



1 “电梯更新高峰期”来了

洋桥西里社区的沿街六栋塔楼，是1990年盖起来的。其中两栋塔楼为14层，四栋为24层，每栋楼配两部电梯。2003年前后，塔楼电梯经过一轮大修，此后又满负荷运转了二十多年，早已不堪重负。

北京首开天宇设备设施运营管理有限公司负责洋桥西里社区4号楼的电梯更新及后续维护，该公司机电部副部长王磊告诉记者，电梯属于多部件设施，国家对于整梯没有强制报废标准，只有零部件的判废标准。所谓老旧电梯，目前也没有国家统一标准，但一般业内认为交付使用年限超过15年的住宅小区电梯属于老旧电梯。

王磊介绍，电梯日常维护靠业主、物业和维保单位等三方共同努力。理想状态下，乘客不恶意损坏电梯，物业稳定支付维护费用、负责日常清理，维保单位按照相关法规进行至少每15天一次的维护保养。

“但在落地过程中，很难做到完美。”王磊举例，物业和维保公司通常以年为单位续约，能否以“长期主义”为原则投入高成本维修是一大挑战。此外，一些老型号电梯已经停产，甚至工厂已经倒闭，难以找到“原厂件”，“替代件”的品质也是影响电梯性能的一大因素。

同样深受电梯老化困扰的还有北京市朝阳区南磨房乡的金海国际小区居民。小区建成于2005年，运行了近20年的电梯已迈入“老龄化”。自2023年起，卡梯、电梯门关不上、运行中突然停运等状况频发。“去年情况最严重时，一天就接到过四五十起电梯相关的12345投诉案件。”南磨房地区城乡建设办公室副主任张野回忆。

张野介绍，金海国际小区的电梯困境并非个例，2008年前后建成交付的小区，其电梯大多已经到了需要大修更新的阶段。

北京市电梯商会秘书长宋业峰曾以北京为例介绍，最早一批安装的电梯已经在2001年前后更换过一次，目前运行的老旧电梯大多于1998年之后安装。“北京是全国最早进入电梯更新改造周期的城市，这两年将进入更新高峰期。”宋业峰表示。

全国电梯更新需求同样呈现加速上升趋势。广发证券2024年发布的《电梯行业专题报告》测算结果显示，2024—2027年全国电梯更新需求年复合增长率达25%。在大规模设备更新政策推动下，老旧小区不仅存在加装电梯需求，既有电梯的更新改造需求也正加快释放。

2 “想换却换不起”？

早在2020年，洋桥西里社区就启动了电梯更新计划，其中五栋塔楼在接下来的一年陆续完成更换，唯独4号楼迟迟无法开工。“究其根本，还是卡在了费用上。”张久宏说。

“目前电梯更新技术已经很成熟。”宋业峰分析，即便在老旧小区、复杂环境中作业，技术上也不存在任何问题，电梯更新主要面临三大困境，分别是资金问题、涉及多产权单位和居民意见难统一。

资金才是所有矛盾的根源。作为苏州市首批在国债支持下成功实施更新的住宅老旧电梯项目，相城区西子花园也曾面临“经费困境”。“小区44个楼道，只有13个楼道安装有电梯，不能用全体业主的公共收益去维修部分居民使用的电梯。”西子花园业委会主任郭京琳坦言，针对停运电梯的故障维修，最终由该单元业主自筹完成。而对于“带病运转”的老旧电梯，小区仍一度面临“想换却换不起”的资金瓶颈。

因电梯故障频出，北京金海国际小区居民对更新电梯几乎没有异议，“大家关心的是每一笔钱用到了哪儿，要求信息公开，能省则省。”社区支部书记张海丽介绍，不同城市电梯维修所使用的经费来源略有差异，以该小区为例，电梯日常维护费用由物业承担，每月2元/平方米的物业费中，包含0.18元的电梯日常维修保养及其他设备的维护费。

但随着电梯老化，钢丝绳、变频器等动态部件损坏率高，更换一次就需要万元左右。张海丽坦言，面对不断攀升的电梯维修成本，物业因入不敷出而陷入两难境地。而要使用住宅专项维修资金，按照相关规定，需满足“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”，并且“双半数同意”。为达成这一要求，社区成立电梯公维业主监督小组并多次召开居民议事会，带居民代表到“旧电梯机房”参观。“前期投入了大量精力做居民意愿工作。”张海丽说。

到2023年底，金海国际小区居民对“电梯更新”初步达成共识：先改造1号楼至3号楼的9部电梯作为试点。然而，最初的更新方案中，每部电梯更新费用高达35万—40万元。“专项维修资金的池子就那么大，用一笔少一笔。”张野算了一笔账，专项资金同时还要用于消防、楼栋外立面等项目维修，以高层建筑设计寿命50年计算，仅电梯就要进行2—3次更换。在张野看来，更大的挑战是：“如何最小额度地使用这笔专项资金，同时将资金效果周期最大限度地延长？”

使用15年以上 全国90万台电梯 老了

关乎数亿城镇居民“上下安全”的 民生工程如何破局，面临多重考验

去入户收集“电梯故障”情况的路上，北京市丰台区洋桥西里社区支部书记张久宏又被电梯“夹住”了。当时，门关到一半突然卡住不动，按呼救器也没反应。

市场监管总局今年5月发布的数据显示，截至2024年年底，全国电梯总量达1153.24万台。其中使用15年以上的老旧电梯数量在2024年底达90万台。去年共发生电梯事故41起，死亡27人。超期服役的老旧电梯数量还会持续攀升，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。

2024年，住宅老旧电梯更新改造被纳入超长期特别国债资金支持范围，被列入“两新”（《推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案》）政策的重点领域。政策规定，使用15年以上的电梯如果更新，每台可以享受15万元的补贴。这项政策被视为解决问题的“曙光”。

这次更新行动，能否破解“少数反对全楼搁置”的困局？这场关乎数亿城镇居民“上下安全”的民生工程，正面临从资金落实到执行落地的多重考验。

3 不能只靠“国债资金”

6月10日上午，金海国际小区2号楼刚完成更新的电梯迎来了一波“突击检查”。当天到场的，不仅有社区物业、电梯维保单位，还有国家市场监督管理总局、中国特种设备检验检测研究院等部门机构。对于纳入“国补”支持的更新电梯如何提升安全保障，他们试图从既有实践中寻找答案。

随着超长期特别国债的发行，全国范围内老旧电梯更新迎来政策“曙光”，千亿元资金将撬动市场加速“以旧换新”。然而，在政策红利背后，复杂的产权归属、高昂的居民自筹费用、难以统一的居民意见，以及物业与维保单位间博弈等现实难题，仍使不少社区的电梯更新陷入“议而不决”的僵局。

2024年国家出台了超长期特别国债资金政策，将老旧电梯更新纳入了资金支持范围，使用15年以上的电梯如果更新，每台可以享受15万元的补贴。这项政策被解读为“雪中送炭”之举，但在实际操作中，仍面临诸多挑战。

“得知获批后比前期申请时还忐忑。”郭京琳还记得，去年8月，业委会收到相关政策通知，当月中旬提交申请。去年“双11”当天，郭京琳接到电话通知，其中3部电梯未达到15年以上使用年限，其余10部通过审批，共计补贴150万元，但要使用国债补贴资金，更新电梯必须在2024年12月31日之前开工。

“每台15万元的定额补贴标准为选择更新方案提供了重要参考依据。”张野说，经过一年多的讨论和推演，北京金海国际小区最终采用了“合理利旧”的方式，每台更新电梯的报价降到了17.67万元，节省了近一半费用。

据住房城乡建设部信息，2024年国补资金投入了62亿元支持各地对4.1万台住宅老旧电梯实施更新，惠及居民近170万户。截至2025年2月，全国已开工国补资金支持更新电梯3.6万台。

据央视新闻披露，截至2025年一季度，全国电梯总量为1169.24万台，其中使用20年以上电梯29.62万台。而今年纳入国补支持的老旧电梯更新预计在10万台左右。

“如果符合年限的老旧电梯全部提交申请，意味着今年约2/3无法获批国补。”一位街道工作人员表示。

4 安全如何保障？

“更新后的电梯能维持多久，关键在于日常维护保养，这需要改变物业与维保单位的旧有合作模式。”张野举例，此前，物业与电梯维保公司签署短期合同，通常以年为单位，小修由维保公司负责，配件更换则需物业单独付费。这种责任分配模式会导致“电梯出了小毛病拖着不修，等到拖成大毛病再用住宅专项维修资金大修”。为此，金海国际小区在使用超长期国债过程中还探索了“修一保十”的新模式。

据介绍，新模式将电梯更新改造和后续维保绑定，由施工方制定电梯更新改造方案，并为电梯全部零部件质保十年，同时负责十年内电梯的维保工作。

“这种模式明确了各方权责，有效解决了以往因责任不清导致多方扯皮、维修延误的问题。”张野解释说。经测算，新模式下的十年总成本可比传统模式节省30%至50%的费用。

与此同时，当电梯更新方案的报价不断“内卷”，产品安全质量无疑成为新的隐忧。一位刚经历国补换梯的工作人员告诉记者，他曾到南方多个电梯厂商聚集的城市考察，同样层高，价格可能只有北方城市的一半，“前期节省的费用，大多会在质保期后以换件的方式收回。”同样出于对电梯质量的担忧，北桃园小区物业选择“协议每年一签”的方式，来约束电梯更新的品质。

为有序推进电梯国补落地，保障居民安全乘梯，今年5月22日，市场监管总局特种设备局发文，公开征求意见。“在各地实施的过程中，我们也接到一些反馈，有些地方出现了把电梯降低配置、降低零部件寿命（的现象）。”市场监管总局特种设备局电梯处处长夏勇强调，第一要保证安全，其次从合理用旧的角度提出了新的技术要求。

6月11日，市场监管总局办公厅发布了《进一步做好住宅老旧电梯更新有关工作的通知》，从统筹安全性与经济性、加强技术把关与服务、强化责任落实和严格监管履职等四个方面提出了一系列新要求。

如何杜绝“更新过程偷工减料”，如何堵塞“检验监管流于形式”，推动维保从“打卡式”转向“预防性”，是这场大更新开始后面临的更大挑战。

据《中国新闻周刊》



电梯施工人员在检查新电梯的运行情况

