

962555

# 更换老旧电梯 底楼住户为何多出钱

## 业内人士:共有设施更新,有关费用按房屋面积分摊

### 更换不是加装 资金筹集方法不同

加装电梯常用的“梯度分摊”,在电梯更换时又是否可以适用?记者为此查阅了《中华人民共和国民法典》《住宅专项维修资金管理办法》《上海市住宅物业管理规定》,并咨询了有关部门。据了解,电梯更换与加装性质不同,资金筹集方法也有所差别:电梯加装属于新增共有设施设备,并不动用专项维修资金,因此可由业主协商确定分摊方案,实践中普遍采用“楼层越高、出资越多”的模式,充分考虑使用需求与频率差异;而电梯更换属于对原有共有设施设备的更新,所需费用优先从专项维修资金中列支,由业主按照各自拥有的房屋建筑面积比例共同承担,并非单纯以使用频率为标准。

记者将相关规定告知俞先生后,他对此表示理解:“原来换梯和加梯政策不一样,之前没搞清楚其中的区别。”在弄明白前因后果后,俞先生也表达了自己的看法,他认为,上海当前正全力推进老旧电梯换新,希望有关部门及属地居委、物业,能加强政策宣传和解读,让更多业主知晓实施流程、规则和依据,从源头上消除矛盾和误会。

本报记者 房浩

“更换老旧电梯,方便楼上居民出行,阿拉完全赞成,但支取维修基金时,1楼业主也要按房屋面积分摊,甚至比高楼层小户型出的费用还多,这到底合理吗?”近日,家住宝山区真华路999弄大华水岸蓝桥的俞先生向“新民帮依忙”反映,小区更换电梯,却要1楼住户分摊费用的方案,让他感到十分困惑,“我想知道,这一做法有无法法律依据?这笔钱到底该不该掏?”

### 谁使用谁付费 一楼住户提出疑问

俞先生告诉记者,自己在2005年购房入住该小区,所在楼栋为6层住宅,一梯两户,共有12户人家,其中01室房屋面积59平方米,02室86平方米。“楼里的电梯‘服役’已经有整整20年了,加上近几年故障不断,楼上邻居换梯的呼声一直很高。”俞先生说,去年“国补”政策出台,符合条件的电梯更新可享受每台15万元补贴,更是给换梯按下了“加速键”。

今年7月,业主们经过多方比选,决定更换一台新的三菱电梯,并确定了出资方案:工程总费用33.5万元,扣除15万元“国补”后,剩余18.5万元通过住宅专项维修资金支付,由楼内各业主按专有部分建筑面积分摊。

这一方案让俞先生难以接受:“我住在102室,平时出行不用电梯,但我的房屋面积比01室的6户居民还大20多平方米,如果按照面积分摊,就意味着我比天天乘电梯的高楼层小户型业主掏的钱都多,这明显有失公平!”在征询环节中,他明确表示“不认可该分摊方法”,并先后向物业和居委会提出诉求,但得到的答复是该做法符合政策规定,“绝大多数居民投票同意,表决已通过”。

12月初,楼道里贴出施工公告:电梯更换于12月11日开工,2026年1月23日竣工。目前,楼内的旧梯已经被拆除,安装新梯正在有序推进。但俞先生的心结仍然没有解开:“我并不反对换梯,只是希望遵循‘谁使用谁付费’的原则,就像加装电梯一样,采用‘梯度分摊模式’,合理降低1楼业主的出资比例。”

#### 关于■号楼电梯更新期间停梯的通知

尊敬的业主:

您好!

为了提升电梯运行的安全性与舒适度,水岸蓝桥物业服务中心计划于2025年12月11日启动电梯更新工程。施工期间电梯将暂停使用。

为确保施工安全与进度,具体安排如下:

施工区域:■号楼

停梯日期:2025年12月11日至2026年1月23日

施工时间:7:00-19:00(区间)节假日正常施工

预计试运行日期:2026年1月24日

电梯回场现场施工负责人电话:姚玉尧 15000674178

停梯期间,请您注意以下事项:

- 请大家提前准备好生活用品及常用药品。
- 请保持本楼通道畅通,勿堆放杂物,通行时请注意脚下,谨防跌倒。
- 施工期间如需通过顶楼乘坐隔壁楼电梯上下楼,请尽量避开夜间、雨天出行,勿搭乘电梯,确保安全。
- 提前规划出行:请您提前规划好出行时间和路线,高楼层住户尤其注意。
- 贵重物品提醒:请您尽量不要在停梯期间进行大件物品的搬运,如有特殊情况,请提前与物业服务中心联系,我们将协助您处理。
- 施工安全提示:施工期间,电梯公司将设置围挡并张贴安全警示,请您和您的家人远离施工区域,确保人身安全。
- 施工期间我们会全程监督施工进度,督促施工单位在保证质量的前提下,尽可能缩短工期,力争早日恢复电梯的正常运行。
- 施工期间给您带来的不便,我们致以诚挚的歉意,感谢您的支持与配合。

如需帮助,可拨打24小时物业服务中心电话:021-66409007或联系您的管家,我们将竭诚为您服务!

■俞先生所在楼栋张贴了电梯更新期间的停梯通知  
受访者供图

# 景观树变电线杆,剪过头了? 枝繁叶茂挡阳光,修得不够?

## 小区修剪345棵大树 不同楼层居民反响不同



■小区景观池附近的喜树被剪成光秃秃的  
本报记者 李晓明 摄

小  
忙



普陀区子洲路680弄小区居民向“新民帮依忙”反映,近日小区花费巨资进行了绿化修剪,将不少原本郁郁葱葱的大树直接修剪成了光秃秃的“电线杆”,质疑存在过度修剪。居民区的绿化修剪,应该遵循怎样的尺度?为此记者进行了调查。

问题获改善  
层住户反映的遮阳  
绿化修剪后低



茂,给住在低层居民生活带来了数不清的烦恼,“夏天吸引蚊虫,冬天遮阳挡光,由于白天光线不足进屋要开灯,晾晒衣物也不方便。”张阿姨表示,除了影响生活外,还存在安全隐患。小区路灯能源采用太阳能,茂盛的枝叶常年把太阳能取光板遮住,导致路灯照明存在问题。“尤其是道路前面还有小河,昏暗的情况下,居民在河边散步有危险。”

小区居委会和业委会表示,此次修剪作业正是因为小区绿化多年来从未修剪,已经影响到业主的正常生活,根据社区实际情况和业主要求才发起的,整个过程从意见征询,到项目公示,再到具体实施都严格按照相关流程规范进行。

### 修剪是否符合规范

从流程上来讲,本次修剪做到了合规,但在具体修剪作业中,是否规范呢?尤其是居民提出的位于景观池周边的四棵大树,并不存在遮挡阳光的问题,为何被修成了“电线杆”?

记者了解到,根据《上海市居住区绿化调整实施办法》规定,常规修剪由小区绿化养护单位按照相关技术规范直接实施,需要进行回缩修剪的,经业主委员会委托绿化养护单位按照相关技术规范的要求拟订回缩修剪方案,业主委员会依法征求业主意见后适时组织回缩修剪。绿化养护单位应当根据树木生长情况,按照《上海市居住区绿化调整技术规范》的技术

措施及要求实施。同时还出具了“居住区常见树木修剪指南”,对小区常见树种如水杉、香樟、悬铃木和意杨等,公布了修剪示意图,注明了常规修剪、回缩修剪及过度修剪的图例,指导规范作业。

那么,景观池周边的四棵大树被修成“电线杆”,是否存在过度修剪?针对这一问题,属地街道城运中心绿容所相关负责人在现场查看后解释,这四棵树名为喜树,生长高度可达20多米,目前经过修剪后,高度约10米。喜树萌发力很强,会一直往上生长,分枝点很高,为了保证安全,不让其在台风天气倒伏,所以工人修剪成了目前的高度,从视觉上看确实有点“丑”,但不会导致树木死亡,后续将在修剪其他喜树时,加强指导,改进修剪方式。同时还将联系区市容绿化部门,派专业第三方机构进行现场踏勘,如果发现有过度修剪,将开展相关执法。

小区的大树修剪如何能做到更加科学?如何能让大多数居民都能满意?“新民帮依忙”将继续关注。

本报记者  
李晓明



本版编辑/曹柳曼  
视觉设计/竹建英

### 好端端的树“秃头”了

子洲路680弄明丰世纪苑建于2003年,共有70多栋多层及小高层建筑、1000多户居民。近期,小区进行的一场绿化修剪在居民群中引发风波。“好端端的景观树,被修成光秃秃的‘电线杆’,实在是太难看了!”有居民直言,原本小区树木郁郁葱葱,绿化环境非常好,结果耗费巨资修剪,直接把很多大树砍成了“秃头”,严重破坏了小区景观和居住环境,质疑存在过度修剪行为。

在该小区的公告栏上,记者看到一份由小区业委会出具的“明丰世纪苑小区树木修剪项目”的公示,公示内容包括修剪方案、修剪数量、报价清单等内容。根据公示,小区将对345棵直径为15—66厘米的树木进行修剪,总费用为25.8万余元。目前,第一批树木已经修剪完毕。

在居民指引下,记者在小区步行一圈,对已经完成修剪工作的树木进行观察。记

者看到,首批修剪的树木范围涉及居民楼前、小区道路两边,以及小区绿地花园、景观水池周边,修剪的尺度也存在着差异:小区道路两侧的树木被修剪了大部分枝叶,但形态保持完整;而景观池附近的四棵大树主要枝干都被修剪掉,只剩下一根光秃秃的主干,确实有碍观瞻。

### 要绿化还是要阳光

不过,对于此次绿化修剪,也有居民提出了不同的意见,认为“修得还不够”。记者现场了解到,认为存在“过度”修剪破坏景观的,主要是来自高层居民,而支持“加大”修剪力度的,大多是住在低层的居民,指出大树影响到了正常生活。

“这些树长了几十年都没有修剪过,把阿拉屋里的阳台遮挡得严严实实,一点阳光都晒不到!”住在一楼的张阿姨就是坚定的“支持派”,她说小区建成后这些树木就从来没有修剪过,不仅长得越来越高而且枝繁叶