

住宅小区电梯使用维修指导意见

（征求意见稿）

为保障小区居民生命安全和正常生活秩序，提高电梯运行的安全性和可靠性，通过科学的管理和有效的维护措施预防电梯故障发生，创造安全、便捷、舒适的电梯使用环境，根据《中华人民共和国特种设备安全法》《住宅专项维修资金管理办法》《河北省电梯安全管理办法》等法律法规和有关文件精神，结合我市实际，制定本办法。

一、落实电梯使用管理单位安全主体责任

（一）明确安全管理责任主体。小区物业服务企业受业主委员会或产权单位的委托，作为小区电梯使用管理单位，负责做好小区电梯日常安全管理工作，必须按照《特种设备安全法》《河北省电梯安全管理办法》等法律、法规的要求，设置电梯安全管理机构或者配备电梯安全管理人员，建立并落实以岗位责任制为核心的电梯安全管理制度，履行电梯安全管理责任，负责电梯的日常使用管理工作，加强日常检查，对电梯日常使用安全负责。保障电梯维修、维保费用支出。对无人管理的小区，由街道办（镇）代行或指定电梯使用管理单位，并告知电梯产权所有者。

（二）做好安全责任公开公示。物业服务企业要公开电梯安全管理的相关记录，并每年公布一次电梯相关费用的收支情况，物业服务费中的电梯运行维护费用要单独立账。物

业服务企业要在小区公示栏公布小区电梯最近一次维护保养信息，信息要包括维护保养单位、维护保养人员姓名、维护保养时间和内容等。

（三）建立电梯安全技术档案。安全技术档案包括电梯出厂随机文件、监督检验和定期检验报告、日常维护保养记录、运行故障和事故记录等。

（四）确保电梯维护保养质量。与取得电梯安装、改造、维修或制造资格的单位签订日常维护保养合同，要保持维护保养单位的相对稳定，并对其维护保养工作进行监督，保证电梯日常维护保养单位正常开展维护保养工作。

（五）定期组织开展检验检测。按照有关安全技术规范的要求，在电梯安全检验合格有效期届满前 1 个月向特种设备检验检测机构提出定期检验申请，并在检验合格后，及时更换张贴“检验合格标志”。未经定期检验或者检验不合格的电梯，不得继续使用。

（六）配备专职电梯安全管理人员。安全管理人员要取得相应资格，持证上岗，做好值班值守工作。安全管理人员要对电梯使用状况进行经常性检查，发现问题立即处理；情况紧急时，可以决定停止使用电梯并及时报告使用单位负责人。

（七）及时处置紧急电梯故障。物业企业要建立电梯安全管理制度和应急救援预案并开展应急救援演练（至少每年一次），接到电梯发生故障的信息后，应立即赶赴现场，科

学处置，排除故障。做好安全指导和乘客安抚工作，并在乘客被困报警后五分钟内通知电梯维护保养单位采取措施实施救援。

（八）加强老旧电梯的维修、更新或改造。对小区使用年限超过 15 年的老旧电梯，国家明令停止生产或制造厂家已经退出市场，以及其他经法定电梯专业技术机构确认需要进行更新改造等情形的，使用管理责任人要及时组织电梯维修、更新或改造。所有权人提出使用维修资金的，可以按相关规定的程序使用维修资金。

二、严格落实电梯维保单位责任

（九）电梯维保单位应开展专业的维保工作。电梯的维护保养应由取得相应资质的单位实施。电梯维护保养人员应当按照国家有关规定取得特种设备作业人员资格证书。电梯维护保养应当按照安全技术规范及相关标准的要求进行，不得使用已经报废或者不符合安全技术规范规定的零部件，不得将维护保养业务分包、转包。

（十）维保人员职业操守。电梯维护保养人员不得同时在两个单位执业，每名维护保养人员负责维护保养的电梯不得超过三十部。对电梯进行维护保养时，每台电梯的维护保养人员不得少于二人。

（十一）电梯救援。电梯维护保养单位应当保证电梯应急救援电话二十四小时有效应答。接到乘客被困报警后，电梯维护保养人员应当在三十分钟内抵达现场实施救援。

三、完善经费保障机制

（十二）保障经费来源。业主大会和业主委员会应保障电梯维修、维保费用支出，支持并监督物业服务企业加大电梯安全投入、建立并落实以岗位责任制为核心的电梯安全管理制度。

（十三）规范电梯运行维护费用缴纳和使用。电梯运行维护费用于电梯日常管理、保险、维护保养、检验检测和安全评估等事项。电梯使用人应当按照有关规定缴纳电梯运行维护费，不按规定缴纳的，物业服务企业可以依法催收。物业服务企业应对电梯运行维护费专款专用，出现结余的，应当结转使用，不得挪作他用。电梯运行维护费的收支情况，应当每年至少一次在物业管理区域内显著位置进行公示。

（十四）发挥维修资金保障作用。住宅小区电梯出现紧急安全隐患时，应急使用维修资金的，可按照《住宅专项维修资金管理办法》不经过业主表决，街道办事处直接通过应急维修“绿色通道”申请使用住宅专项维修资金。

未建立住宅专项维修资金或者住宅专项维修资金不足的，业主对费用承担有约定的，按照约定执行；没有约定或者约定不明确的，由电梯所有权人共同承担。

（十五）发挥国有企业兜底作用。各县（市）、区建立电梯应急保障制度，对维保单位多次维修不及时、电梯突发故障需紧急抢修的，属地街道可以指定国有企业（取得相应许可）承担维修抢修任务，确保电梯安全运行。国有企业要

充分发挥兜底保障作用，建立应急抢修队伍，做好应急情况下的电梯维保运营。

（十六）推行电梯维修保险制度。按照省住建厅《关于推广运用住宅专项维修资金增值收益购买“电梯综合保险”试点的通知》要求，充分发挥第三方保险机构的作用，创建住宅小区电梯“用、管、修、保”新模式。

四、强化电梯安全监管责任机制

（十七）落实住建部门行业主管职责，加强住宅专项维修资金的归集及使用工作，履行物业管理行业监管职责，督促推动物业管理单位落实电梯安全主体责任。

（十八）落实市场监管部门安全监察职责，依法开展电梯维保单位和使用管理单位的安全监管，督促电梯维保单位和使用管理单位主动落实安全主体责任。

（十九）压实县（市、区）政府的属地责任，履行安全生产综合监督管理职能，定期检查电梯安全运行问题，对检查发现的或群众投诉反映运行故障较多、维保不及时电梯隐患问题，督促相关单位及时整改。

（二十）压实各级网格责任。按照“人头对人头”工作机制，各县（市、区）政府及市住建、市场监管等部门应当结合本地本领域实际，建立网格体系，压实各方责任。

（二十一）强化执法监督。市场监管部门依法加强对电梯使用管理单位和维保单位的执法检查，对存在严重安全隐患的督促电梯产权单位、管理使用单位、维保单位立即进行

整改，消除安全隐患，经检验不合格的电梯依法停止使用，经检验合格后，方可恢复使用；住建部门可对物业服务企业对电梯运行维护费用未单独立账、未按规定公布电梯费用收支情况的行为进行查处。

（二十二）强化诚信体系建设。探索建立电梯使用、维保单位“黑名单”管理制度，通过事故调查、安全检查、群众举报投诉等途径，对有不良记录的电梯使用、维保单位采取重点监管、政策制约与舆论监督，及时向社会公开监督检查结果，并向相关部门通报。

（二十三）鼓励社会参与监督。鼓励人民群众参与电梯安全的监督，畅通举报投诉渠道，简化举报投诉流程，如实在向相关部门举报投诉电梯使用、检验中的违法违规行为。

（二十四）加大指导宣传力度。相关部门要加强电梯安全运行及业主安全主体责任意识等方面的宣传，引导乘客文明乘梯，增强公众电梯安全防范意识和责任承担意识。鼓励新闻媒体、学校、社会团体等开展电梯安全知识的宣传教育。

（二十五）积极开展电梯安全责任保险工作。引导和鼓励电梯使用、维保单位投保电梯责任保险，提高电梯安全事故赔付能力。

附件：全市电梯安全使用监管责任表

附件

全市电梯安全使用监管责任表

序号	XX 县(市、区) XX 小区名称	XX 号楼 XX 单元 XX 号电梯	电梯使用管理单位主体责任		电梯维保单位主体责任		物业主管 管部门 责任(住 建)	电梯监管部门责任(市 场监管)		党委政府属地综合监 管责任	
			单位及负 责人	网格责任人(2 人 上)	单位及负 责人	网格责任人 (2 人以 上)	住建部 门责任 人	基层分 局及责 任人	网格责任 人(2 人以 上)	县区政府 责任人	乡镇街道 责任人
1											
2											
3											