

# 老旧小区加装电梯检验中存在的普遍问题

郭秀林

(黔南布依族苗族自治州检验检测院,贵州 都匀 558000)

**摘要:**电梯是高层建筑中必不可少的结构,是现代建筑的主要特征。在高层建筑建设量逐步提升的当下,电梯的应用率也越来越高,由于部分老旧小区电梯未配备完全,出行便利性不佳,因而老旧建筑改造中,电梯安装成为了一项重要改革措施。但部分老旧小区的电梯利用存在不够规范的问题,影响了电梯的使用安全,甚至使电梯使用寿命大大缩短。基于此,文章通过对老旧住宅加装电梯检验中的普遍问题分析作为切入点,进一步提出优化这些问题的可行性措施。

**关键词:**老旧小区;电梯加装;检验问题

[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2021.16.150

当今时代经济不断发展,人们生活品质日益提升,为此,老旧小区的改造备受人们关注,鉴于老年人上下楼梯存在诸多不便,可通过为老旧小区加装电梯改善老年人出行困难的现象。然而电梯加装之后,电梯检验环节中常会出现机房未专用、机房进入通道不通畅、井道未有效封闭等问题,为电梯检验维护工作带来了一定的安全隐患,因而,探究老旧小区加装电梯检验中存在的普遍问题十分必要。

## 1 老旧住宅加装电梯检验中存在的普遍问题

**1.1 机房未专用、存在安全隐患。**老旧小区电梯检验过程中,发现部分机房中安装了一些消防或家用水管,这与新检规定不相符,安全规范中也明确要求不得在机房中安装此类水管,以免水管爆裂导致机房漏电或短路,从而引发严重的安全事故。同时,若是在机房中进行与电梯无关的配电柜、变频器或是高压柜的安置,会影响电梯电气装置的正常运行,从而导致电梯出现电气故障问题。此外,将也有一些小区物业将机房作为物业办公室,这不利于电梯检修维护工作的开展,会影响到电梯检查或人员营救等工作的开展质效。

**1.2 机房进入通道不通畅。**机房通道被居民占用也是电梯检验中的常见问题,部分居民长期占用通道,或是安装了防盗门,致使电梯检验与维护人员难以进入机房,也会导致电梯发生故障时营救人员无法及时抵达而实施营救。此外,部分老旧小区在住宅楼的平台之上进行电梯房的设置,此处并未设置可直达的楼梯,只能通过爬梯进入机房,但有些平台较高,部分垂直爬梯高度超过4m以上,一些梯子顶部未设置把手,因而检验人员利用爬梯进入机房存在一定的危险,同时也会为危险发生时的救援产生一定的阻碍。

**1.3 井道未有效封闭。**井道未封闭也是电梯检验中的常见问题,这一问题出现,主要是由于层门更换时,未能做好门楣、门套或地坎的封堵工作所致。通过向居民了解相关情况发现,新电梯更换之后,民众对门套的美观度有一定的要求,并且门套也与电梯的安全使用存在关联。为此,电梯加装之后要遵循相应要求及时、有效地完成层门封堵工作,以提升电梯应用过程的安全性,提升民众的满意度。

**1.4 底坑设施与安全规范不相符。**通常老旧小区的新电梯安装后,并未建立专门的工具及建筑材料存放室,通常会将这些杂物堆放于电梯底坑之中,这会为电梯的使用安全带来一定的安全隐患。此外,也有一些底坑内部存在水管或有积水坑的存在,这与电梯安全规范的内容并不相符,易于导致安全问题的发生。

**1.5 未做好电梯对重之下空间的防护。**老旧小区检验中发现,部分电梯对重下方空间未做好防护,存在此空间被用作停车场或部分人员居住场所的现象,这一问题出现主要是由于相关单位不够重视对重之下空间的防护,检验过程中未将电梯对重下方空间的检验作为重点,监督检查也不够严格所致。同对若要在对重下方进行实心桩墩的砌筑,所需耗费的人力及物力资源较多,且需要占用一定的空间,会对物业部门的经济收入产生一定影响,因而影响了防护措施的应用。此外,电梯安装人员勘察井道时常会忽视此方面的检查,或是未意识到对重空间下方防护的重要性,因而导致了防护措施不足问题的出现。

## 2 解决老旧小区加装电梯检验问题的可行性措施分析

**2.1 确保电梯机房的专用性。**针对机房中安装了家用、消防等各种水管的现象,可通过拆除这些水管进行问题化解,或是在水管周边做好相应的敷设隔离措施,以免因水管渗漏而导致危险事故发生。同时,可将与电梯无关的配电柜或线槽牵出机房,严禁物业人员将电梯作为办公场所,要确保电梯机房的专用性,禁止与电梯维修检验无关的人员随意出入机房,确保机房作用的有效发挥。

**2.2 合理化解机房通道占用问题。**由于机房通道被居民占用,会导致机房进入不够通畅,难以实现定期的电梯检验与维护,也会导致电梯发生故障后难以及时维修处理,或是会延误被困人员的救援。为提高机房通道进入的便利性,应由物业工作人员与长期占用机房通道的用户进行沟通与协商,如果在机房通道已经安装了防盗门则应当取得通道的钥匙,保证检修人员、营救人员在任何时候都可以通往通道进入机房中;而对于借助垂直爬梯进入机房通道的应当按照要求对梯子进行检查并为梯子设置保证安全的扶手,因为斜爬式的梯子在安装时具有一定的困难,因此可由分段式的爬梯进行代替。

**2.3 确保井道的及时封堵。**如果是井道出现了不封闭的问题,则需要对层门和墙体之间的缝隙进行封堵,而如果封堵层门的要求是在安装合同中已经提出,则必须要按照合同的要求进行封堵,如果在安装合同中并未提出,则应当按照合同的要求恢复原样,这一环节应当和使用单位、物业以及居委会进行商议,并达成一致意见。

**2.4 有效清除电梯底坑内的杂物。**需要对地坑内堆放的杂物进行彻底的清理,地坑内有水管和积水坑时,需要使用水泥对其进行敷设,做好隔离和防水处理;如果遇到积水坑不能进行完全的封堵也应当进行有效的遮盖以保证人员的安全;而对进入地坑的门也有相应的要求,一旦门不符合要求,则需要对门按照规定进行有效的整改。

**2.5 做好对重下方空间的防护措施。**对于底坑下方有人居住,要求物业立刻将人员搬离;对于对重下方有人能够到达的空间,要求按照新检规的规定,在对重缓冲器下砌一个一直延伸到坚固地面上的实心桩墩,或者在对重上装设安全钳(此时对重导轨须为T型实心导轨),亦可以将底坑下方空间完全封闭,使对重下方不存在人能够到达的空间;对于对重下方空间外有被锁住的门,要求按照对重下方有人能够到达的空间处理,或者用水泥将该门堵住,不允许任何人员进入该空间。

**结束语:**为老旧楼房加装电梯需要得到政府的大力支持和社会的积极参与才得到落实,因此需要协调好各个环节,才能确保老旧楼房的电梯工作得以顺利的展开。老旧住宅的电梯需要相关部门对其进行较好的维护,也需要用户对其进行合理的使用,尤其是电梯的使用者应当改变传统的观念,主动的对电梯加装的各项工作进行积极的配合。在经过多方的共同努力下,老旧住宅的电梯工程才能够顺利的开展,从而使我国城市老旧住宅居民的生活品质可得到有效提升。

## 参考文献

- [1]杨女星,老旧小区加装电梯的安全问题分析与对策[J].中国科技投资,2019(23):215.
- [2]商高亮,旧楼加装电梯检验中发现的普遍问题[J].中国电梯,2020(9):68-69.