

# 加装电梯半途而废该咋办？

## 这件案例给出了化解“烂尾困局”新办法

欧典家园58号楼居民近日反映，该栋楼的加装电梯工程因为建设单位矛盾纠纷停工1年多，居民每天进出看着电梯框架既焦虑又糟心，希望电梯能尽快复工完成安装。

小江观察员了解到，经过业主努力和多方协调，这台“烂尾”电梯终于重启安装。在此期间业主经历了哪些坎坷，这件事情给盼着实现“电梯梦”的市民带来哪些提醒和借鉴呢？



### “起了个大早，赶了个晚集”

日前，小江观察员在欧典家园南区看到，新加装的电梯竖立在58号楼北侧，灰色的外立面与楼栋外墙色调一致，中间和下方的玻璃墙增加了采光度。业主代表陈平珍介绍：“电梯要通了，这一刻我们等了1年多”。

“当初谁能想到，我们这栋楼起了个大早，赶了个晚集？小区里晚开工的几部电梯，都早早完工了。”陈平珍说，2022年1月业主与江苏奥旭电梯工程有限公司（以下简称加装公司）签订了《加装电梯协议》，4月份开始施工，挖基坑、搭框架一路顺利，中间加装公司更换了电梯品牌，业主也没有意见，“当时看着施工质量挺好的。”然而到7月份，施工队突然上门告知业主要停工了，“负责人说加装公司不给结工钱，活儿没法干下去。”

在业主催促下，加装公司9月5日给出了一份工程进度安排表，列出钢结构节点打磨、横梁折边喷涂、连廊铝合金窗框安装等工序时间，

表示“10月20日电梯设备正常完工”。不久，电梯外围搭出一圈脚手架，可施工并没有按进度安排表兑现。经过几次协调后，10月18日新吴区住建局物管中心组织业主、基坑施工队、加装公司等协商，加装公司方写下承诺书答应解决问题并进场施工，但过后工程依旧没有实质性进展。

12月新吴区住建局物管中心找专门机构对已施工加装的部分进行审计评估。今年4月，加装公司给了业主新的施工进度表，称5月底可以竣工，然而对方再次出尔反尔。7月23日，业主向相关部门求助，在新吴区住建局物管中心指导下，协助下，业主根据电梯评估结果出资重启安装。截至目前，电梯安装完毕并进行了验收。

据了解，正常的加装电梯，从签约到完工通常在半年左右，而58号楼电梯前后经历的时间是其他电梯的3倍不止。



之前停工期间的状况

### 调查

#### 涉事公司有多处“烂尾”工程

小江观察员查询到，新吴区住建局今年3月下旬点名通报了一批不良加装公司：“警惕，以下电梯加装实施单位不建议大家选择：江苏奥旭电梯工程有限公司负责实施的欧典家园58号电梯加装于2022年3月29日完成审批，至今施工未完成，且造成大量投诉……”

工作人员表示，详细调查了欧典家园58号电梯加装情况后，发现电梯加装建设者选择的加装公司业绩较差，在市区有多处“烂尾”

工程。为此，新吴区住建局物管中心除了约谈奥旭电梯公司，还协调业主代表选择工程审计公司，对奥旭电梯公司已完工项目进行工程审计，确定工程造价。在公司无法履约的情况下，新吴区住建局物管中心协调欧典家园58单元建设者通过奥旭电梯公司实际控制人微信及电梯加装微信群，明确后续工程施工要求，并将相关工程费用直接支付至电梯加装实际施工人，推动电梯加装工作进行。

对于造成电梯“烂尾”的原因，相关负责人告诉小江观察员，这家公司经查询既不具备建设工程资质，也没有电梯维保资质。公司把基础、钢结构、电梯安装等各种工程分包给不同的施工队，向施工队收取20万元押金，之后又不支付施工费用，并且在已出现问题的情况下，继续引入新的施工队从中收取押金，导致施工单位与加装公司经济纠纷不断，最终影响到了加装进程和业主利益。

### 借鉴

#### 如何规避和拯救加梯“烂尾”

所属景溪社区居委会主任唐晓燕介绍，目前欧典家园安装了20多台电梯，涉及多家公司。社区日常接受居民关于加装电梯的咨询，也参与过一些关于加装电梯的问题协调。从实际情况来看，有的加装公司为了吸引业主，会提出总金额优惠一两万元，或者对一些资金进行垫付，听上去十分诱人，但建议居民慎重挑选，需更看重加装公司的实力而不是报价，“打底应该有一个资质”。在加装过程中，业主切忌看到优惠福利就提前或者超计划比例付款，以免产生不必要的损失。如果遇到困难，一方面业主之间要信息透明、真诚团结，另一方面可寻求有关部门帮助维护自己的合法权益。

新吴区住建局物管中心副主任臧华伟表示，欧典家

园58号电梯正式运行后，会尽快完成审批给业主发放加装电梯补贴。电梯采用刷卡或刷脸使用方式，应急通话和公共视频安装到位，业主之间可以根据前期支付的费用，以及使用电梯的意愿，商量结算其余费用。

臧华伟指出，“烂尾”电梯本就存在一定风险，重建并不容易，欧典家园58号能把这块“骨头”啃下来，对于其他遭遇既有住宅加装电梯难题的业主具有启发意义。首先，业主在拯救“烂尾”电梯过程中起到了很大作用，需要一名或几名热心业主站出来担当主心骨，全程参与解决重建过程中遇到的资金垫付、各方联络等诸多事宜。其次，结合电梯“烂尾”的具体成因，58号楼业主对施工费

用支付进行了有效切割，避免了损失进一步扩大，也促使后续的施工环节稳步实施。

此外，电梯安装、使用和维护很重要，鉴于加装公司种种表现，新吴区住建局物管中心及时协调变更了电梯安装和维保单位，确保日后电梯能够安全顺利运行。针对加装电梯公司的业绩，新吴区住建局物管中心将进一步加强与街道、社区等的信息沟通以及社会面公示，方便市民自主参考选择。

（晚报记者 念楼/文、摄  
停工期间图片由受访者提供）

### 重启比当初加装难度更大

“这一年多来，楼内业主真是苦不堪言。”58号楼业主张阿姨自嘲“中奖”了，说电梯停工时楼梯间外墙已经敲掉，楼外是电梯井钢结构框架，楼梯间里堆放着建筑材料和杂物。天气好的时候居民上下楼又灰又脏，天气不好的时候更是遭罪，“外面下大雨里面下小雨，楼道里全是积水，到了冬天阵阵寒风灌进来。”在社区和物业看来，中途停工的加装电梯工程存在不少安全隐患，楼梯间北墙是个“大窟窿”，小区其他居民经过时担心会有东西坠落，遇到台风天气大家更是对58号楼高度关注。

陈平珍表示，去年7月前业主按照协议，已经按部就班支付给加装公司20多万元，“大家出了这么多钱，不能打水漂啊，都希望这台

电梯能够装起来。”可是，重启比当初加装难度更大，一些业主提出电梯建好才愿意支付后续的费用，对电梯能否重建不抱乐观态度。

眼看1年过去，电梯如果继续“烂尾”，恐怕真的要“凉”了，陈平珍向新吴区住建局物管中心咨询后，决定自行垫付部分费用。重启之后的施工款项，都由业主直接结算给施工队。拿出家中积蓄垫付十多万元不说，陈平珍三天两头与加装公司、施工队交涉，耗费的时间、精力以及承受的压力无法逐一计算和言说。令人意想不到的，还有些与加装公司存在纠纷的施工队人员闻讯而来，有的甚至从未参与58号楼电梯加装，因找不到加装公司负责人“病急乱投医”，带来了额外的困扰。

