

老旧小区加装电梯，你所关心的都在这里

1、问：如何迈出加装电梯的第一步？

答：(1) 相关业主向房屋所在居民委员会提出加装电梯申请；

(2) 居民委员会受到业主(含单个业主)加装电梯申请后,根据小区加装电梯可行性评估结果,告知业主相关门洞是否具备加装条件;

(3) 相关门洞具备加装条件的,居民委员会及时将业主加装意愿告知街道(镇)相关部门;同步会同业主委员会启动业主意愿征询工作。

2、问：办理加装电梯手续必须由申请人办理吗？

答：申请人可以自行或者委托代理人办理加装电梯的相关手续。申请人可以在本幢或本单元中推选1~2名业主为代理人,也可选择原产权单位、原房地产开发企业、电梯安装企业、物业服务企业、项目管理企业为代理人,负责组织加装电梯相关工作并办理规划、施工、质检等相关审批手续。申请人委托代理人办理的,应当签订授权委托书。

3、问：既有建筑加装电梯应当满足哪些条件？

答：既有建筑加装电梯应满足以下3个条件:

(1) 国有土地上依法建成并投入使用、具有合法权属证明、未列入房屋征收范围、计划的4层及以上未设电梯的多业主住宅。

(2) 应当经本幢或本单元房屋专有部分占建筑物总面积2/3以上且占总人数2/3以上的业主同意;拟占用业主专有部分的,还应当征得该专有部分业主的同意,并就相关事项达成书面协议。

(3) 符合规划、建设、质检、消防、人防等相关部门的规定。

4、问：加装电梯有哪些入户方式？

答：加装电梯有平层入户、错层入户两种方式。

5、问：什么是平层入户？

答：平层入户是指既有建筑加装电梯后,电梯停靠层站与住户所处的楼层通道或阳台地坪处于同一水平面,乘坐电梯到达相应楼层后,可直接通往入户门的方式。

6、问：什么是错层入户？

答：错层入户是指既有建筑加装电梯后,电梯停靠层站与楼梯间转角休息平台处于同一水平面,乘坐电梯到达相应楼层的休息平台后,乘客需向上或向下走半层步行楼梯,再通往入户门的方式。

7、问：平层入户方式有哪些特点？

答：(1) 设置在单元门口、阳台、阴台或其他位置;

(2) 乘梯后可直达相应楼层,实现无障碍通行;

(3) 通常需要占用部分室内面积作为通道;

(4) 需另行增加入户防盗门;

(5) 采用阳台或阴台入户时,需要进行封闭改造;

(6) 住户的隐私会受到一定影响;

(7) 必须设置应急救援公共通道;

(8) 项目工程造价较高。

8、问：错层入户方式有哪些特点？

答：(1) 一般设置在单元门口处;

(2) 电梯离住户有一定距离和角度,对低层住户采光影响小;

(3) 需向上或向下走半层步行楼梯

后入户;

(4) 项目工程造价较低。

9、问：平层入户方式是否会影响业主隐私？

答：平层入户方式对住户隐私存在部分影响,但是可以通过合理设置电梯的位置、采用封闭式轿厢装潢、增加刷卡乘梯系统、选用合理的井道装饰材料、采用封闭式连廊等方式解决。

10、问：加装电梯可以通过哪些渠道筹集资金？

答：主要通过以下渠道:

(1) 业主自筹。业主根据所在楼层、面积等因素分摊资金,分摊比例由出资的全体业主协商确定;

(2) 出资加装电梯的业主可按规规定提取住房公积金(可参考《关于本市既有多层住宅加装电梯提取使用住房公积金的通知》操作细则(沪公积金(2020)7号)),提取额度不超过既有建筑加装电梯费用扣除政府补贴后的个人分摊金额;

(3) 财政补贴资金。

11、问：加装电梯费用如何组成？

答：加装电梯费用主要由以下部分组成(包括但不限于):

(1) 地质勘查费;

(2) 方案设计费;

(3) 底坑及土建施工费;

(4) 井道制作及施工费;

(5) 电梯采购及安装费;

(6) 连廊制作及装饰费;

(7) 障碍管线迁移费。

(8) 申报流程办理费(图纸审查、规划许可、施工许可、房屋安全评估、检测验收等);

(9) 施工监理费;

(10) 其他规费;

(11) 其他不可预见费用。

12、问：加装电梯为什么比新装电梯采购费用高？

答：加装电梯的费用不仅包括购买电梯设备费用,还包括前期的地质勘查、方案设计、图纸审查,施工中的土建基础施工、井道制作及施工、装修装饰,后期的环境修复、检验检测、维护保养等费用,所以加装电梯的整体工程费用较单台电梯设备采购费用高。

13、问：加装电梯需要的占地面积是多少？

答：加装电梯会对车位、绿化等造成一定影响,具体要看各小区实际情况,占地面积基本上在11平方米左右。

14、问：如果有居民刚开始同意加装电梯,后来反悔了怎么办？

答：要看后悔的人数是否影响整体同意比例,如果同意比例超过政策规定要求,将不影响项目实施,但建议社区居委会、业委会继续做好居民的思想工作。

15、问：居民筹集的资金存在哪里？

答：居民筹集的资金关键是要确保安全可持续。目前采取的方式是1-2名业主代表会同业委会到银行联合开设共管账户,但该方式在实际操作过程中存在一些问题。因此区层面正在研究由业主委员会作为账户设置的主体,向银行申请专户,并对资金进行筹集及收支管理,届时将会出台规范的操作口径。

16、问：政府加梯补贴最高为28万还会增加吗？

答：根据《关于印发〈关于进一步做好本市既有多层住宅加装电梯工作的若干意见〉的通知》(沪建房管联(749)号)的时效性,在2024年6



普乐二村34号楼加装电梯

月30日之前补贴资金不会减少。

17、问：政府的加梯补贴如何申请？

答：(1) 备案。加装电梯项目开工前,申请人填写《既有多层住宅加装电梯享受政府补贴资金申请表》,并提供业主意愿征询的相关文件、加装电梯费用分担承诺证明,经所在街镇(工业区)确认,报所在区住房保障房屋管理局备案;

(2) 申请。项目竣工后,申请人填写《既有多层住宅加装电梯资金补贴申请表》,并提供项目竣工验收报告、审价单位出具的工程决算审价报告,报送区房屋管理局;

(3) 审核。区房屋管理局对符合条件的申请材料予以受理后,报送区财政局。区财政局对材料审查后,对符合补贴的项目按照工程审价金额及政府分担比例,会同区房管局做好清算工作,最终拨付政府补贴资金。

可参考《关于本市既有多层住宅加装电梯办理政府补贴资金有关事项的通知》(沪财建(2020)28号)

18、问：加装电梯如何解决遮光问题？

答：加装电梯一般设置在单元门口处,与建筑物有一定距离,如井道外壁采用玻璃装饰可有效减小遮光影响。

19、问：加装电梯运行过程中的振动对建筑物有没有影响？

答：加装电梯运行过程中的振动对建筑物几乎不产生影响,这是因为:

(1) 加装电梯的受力主要是垂直方向,通过井道将受力传递到地基,对建筑物在水平方向的影响非常小;

(2) 加装电梯通常楼层低、运行速度慢(一般额定速度选用1.00m/s),运行中产生的运行振动也很小;

(3) 加装电梯与原建筑物有一定距离,振动源与建筑物距离较远。如果采用与建筑物完全独立设计的加装电梯,其运行过程中的振动对建筑物无任何影响。

20、问：加装电梯运行噪声对业主是否有影响？

答：加装电梯运行噪声对业主几乎不产生影响,这是因为:

(1) 加装电梯一般为无机房电梯结构,主要部件安装在井道顶部,且采用封闭式控制柜、永磁同步曳引机、静音接触器等零部件,可以将电梯运行噪声控制在最低限度,符合国家相关技术标准和规范的要求。

(2) 电梯运行产生的噪声属于低频噪声,以振动传播方式为主,且加装电梯与原建筑物保持一定距离,噪声源距离住户位置较远。

加装电梯后,是否会暴露隐私?楼栋入户大门朝一侧开之后,临近这户往住会是卫生间,或者厨房,有的甚至是一楼业主房间,造成隐私问

题。包括楼上有些业主也会有隐私问题疑虑,廊道有窗,而一般窗离业主北面窗户的间距不会太远,完全可以从廊道窗看到业主家里的情况。

21、问：加装的电梯会突然停电产生下坠问题吗？

答：好的电梯品牌都是靠曳引轮的摩擦力上下运行,即使突然停电也不会坠落,其次即使故障坠落,也有限速器、安全钳等保护,地坑有缓冲器,各项安全措施齐备。

22、问：我加装电梯后,楼梯入口变化大吗？

答：加装电梯都是采用楼梯外搭建井道,通过连廊与楼梯间柔性有效相连,候梯厅在电梯与楼梯之间,既方便楼梯使用,也方便电梯使用。电梯加装设计也将门禁系统、信报箱等统一加以改造升级,并结合了入口绿化的相应设计处理,可形成良好的人口空间形象和环境。

23、问：加装电梯是否可以配置刷卡乘梯功能,每户持卡数量是否有限制？

答：加装电梯可根据业主需求配置刷卡功能,每户持卡数量根据业主需求确定。

24、问：电梯建成后交给谁管理？

答：电梯建成后的登记使用单位、维保签约单位、或由业主协商鉴定的电梯建设单位等。对于日常管理业主可以自行管理,也可以委托物业公司代为管理,管理内容包括电费收缴、保洁、广告设置等。但是电梯内部的三方通话、维护保养、安全监督、电梯年检等,物业公司管理更有经验,这就需要业主与物业公司具体协商。

25、问：加装电梯后,每层楼需要支付多少后期维护费用？

答：经电梯行业协会测算,加装电梯的平均运行费用约为7500-8000元/台·年(其中包含“电梯维保费、限速器校验费、定期检验费、意外保险费、电费以及物业服务成本支出等,但不含所涉电梯维修、改造、更新等费用)。采用品牌电梯原厂全包维保或者实际运行费用测算可参考或视情协商确定。

26、问：加装电梯后不管是有业主管理还是物业管理,一旦发生更换,需要筹集资金时,若有人不肯出资,到时又该如何处理？

答：相关房屋所有权或使用权发生变化的,出让人应告知受让人加装电梯的事实并移交有关资料。发生争议时,当事人可通过协商解决。协商不成要求调解的,相关部门应当予以调解。协商或调解不成的,当事人可依法向人民法院起诉。

(今日闵行)

