



●直通12345

●民生在线

●文明青岛随手拍

出击 我们在新闻最前沿 帮办 我们就在您身边

手机一点 政府督办

12345·青诉即办媒体联动平台

造价不菲的电梯建成后闲置，老楼居民难享加梯福利—— 装好的电梯为何成了“摆设”？

堵点痛点 记者出击

■诉求来源
12345·青诉即办
观海新闻客户端“直通12345”
党报热线82863300
话题热度 ★★★★

管网费支付有争议 电梯交付后被停用

“2023年5月，我们单元与湖南富顺电梯有限公司青岛分公司签订了加装电梯合同。经过近一年施工，电梯于今年4月交付，居民们付清了尾款，坐上了电梯。”市北区错埠岭一路5号2单元的楼长曲女士说，“今年6月，电梯安装公司突然让居民支付管网改造费用，我们不同意，安装公司就停掉了电梯。”

据曲女士介绍，去年电梯施工时，小区正在实施老旧小区改造，电梯公司说管网改造费用有补贴，居民不用支付，合同上也没有明确标注管网改造费用由居民支付。曲女士提供了《楼房加装电梯服务合同》，上面列出了包含电梯部分、钢结构井道部分、政府审批部分总计48.6万元的价格明细，并说明“本价格不包含影响施工的各种管网的改造费用”。

6月6日，电梯安装公司的工作人员在居民微信群内发布了总价为21653元的管网改造清单，并称“由于街道承诺的2万元补贴兑现不了，管网改造费只能由居民支付”。工作人员解释，他们联系了老旧小区的改造建设单位，得知电梯施工与老旧小区改造施工未能同步完成，无法申报补贴。7月8日，工作人员又在群内发布通知，提出了“甲方5户居民每户缴纳1000元的管网改造费用，剩余管网改造费用由乙方负责解决”的方案，但并未获得5户居民的一致认同。

“受老旧小区改造施工影响，我们的设备有段时间不能进场施工，耽误了工期。”湖南富顺电梯有限公司青岛分公司的庄经理说，“其他没有补贴的电梯工程都是由居民支付管网改造费用，如果居民拒绝支付，公司将走法律途径。”

“街道向居民提供了社区律师服务，召开了多次调解会议。”市北区辽源路街道办事处工作人员说，“我们将继续协调双方，争取达成一致方案，让居民尽快用上电梯。”

交付延期引发纠纷 居民企业僵持不下

“电梯延期交付半年多，按照合同，电梯安装公司应该支付给居民的违约金已超出居民需要支付的尾款，但电梯安装公司依旧要求居民支付尾款，否则不启用电梯。”李沧区福临万家二期32号楼1单元的业主代表褚女士说。

据了解，2022年9月27日，该楼座加梯业主与青岛文锦建设集团有限公司签订了《既有住宅加装电梯合同》。合同约定，业主需要向该公司支付定金、进度款、尾款总计25万元，业主应在设备全部安装完成、取得电梯使用许可证后7日内向该公司支付尾款2万元。电梯公司因自身单方面原因延期完工，应按延期天数向业主支付每天合同总价万分之三的违约金。因业主延期付款的，每



■福临万家二期32号楼1单元加装的电梯今年5月通过验收，至今未交付。



■绍兴二路3号加装的电梯未办理竣工验收手续。

逾期一日，按照合同总价的万分之三向电梯公司支付违约金。

“去年5月，我们将进度款支付给电梯公司。按照合同，电梯公司应在120天内即去年9月完工，但实际完工时间为今年5月。”褚女士说，经测算，电梯公司的违约金数额已超过2万元的尾款，我们希望用违约金抵消尾款，但电梯公司不同意，因此一直不启用电梯。

近日，记者在在现场看到，该楼座加装的电梯设施齐全，处于未启用状态，单元楼门口张贴的《告知函》显示：因本项目在手续报批、施工、报验等环节存在延期，我司决定本项目应收尾款按照12000元收取，费用分摊比例按原方案执行。即日起，凡交付尾款的业主即可领取电梯卡，正常使用电梯。记者从青岛文锦建设集团有限公司了解到，目前，没有加梯业主支付尾款。

“经协商，加梯居民决定最高支付10000元尾款，但电梯安装公司坚持收12000元，双方未能达成一致。”一位业主表示，有的业主想支付尾款尽快用上电梯，但一旦电梯为部分业主开通，一年质保期会即刻生效，会影响其他业主权益。

“街道也协调过居民和电梯公司的意见，但双方未达成一致。这种合同纠纷只能走法律程序。”李沧区浮山路街道办事处工作人员说。

目前，加梯业主已向李沧区人民法院提起诉讼。

操作流程有漏洞? 验收手续被搁置

市南区绍兴二路3号的业主代表周先生反映，他们楼座加装的电梯早已于去年年底

城市更新过程中，既有住宅加装电梯是“梯”升居民获得感、幸福感的重要举措。然而，电梯装好却不能用，幸福感就大打折扣。有市民反映，市北区错埠岭一路5号2单元、李沧区福临万家二期32号楼1单元、市南区绍兴二路3号新加装的电梯迟迟不启用。居民满心期盼、政府支持补贴、花费数十万元安装好的电梯为何成了“摆设”？记者就此展开调查。

建议

推行合同范本 实施履约担保

记者了解到，上述案例中，业主均是通过业务员推销了解、接触到电梯安装企业，并和公司签订了合同。签订的合同均由电梯安装公司提供，合同范围、付款方式、工期计算、双方责任、维修保养等条款各不相同。例如，关于工期，有的合同从管网改造全部结束后次日计算，有的从收到进度款后开始计算；关于管线施工费用，有的明确将管线迁改纳入合同范围，有的未明确管网改造费的支付主体；关于双方责任，有的详细划分了双方责任，有的只规定了乙方需要承担的责任。部分居民表示，在签订合同时由于欠缺法律知识，并没有意识到合同是不完善的，为维权留下隐患。

“加装电梯纠纷大多涉及合同规范、履约问题，合同条款不规范、企业和业主法律意识不强都容易引发矛盾。”山东德衡(西海岸)律师事务所建设工程部邹文成律师建议，推行既有住宅加装电梯工程合同参考范本，明晰加装电梯各方的权利和义务，事前排除风险，即使产生争议也有据可依，可切实保障加梯项目参建各方的合法权益。

据了解，赣州市、宜昌市、杭州市均印发了既有住宅加装电梯工程合同参考范本，明确了加装电梯业主、施工单位、电梯安装单位各自的权利及义务，细化了委托服务范围，规范了施工、安装、验收流程，并对合同款项支付节点、质量保修期限、违约责任等内容提供了参照标准。

目前，青岛已建立既有住宅加装电梯实施主体正负面清单制度，由各区(市)梳理辖区已交付使用的既有住宅加装电梯项目，集中公布实施主体的正面清单和负面清单。据了解，苏州涵萱电梯有限公司和青岛文锦建设集团有限公司已被列入市南区2024年一季度既有住宅加装电梯实施主体负面清单。

“正负面清单制度能进一步规范既有住宅加装电梯实施主体的市场行为，形成居民与企业间的良性互选机制。另外，对于有些居民担心的资金安全难保障的问题，青岛市可以借鉴杭州市的加梯资金监管方式。”市政协委员姜鲁华介绍，杭州市的加装电梯项目委托实施服务合同(示范文本)中设定了履约担保条款，能防范实施主体挪用资金的履约风险。

“加装电梯是民生工程，涉及公共利益，而且费用不低。安装好的电梯不能使用，是对资源的极大浪费。”姜鲁华认为，当居民和电梯安装公司发生分歧时，首选解决途径是畅通沟通渠道，积极调解协商。青岛已将加装电梯一般性矛盾问题导入基层调解，将涉及的法律事务纳入街道司法所、社区驻点法律顾问业务指导范畴。若矛盾无法调解，加梯各方可通过法律途径维护自身权益。

城事微观

AI骚扰电话，该消停了

房产推介、学科培训、牙齿种植、贷款理财……营销电话五花八门，听了半天才发现，电话对面只是个机器人。近期，不少手机用户受到了骚扰电话的接连“轰炸”，电话另一端往往是清一色的AI语音。这些由智能电销平台掀起的“轰炸式”营销，是对个人隐私空间的粗暴侵犯，是时候该消停了。

AI电销平台的出现，本意是为了提升营销效率、降低人力成本。然而，当这种技术被滥用，成为骚扰民众的手段时，便偏离了初衷。狂轰滥炸的营销信息是对消费者时间与耐心的消耗，每一次电话铃声响起，都是对人们安宁生活的一次侵扰。更令人气愤的是，这些智能电销系统仿佛拥有“不死之身”，即便被用户拉黑，也能迅速换上新马甲，顽固程度让人避之不及，防不胜防。

AI骚扰电话的泛滥无疑是对公众个人隐私权的侵犯。在未经允许的情况下，擅自向公众拨打推销电话已涉嫌违法违规。而智能电销平台利用技术手段规避监管，更是将法律底线抛诸脑后。

面对AI骚扰电话的肆虐，亟须从多个层面入手，构建起一道坚实防线。一方面，监管部门应加大对智能电销平台及虚拟号转售、滥用等行为的监管力度，完善相关法律法规，明确界定AI营销的合法边界，严厉打击违法违规行为；另一方面，广大消费者应提高个人信息保护意识，避免泄露手机号码等敏感信息。在使用软件时，谨慎处理涉及个人信息权益的选项勾选及授权流程，以确保个人信息安全。

治理AI电销平台也不能一味靠“堵”。在这个日新月异的时代，AI的快速发展为我们的生活带来了诸多便利，从智能家居到自动驾驶，无不彰显着科技的力量，但其安全性也有待提高。期待随着监管体系的不断完善和公众安全意识的普遍提升，一个更加成熟、理性的科技应用环境逐步形成。在这种环境中，AI电销不再是令人反感的骚扰电话，而是精准对接客户需求、提供个性化服务的智能助手，真正为民众生活增添色彩，为社会发展贡献力量。

你问我答

如何办理租赁合同登记备案

读者周女士：如何办理房屋租赁合同登记备案？

青岛市住房和城乡建设局：房屋租赁合同订立后，租客和相关租赁当事人应在30日内到房屋所在地市民中心窗口或区(市)不动产登记中心窗口办理房屋租赁登记备案，也可以通过青岛市市住房租赁市场公共服务系统和“爱山东”手机端办理。市民办理了《房屋租赁合同登记备案证明》，可以按规定享受子女义务教育入学、公积金缴存提取、租房落户等惠民政策，还可享有公共卫生、社会保险、证照办理等基本公共服务。

没有业委会怎样召开业主大会

观海网友rdhqq：在没有业委会的情况下，谁有资格组织召开业主大会？

青岛市物业服务保障中心：根据国家和省、市物业管理条例规定，业主委员会应履行召集业主大会会议职责。对于网友提出的没有业主委员会的情况，住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》(建房〔2009〕274号)第五十八条规定：因客观原因未能选举产生业主委员会或者业主委员会委员人数不足总数的二分之一的，新一届业主委员会产生之前，可以由物业所在地的居民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，代行业主委员会的职责。

沈海高速(南村至青日界段)工程进展如何

民生在线网友：沈海高速公路(南村至青日界段)改扩建工程进展如何？

青岛市交通运输局：沈海高速公路(南村至青日界段)改扩建工程进展顺利。该项目北起平度南枢纽立交，南至青岛日照交界处，全长131.4公里，按照双向八车道高速公路标准改扩建。项目于2022年12月开工，计划2025年12月完工，2024年主要推进路基、路面、桥涵等主体工程施工。截至2024年6月底，路基工程累计完成35%，桥涵工程累计完成38%。改扩建项目完成后，将进一步畅通青岛都市圈沿海高速大通道，为充分发挥青岛在胶东经济圈“龙头”带动作用奠定坚实基础。

留言板

这些身边事 群众盼解决

观海网友“小差”：西海岸新区华润云府小区东门外的道路上经常有车辆乱停放，影响小区车辆进出车库，希望有关部门治理。

观海网友4q5oWX：李沧区峰山路小区门前一处通信井的井盖松动，存在安全隐患，请责任单位尽快加固或更换井盖。

观海网友FbsuR：市北区双山公交车站候车亭贴了许多租房小广告，影响市容环境，希望尽快清理，依法查处乱贴小广告者。

急难愁盼 小邱帮办

门前道路人车混行、坑洼不平—— 新小区居民直呼“行路难”



■智慧之城(四期)北侧道路人车混行。



■规划宁海路未建好。

小区交付，其配套道路也应随之建好。近日，多位市民向本报热线反映，入住小区已久，但进出小区的唯一道路却存在人车混行、路面坑洼的问题，居民出行不安全。

城阳区智慧之城(四期)： 人车混行，临时路存隐患

“小区去年4月交付，门外的柏油路只有行车道，没有人行道，进出小区时人车混行。”家住城阳区惜福镇街道智慧之城(四期)小区的曲先生反映，小区门前的配套路存在安全隐患。

8月13日上午7点半，记者在在现场看到，这条配套路位于智慧之城(四期)小区北侧，为双向两车道，长约240米，宽近7米，中央设有隔离护栏，未建设人行道。该路是业主进出小区的唯一通道，业主步行进出小区只能与车辆同行。记者看到，每当有车辆驶过，行人就要紧急躲闪至路边；有的车辆为快速通过，便绕过护栏，到没有行人的一侧驶向行驶。

这条道路为何没有修建人行道？小区开发商称，这条道路是开发商为方便业主进出而建设的临时路，开发企业没有权力建设人行道，建议向有关部门反映人车混行问题。

西海岸新区龙湖·紫宸小区： 交房5年，配套道路仍未整修

“龙湖·紫宸小区2019年交房，但截至目

前，小区北侧唯一的出行道路仍未整修，影响居民出行。”近日，家住西海岸新区龙湖·紫宸小区的王先生反映，灵山卫街道的宁海路亟须整修。

记者在现场看到，宁海路中间设置了隔离围栏，南侧是小区车辆入口，北侧是灵山卫大集车辆入口。其中，南半幅路段做了基本硬化，路面相对平整，但也有多处断裂、坑洼；北半幅道路全部为土路，坑洼严重，车辆经过时十分颠簸。

“小区西侧毗邻灵山卫大集，每逢集市日

都有许多市民前来赶集，这条土路是必经之路。前段时间下雨，道路泥泞不堪。”家住龙湖·紫宸小区的一位居民说，进出小区一侧的路面虽然有所硬化，但也是临时的，没有人行道，人车混行。

记者从西海岸新区自然资源局了解到，该道路为规划宁海路，全长近400米，总面积约1.3公顷。此前，由于西海岸新区耕地指标不足等原因，该道路未能完成土地农转用报批工作。今年以来，新区自然资源局将该项目组卷上报，但因同批次的其他项目有问题，该批次被退回补正。2024年6月14日，新区自然资源局将该道路用地重新组卷列入2024年37批次上报青岛市局审查，但根据山东省自然资源厅《关于进一步做好应用集体土地所有权登记成果开展项目用地权属审核的通知》(鲁自然资办〔2024〕76号)的要求，自今年7月1日起，拟征收土地权属情况与集体土地所有权登记信息不一致的，全部予以退件。部门已通知项目单位补正。

该局的一位工作人员告诉记者：“我们的项目专员将持续跟进这一项目，督促项目单位尽快完成土地权属材料补正，推进道路用地农转用报批。”