



## 河北某老旧小区加装电梯项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：[hfchen@shangpu-china.com](mailto:hfchen@shangpu-china.com)

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

网址：<https://www.sunpul.cn>

# 河北某老旧小区加装电梯项目可行性研究报告案例

## 第一章 项目总论

### 第一节 项目基本情况

#### 一、项目名称

河北某老旧小区加装电梯项目

#### 二、项目类型

#### 三、项目建设单位

#### 四、项目建设地点

#### 五、项目概况及改造内容

从 20 世纪 70 年代开始，我国为解决住房短缺，建设了大量多层住宅，受当时技术经济条件的制约，我国 6 层及以下的既有住宅建筑普遍没有安装电梯。随着我国人口老龄化现象日益凸显，居民特别是老年人上下楼不便的问题越发严峻，对既有多层住宅进行加装电梯的改造需求日益迫切，多层住宅加装电梯是方便群众出行的“惠民生”实事工程。

项目主要是为了方便老年市民生活，减轻老年人二次置业的沉重负担。该拟建电梯与周边相邻建筑的间距符合相关法规要求，加装电梯已取得楼内住户一致同意且已签署协议。项目建设总平面占地面积约\*\*平方米，主要工程内容为加装一部乘客客梯，及配套井道工程、装修工程。工程内容如下表所示。

序号	工程名称	工艺说明	数量	单位
1	乘客客梯安装			
2	(镗钼) 钢结构井道工程			
3	装修工程			

## 六、项目建设周期

## 七、项目预算及构成

本项目计划总投资\*\*\*万元，其中电梯设备及安装费预算\*\*\*万元，（镗钼）钢结构井道安装工程费\*\*\*万元，装修工程费\*\*\*万元，工程费用总计\*\*\*万元，最终优惠后总费用\*\*\*万元，具体如下：

一、电梯设备预算清单（西继迅达电梯品牌）						
序号	工程名称	规格	数量	单位 (元)	单价 (元)	合价 (元)
1	设备款					
2	安装款					
备注						
小计						
二、（镗钼）钢结构井道部分						
序号	工程名称	规格 (mm)	数量	总长 (mm)	单价 (元 /T)	合价 (元)
1	方管 200*200*5 横梁					
2						
3						
4						
5						
6						
7	方管 200*200*8 立柱					
8						
9	方管 80*80*5 门柱					
10						
11	14处立柱的桩 基础					
备注						
小计						
三、装修工程预算清单						

序号	工程名称	工艺说明	数量	单位	单价 (元)	合价 (元)
1	拆砸					
2	电梯井					
3	外墙					
4	外墙					
5	阳台					
6	防盗门口					
7	电梯口平台					
8	阳台腻子					
9	集成吊顶					
10	防盗门					
11	垃圾清运					
12	电缆 380V					
13	地砖					
14	窗户					
15	玻璃					
16	精钢网					
17	抽烟机孔					
18	机房					
19	隔断门					
20	暖气管道					
21	一层过道门					
22	电梯门包口					
23	防盗门包口					
小计						
合计						

## 第二节 编制依据及研究范围

### 一、编制依据

- 1、《2020 年国务院政府工作报告》
- 2、《国务院办公厅关于加强电梯质量安全工作的意见》(国办发〔2018〕8 号)
- 3、《“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划》(国发〔2017〕13 号)
- 4、《“十三五”推进基本公共服务均等化规划》(国发〔2017〕9 号)
- 5、《建筑节能与绿色建筑发展“十三五”规划》(建科〔2017〕53 号)
- 6、《关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知》(建办房〔2015〕52 号)

.....

### 二、编制原则

### 三、研究范围

### 四、编制目的

## 第二章 项目实施的背景及必要性

### 第一节 项目背景分析

#### 一、政策背景分析

##### 1、国家政策

##### 《2020 年国务院政府工作报告》

2020 年 5 月 22 日，第十三届全国人民代表大会第三次会议上国务院总理李克强作政府工作报告提出，新开工改造城镇老旧小区 3.9 万个，支持管网改造、加装电梯等，发展居家养老、用餐、保洁等多样社区服务。

##### 《国务院办公厅关于加强电梯质量安全工作的意见》(国办发〔2018〕8 号)

2018 年 2 月，国务院办公厅发布了《关于加强电梯质量安全工作的意见》。

《意见》提出开展电梯质量提升行动，加强产品型式试验和一致性核查，强化安装监督检验，提升电梯产业集聚区整体质量发展水平和新装电梯质量安全水平。整合优化安全技术规范和国家标准，在借鉴国际先进标准基础上，对电梯本体安全和配置标准提出更高要求，打造适合我国国情的更为严格的标准规范体系，鼓励电梯企业提供高于国家标准的优质产品和服务。**加强既有住宅加装电梯相关技术标准制修订，促进既有住宅加装电梯工作。**

.....

## 2、地方性政策

### 《关于我省既有住宅加装电梯工作的指导意见》（冀建房市〔2019〕2号）

2019年4月，河北省住房和城乡建设厅发布了《关于我省既有住宅加装电梯工作的指导意见》。《意见》提出，既有住宅加装电梯应经加装电梯所在单元全体业主同意，加装电梯及使用维护费用由拟加装电梯服务范围内的业主共同承担。以小区为单位申请加装电梯的，申请人为该小区业主委员会；以幢或单元申请加装电梯的，申请人为该幢或单元业主。既有住宅加装电梯可以申请使用房屋所有权人及其配偶名下的住房公积金。经专有部分占加装电梯所在单元建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意，可按有关规定申请使用住宅专项维修资金。

.....

## 二、经济背景分析

## 三、社会背景分析

### 第二节 项目实施的必要性

#### 一、项目建设是提升城市整体管理水平的需要

#### 二、项目建设是解决老龄化背景下居民出行困难并推进基本公共服务均等化的需要

随着我国人口老龄化的不断加剧，在一些老旧小区，居住在这些步梯楼里的居民大多也已步入了老年，上下楼极不方便，想换房又难以承受高房价的压力，只得望楼兴叹。因此，能否在老旧楼加装电梯，改善居民的出行条件，实现他们对美好生活的需求，这就成为社会各界须思考的问题。2017年3月，国务院发布《“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划》提出，支持多层老旧住宅加装电梯。继续推进街道、社区“老年人生活圈”配套设施建设，为老年人提供一站式便捷服务。2017年3月，国务院发布《“十三五”推进基本公共服务均等化规划》提出，推进养老服务体系建设和推进无障碍通道、老年人专用服务设施、旧楼加建电梯建设。

随着国家相关政策出台，各地都在加快推进老旧楼加装电梯的进程，项目……

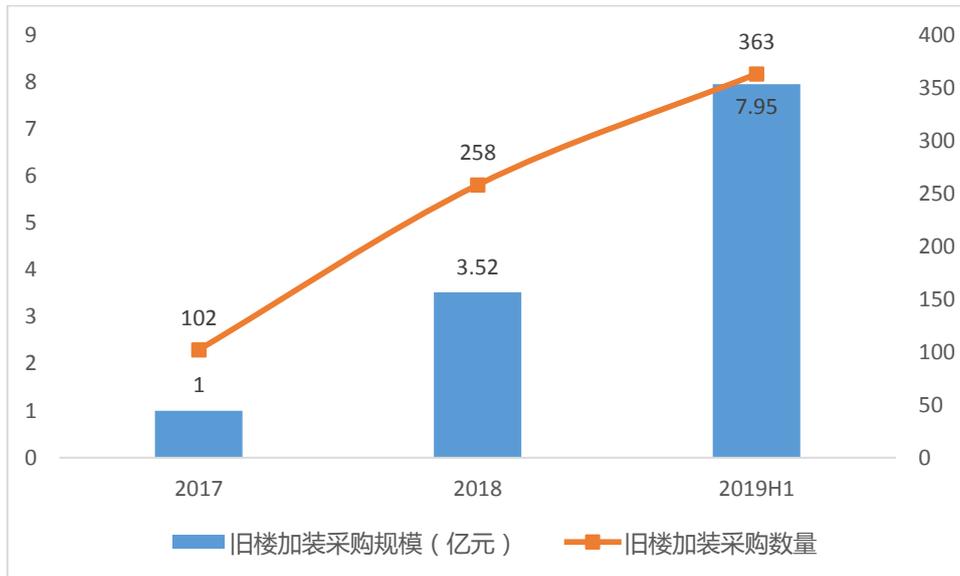
#### 三、项目建设是构建和谐社区的需要

## 第三章 旧楼加装电梯市场分析

### 第一节 旧楼加装电梯市场井喷态势延续

2019年旧楼加装市场呈井喷态势，2019年上半年全国旧楼加装电梯采购项目约363个，采购规模8.0亿元。国务院总理李克强在2019年的政府工作报告中，在旧楼加装电梯问题上，从2018年的“鼓励加装”进一步转变为“支持加装”，由此可见，政府工作报告对老楼加装电梯比以往更加重视。此外，合肥、苏州、

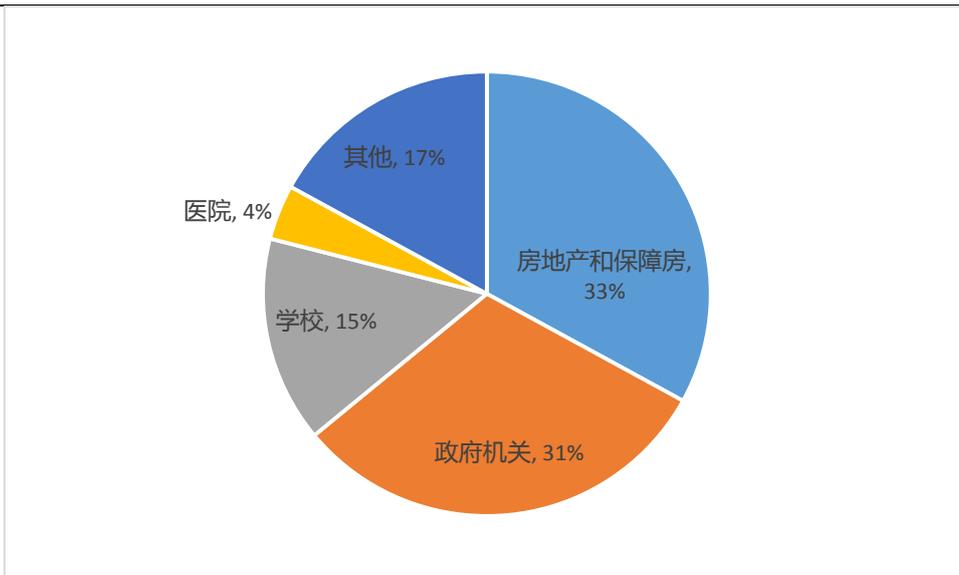
九江、缙云、聊城等多个城市纷纷出台政府补贴政策，鼓励小区居民加装电梯，推动当地旧楼加装电梯工作加快发展。



## 第二节 房地产和保障房需求多

从细分领域来看，2019年上半年在旧楼加装电梯细分市场领域，房地产和保障房电梯采购规模为2.6亿元，占据榜首，政府机关电梯采购规模紧随其后达2.5亿元，学校电梯采购规模约1.2亿元，排名第三，医院电梯采购规模为3075万元，其他加装电梯采购规模超1.3亿元。

此外，2019年上半年全国完成旧楼加装千万元电梯大项目7个，其中，保障房项目占5席，政府机关和学校项目各占1席。千万元大项目出自河南3个、北京、山东、江西和贵州各占1个。而500-900万元以上的项目也有13个，保障房、学校等旧楼加装电梯采购大项目居多。



---

## 第三节 北京加装电梯规模第一

### 第四章 项目地址及区位条件

#### 第一节 项目地址

#### 第二节 区位条件简介

##### 一、地理位置

##### 二、自然条件

##### 三、区域经济条件

##### 四、基础配套条件

#### 第三节 项目施工条件

##### 一、施工条件

##### 二、建材供应条件

##### 三、设备供应条件

### 第五章 项目实施工作计划

#### 第一节 前期准备工作计划

##### 一、调查摸底

##### 二、确定项目立项、可行性研究报告代理机构

##### 三、设计

#### 第二节 施工准备工作计划

### 第三节 技术准备

### 第四节 现场施工准备

## 第六章 项目改造提升内容及方案

### 第一节 建设目的

### 第二节 建设内容

### 第三节 项目设计方案

#### 一、设计标准

- 1、《既有住宅加装电梯工程技术标准》 T/ASC 03-2019
- 2、《电梯、自动扶梯、自动人行道术语》 GB/T 7024-2008
- 3、《电梯主参数及轿厢、井道、机房的型式与尺寸第 1 部分： I、 II、 III、 VI类电梯》 GB/T 7025.1-2008
- 4、《电梯主参数及轿厢、井道、机房的型式与尺寸第 2 部分： IV类电梯》 GB/T 7025.2-2008
- 5、《电梯主参数及轿厢、井道、机房的型式与尺寸第 3 部分： V类电梯》 GB/T 7025.3-1997
- 6、《电梯制造与安装安全规范》 GB 7588-2003
- 7、《电梯技术条件》 GB/T 10058-2009
- 8、《电梯试验方法》 GB/T 10059-2009
- 9、《电梯安装验收规范》 GB/T 10060-2011
- 10、《提高在用电梯安全性的规范》 GB 24804-2009
- 11、《电梯、自动扶梯和自动人行道维修规范》 GB/T 18775-2009
- 12、《安装于现有建筑物中的新电梯制造与安装安全规范》 GB 28621-2012

## 二、规划设计

## 三、项目设计图纸

# 第七章 项目环境保护

## 第一节 环境和生态现状

### 一、编制依据

- 1、《中华人民共和国环境保护法》
- 2、中国《污水综合排放标准》（GB 8978-1996）（二级标准）
- 3、中国《大气污染物综合排放标准》（GB16297-96）二级标准
- 4、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》中有关规定
- 5、《规划环境影响评价条例》中有关规定
- 6、《环境影响评价公众参与暂行办法》中有关规定
- 7、《开发建设项目水土保持方案技术规范》中有关规定

### 二、评价标准

## 第二节 生态环境影响分析

## 第三节 生态环境保护措施

- 1、施工期间严格执行当地环保政策相关规定：
  - （1）施工单位应当遵守国家有关环境保护的法律规定，采取措施控制施工现场的各种粉尘、废气、废水、固定废弃物以及噪声、振动对环境的污染和危害。
  - （2）施工单位应当采取下列防止环境污染的措施：
    - 1) 妥善处理泥浆水，未经处理不得直接排入城市排水设施和河流；
    - 2) 除设有符合规定的装置外，不得在施工现场熔融沥青或者焚烧油毡、油漆以及其他会产生有毒有害烟尘和恶臭气体的物质；
    - 3) 使用密封式的圈筒或者采取其他措施处理高空废弃物；
    - 4) 采取有效措施控制施工过程中的扬尘；

- 5) 禁止将有毒有害废弃物用作土方回填;
- 6) 对产品噪声、振动的施工机械、应采取有效控制措施,减轻噪声扰民。

(3) 建设工程施工由于受技术、经济条件限制,对环境的污染不能控制在规定范围内的,建设单位应当合同施工单位事先报请当地人民政府建设行政主管部门和环境行政主管部门批准。

- 2、安装设备时注意轻拿轻放,减少人为噪声。
- 3、合理安排施工时间,应尽可能避免大量高噪声设备同时施工。
- .....

## 第八章 项目能源节约方案设计

### 第一节 用能标准及节能设计规范

#### 一、相关法律、法规、规划和产业政策

1、《中华人民共和国节约能源法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议)

2、《中华人民共和国可再生能源法》(十届人大常委会14次会议,主席令第33号,十一届人大常委会12次会议,主席令第23号修订)

3、《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国清洁生产促进法〉的决定》2012年7月1日

4、《中华人民共和国电力法》(根据2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第三次修正)

5、《中华人民共和国城乡规划法》(根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》修正)

6、《中华人民共和国建筑法》(根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》修正)

7、《中华人民共和国水法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常

务委员会第二十一次会议修订通过)

8、《中华人民共和国环境保护法》(2014年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第八次会议修订,2015年1月1日起施行)

9、《中华人民共和国循环经济促进法》(2018年10月26日,第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正《中华人民共和国循环经济促进法》,自公布之日起施行)

10、《中华人民共和国计量法》(根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国野生动物保护法〉等十五部法律的决定》第五次修正)

11、《中华人民共和国统计法》(六届人大委员会第三次会议,主席令第9号,十一届人大委员会第九次会议主席令第15号修订)

12、《国务院关于加强节能工作的决定》(国务院令28号)

13、《节能中长期专项规划》(发改环资[2004]2505号)

14、《民用建筑外保温系统及外墙装饰防火暂行规定》(公安部住房和城乡建设部公通字[2009]46号)

15、《节约用电管理办法》(国家经贸委国家发展计划委[2000]1256号)

16、《民用建筑节能管理规定》(建设部令第143号)

17、《建设部关于贯彻〈国务院关于加强节能工作的决定〉的实施意见》(建科[2006]231号)

18、《中国节能技术政策大纲》(2006年)(发改环资[2007]199号)

19、《国家鼓励发展的资源节约综合利用和环境保护技术》(国家发改委[2005]第65号令)

20、《国务院关于印发节能减排综合性工作方案的通知》(国发[2007]15号)

21、《民用建筑节能条例》(国务院令530号)

22、《关于民用建筑外保温材料消防监督管理有关事项的通知》(公消[2012]350号文)号文)

23、《“十三五”控制温室气体排放实施方案》(2015年版)

24、《固定资产投资项目节能审查办法》(发改委令2016年第44号)

25、《中国节水技术政策大纲(2009年)》

26、《河北省节约能源条例》(2017年3月30日河北省第十二届人民代表大

会常务委员会第二十六次会议修订)。

27、《关于规模化开展太阳能热水系统建筑应用工作的通知》(冀建科[2014]24号)

## 二、建筑类相关规范及标准

## 三、用能设备的能效限值及节能评价标准

## 四、节能技术、产品推荐目录

## 五、国家明令淘汰的用能产品、设备、生产工艺等目录

# 第二节 节能措施和节能效果分析

## 一、节能措施综述

## 二、节能技术措施

### (一) 建筑节能措施

#### (1) 总体规划

- 1) 总平面布局留有足够的自然风入口和出口, 建筑群室外空间气流顺畅。
- 2) 建筑物朝向以南北向为主, 主立面迎向夏季主导风向, 有利于夏季自然通风, 降低空调负荷。
- 3) 在满足日照间距和卫生间距的前提下, 尽量拉大建筑间距, 强化小区内的通风换气。
- 4) 地面绿化确保规定的绿地率, 不做或少做硬质铺地, 改做透水地面, 减少地面热反射, 避免“热岛效应”, 有利于节能。
- 5) 地下车库通过风机间歇式运行达到节能目的。
- 6) 选择高效率通风机, 并使风机单位风量耗功率小于节能标

#### (2) 单体设计

- 1) 采用简洁规整的体形, 避免过多的凹凸变化, 尽量缩小体形系数。
- 2) 组织良好的穿堂风。尽量使每户或每室均有两个朝向可开门窗采光通风,

有利于夏季降温，降低空调能耗。

3) 适当控制窗墙面积比，使窗墙面积比尽量满足节能标准的规定，特别使东、西向外墙，宜少开窗或开小窗、不开窗。

4) 适当架空底层，以利于小区通风，降低小区温度，降低能耗。

### (3) 围护结构的保温隔热设计

.....

(二) 节电设计

(三) 结构节能措施

(四) 给排水节能措施

(五) 暖通节能措施

(六) 天然气节能措施

(七) 节水措施

三、节能管理措施

(一) 管理组织和制度

(二) 能源计量

(三) 能源计量设备配置

第三节 项目节能综合评价

第四节 特殊环境影响

## 第九章 项目预计投资估算及资金筹措

### 第一节 估算范围

本项目建设投资估算范围包括：建筑工程费、装饰工程费、设备购置费和安装工程费等。

### 第二节 估算依据

根据项目承建公司规划和行业情况，并原则上根据中国财政部颁布的会计准则、会计制度和有关的法律规定，对本项目进行有关的财务预测。为了保证预测

的客观性和真实性，对预测数据都采取了多种途径的测算和验证，从而确保了评价结果的可信度。

但在项目具体实施的过程中，还有大量的、次要的不确定因素，甚至有时还会出现重大的偶然因素，这些因素都会影响到该项目的收益，所以，具体实施可能与本预测存在一定的差异是正常的。

主要依据：

- 1、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参考（第三版）》
- 2、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社出版）。
- 3、国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规。
- 4、项目投资相关数据资料。

### 第三节 项目总投资估算

## 第十章 项目的社会效益分析

### 第一节 项目实施对社会效应的影响

该项目对促进社会公平与正义，维护社会稳定，促进区域经济社会协调、可持续发展和社会主义小康社会建设，促进和谐社会建设，具有重要的现实意义和深远的历史意义，有利于提高居民家庭群体的生活质量，对促进区域经济社会发展具有重要现实意义。

通过本项目建设，改善了城镇居民居住条件，满足了小区内群众对住宅的实际需求，对于建设和谐城市，为当地经济发展和社会稳定提供有力的保障。对改善生态环境、提高人民群众生活质量、树立城市形象都将有着明显的积极作用，社会效益明显。

搞好城市环境建设，改善居民住房条件，实现人与自然的和谐，是建设和谐社会客观要求。该项目通过改善人居环境，为社会公众提供良好的公共产品和公共服务，是社会进步的体现，应受到社会各界的广泛关注和支持。

---

## 第二节 互适性分析

### 第十一章 项目风险分析及控制措施

#### 第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

##### 一、工程风险及防范

在项目的建设过程中，配套系统及设施价格的变动，将造成项目投资的变动；同时承包商的选择和施工可能带来一定的工程质量缺陷或工期的延误。

**防范措施：**

做好项目的前期决策论证工作，采用市场公开招标的方式选择承包商，实施质量监督管理，严把质量关，同时在保证施工质量的前提下，尽量节约成本，加快施工进度。建议由管委会监督、相关部门参加，就项目的建设和运营达成一致意见。

## 二、运作风险及防范

### 第二节 项目本身潜在的风险及防范

#### 一、财务风险及防范

#### 二、不可抗力风险分析及控制

## 第十二章 可行性研究结论及建议

### 第一节 可行性研究结论

#### 一、项目资金安排合理

#### 二、项目建设条件及方案

#### 三、社会效益

### 第二节 可行性研究建议

## 尚普华泰咨询各地联系方式

**北京总部：**北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

联系电话：010-82885739 13671328314

**河北分公司：**河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 15130178036

**山东分公司：**山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

**天津分公司：**天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

联系电话：022-87079220 13920548076

**江苏分公司：**江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-58864675 18551863396

**上海分公司：**上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

**陕西分公司：**陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1  
单元 12 层

联系电话：029-63365628 15114808752

**广东分公司：**广东省广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦  
41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

**重庆分公司：**重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

**浙江分公司：**浙江省杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836 13003685326

**湖北分公司：**湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806