

第二讲

物业管理中的业主权保护

作业题：

物业管理中，共享电梯是解决一楼与高楼层业主利益冲突的好办法吗，为什么？

答：首先我们要分析题目中提及的几个概念：

1. 什么是共享电梯？

共享电梯是指无偿安装但有偿使用，居民按次给钱的小区电梯安装解决方案。

2. 电梯安装时一楼与高楼层住户冲突何在？

对高层用户而言，安装电梯好处多多：方便业主上下楼的同时减轻高楼层带来的房屋出租或者出售市场劣势。这都是实实在在的生活便利与经济价值。

而对一楼来说，电梯对高层的好处都在一定程度上转化成了负面影响：一楼用户本不需要电梯，加装电梯后无论是电梯本身还是在二楼等待电梯的其他住户都或多或少地挤占了原有的一楼公共空间，甚至产生噪音，这些都对一楼住户的生活产生了负面影响。而在经济价值方面，无论是出租还是出售，一楼与高层住户都是客观上的竞争关系。电梯的安装降低了在便于上下楼这个方面一楼对高层的优势，造成了潜在的经济损失。

然后我们回到原问题上来：求问这是否为一个好方法，我们要从各方的角度来看。

- 对一楼住户来说，虽然电梯带来的生活影响以及潜在的房屋市场价值降低依然没解决，但是与平均分摊电梯安装费用相比至少降低了损失。
- 对高层用户而言，虽然在事实上增加了安装电梯分摊到自己手里的费用，但是与平均分摊电梯安装费用相比则大大提高了安装电梯的成功率——一定程度上减轻了一楼住户的不满。
- 对电梯安装公司与政府而言——这二者也是推进电梯加装的重要主体，政府提高了推进老旧小区加装电梯的进度，而对企业来说却不完全是好消息：共享电梯与一次性摊派费用缴清相比，虽然交易更容易达成，但是资金回流更慢，有资金链断裂的风险。

总而言之，这是一个与传统方案相比相对优秀但是依然有不少问题等待解决的方案。