

第八篇 费用

94. 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。

95. 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。

96. 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定提取住房公积金（根据各地政府文件规定确定），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）出资加装电梯中缴存住宅专项维修资金的业主可按规定提取住宅专项维修资金；
- （4）财政补助资金；
- （5）社会投资等。

97. 加装电梯有哪几种加装出资模式？

- 答：
- （1）业主自筹自建模式；
 - （2）产权单位或集体出资加装模式；
 - （3）专业公司“代建租用”模式。

98. 加装电梯各业主出资比例如何确定？

答：原则上业主自主协调，部分城市出台了既有建筑加装电梯出资参考比例，举例如下。

(1) 《南京市既有建筑加装电梯实施办法》（宁政规字〔2016〕11号）规定，既有建筑加装电梯出资参考比例如下：第1层、第2层为0；第3层为基准层，其出资系数为1.0；自第4层开始每增加一个楼层提高0.3个系数，即第4层为1.3、第5层为1.6、第六6层为1.9，以此类推推出出资比例。（本参考比例仅适用于底层至顶层均为住宅的房屋。）

①参考计算公式：

基准层（第3层）承担金额=总价÷每层出资系数之和；

本层承担金额=基准层承担金额×本层出资系数；

每户出资金额=本层承担金额×（该户面积÷本层面积）。

②参考比例：

- 1) 既有建筑加装电梯，暂定6层总造价为每台60万元；
- 2) 假定每层2户，共计面积180m²（其中01室面积80m²、02室面积100m²）；
- 3) 各户出资分摊见表4。

表4 南京市各户出资分摊表

楼层	系数	每层出资金额/万元	01室出资金额/万元	02室出资金额/万元
3层	1.0	$\frac{60}{1.0 + 1.3 + 1.6 + 1.9}$ = 10.34	$10.34 \times \frac{80}{180} = 4.60$	$10.34 \times \frac{100}{180} = 5.74$
4层	1.3	$10.34 \times 1.3 = 13.45$	$13.45 \times \frac{80}{180} = 5.98$	$13.45 \times \frac{100}{180} = 7.47$
5层	1.6	$10.34 \times 1.6 = 16.55$	$16.55 \times \frac{80}{180} = 7.36$	$16.55 \times \frac{100}{180} = 9.19$
6层	1.9	$10.34 \times 1.9 = 19.66$	$19.66 \times \frac{80}{180} = 8.74$	$19.66 \times \frac{100}{180} = 10.92$
合计	5.8	60		

(2) 《广州市既有建筑加装电梯办法》（穗府办规〔2016〕11号）规定，业主可以参考如下比例约定出资、维护和养护费用的分摊：以第3层为参数1.0、第2层为0.5、第1层为0，从第4层开始每增加一个楼层提高0.1个系数，即第4层1.1、第5层1.2、第6层1.3，并依此类推出资比例；同一楼层各户的出资比例可以按照业主专有部分占该层建筑总面积的比例确定。

①参考计算公式：

基准层（第3层）承担金额=总价÷每层出资系数之和；

本层承担金额=基准层承担金额×本层出资系数；

每户出资金额=本层承担金额×（该户面积÷本层面积）。

②参考比例：

1) 既有建筑加装电梯，暂定6层总造价为每台60万元；

2) 假定每层2户，共计面积180m²（其中01室面积80m²、02室面积100m²）；

3) 各户出资分摊见表5。

表5 广州市各户出资分摊表

楼层	系数	每层出资金额/万元	01室出资金额/万元	02室出资金额/万元
2层	0.5	$11.76 \times 0.5 = 5.88$	$5.88 \times \frac{80}{180} = 2.61$	$5.88 \times \frac{100}{180} = 3.27$
3层	1.0	$\frac{60}{0.5 + 1.0 + 1.1 + 1.2 + 1.3} = 11.76$	$11.76 \times \frac{80}{180} = 5.23$	$11.76 \times \frac{100}{180} = 6.53$
4层	1.1	$11.76 \times 1.1 = 12.94$	$12.94 \times \frac{80}{180} = 5.75$	$12.94 \times \frac{100}{180} = 7.19$
5层	1.2	$11.76 \times 1.2 = 14.11$	$14.11 \times \frac{80}{180} = 6.27$	$14.11 \times \frac{100}{180} = 7.84$
6层	1.3	$11.76 \times 1.3 = 15.29$	$15.29 \times \frac{80}{180} = 6.80$	$15.29 \times \frac{100}{180} = 8.49$
合计	5.1	60		

99. 加装电梯每月运行电费大约多少？

答：以额定载重量为630kg、额定速度为1.00m/s、停靠层站6层5站5门、错层入户方式的电梯为例，每台每月约150元运行电费。

100. 加装电梯运行电费如何分摊？

答：加装电梯一般按照单台单独设置电表，运行电费可参照加装电梯商定的出资比例系数或业主协商方案由本单元业主共同分摊。