鹀等野生鸟类被多人多次转手批发或零售，最终以冷冻“鸽子肉”的名义流向了餐桌，小到路边饭馆，大到喜宴餐桌，成为一些“食鸟客”们趋之若鹜的野味。经查，葛某等人之间非法交易黑水鸡、田鹀等野生动物共计7.6万余只，涉案交易金额100余万元。

为野生动物撑起保护伞

“该案上下游牵涉人数多，非法交易野生动物数量大，且办理过程中适逢相关新司法解释生效，对于葛某等人收购、贩卖非法狩猎的猎获物，究竟以掩饰、隐瞒犯罪所得罪还是非法收购、出售陆生野生动物罪定罪处罚存在讨论的空间。”承办检察官说。

承办检察官主动引导公安机关取证工作，把握侦查走向，制作详细的补充侦查提纲，建议公安机关就黑水鸡、骨顶鸡等野生鸟类的收购来源、去向、运输方式、交易方式等方面全面收集、固定证据，并对涉案人员的主观明知、聊天记录、转款记录等进行细致的梳理分析，厘清了关键线索，最终查实葛某等人上下游交易的犯罪证据，并通过同案人供述、交易流水、快递记录等进一步固定了葛某拒不承认的部分犯罪事实。

此外，承办检察官在办理过程中强化引导侦查，运用一体化办案机制加强证据审查把关，准确对每个人的犯罪行为进行定性。2022年9月29日，东海县检察院以非法收购、出售陆生野生动物罪对葛某、谢某朋等8人提起公诉，以非法狩猎罪对戴某磊、武某仁等3人提起公诉，以非法出售陆生野生动物罪对葛某波提起公诉，对涉案情节轻微的王某等2人依法作出相对不起诉处理，并将有其余涉案事实的王某英移送其他县区院一并审查。

同时，东海县检察院根据每名被告所需承担的公益损害赔偿数额，分类明确承担连带责任具体范围，以刑事附带民事公益诉讼请求依法判令葛某、戴某磊等12人赔偿野生动物资源损失共计2295万元。目前，谢某朋、张某情等10人已主动退赃21.5万元。近日，灌南县人民法院环资庭作出上述判决。

承办检察官介绍，该案造成了野生动物资源损失和生态环境破坏，且销售的野生动物存在侵害消费者身体健康、引发公共卫生突发事件的危险，损害了社会公共利益。葛某等人不仅要承担刑事责任，还应对其损害公益的行为承担民事侵权责任，之后该院还将结合类案研究针对性制发检察建议，为野生动物撑起保护伞。