

“换梯”为何比“装梯”更难？

意见不统一、缺少推动机构三大困难

案例

丰景大厦： 使用业主共有资金换梯 等于每户发4000元红包



■丰景大厦地处广州市越秀区五羊邨，建成于1998年。



■丰景大厦的旧电梯已经“超龄”了。

近日，位于广州市越秀区五羊邨的丰景大厦的公布栏上，贴出了业主大会关于更换电梯方案的决议。决议称，业委会于4月6日在公告栏和微信群发布关于更换电梯方案的公告，经公示30天，绝大多数业主投票同意该方案。根据这一方案，业委会将更换两台旧电梯，总预算为75万元至80万元，从业主共有资金中列支上述相关费用。“丰景大厦这次更换两台电梯所使用的共有资金，以该小区200多户业主计算，等于给每户发4000元的红包。”该小区业委会主任周活宁说。

周活宁介绍，丰景大厦电梯更新之所以如此顺利，主要原因有两个：一是由业委会操办的法律程序得以合法合规进行，由全体业主做主；二是更换电梯的费用由业主共有资金支付，业主不用分摊缴交。

丰景大厦建成于1998年，公开资料显示，该小区成立业委会并实行自管的历史已有15年，截至新快报记者进行报道时，小区已建立起一个500万元的共有资金。业委会一直坚持把公共收益用于建立社区可持续发展资金，比如大堂翻新、节日慰问、电梯更换等。

“丰景大厦有几十万元维修资金，但这次更换电梯没有使用维修资金，而是用小区共有资金，所以业主也不用‘凑份子’”，丰景大厦业委会主任周活宁如是说。

“很多人只要谈到掏钱就不干了”

现实需求巨大，各级政府鼓励、推动，那么，广州各区的楼盘在电梯更新一事上做得怎样呢？新快报记者近日走访发现，换梯不易，筹集资金成为第一大难题。

“我们小区因为电梯故障报了好多次警了。”羊城花园小区位于广州市天河区，已有20多年历史。该小区物业管理委员会主任汤先生告诉新快报记者，从2018年开始，该小区频繁发生“电梯惊魂”事件。该小区建成时所装电梯是从其他楼盘拆下来的二手电梯，如今维修起来极为困难，电梯更新迫在眉睫。从2021年开始，物委会着手进行换梯事宜，不料从一开始就遇到了筹资难。

汤先生介绍，羊城花园共有4栋楼需要换梯，每栋要换两台电梯，所有电梯均采用全款购买的方式更换，所需资金共计200多万元。换梯资金由80%左右的维修资金+20%左右的业主集资而来，每户分摊金额根据楼层和房屋面积而定，10楼以上每户分摊数千元不等，10楼以下只需前期垫资，维修资金下发后基本可覆盖垫资部分。

“很多人只要谈到掏钱就不干了。”汤先生说，在换梯过程中，有几个月物委会成员几乎每天泡在每家每户做工作，“有几户就是不肯给钱（垫资），没有办法，最后我们把筹资的细节发在群里，让不愿给钱的人承受压力”。另外，物委会还委托与这部分业主关系好的人去做工作。经历两三年“白天在单位上班，

晚上为小区奔波”的不懈努力，2023年5月，羊城花园的新电梯终于投入使用。

谈及筹资之难，汤先生感慨地说，当时甚至连物委会的几名成员都打退堂鼓了，以至于汤先生还要请他们吃饭，给他们做思想工作。

羊城花园毕竟还有维修资金可用，如果单靠向业主筹资，就更难了。新快报记者了解到，老旧电梯换新的费用在每台20万至40万元不等，分摊到每一户是不小的数目。而据《住宅专项维修资金管理办法》规定，住宅专项维修资金的缴存比例，一般为当年建筑工程每平方米造价的5%至8%，显然不足以支撑十多年、20年以后较大规模的维修改造。再者，需要更换电梯的小区通常建成时间早，有些甚至未曾设立维修资金。

近期，多地政府通过补贴等形式为部分小区更新电梯减轻负担。比如深圳，《推进住宅小区老旧电梯更新改造大修办法》（征求意见稿）第二十三条提到，将对符合标准的老旧电梯每台给予不少于更新费用50%的资金补助，原则上最高不超过20万元。这些利好消息，让广州市的电梯用户看到了希望。

不过，新快报记者了解到，《广州市推动大规模设备更新和消费品以旧换新实施方案》中并没有具体说明对电梯更新是否有补贴。对此，有专家建议参考旧楼加装电梯的补贴政策，对电梯更新也给予资助。

在每户2500元至3500元之间。此外，公告中还提到换梯的计划和顺序，“工程分两期进行，第一期每栋楼先更换一部电梯，新梯正常投入使用后进行第二期工程，每部电梯集资金额达到每部总资金的80%启动更换”。4月底，经过一个多月的收集，5栋更新电梯的楼栋共有709户缴费，缴费率约69.5%，没有达到80%的目标。对此，小区物业呼吁业主们“齐心协力，共建鸿成‘伟业’”。

迫在眉睫。但业主们因在集资全款购买电梯和付费使用电梯两个方案之间产生了分歧，甚至有业主因此阻挠施工，发生当面冲突。此外，低楼层住户拒绝承担电梯更新费用、出租率高通知难度大等问题同样棘手。

今年3月初，位于广州市番禺区的鸿成花园物业公司在公告中表示自3月12日开始为更换电梯集资。新快报记者发现，费用与楼层、房屋面积呈正相关，价格主要集中在

缴”。但是，这个计划没有实现。

“因为各电梯使用的业主自己投票，没有达到启动更换所需的比例（即原计划的90%以上）；另外就是没有一个组织机构去推动，所以没有成功。”“换梯派”业主廖先生如是说。

远洋明苑业委会的一名成员则表示：“如果由业委会牵头做此事（更换电梯），进行类似扫楼动员等工作，相信会克服很多困难。”

对于住宅小区老旧电梯更新遇到的种种困难，广州市政协委员陈以怡建议，

“齐心协力更换电梯”何其难？

伴随着筹资难的另一大难题则是业主意见不一。

位于广州市荔湾区的乐怡居小区建成于2000年，A5栋共有3台电梯，其中C梯经质监部门检测已经损坏，被暂停使用；A梯、B梯也经常故障停摆。一位年长的业主表示，曾经三次被困在电梯中，“我住31楼，电梯停运了以后，爬过两次楼梯”。维保公司表示，剩下的两台电梯还剩3个月的寿命，更换电梯

没有机构去推动 电梯更新难成功

小区在电梯更新中遇到的第三个难题是缺乏推动的主体。

远洋明苑小区就在羊城花园旁边，是本世纪初入伙的楼盘。2022年3月，远洋明苑的业主们开始尝试更新电梯。开始时，业主们踌躇满志，物业公司也积极配合。一名业主介绍，当时的计划是“三分之二业主同意即可以启动更换，业主签名同意更换的比例达到90%以上，即可与安装公司签合同（物业公司代表业主签合同）。剩下的由物业公司垫资，后期再收

建议

资深物业经理：小型楼盘如
维修资金不够就需要“凑份子”

律师：换梯需“双三分之二
表决，其中双四分之三同意”

赵先生是从业近二十年的资深物业经理，他说，对于一些大型小区来说，其维修资金足够支付第一次换电梯的资金。但是，很多老旧小区，尤其是单体楼小区，维修资金就不够了。“这时，最佳方案是维修资金出一部分，业主们分摊一部分”。

赵先生建议：第一，由各楼层推出几名

广东银德律师事务所律师黄桂芬向新快报记者详细解释了几个有关换梯的法律事项：第一，电梯换新需要业主“双三分之二表决，其中双四分之三

业主成立“换电梯委员会”，专门管理资金、发通知、动员其他业主等各项事务，这对于推进电梯更新的进程能起到非常重要的作用。第二，对于电梯更新的费用分摊问题，除由住宅专项维修资金支付的费用外，其余更换、维护和养护费用由业主参照《广州市既有住宅增设电梯办法》第八条规定的比例分摊：以第

同意”；第二，维修资金的使用条件也有特殊规定，据住建部、财政部所发通知，发生电梯故障等紧急情况时，可以不经业主“双三分之二表决，其中双四分

三层为参数1，从第四层开始每增加一个楼层增加0.1个系数，即第四层1.1，第五层1.2，第六层1.3，以此类推，同一楼层各户的出资比例可以按照业主专有部分占该层建筑面积的比例确定。至于电梯的电费分摊，可以加装智能刷卡系统，住户刷卡乘坐电梯，再根据刷卡次数的多少分摊电费。

之三同意”，直接申请使用维修资金；第三，建议立法部门、行政部门尽快落实电梯更换经济补偿的标准和尺度，减轻居民负担。