楼上急换新 楼下想“补票”

广州市荔湾区逢源大厦旧楼更换电梯陷入僵局,有关方面多次协商能否破冰?

“电梯用了近三十年,我们就想尽快换新梯,保障安全,为什么迟迟换不成?”“被限用电梯二十多年,如今只是想开通楼层电梯口,怎么这么难?”近日,广州市荔湾区逢源大厦更新及电梯使用权的纠纷让业主们烦心不已,一方面是高层业主迫切要求换梯,另一方面是长期以来低层业主申请开放电梯使用权,双方形成僵持。

新快报记者现场走访发现,逢源大厦的2楼至5楼自交楼起便未开放乘梯,二十多年过去,电梯年久失修亟须更换。2楼至5楼业主希望参与集资换梯,获得电梯使用权;6楼至23楼业主则希望维持使用权原状并尽快换梯,在这过程中楼上楼下业主产生了纠纷。物业、街道方面表示已进行多次协商未果;专家则表示不应当执着于历史遗留问题,而应当积极协商共同推进换梯事宜。

■采写:新快报记者 王娟 林翠珍 王彤
■摄影:新快报记者 毕志毅



■荔湾区逢源大厦因为更换电梯问题引发纠纷。

2楼至5楼至今未通电梯 低层住户上楼要“蹭电梯”

逢源大厦于1997年前后建成,共有住户180多户,2楼至5楼为回迁房,有住户40多户;6楼至23楼为商品房,有住户140户。大楼在建成之初就已安装了电梯,但因回迁安置带来的历史遗留问题以及其他原因,2楼至5楼至今未开通电梯。

据了解,二十多年来,2楼至5楼电梯门长期被锁住。新快报记者走访发现,2楼至5楼电梯口的梯门紧闭。电梯不停靠2楼至5楼,紧急情况下由物管方临时开放电梯。一名5楼业主告诉记者:“每次出门,先走消防楼梯到6楼,再按电梯下去;回来时坐电梯到6楼,再走楼梯回家。”

据了解,2楼至5楼物业管理费一直比6楼以上(含6楼,下同)少约一半。不过,4楼、5楼的多名业主告诉新快报记者,他们每月交10元至30元不等的电费,换取乘电梯到6楼的权利。逢源大厦物业管理处也证实了这个说法。

想换梯的急,想乘梯的也急: “补票上车”行不行?

二十多年过去,5楼以下(含5楼,下同)不少单元已易主,2楼至5楼的业主中有多户二手业主,还有公租房住户17户。其中不少人年龄偏大,运行二十多年的电梯也“老”了,频频出现故障。2025年4月底,物业公司发布公告,推进电梯更换工作。这也让不少5楼以下的业主看到了加入集资换梯、从而实现“家门口”乘梯的希望。

在社区、物管方的推动下,2025年至2026年3月,逢源大厦管理处多次就推进电梯更新工作发布公告,并先后进行了两次大规模的意见征询工作。2025年11月4日和2026年4月30日的两份公告显示,2楼至23楼多数业主表示同意换梯。但后来,对于楼下业主到底该出资多少、能否集资乘梯等问题,业主们有了分歧。据物业公司称,因各方意见分歧较大,换梯工作停滞。今年8月以来,6楼至23楼部分业主自发组建电梯小组推进换梯工作,2楼至5楼业主要求参与被拒绝后,表示要阻止换梯,双方矛盾激化。

10月30日,新快报记者在逢源大厦公告栏看到一则于10月29日发布的公告,署名为“6-23楼更换电梯小组”,显示更换电梯的第一步工作将于在11月4日进行。此举让楼下业主再也坐不住了。

费用怎分摊?楼下业主有没乘梯权? “钱”“权”难倒全楼人

新快报记者走访发现,对于换梯,逢源大厦楼下和楼上两部分业主存在多方面的矛盾,纠纷的核心集中在两条:“换梯费用怎么分摊”和“2楼至5楼是否有乘梯权”。

“电梯和所占用的空间,都属全体业主共同拥有。”楼下一名业主的说法代表了楼下多数业主的心声。几名回迁户业主表示,当年因种种原因放弃了乘梯权,如今要讨回。

更为现实的问题是,近三十年过去,当年的回迁户中不少人已经进入老年,迫切需要使用电梯。5楼的一名业主说,其老伴80岁,脚痛严重,上下楼极为困难,为了换取乘梯权,其甚至愿意支付双倍费用。

而部分楼上业主则反对楼下业主加入换梯,他们提出多项原因,其中主流的说法是希望“维持现状”。

“原来是怎样就怎样,我认为电梯是归6楼以上业主所有。”一名楼上业主在接受采访时表示,“一分钱一分货”,6楼以上房价较高,就是因为包含了电梯使用权。另一位业主则称:“建房时下面几层(的业主)就没有参与电梯集资,现在更换电梯平均下来(我们)每户只需三千多元,我们不需要他们参与。”

部分高层业主提出:“应当遵循法院判决,维持现状。”新快报记者了解到,有业主曾在2009年和2013年向法院起诉物管方和业委会侵权,争取乘梯权益。经2014年法院二审判决明确,开通低层电梯属于共有和共同管理的重大事项,应由业主大会依法决定。

据逢源街道介绍,原业委会2019年1月后因未年审而失效,现无业委会。当年是否召开业主大会也已无从考证,只有电梯未开通的问题一直持续到今天。

“乘梯权问题”进一步导致“费用分摊问题”。部分楼上业主提出,楼下业主要开通电梯,除了分摊费用,每户还要额外支付5000元。“凭什么我们出三千多元,他们也出三千多元,想要开通电梯应该拿出诚意来。”一名楼上业主如是说。

另一位低楼层业主则对此提出质疑:“物管处曾提出2楼至5楼若要参加换梯,每户须额外支付5000元‘入场费’,这个费用交给谁、花在哪?”

目前,6楼至23楼业主已经完成集资,准备动工;而为了避免将来失去“乘梯权”,楼下业主表示将“想尽办法阻拦开工”。双方陷入僵持。



回应

物业:业主意见不统一 无法推进换梯工作

广州金鸣物业管理有限公司逢源大厦物业管理处相关负责人则表示,物业进驻时五楼以下已无电梯使用,对具体原因并不清楚。2025年物管处曾牵头征询换梯事项,后因多方问题无法继续推进,随后6楼至23楼业主自行成立电梯更换小组。该负责人表示,接下来将积极配合街道开展协调工作。

街道:已召开协调会30多次 将持续疏导矛盾

针对逢源大厦电梯更新及电梯使用权历史纠纷,荔湾区逢源街道表示,已联合多部门推进处置,组织民情议事会、矛盾纠纷协调会、上门走访等多种方式,积极组织高低楼层业主、物业管理公司平等协商;据统计,街道、社区通过约见业主代表、上门沟通、约谈物业管理公司等多种形式,召开协调会30多次。

今年8月以来,逢源街道主要领导牵头督办,多次召开专题研判会,组建工作专班,逐户走访全面摸排情况,收回调查问卷182份;并对摸排情况进行研究分析梳理;积极咨询区法院、公职律师等法律意见,全力推动纠纷化解工作。下一步,街道将依法依规推动矛盾纠纷化解,协调组织律师、司法所、派出所、市场所等共同参与调解,持续开展矛盾疏导。

声音

“目前是解决过往误会的最好契机”

“过去的问题是历史遗留问题,我们都应该向前看,目前的换梯工作,就是解决过往误会的最好契机!”广东省华南和谐社区发展中心主任周活宁告诉新快报记者,根据民法典第271条和第273条,电梯属于整栋楼所有业主共有。低层业主对共有部分享有权利,也承担义务(比如分摊电费),但不能以“不享用权利”为由拒绝履行义务。

因此,无论业主身份是回迁户还是商品房买家,也不论购房价格高低或历史缴费情况,所有业主对小区公共设施设备(包括电梯管井通道)享有同等的使用权和集资更新改造权。当年有业主向法院状告物业公司侵权以要回自己的乘梯权被驳回,是因为程序上有问题,法院并没有否定低层业主应有的使用权,而是让他们通过全体业主大会来获得这一合法权益。

同时,民法典第272条明确规定,业主行使权利不得损害其他业主的合法权益。因此,多数业主不能通过表决,擅自剥夺少数业主(如低层)对共有部分的基本使用权。如果因为限制使用引发了纠纷,根据《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》第15条,受侵害的业主可以请求法院判令侵权人排除妨害、消除危险、恢复原状,甚至赔偿损失。

周活宁建议,应由街道牵头,联合其他部门,借着更换电梯的机会,在“同权同享”的原则下,召开座谈会或业主大会,由全体业主共同推进更换电梯事宜。