

北京市城市更新工程造价指标
——既有多层住宅加装电梯工程

编制说明

一、《北京市城市更新工程造价指标——既有多层住宅加装电梯工程》（以下简称本指标）主要适用于我市老旧小区既有多层住宅加装电梯工程，可作为投资控制的参考。

二、本指标所采集市场工程数据符合国家现行设计规范、施工及验收规范、技术操作规程、质量评定标准、产品标准、安全操作规程、工程量清单计价规范和计算规范等规范标准。

三、本指标包括加装电梯本体工程和室外管线改移工程两部分，为建筑安装工程造价指标。包括人工费、材料费、机械费以及综合费用（包括相应措施费、企业管理费、利润、规费、税金），不包括工程建设其他费。

四、加装电梯本体工程指标按照电梯停靠位置、基础形式和围护结构类型编制，分为半层入户（筏板基础）、半层入户（桩基础）、平层入户（筏板基础）三种类型。指标主要包括基础、井道、维护结构、装饰装修、电梯设备及电气系统等工程。

五、室外管线改移工程指标按照一栋楼 5 个单元同时加装电梯和一栋楼只有 1 个单元加装电梯的两种类型编制，分别编制了污水、自来水、热力、燃气、电力五类管线改移及道路（路面）工程。在实际工程中无论发生几类室外管线改移，道路（路面）仅考虑一次拆除和恢复。

六、加装电梯本体工程指标按地上 6 层编制，当实际工程为

地上 5 层时，可按相应系数调整。

七、本指标的人工、材料、机械等价格按照 2023 年 12 月《北京工程造价信息》的工程造价信息价确定，造价信息中未包括的材料价格参照同期市场价。

八、本指标将替换《北京市老旧小区综合改造技术经济指标》(2017) 土建工程中多层住宅加装电梯工程指标。

九、本指标将按照每半年一次发布动态指标或动态调整指数。

既有多层住宅加装电梯工程 (半层入户、筏板基础、玻璃幕墙)

一、工程概况

本工程为 5 个单元的普通住宅楼，地上 6 层，无地下室。电梯停靠楼梯间休息平台位置，半层入户，包括土建结构工程、装饰装修工程、安装工程等。		
檐 高	18.0m	
标准层层高	2.9m	
土建工程	拆除工程	拆除原有单元门、窗户及原有散水、雨罩等。
	基础工程	筏板基础。
	钢结构工程	电梯井道主体为钢结构一体化电梯结构形式。
	外墙工程	电梯井道外维护结构采用铝合金明框玻璃幕墙。
	屋面工程	屋面采用 150 厚 A 级岩棉夹芯彩钢板，SBS 改性沥青防水卷材 3+3mm。
	装饰装修工程	首层电梯厅地面采用花岗岩石材，其余层楼面采用防滑地砖，天棚采用纸面石膏板吊顶 (A 级防火)。
	措施项目	双排外脚手架。
安装工程	电梯设备	加装 6 层 5 站无机房电梯 (包括电梯控制箱)，电梯额定载重 450kg，额定速度 1m/s，轿厢尺寸 1000mm(深)×1100mm(宽)，品牌选用合资品牌。电梯轿厢门同时安装光幕和安全触板两种电梯门安全保护装置。
	电气系统工程	电梯厅安装声光控节能灯及照明管路敷设，采用镀锌焊接钢管穿阻燃塑料铜线。原有楼内门禁主机移位，局部剔槽配管，整个门禁系统主机及各户支线利用原有管路重新布线及安装。新增电梯部分做防雷接地，防雷等级不低于原建筑物并与原有建筑避雷可靠连接。

二、工程造价构成

工程单方造价	其 中										
	土建部分占工程单方造价比例 (%)					安装部分占工程单方造价比例 (%)					
万元/部	人工费	材料费	机械费	综合费用	合计	人工费	材料费	机械费	综合费用	合计	其中:电梯设备费
88.21	8.98	35.90	1.12	21.37	67.37	3.35	22.40	0.57	6.31	32.63	17.00

注：1.工程单方造价单位中的部指电梯数量。

2.本指标按地上 6 层编制，当实际工程为地上 5 层时，指标乘以系数 0.91。

3.当既有住宅带有地下室且埋深大于加装电梯基础埋深时，应考虑加装电梯基础底附加压力对地下室外墙的不利影响。

既有多层住宅加装电梯工程 (半层入户、桩基础、玻璃幕墙)

一、工程概况

本工程为 5 个单元的普通住宅楼，地上 6 层，无地下室。电梯停靠楼梯间休息平台位置，半层入户，包括土建结构工程、装饰装修工程、安装工程等。		
檐 高	18.0m	
标准层层高	2.9m	
土建工程	拆除工程	拆除原有单元门、窗户及原有散水、雨罩等。
	基础工程	电梯基坑下设 6 根 $\Phi 159$ mm、长度 10m 的复合钢桩，顶端浇筑混凝土板。
	钢结构工程	电梯井道主体为钢结构一体化电梯结构形式。
	外墙工程	电梯井道外维护结构采用铝合金明框玻璃幕墙。
	屋面工程	屋面采用 150 厚 A 级岩棉夹芯彩钢板，SBS 改性沥青防水卷材 3+3mm。
	装饰装修工程	首层电梯厅地面采用花岗岩石材，其余楼层采用防滑地砖，天棚采用纸面石膏板吊顶 (A 级防火)。
	措施项目	双排外脚手架。
安装工程	电梯设备	加装 6 层 5 站无机房电梯 (包括电梯控制箱)，电梯额定载重 450kg，额定速度 1m/s，轿厢尺寸 1000mm(深) \times 1100mm(宽)，品牌选用合资品牌。电梯轿厢门同时安装光幕和安全触板两种电梯门安全保护装置。
	电气系统工程	电梯厅安装声光控节能灯及照明管路敷设，采用镀锌焊接钢管穿阻燃塑料铜线。原有楼内门禁主机移位，局部剔槽配管，整个门禁系统主机及各户支线利用原有管路重新布线及安装。新增电梯部分做防雷接地，防雷等级不低于原建筑物并与原有建筑避雷可靠连接。

二、工程造价构成

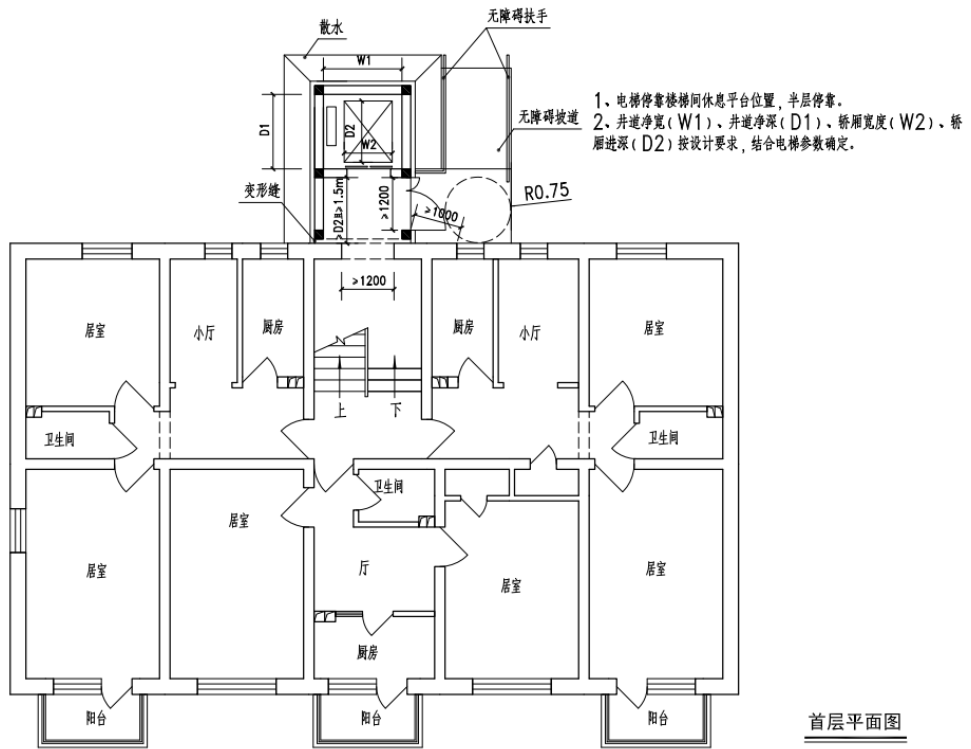
工程单方造价	其 中										
	土建部分占工程单方造价比例 (%)					安装部分占工程单方造价比例 (%)					
万元/部	人工费	材料费	机械费	综合费用	合计	人工费	材料费	机械费	综合费用	合计	其中:电梯设备费
97.09	9.34	36.12	2.55	22.35	70.36	3.04	20.35	0.51	5.74	29.64	15.45

注：1.工程单方造价单位中的部指电梯数量。

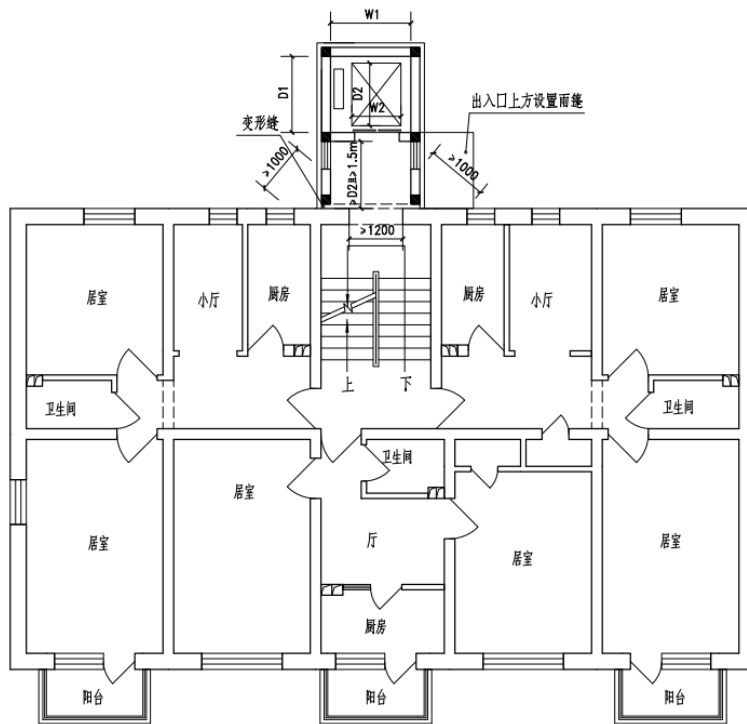
2.本指标按地上 6 层编制，当实际工程为地上 5 层时，指标乘以系数 0.92。

3.当既有住宅带有地下室且埋深大于加装电梯基础埋深时，应考虑加装电梯基础底附加压力对地下室外墙的不利影响。

加装电梯工程平面图(半层入户)



首层平面图



标准层平面图

既有多层住宅加装电梯专项工程 (平层入户、筏板基础、玻璃幕墙)

一、工程概况

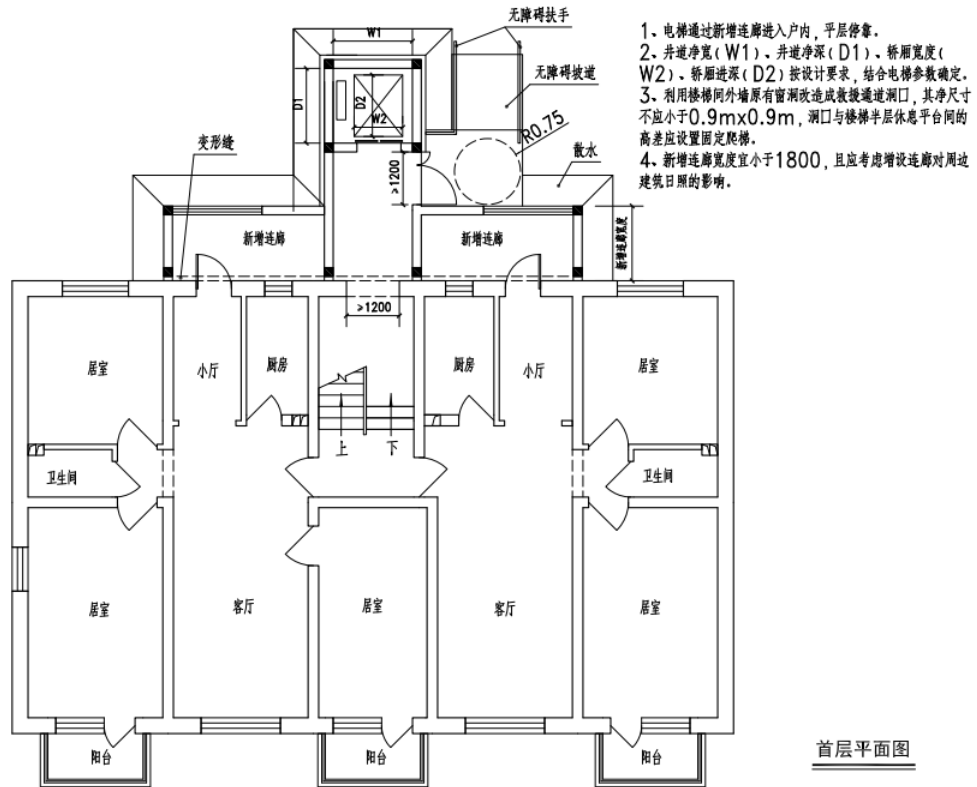
本工程为 5 个单元的普通住宅楼，地上 6 层，无地下室。电梯通过新建连廊进入户内，平层入户，包括土建结构工程、装饰装修工程、安装工程等。		
檐 高	18.0m	
标准层层高	2.9m	
土建工程	拆除工程	拆除原有单元门、窗户及原有散水、雨罩等。
	基础工程	筏板基础。
	钢结构工程	电梯井道主体均为钢结构一体化电梯结构形式。
	外墙工程	电梯井道外维护结构采用铝合金明框玻璃幕墙，新建连廊部分采用蒸压加气混凝土砌块墙。
	屋面工程	屋面采用 150 厚 A 级岩棉夹芯彩钢板，采用 SBS 改性沥青防水卷材 3+3mm。
	装饰装修工程	首层电梯厅地面采用花岗岩石材，其余层楼面采用防滑地砖，天棚采用纸面石膏板吊顶 (A 级防火)。
	措施项目	双排外脚手架。
安装工程	电梯设备	加装 6 层 6 站无机房电梯 (包括电梯控制箱)，电梯额定载重 450kg，额定速度 1m/s，轿厢尺寸 1000mm(深)×1100mm(宽)，品牌选用合资品牌。电梯轿厢门同时安装光幕和安全触板两种电梯门安全保护装置。
	电气系统工程	电梯厅安装声光控节能灯及照明管路敷设，采用镀锌焊接钢管穿阻燃塑料铜线。原有楼内门禁主机移位，局部剔槽配管，整个门禁系统主机及各户支线利用原有管路重新布线及安装。新增电梯部分做防雷接地，防雷等级不低于原建筑物并与原有建筑避雷可靠连接。

二、工程造价构成

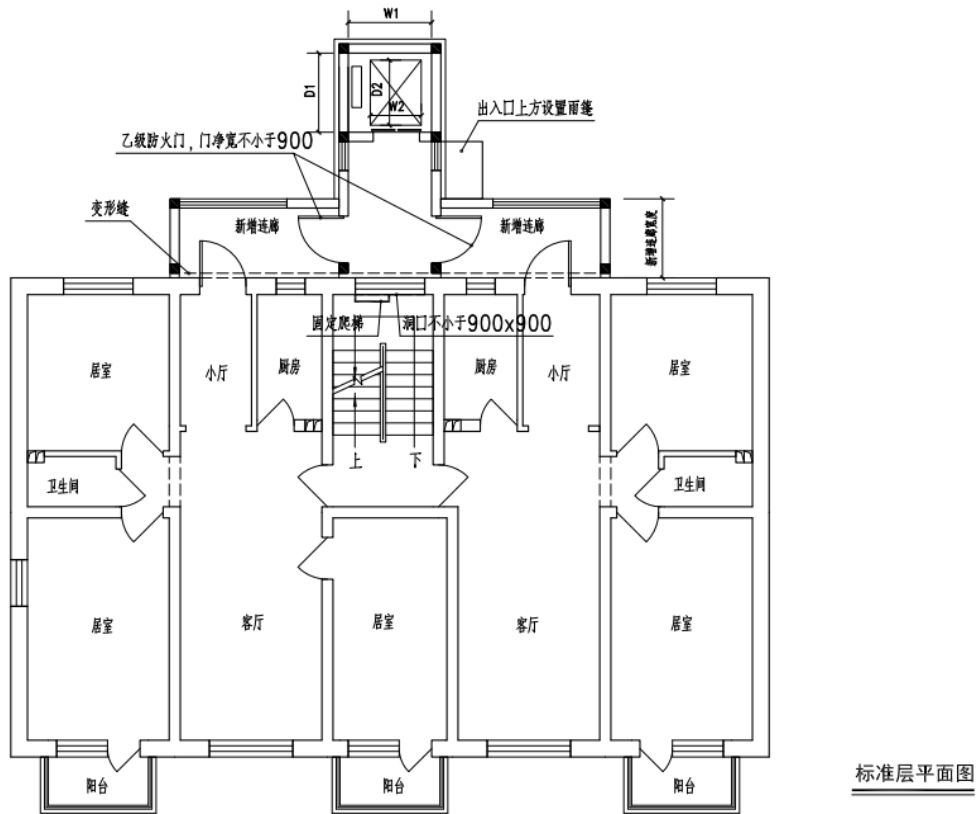
工程单方造价	其 中										
	土建部分占工程单方造价比例 (%)					安装部分占工程单方造价比例 (%)					
万元/部	人工费	材料费	机械费	综合费用	合计	人工费	材料费	机械费	综合费用	合计	其中:电梯设备费
129.90	11.60	37.34	1.47	26.86	77.27	2.45	15.43	0.40	4.45	22.73	11.55

- 注：1.工程单方造价单位中的部指电梯数量。
 2.本指标按地上 6 层编制，当实际工程为地上 5 层时，指标乘以系数 0.91。
 3.当既有住宅带有地下室且埋深大于加装电梯基础埋深时，应考虑加装电梯基础底附加压力对地下室外墙的不利影响。

加装电梯工程平面图(平层入户)



首层平面图



标准层平面图

既有多层住宅加装电梯工程 (整栋楼室外管线改移)

一、工程概况

本工程为5个单元的普通住宅楼，地上6层，无地下室。整栋楼管线改移包括污水工程、自来水工程、热力工程、燃气工程和电力工程共五类管线及路面拆除恢复，未考虑弱电工程管线。其中电力工程中不包括电力扩容。	
檐高	18.0m
标准层层高	2.9m
污水工程	主管道采用HDPE管DN200，支管道采用铸铁管DN100，基础垫层采用150mm砂垫层（中粗砂），垫层底标高-2.0M，污水井采用成品井。
自来水工程	主管道采用球墨铸铁管DN100，支管采用钢塑复合管DN40，基础垫层采用150mm砂垫层（中粗砂），垫层底标高-1.6M，水表井、阀门井、消防栓井均采用塑料成品井。
热力工程	管道供回水采用DN100钢管管沟内敷设，管沟采用1200×1200mm砖砌管沟。
燃气工程	主管道采用DN100防腐钢管，支管采用DN50防腐钢管。
电力工程	电缆YJV-4*25+1*16。
路面工程	拆除及恢复沥青路面。

二、工程造价构成

序号	室外管线名称	工程单方造价 万元/部	占工程单方造价比例 (%)				
			人工费	材料费	机械费	综合费用	合计
1	污水工程	4.05	15.31	42.96	11.36	30.37	100.00
2	自来水工程	3.34	14.67	47.01	8.68	29.64	100.00
3	热力工程	8.80	21.82	36.36	9.32	32.50	100.00
4	燃气工程	2.61	24.52	36.40	6.13	32.95	100.00
5	电力工程	1.40	22.14	54.29	2.14	21.43	100.00
6	道路（路面）工程	5.60	16.07	37.32	15.18	31.43	100.00
合计		25.80	18.91	39.96	10.12	31.01	100.00

- 注：1.工程单方造价单位中的部指电梯数量。
 2.电力工程造价构成中不包括电力扩容。
 3.本指标未包括各类管线带介质作业、物探、室外绿化等费用。

既有多层住宅加装电梯工程 (单个单元室外管线改移)

一、工程概况

本工程为5个单元的普通住宅楼，地上6层，无地下室。其中单个单元室外管线改移包括污水工程、自来水工程、热力工程、燃气工程和电力工程共五类管线及路面拆除恢复，未考虑弱电工程管线。其中电力工程中不包括电力增容。	
檐高	18.0m
标准层层高	2.9 m
污水工程	主管道采用HDPE管DN200，支管道采用铸铁管DN100，基础垫层采用150mm砂垫层（中粗砂），垫层底标高-2.0M，污水井采用成品井。
自来水工程	主管道采用球墨铸铁管DN100，支管采用钢塑复合管DN40，基础垫层采用150mm砂垫层（中粗砂），水表井采用塑料成品井。
热力工程	管道供回水采用DN100钢管管沟内敷设，管沟采用1200×1200mm砖砌管沟。
燃气工程	主管道采用DN100防腐钢管，支管采用DN50防腐钢管。
电力工程	电缆YJV-4*25+1*16。
路面工程	拆除及恢复沥青路面。

二、工程造价构成

序号	室外管线名称	工程单方造价	占工程单方造价比例 (%)				
		万元/部	人工费	材料费	机械费	综合费用	合计
1	污水工程	4.33	17.78	43.88	7.62	30.72	100.00
2	自来水工程	3.51	17.09	41.60	10.54	30.77	100.00
3	热力工程	11.95	22.26	35.73	9.37	32.64	100.00
4	燃气工程	3.24	23.46	37.96	6.17	32.41	100.00
5	电力工程	1.72	28.48	44.19	3.49	23.84	100.00
6	道路（路面）工程	5.24	16.03	37.40	15.08	31.49	100.00
合计		29.99	20.41	38.61	9.57	31.41	100.00

- 注：1.工程单方造价单位中的部指电梯数量。
 2.电力工程造价构成中不包括电力增容。
 3.本指标未包括各类管线带介质作业、物探、室外绿化等费用。

加装电梯典型工程照片(半层入户)



加装电梯典型工程照片(平层入户)

