

旧楼加建电梯现状与 未来发展



2017年1月6日

1

社会现状

2

市场容量

3

政府推动措施

4

遇到的困难

5

广州实施的经验

6

改善措施及期望

1. 社会现状

1.1 我国人口现状



根据全国人口普查数据，截至2014年底，我国60岁及以上人口2.12亿，占全国人口15.5%，预计2033年达到4亿，2050年前后老年人口将占全国人口的三分之一（目前广东省60岁及以上人口1192万，占广东总人口13%）。

根据联合国定义，一个国家或地区60岁及以上人口的比重超过10%，那么这个国家或地区已进入老龄化社会。

1.2 社会发展趋势



社会发展趋势

我国已进入老龄化社会，老年人的日常生活问题，已经引起社会各界的高度关注

目前我国七成以上城镇老年人口居住的楼房没有电梯，上下楼梯是老人每天最大的挑战，部分老人甚至二三年都未曾出门

独居、空巢、长期病患老人迫切期待解决他们日常出行难的问题

旧楼加装电梯 (解决老人出行困难)

- ① 政府出台加装电梯的政策；
- ② 出台办理加装电梯流程指引；
- ③ 出台加装电梯资助/激励措施。

- ① 街道、小区、业主牵头启动加建工作；
- ② 电梯、建筑等关联企业积极推进各项工作。

自2009年开始，我国先后超过20多个城市出台《既有住宅增设电梯（试行）办法》，其中四川、上海、厦门等地方出台财政补贴等激励措施。



2. 市场容量

NO.	地点	旧式多层住宅量（栋）	数据来源或依据
1	北京	3 万	市住建委 2009 年房屋安全检查数据
2	上海	30 万	上海电梯协会（2009 数据）
3	广州	5 万	信息时报（2009 年数据）
4	深圳	3.5 万	深圳商报
5	其它	28.5 万	按每省有 1 万栋的平均值预估
合计		70 万	/

注：旧式多层住宅指上世纪八九十年代建造的6层以上无电梯、无天台绿化的住宅楼

3. 政府推动措施及要求

近年全国超过20个城市出台《既有住宅增设电梯办法》，具体要求如下：

序号	城市	增设电梯项目审批 要求	资金来源
1	北京	① 遵循业主自愿、利益协调、安全可靠原则； ② 建筑间距、建筑日照、消防安全满足相关标准要求； ③ 建筑物总面积和总人数2/3以上业主一致同意；	自筹
2	上海	① 遵循“业主自愿、依法合规、保障安全”的原则； ② 符合城市规划、建筑设计、消防和结构等标准； ③ 增设电梯所在幢房屋的全体业主同意； 涉及占用土地或专有部位的，应当征得相关权利业主三分之二以上同意； ④ 建筑间距符合本市旧住房综合改造管理有关规定。	加建电梯施工金额40%予以补贴，最高不超过24万元。
3	广州	① 具有合法报批手续或权属证明； ② 建筑物总面积和总人数2/3以上业主同意； ③ 满足有关城市规划、建筑设计、结构安全和消防安全等规范、标准的要求； ④ 公示期不少于20日。	① 房改房可以申请使用单位住房维修基金； ② 可以申请使用房屋所有权人名下的住房公积金、专项维修资金。
4	深圳	① 已办理房地产权登记并满足建筑结构、消防安全等要求； ② 建筑物面积三分之二以上的业主且占本栋业主总人数三分之二以上的业主同意； ③ 公示7日无异议或妥善处理异议；	① 可以申请使用加装电梯的专项维修基金； ② 可以申请提取使用加装电梯的业主住房公积金。

4. 遇到的困难

序号	类型	主要情况
1	流程复杂	某城市公布“增设电梯实施流程”共有13个步骤，实际操作40多个流程，整个流程需盖46个章，需经过规划、国土、房管、住建、消防、质监等部门的审查和验收。
2	居民意见难以统一	① 同一幢建筑高层住户与低层住户之间的矛盾，往往是高层的住户要求加装电梯，而低层反对。 ② 同一社区相邻建筑的住户之间的矛盾，本幢建筑要求加装后，相邻建筑的业主提出反对。 ③ 由于对法律法规有不同的理解和解读所形成的矛盾。 ④ 其它方面。如占用空地、绿地、噪音等问题引起的矛盾。
3	尚未制定补偿标准	羊城苑某栋的居民，日夜苦盼加建的电梯开工，然而，在开工首日，再次遭到一楼住户的阻挠；低层住户横卧门口 阻拦加装电梯施工，众住户无奈之下只好报警求助。高层住户也努力尝试和一楼的住户沟通，但一楼住户提出的补偿标准要求按每平方补偿3000元，如果是这样，按一楼每户100多平方米的面积，每户补偿金额就达到30多万元。
4	加装井道后未能满足防火通道要求	一个奇葩案例，某单体楼盘分4栋楼，A楼为电梯楼，其余三栋是楼梯楼，三栋楼梯楼加装电梯，BCD楼梯楼全部业主都同意，但“富”邻居A楼提出反对，规划未能通过（“富”邻居堂而皇之地提出三栋楼梯楼加装电梯，影响防火通道，故此他们要提出反对）。
5	资金筹集困难	一二楼不愿参加，三四楼可参加可不参加，减除低层住户和不参与住户数量，高层住户分摊的费用6~10万不等，项目资金筹集困难。



4.1 案例分享

暨南大学旧楼加装电梯案例

项目概况	暨南大学一栋旧楼成功加装了电梯，住户的心里却五味杂陈，虽然出行方便了，但邻里关系却破裂了。四年的争斗艰难曲折，足以拍成一部“中国式加装电梯”的尴尬悲喜剧。同时加装电梯也改写了新时代的邻里关系。 开始筹办：2009年12月；规划审批通过：2012年9月；施工完成交付使用时间：2013年10月
业主对加装电梯的渴望	【老人上楼靠和栏杆“拔河”】：岁月催人老，当初入住的专家、教授、职工，如今早已离退休，年纪最小的业主55岁，年纪最大的柯老师夫妇均逾八旬，上楼爬楼梯，对于老人而言，堪称畏途。其中柯老师上楼梯须用力扯住栏杆带动身体慢慢挪动，一个台阶一个台阶扯上去，像是在和栏杆“拔河”。每层楼总共是18级阶梯，每上一层，他都要重重地喘喘气，而他老伴更因为身体原因，更是几年没下楼了。



4.1 案例分享

暨南大学旧楼加装电梯案例

正反 双方 攻防 争斗	【攻防双方都很固执不放弃】：“一户反对，全楼加装电梯告吹”。低层业主反对理由是：加装电梯会损害她家的专有部分，“有些住户可以带来不菲的楼层增值收入，而本户呢？不仅会遭受阴暗、闷热、潮湿之苦，还会带来房子的贬值”。虽然“加建阵营”力证加装电梯不会占用低层的专有部分，也会一并解决“通风、采光、噪音”三大问题，但低层业主并不认同。双方的上访、盯防、对撼的戏码几乎天天上演，“口水战”引燃至学校“电梯办”、后勤总务处、分管副校长、市区两级规划局、消防部门甚至派出所。
	【一楼住户以身体阻止开工】：经过几年的走访协调，终于在2012年下半年报建成功，拿到了《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》，可以动工。但开工期间低层业主天天拿着小板凳镇守施工现场，死活不让开工，期间双方出现过激行为，警察将双方都留置了6个小时。折腾半个多月，电梯井道基础渐渐完成，低层业主此后便很少出现，即便出现了，也不再发声。
付出的艰辛与回报	【付出、回报与欣慰】： ①奔忙了近四年！成功加装了电梯，出行方便了；加装电梯总体上是赢了，但输掉了一户20年的老邻居，裂缝难以弥合； ②得到的欣慰是，电梯试用当天，五楼的病患老人对业主代表说：“我可以下楼看病了！”



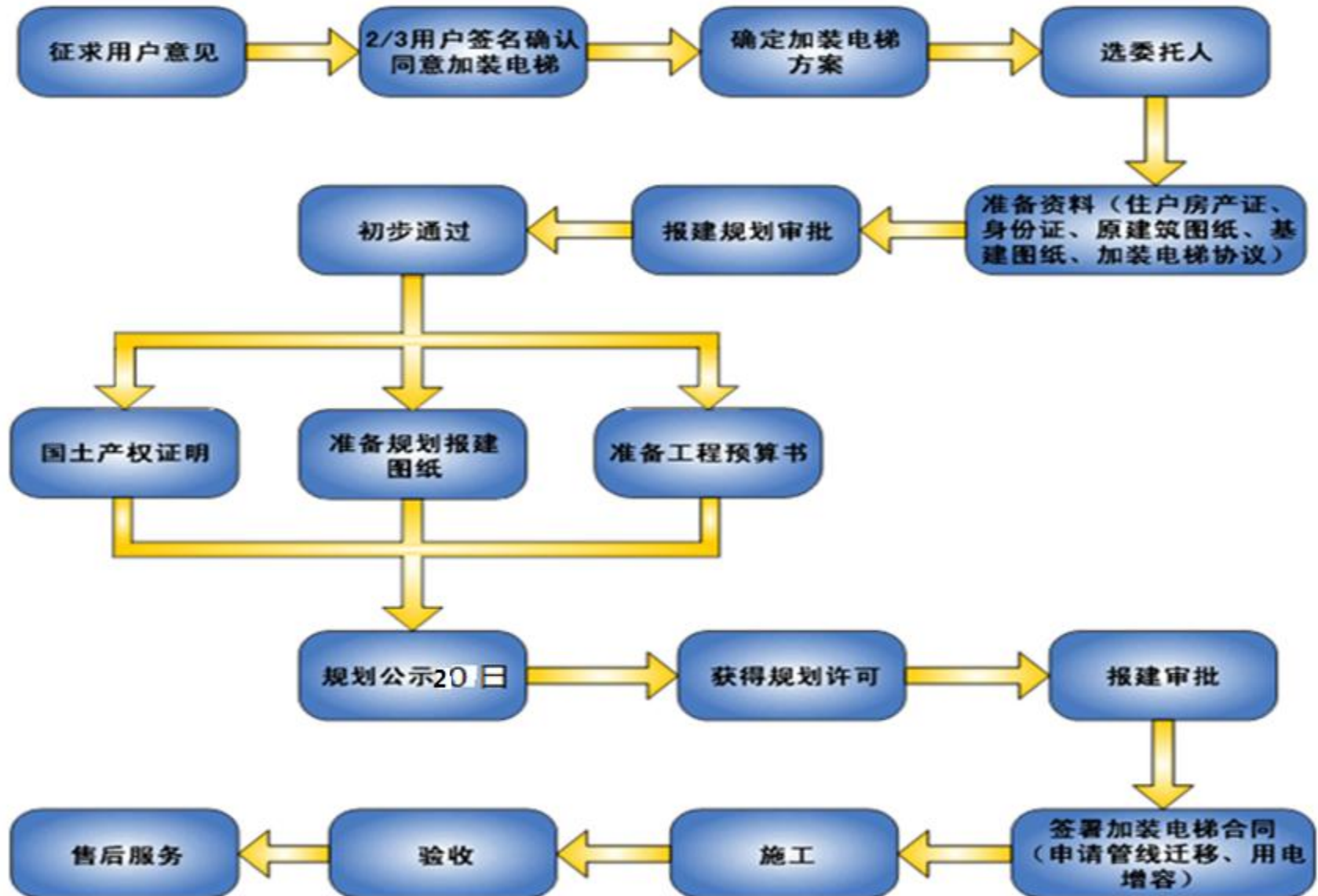
5. 广州实施的经验

5.1 广州市旧楼加装电梯必须满足的条件

广州市政府2016年8月11日颁布《广州市既有住宅增设电梯办法》，截止2016年12月审批通过旧楼加装电梯项目累计超过4000栋。



5.2 广州市旧楼加装电梯项目流程



5.3 广州市政府推动的惠民政策

整合审批流程（简政）

委托规划局受理和审批旧楼加建电梯项目，建立“一窗式”审批流程

制定报建程序指引

制定并公布旧楼加建电梯报建程序的相关指引

编制资料填写指引

编制并发布旧楼加建电梯申请《建设工程规划许可证》所需资料及填写要求和指引

设立咨询服务窗口

设立服务窗口方便业主了解加建电梯的详细要求和相关图纸资料的查阅

协调解决瓶颈问题

建管处每月定期开设旧楼加建电梯接待日，协调/指引业主解决过程中遇到的瓶颈问题



5.4 电梯加建模式

加建模式

混凝土结构井道：

坚固耐用，无需维护，
但存有遮光挡风，施
工周期3~6个月

钢结构观光井道：

采光较好，施工周期约
2~3个月，但需定期维
护，夏天温度较高



5.5 电梯选型模式

模式	电梯型号	适用范围	载重	速度	功能配置	装饰配置
A	无机房	所有楼宇通用	600~1000Kg	60m/min~ 105 m/min	光幕 IC卡控制 其它标配功能	LED照明 不锈钢厅轿门 不锈钢轿壁板
B	小机房	仅适用于有楼梯 直上天面的楼宇				

5.6 资金筹集与费用分摊

加建电梯项目资金主要以自筹为主，仅部分地方政府给予适当的补偿或奖励。

模式	费用分摊模式	各层分摊费用公式								
		1层	2层	3层	4层	5层	6层	7层	8层	9层
A	以参与楼层中间层为中 值（基数1），按楼层 高度递增（或递减） 18%	--	--	0.46	0.64	0.82	1	1.18	1.36	1.54
B	以3层为基数1，每增高 一层递增10%	0	0.5	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6

5.7 合同签订模式

- ※ 电梯企业统筹协调/跟进加建项目（电梯合同、井道施工和设计合同分别与业主代表签订）
- ※ 加建项目由建筑施工单位总包合同模式签订（该模式业主仅对总包一家，但适当增加税收）



5.8 我司加装电梯实例

客户名称	某设计院宿舍							
楼宇情况	98年兴建的9层混凝土建筑，一梯2户，合共18户。							
业主整体情况	3~9楼中有4户业主超过70岁（最高年龄76岁），另有3户业主60~70岁之间（其中401业主已移居国外，每年夏天在国外生活，冬天回国内生活）。							
加建井道模式	井道尺寸1.8m x 1.75m，连廊长度2米，连廊两旁各一个铝合金窗，外墙贴条形彩油砖，连廊内墙涂白色乳胶漆。							
电梯型号	日立牌小机房电梯：HGP-630-CO90（9/8/8），LED照明、不锈钢轿厢壁板、不锈钢外召面板、不锈钢厅轿门，选配IC卡功能。							
项目费用 （概况）	规划审批（工本费、描图费、公示费）	—						
	图纸设计	—						
	井道建设（基础、主体、内外墙装饰、门窗、排水系统等）	—						
	电梯设备（含括安装、检验）	—						
	380V三相五线电源	—						
	楼层视频监控设备	—						
	化粪池迁移、地下供水管迁移、防护网拆除与修复	—						
	预留不可预见费（地下煤气、电缆、管线迁移等）	—						
	合计（元）	60多万						
费用分摊原则	3~9楼参与，以6楼为中间值（基数1），上下层增减18%。							
分摊金额	楼层	3楼	4楼	5楼	6楼	7楼	8楼	9楼
	第一次每户费用分摊（按65万筹集）	25,000	31,000	38,000	46,000	54,000	64,000	76,000
	第二次每户费用分摊（按70万筹集）	27,000	34,000	41,000	50,000	59,000	70,000	82,000



5.8 我司加装电梯实例

问 题/时 间		内 容				
项目推进过程	第一次筹建 (耗时7个月)	2011年1月~3月	9楼72岁业主牵头商议加建电梯(成立业主代表3人小组),收集/协调各层业主意见(最少12户签名同意)			
		2011年4~6月	邀请电梯、建筑、设计单位勘察现场,制定加建方案及商议项目价格(达成共识)			
		2011年7月~	收集报规划前期费用(大约总价5%),工作推进过程中预留费用、分摊费用和功能配置等存有分歧,以及602业主因父子俩关系出现问题而退出,项目推进暂缓			
	推进工作暂停 (2年)	2011年8月~2013年12月	项目暂缓期间部分长者先后患病,日常出入困难,加建电梯意愿强烈			
	第二次筹建 (耗时8个月)	2014年1~6月	项目暂缓2年后再次推进相关工作,相关方重新核价后项目总价格月预计60多万(规划审批、井道费用增加近3万),业主建议按70万筹集资金,多出部分留作日后维护资金			
	办理规划审批 (耗时3个月)	2014年7~9月	①业主与设计单位签订图纸设计合同;②收集房产证、身份证复印件及图纸设计、报规划前期费用(大约总价5%);③电梯公司协助申办“规划许可证”,规划局于9月下旬审批通过(办理规划审批耗时3个月)			
	基础、井道、 供水管、化粪池迁移 (耗时6个月)	2015年10~11月	①签订井道施工合同,并支付50%施工合同款(首期支付50%,封顶支付30%,完工支付15%,质保金5%);②施工单位前往区建委办理施工备案手续,获取“施工许可证”			
		2015年12月~2016年2月	井道基础施工,基坑正负零零施工及供水管迁移于春节前完成			
	电梯安装 (耗时2个月)	2016年3~5月	①签订电梯合同,支付电梯排产款;②5月中下旬井道施工完成并交付,支付土建进度款			
		2016年6~8月	6月中旬电梯发货、安装,8月12日技监局检验,8月30日电梯移交客户使用			
遇到问题	意见不统一 项目暂缓	2011年7月~	工作推进过程中预留费用、费用分摊及功能配置等存有不同意见,同时602业主因父子俩关系出现问题而退出等因素,项目推进处于暂停状态			
		2011年8月~2013年12月	项目暂缓期间,部分长者先后患病,日常出入困难,加建电梯意愿强烈,筹建工作重新推进			
	现场出现 不可预见情况	2015年12~2016年2月	基坑开挖过程发现40cm x 40cm供水管,须报供水部门办理迁移			
	施工进度及 文明施工问题	2016年3~5月	井道施工,期间业主对土建施工进度,物料摆放、清理,文明施工等事情与建筑单位发生多次不愉快的沟通			
项目周期	业主筹建	规划审批	井道施工	管线迁移	电梯安装	合计
	4年	3个月	6个月	1个月	1个月	5年

6. 改善措施及期望

6.1 改善措施和建议

整合审批流程（简政）

设立“既有住宅加装电梯”审批一条龙的服务窗口，不折不扣落实“一窗式”报建的审批手续。

制定资金申请指引文件

出台适用旧楼加装电梯提取“住房专项维修基金”或“住房公积金”的流程和指引，让该项惠民政策真正落到实处。

措施&建议

制定审批流程指引文件

项目申报提交的申请资料比较专业，政府部门应对审批过程中所需提交的资料清单及非常专业的内容加以指导。

设立咨询窗口

设立咨询服务窗口，协助解答过程中遇到的疑问（包含前期工作咨询、前期资料整备、申请材料审查等）。



6.2. 市场（业主）期望

- ◆ 政府出台激励政策（政府资助/补偿加建项目）；
- ◆ 个人公积金、专项维修基金政策的真正落地（制定相关可操作性指引文件）；
- ◆ 降低行政收费。



THANK YOU



2017年1月6日