

东区街道老楼电梯改造安装 老楼电梯改造安装预算 广东嘉集

产品名称	东区街道老楼电梯改造安装 老楼电梯改造安装预算 广东嘉集
公司名称	广东嘉集建筑工程有限公司
价格	面议
规格参数	
公司地址	广州市白云区广云路白云投资大厦3楼全层
联系电话	18664304848 18664304848

产品详情

广东嘉集建筑

小区加装电梯是定做的

5月18日上午，南京瑞金路1—58号小区机声隆隆，小区电梯加装工作开工。这是5月份以来南京市首次开工的小区电梯加装项目。

记者看到，原来的楼栋单元门口被挖了用作电梯井道的深坑，并竖立起了18米高的钢结构。每层楼的楼梯处，都被加长2米延伸到外面直接连着电梯门。10天就可以安装好

住在三楼的一户居民说，除了原来出入的楼梯稍有改动，其他的墙体都没改动，并不破坏整体墙面，他们也很放心。

给老房子加装电梯，到底难不难？江苏富士达电梯安装有限公司工程总监万诗传告诉记者，老楼电梯改造安装方案，这尽管是个新事物，但技术上难度并不大，所需时间费用也并不多。一般需要10天，整体造价在50万元左右，一个单元一个月的总电费也就100多元。

电梯加装带动了房价

记者了解到，目前电梯的加装都是在室外利用楼道口进行的，并不占业主的地方，这样反而抬升了二手房的价格。我爱我家一工作人员介绍，同一地段老旧小区的价格本来想相差不大，但装了电梯后，不同楼栋的房子每平方米价格能悬殊一两千元，而且以前需要降价销售的5、6、7层，现在也尤其好卖。

既然如此，

为何现在加装电梯时

仍有不少反对声呢？

难点一：低层住户担心采光

据了解，为了鼓励居民加装电梯，南京市出台了多项激励措施。比如，同意提取住房公积金给老楼加装电梯。今年初，在南京雨花台区花好月苑小区的两户居民成功地提取了14.8万元公积金，分别冲抵了其增设电梯的全部个人分摊费用。

但记者在采访中发现，低层住户对此仍有看法。记者采访了花好月苑小区8幢的一位业主。该业主表示，自己家在三层，平时不坐电梯，所以就没交钱，而且因为加装了电梯阻挡了他家的阳光，他也很无奈。

其实，低层住户担心的问题，建设方也已经注意到。比如，对于住户们担心的屋外加装电梯会不会挡阳光的问题，不少电梯就采用了透明的玻璃钢，对光线没有太大的影响。难点二：维修钱杯水车薪？

对于加装电梯，部分物业公司也不太热心，他们担心在以后的电梯养护上收不到钱。一位物业人员告诉记者：“我们最大的纠结就是费用。有的住户不愿意配合，每个人的想法是不一样的。然后电梯费很少，可能有的时候一年下来都不能支出这种维保费用。”

来自南京秦淮区市场监管局的调查数据显示，区里目前大部分老旧小区（10年以上）为保障性住宅小区，住户经济状况参差不齐，导致物业费收取率高只能维持在80%左右，由此导致老旧小区电梯安全管理始终处于低保障的水平，以致电梯故障维修不，故障频发。

难点三：没热心人？

眼下南京市对老旧小区的出新改造正在进行中，也陆续出台了各种措施。但是科巷小区的蔡阿姨说，希望这些措施能够在细化一点，落到实处。比如，她所在的小区，楼房旧、老人多，很多老人希望早日安装，但是找不出一个腿脚利索的热心人出面跑腿，“在这种情况下，街道是否可以指派一个年轻一点的工作人员帮我们跑腿呢？”对于加装电梯的事情，江苏新闻广播之前也有报道。不妨想象一下，当你老的时候，住在没有电梯的楼房里，上下楼确实不方便。其实，只要楼上楼下相互体谅，协调好，这件事是可以做到多方共赢的。

我们的建议

- 1、建议在街道设立“三无”电梯综合协调机构。由属地街道牵头，建设局、市场监管局等相关部门参加，重点解决电梯安全主体责任单位的问题，落实电梯日常维保资金，确定重大维修资金来源。
- 2、建议设立区级老旧住宅电梯专项维修基金。彻底消除老旧小区电梯的资金问题，建议由区设立老旧住宅电梯专项维修基金，专门用于无维修基金或资金不足的保障性住宅小区电梯的大修或更换

工程技术有限公司是专门从事建筑物加固与设计、加装电梯工程等特种技术的研发与施工，并集科研、设计、施工于一体的综合性高新建筑科技企业。公司成立于2014年6月，注册资金8000万元，具有较扎实的管理基础和技术力量，拥有特种工程（结构补强）、劳务分包等建筑业企业证书，资质齐全，经验丰富。

广东嘉集建筑工程技术有限公司是专门从事建筑物加固与设计、加装电梯工程等特种技术的研发与施工，老楼电梯改造安装预算，并集科研、设计、施工于一体的综合性高新建筑科技企业。公司成立于2014年6月，注册资金8000万元，具有较扎实的管理基础和技术力量，拥有特种工程（结构补强）、劳务分包等建筑业企业证书，资质齐全，经验丰富。

前后忙活了半年多后未通过规划审批

2018年5月，齐鲁世纪园小区1号楼1单元的业主林先生便开始筹划自己单元楼的加装电梯项目。去安装电梯的多个小区实地考察，反复做邻居的工作，与电梯公司多次商议加装方案……经过半年的努力，1单元的加装电梯项目计划终于出炉，林先生等业主共同集向电梯公司预付了23万元。

原本盼着加装计划通过规划审批后即可动工，争取早日用上电梯。可出乎业主们意外的是，加装方案没有通过规划部门的审批。“规划部门说，我们的加装项目退红线不足，距离花园路太近了。”

记者了解到，齐鲁世纪园小区建于2005年，由于1、2号楼北面毗邻花园路，单元楼门因而设在了楼南面，而其他单元楼的楼门则与大多数小区一样，楼门设在楼北面。

“业主协商多次，电梯公司考察多次后，双方确定将电梯加装在单元楼北面的空地上。这样既不占用消防通道，也不影响采光。”业主代表林先生介绍，电梯加装项目采用的是错层方案，电梯停靠点分别设在楼道2层半、3层半、4层半、5层半的位置。楼道内的楼梯拐口通风窗户处将被打通，通过廊桥与电梯井道连接。居民乘坐电梯上楼后，需要再向下或向上走半层方可到家。

楼门在南面，电梯设在北面，居民如何乘坐电梯？林先生称，根据设计方案，1单元楼北墙的底层将被打通，业主从楼门进入单元楼后，穿过单元楼，通过新开的北门进入电梯。“门的位置大概位于楼道楼梯拐口通风窗户的正下方。”

“单元楼的特殊地理位置，让我们的电梯加装项目比较特殊。”林先生介绍，虽然单元楼出入口设在楼南面，东区街道老楼电梯改造安装，但1号楼北面还有一块空地，经过测算，面积足以安放加装的电梯。

“忙活了大半年，现在却不让安。”对于规划部门的答复，1单元的业主们十分沮丧，在林先生等业主看来，1单元的特殊地理位置，并不是业主造成的，“而现在却要让我们为此埋单，这也太无奈了。”

记者探访>>

南面是消防通道楼北距花园路仅6米

“家家都有老人，就连二楼的业主也愿意出钱加装电梯。”林先生坦言，1单元业主加装电梯的意愿十分强烈。“501原先住着一位70多岁的大爷，这两年嫌上下楼不方便，搬到孩子家去住了。每次回来，他都问我电梯加装项目怎么样了，催我抓紧办。”

“现在天天盼着装上电梯，能下楼散步透透气。”年初生病住院三个多月，尽管已经出院，但62岁的502室业主张女士身体依旧十分虚弱，甚至连出门散步的力气都没有，只能每天在家里走走，“爬趟五楼，在家得休息半天”。

一面是业主们的迫切愿望，一面是规划部门的不同意，如今1单元楼的业主们已经不知所措。

初方案被拒后，电梯公司也设计了另一套加装方案——在1单元楼南面加装。“这个方案根本不可行。”林先生表示，楼南是一条小区主干道也是消防通道，电梯加装于此，既影响居民通行，也影响消防安全。“楼南还是阳台与卧室，装了电梯既影响采光，也改变了房间布局。”

19日，记者在现场看到，1单元楼门口的通道宽约6米，东边其他单元楼的出行皆须由此而过，道路标注着“消防通道，严禁占用”等黄色字眼，若将电梯加装于此，无疑是在路中间增设了一个障碍物。

随后，记者又跟随林先生来到1号楼北墙的空地处。空地处于1号楼与小区围墙之间，面积约20—30平方米。围墙距离1单元北墙约6米，围墙外便是花园路的人行道。加装的电梯计划装在离墙3米处，离着围墙也有3米。“这里是合适的地方了，可现在就是无法通过规划审批。”林先生无奈地说。

老楼加装电梯将修订出台新办法

据悉，截至2019年1月，济南市内5个试点区共有452个单元已完成规划审查手续，共有270个单元的加装电梯已开工，共有154部电梯竣工并验收合格。此前，济南市房管局相关负责人表示，2019年济南市老楼加装电梯计划安装不少于200部。

2019年济南市两会期间，济南市政协常委、市住房保障和房产管理局(市城市更新局)委、局长徐春华曾公开表示，《济南市既有住宅增设电梯办法(试行)》在今年7月20日到期后计划延续到年底，老楼电梯改造安装案例，同时，2019年做好政策修订的准备，充分总结试点经验，在2020年适时出台新办法。

距离红线仅三四米 明显不符合规定

林先生向记者出示的《建设项目规划咨询意见函》上面写道：“经研究，增设电梯设计方案不符合《济南市既有住宅增设电梯有关手续办理导则》中建筑方案设计要求第6条的规划审查要求。”

据悉，《济南市既有住宅增设电梯有关手续办理导则》中建筑方案设计要求第6条规定为“沿城市主次干道楼房增设电梯的，增设电梯后退规划道路红线距离须满足规划要求”。

19日，济南市规划局第三分局相关工作人员表示，齐鲁世纪园1号楼1单元的电梯加装项目之所以未通过规划审批，主要原因是加装电梯项目距离花园路太近，无法满足“建筑退让”的相关规定。“规划道路红线15米内不能新建、扩建各类建筑，而该单元楼的设计加装电梯位置距离红线仅有三四米，明显不符合相关规定。”

“这栋单元楼位置比较特殊，目前大部分都是在小区内部加装，几乎没有沿主干路加装电梯的单元楼。”上述工作人员介绍，道路红线是指规划的城市道路路幅的边界线。根据《济南市城乡规划管理技术规定》相关规定：沿城市道路两侧新建、扩建、改建各类建筑退道路红线的距离一般情况下应当满足下列规定：沿城市主干道及以上级别道路的，退让距离不小于15米；沿城市次干道的，退让距离不小于8米；沿城市支路的，退让距离不小于5米；临城市立交的，退立交控制线的距离不小于8米。

上述工作人员表示，上述的规划规定已经向1单元的业主们解释过多次，也曾数次去现场查看。“我们也理解他们的迫切心情，但在建筑物北面加装电梯的设计方案，无法达到审批要求，建议他们考虑其他方案。”

广东嘉集建筑工程技术有限公司是专门从事建筑物加固与设计、加装电梯工程等特种技术的研发与施工，并集科研、设计、施工于一体的综合性高新建筑科技企业。公司成立于2014年6月，注册资金8000万元，具有较扎实的管理基础和技术力量，拥有特种工程（结构补强）、劳务分包等建筑业企业证书，资质齐全，经验丰富。

39.如何选择质量可靠的加装电梯产品？

答：加装电梯涉及到方案设计、基坑施工、井道施工、电梯安装、连廊装饰等方面，需要多、多工种配合。建议选择具有加装电梯施工组织经验的实施单位承接，针对业主的需求并结合现场实际条件进行合法化、化、定制化设计，选用市场成熟的电梯产品或针对加装电梯市场开发的产品，以保证质量。

40.加装电梯产品有哪些类型？

答：主要有3种类型：

- (1) 在钢筋混凝土电梯井道内安装有机房或无机房电梯；
- (2) 在钢结构井道内安装有机房或无机房电梯；

(3) 带钢结构井道的一体化电梯。

41. 加装电梯可以布置在既有建筑的哪些位置？

答：加装电梯应因地制宜选择布置位置，可选择的布置位置有：

(1) 建筑北立面；

(2) 建筑南立面；

(3) 山墙立面；

(4) 特殊部位。

42. 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。

43. 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。见图3。

44. 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。见图4。

45. 平层入户方式有哪些特点？

答：(1) 设置在单元门入口、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。

东区街道老楼电梯改造安装-老楼电梯改造安装预算-广东嘉集由广东嘉集建筑工程有限公司提供。广东嘉集建筑工程有限公司拥有很好的服务与产品，不断地受到新老用户及业内人士的肯定和信任。我们公司是商盟认证会员，点击页面的商盟客服图标，可以直接与我们客服人员对话，愿我们今后的合作愉快

！同时本公司还是从事广州房屋加固，房屋加固基础，房屋加固哪家好的厂家，欢迎来电咨询。