**国外电梯维保质量的主观评价：单台电梯每年故障次数不高于两次！**

电梯的预防性维护保养非常重要，它不仅提升了电梯的可靠性和安全性，尽量使电梯保持新梯时的性能并确保安全保护装置的可动作性（安全装置只有在发生危险时才动作，当电梯一切正常时就不需要动作的！维保的一个重要功能是确保这些安全装置在需要它动作的时候能够动作！），同时也提高了电梯的使用寿命，避免了电梯的小毛病演变成大问题。

对于电梯预防性维护保养的质量如何评价？对于电梯公司或者专业人员并不是难事：电梯运行是否平稳，启动、制动是否平稳，电梯开、关门是否正常，主机是否有异常振动或噪音等。但是对于物业管理公司人员以及我们普通民众来说这可是个大问题！

不过还好，国外提出了一个比较简单和容易操作的评价指标MTBC（Mean Time Between Callbacks，可翻译为平均召修时间，该指标由商学院教授美国肯恩大学的Ehoff教授提出），即在一个给定的时间内，两次召修之间的平均时间。对于单台电梯这很容易理解：比如这台电梯一年内发生了4次故障，则MTBC大致就是90天；发生2次故障大致就是180天。对于多台电梯可以这样理解：比如某公司维护保养了100台电梯，在1个月内接到了50次的召修电话，则MTBC=100\*30/50=60天，即平均召修时间为60天。

对于平均召修时间可能还不够直观，现在将一指标转换为一年内电梯发生故障的次数，这样是不是更容易理解，不论对普通使用者还是物业管理公司管理人员而言，都非常容易理解：1年内电梯发生了几次故障是不是很容易理解？

现在的难点是：到底1台电梯1年发生多少次故障才算合理呢？作为物业管理或者乘客当然希望电梯的故障次数越少越好，但这是需要成本的！对于维修保养人员而言，电梯做为复杂的机械电气设备处故障是不可避免的！

到底是2次合理呢？还是4次合理呢？

国外的物业管理研究机构对此的建议是：电梯行业的标杆是2次（我没有查到电梯企业对此的评论，不过目前已经有许多物业管理公司与电梯的维保企业在合同中通常会约定故障的次数，超过这个数扣钱，低于这个数奖励）！即如果您的电梯每年发生故障的次数是2次或低于2次，则说明电梯维保单位的维保质量还是非常好的。如果您所在的小区平均而言单台电梯的每年的故障数量不超过两次，您也不用抱怨------这电梯怎么老是坏啊！

电梯维保质量好的主观指标：电梯每年发生故障的次数不高于2次就非常好了！

我后来也突然发现我国对电梯故障率的规定也是如此与国际接轨，只是我们把国外通过合同确定的内容用技术规范给它强制了！大家记得是哪里规定了电梯故障率吗？

“对于在1个检验周期内特种设备安全监察机构接到故障实名举报达到3次以上（含3次）的电梯，并且经确认上述故障的存在影响电梯运行安全时，特种设备安全监察机构可以要求提前进行维护保养单位的年度自行检查和定期检验”。

哈哈！原来我们早就开始以一流的维修保养质量来要求电梯维保企业啦！我们现在所需要做的就是把这些规定落到实处！

用一年内电梯发生的故障数来评价电梯维护保养质量尽管有种种缺陷，但对于普通公众而言它却是一个易于理解和评价的指标！当然这些故障不包括人为造成的停梯，如故意扒开门等！