

第二篇 前期了解和准备工作

8.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、质监、消防、人防等相关部门的规定。

9.加装电梯有哪些难点？

答：(1) 业主意见统一；

- (2) 政策手续办理；
- (3) 低楼层业主的反对；
- (4) 加装电梯后对生活环境的影响
- (5) 加装电梯经济支出负担；
- (6) 费用分摊比例难协调。

10.低楼层住户只同意加装电梯而不使用怎么办？

答：本着“谁出资谁使用”的原则，加装电梯是单元业主筹资的，低楼层住户可以不出资、不使用电梯。

11.既有建筑为砌体（砖混）结构，能否加装电梯？

答：有以下情况之一，需要经过检测中心鉴定或采取加固措施后方可加装电梯：

- (1) 早期建造，未进行抗震设计，也无抗震措施；
- (2) 承重墙体拆改情况较严重，也未采取加固处理措施；
- (3) 承重墙最小尺寸、圈梁和构造柱设置等主要抗震措施不符合当时抗震标准，且施工质量差；
- (4) 地基变形造成房屋整体倾斜率超过标准规定或承重墙体开裂，且沉降尚未稳定。

12.加装电梯需要的占地面积是多少？

答：因加装电梯方式不同，占地面积也不同。见表 1。

表 1 不同加装电梯方式的占用面积（以额定载重量 630kg 为例）

加装方式	占地面积 s/m ²
浇注钢筋混凝土井道	6.16
焊接钢架结构井道	4.4
带钢结构一体化电梯井道	3.36

13.加装电梯运行过程中的振动对建筑物有没有影响？

答：因加装电梯发生争议的，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。

(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。

14. 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安全规范的要求。

(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。

15. 加装电梯安装在单元门口是否影响人员正常出行？

答：加装电梯会考虑规划、建筑结构安全、消防间距及安全疏散等要求，同时也会考虑低层住户出行及业主搬迁需求，能够做到不影响人员正常出行。

16. 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加建井道，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，可形成良好的入口空间形象和环境。

17. 南方地区台风季节是否对加装电梯的运行有影响？

答：加装电梯在方案设计阶段，设计单位已经综合考虑了使用地区的建筑规范要求，因此台风对加装电梯没有影响。

18. 加装电梯的使用寿命如何确定？

答：加装电梯在方案设计阶段，设计单位已经综合考虑了使用地区的建筑规范要求，因此台风对加装电梯没有影响。

(1) 由业主和设计单位共同确定。

(2) 当加装电梯建筑的结构与原结构脱开时，增设的新结构设计使用年限可按新建结构确定。

(3) 当加装电梯建筑的结构与原结构相连且荷载传至原结构时，加装电梯结构设计使用年限与原结构的剩余使用年限有关，确定原则如下：

①当原结构剩余设计使用年限不大于 30 年时，加装电梯结构设计使用年限可采用原结构的剩余使用年限。

②当原结构剩余设计使用年限大于 30 年且结构的改造材料中含有合成树脂或其他聚合物成分时，加装电梯结构设计使用年限宜按 30 年考虑；当业主要求采用原结构的剩余使用年限时，其所使用的胶和聚合物的粘结性能，应通过耐长期应力作用能力的检验。

(4) 使用年限到期后，当重新进行的可靠性鉴定认为该结构工作正常，可继续延长使用年限。

(5) 对使用胶粘方法或掺有聚合物材料加固的结构、构件，定期检查其工作状态。检查的时间间隔由设计确定，但第一次检查时间不应迟于 10 年。

19.加装电梯可提供哪些增值服务？

答：可在加装电梯的基站外墙上安装快递信报箱、牛奶箱、多媒体终端、信息公告栏等附属装置，向业主提供增值服务。