

## 龙域花园69部电梯更新陷入争议

## 谁在替业主选择日立电梯？

本报记者 徐厚正

2026年4月3日，徐州市龙域花园小区（推广名：人才家园，以下统称人才家园）第四届业主委员会（以下简称“业委会”）再次同日立电梯的三、四标段经销商签署了新的电梯更新合同，并在小区东南门内的公示栏进行公示，但二标段经销商合同始终未签署。

这是小区业委会第二次在未征求多数业主意见的情况下，同日立电梯的经销商签署合同。

记者了解到，修改后的第二份合同，仍未征求多数业主同意，业委会“悄悄”签署，部分合同条款仍不被业主认可。

69部电梯，国债补贴1200万元，4个月时间始终未敲定电梯更新事宜，处处充满业主的质疑。

究竟是谁在替人才家园2900余户业主选择日立电梯？记者展开调查。

政府招投标更新电梯，3家经销商中标  
“物业人员”提议统一品牌惹事端

徐州人才家园位于徐州市云龙区汉风街道明正路，共有27幢住宅楼，实际入住2900余户。小区无物业公司服务，由业委会自治，聘用物业人员进行管理，此次需更新的电梯共计69部。

2025年9月30日，云龙区房产服务中心发布《徐州市云龙区2025年度住宅老旧电梯更新项目招标公告》，人才家园小区被划分为二、三、四标段，计划投资1200万元。

随后，二标段由上海三菱电梯有限公司中标，投标价375.77万元，服务24台电梯；三标段由江苏腾奥电梯工程有限公司中标，投标价格371.57万元，服务23台电梯；四标段由徐州永顺电梯安装工程有限公司中标，投标价格368.10万元，服务25台电梯。

原本应当是三家中标单位依据

招标文件要求的参数和配置，同业委会签署合同，提供各自代理的电梯品牌，按照合同规定的工期进行施工并交付使用。但因业委会聘用的物业经理的提议，在小区掀起了诸多事端。

2025年11月，正处于公示期的业委会以“专业事交给专业人办”为原则，听取物业经理段小朝的建议，由段小朝主导，与三家中标单位分别进行“洽谈”，最终形成“品牌统一、上限15万元/台、增加除标书上的配置外的额外配置及更优服务方案”的决议。

业主刘先生（化名）认为，段小朝非小区业主，也非业委会成员，授权段小朝主导是业委会的决议，并非多数业主的决议，他的提议不可以成为业主重大事项的议题。

日立电梯经销商宣传和合同货不对板  
多次变卦，业委会成员却向着日立电梯方

2025年12月，小区业委会组织三家中标单位（即分别代表三菱电梯、通力电梯和日立电梯的经销商）于小区广场进行品牌巡展，并制作了《电梯价格品牌对比表》。三家单位分别作出了招标文件外的增值服务承诺（含提速、脸控、运行数据查询等），以获取业主的选票。

12月7日，日立电梯品牌以1798票（总票数2413票）获选69部电梯的统一品牌。据多名业主反映，投票当日业委会及物业人员存在指向性投票、改业主票等行为，业主保留了录音文件，且业委会向记者提供的69幢住宅电梯更换品牌一览表中，也存在涂改的情况。对此，多名业主存疑。

2025年12月28日，业委会主任以“云龙区房产服务中心着急签合同”“锁定电梯国补名额”“特事特办”为由，并未征求多数业主同意，便同三、四标段的经销商签署了2份合同。

这2份合同直至2026年3月2日，业委会才将其分别公示在小区公示栏及小区微信公众号上。业主发现合

同与日立电梯的承诺不符：承诺26层及以上高层电梯速度2m/s，合同为“1.75m/s”；承诺部分电梯的轿厢高度提升至2450mm，合同为2300mm；承诺更换架机梁及主要导轨，合同则保留。

签合同前，业主普遍不知情。业主认为日立电梯应当按照承诺，要求经销商同业委会签署“升标”合同，但最终仍按照标书要求的参数签署，业主认为这是一份“降标”合同。

面对种种“降标”质疑，业委会于3月20日组织了经销商、日立电梯徐州公司工作人员王慧臻及业委会、业主代表约20人进行会议讨论。但参会人员的签到表却参差不齐，多名参会人员的姓名、手机号、房号缺失。记者以业主的身份参会，也未被察觉。

3月20日会议伊始，业委会部分成员率先发言，提出“电梯慢点也不错”“轿厢高度太高，业主进出货架容易出事”“架机梁换新还不如旧的好”等观点，引得现场业主代表反对，会议拖延半小时才进入正题。

日立电梯再次“承诺”  
但仍不听取业主的质疑意见

对此，日立电梯徐州公司工作人员王慧臻表示，将按照原承诺执行。而日立电梯徐州公司负责人郎学伟则告诉记者，出现承诺不兑现的原因在经销商，因为是经销商同业委会签署的合同。由于经销商仅负责电梯的安装工作，业主要求合同上需加盖日立电梯徐州公司的公章，但遭到拒绝。

业主刘先生认为，日立电梯徐州公司在2月5日就井道顶层高度无法达到4800mm出具了加盖公章的情况说明，就应该在经销商和业委会签署的合同上加盖公章，或单独就承诺出具说明。“经销商只负责安装，如果实际安装过程中货不对板或合同不对等，没有日立电梯的书面确认便没有保障。”

3月25日，以3月20日会议沟通记录为依据的新合同再次公示在小区公示栏及微信公众号上。日立电梯的承诺多数写进了新合同，但业主仍对部分合同条款存疑。3月25日至4月3日，500人的业主群、70余人的业主代表

群及电梯工作推进小组群均有业主反馈合同条款仍有问题，但群里的业委会成员及物业人员对此并未给予明确回应。4月3日，在未征求多数业主同意的情况下，业委会同三、四标段的经销商再次签署合同。日立电梯徐州公司工作人员王慧臻在现场，现场除业委会部分成员外，并无业主代表。

4月3日，加盖双方公章的新合同再次公示在小区公示栏。业委会相关负责人则表示：“合同内容以3月20日最后一次会议内容为准，并未征求多数业主意见，公示期间没有业主反对。”

对此，日立电梯徐州公司也向记者所在单位发函表示：“第二次合同公示期间，我司未收到中标经销商及小区业委会的异议反馈。”

记者发现，标段二为上海三菱电梯有限公司，而标段三和四均为电梯安装公司。据知情人士透露，标段二的中标单位上海三菱电梯因无法销售日立电梯，两次合同均无法签署。

重大事项表决依照“议事规则”？  
律师：议事规则低于民法典则不合规

截至发稿，记者同业委会相关工作人员再次联系。他表示，近期将再次与中标单位举行专项会谈，就合同细节条款达成一致，然后继续公示，同步发起“业主代表”表决，获得二分之一以上“业主代表”同意后，业委会将正式确认合同，并通知日立电梯公司安排生产，等待进场焕新。

据“龙域花园议事规则”第二十七条：其他事项的表决通过应当满足参会的“业主代表”可以代表专有部分面积占比二分之一以上的业主且人数占比二分之一以上的业主，且投“同意”票的“业主代表”可以代表专有部分面积占比二分之一以上的业主且人数占比二分之一以上的业主。

对此，江苏汉彭律师事务所杨红梅律师认为，依据民法典第278条，老

旧小区更换电梯属于业主重大决议，属于改建、重建建筑物及其附属设施。法定表决门槛必须遵守：双2/3以上业主参与（即人数占业主总人数2/3以上，面积占专有总面积2/3以上）；参与业主中双3/4以上同意（即参与人数的3/4以上，参与面积的3/4以上）。

律师认为，修改电梯合同也属重大决议，其金额大、影响全体业主利益、涉及共有设施，属于第278条第九项“有关共有和共同管理权利的其他重大事项”，需双2/3以上参与表决，参与业主中双过半同意即可。

议事规则与民法典冲突，以谁为准？杨律师认为，必须依照民法典，议事规则与之冲突的部分无效。

关于此事，本报记者将会持续关注。