

上海市长宁区市场监督管理局文件

长市监特〔2022〕53号

签发人：倪佳慧

上海市长宁区市场监督管理局关于 2022 年长宁区 住宅电梯安全风险与节能评估工作的报告

长宁区人民政府：

按照《上海市市场监督管理局关于印发〈2022 年上海市特种设备安全监察工作要点〉的通知》（沪市监特种〔2022〕47 号）中关于老旧住宅电梯安全评估工作要求，结合长宁实际，我局今年将 240 台使用满 15 年以上住宅电梯纳入评估项目，从电梯安全风险和能耗两方面进行综合评价。目前已顺利完成 240 台住宅电梯的安全风险与节能评估工作，并形成《2022 年长宁区住宅电梯安全风险与节能评估综合分析报告》。

特此报告。

上海市长宁区市场监督管理局

2022 年 11 月 15 日

(联系人: 王菁菁; 联系电话: 62105229)

2022 年长宁区住宅电梯安全风险与节能评估 综合分析报告

2022 年我局组织开展住宅电梯安全风险与节能评估工作，将 240 台使用 15 年以上住宅电梯纳入评估项目，涉及我区 10 个街镇的 29 个小区。在区政府和市市场监管局的关心指导下，在相关部门的通力支持以及相关电梯使用单位（物业公司）和电梯维护保养单位共同配合下，我局作为责任部门认真抓好工作协调与推进落实。目前 2 家电梯评估检测机构已完成本年度 240 台电梯的安全风险与节能评估的现场检测工作，并出具了每台电梯评估报告和各自承接项目的总结报告；第三方监理按照委托内容对评估过程进行了质量监督，并出具了评估工作监理情况汇总报告；我局对今年住宅电梯安全风险与节能评估的情况进行汇总和综合分析，现将相关情况报告如下：

一、评估实施过程

项目主要过程包括四个阶段：前期准备、招标采购、检测评估、分析总结等。

（一）前期准备

今年 1 月至 3 月，我局组织对区域内未评估的 15 年以上老旧住宅居民电梯进行全面摸底，向居民宣传电梯安全风险与节能评估，通过对电梯的型号、梯龄、维修记录等内容的反复排查确认，并征询小区业委会、物业公司的意见，排除了部分已经有更

新、改造计划的电梯，优先安排梯龄较老、故障率较高的电梯，最终确定了本年度 240 台电梯评估对象。

（二）采购过程

4 月至 7 月，我局与区财政局协商沟通 240 台老旧住宅电梯安全风险与节能评估工作，落实评估资金及采购方式，采购方式为政府公开招标，将项目划分为 2 个包件来提高竞标积极性及评估质量，委托上海中世建设咨询有限公司为招标代理单位，编制招标文件及公告等工作进行招标采购，期间共有 4 家检验检测机构参与投标。经过评标专家评审，最终确定大连锅炉压力容器检验检测研究院有限公司、上海安澍设备检测有限公司 2 家单位分别负责华阳路等 6 个街镇和江苏路等 4 个街道的电梯评估工作，另外确定上海市特种设备管理协会作为第三方监理单位负责现场质量监督。我局与这三家单位签订技术服务合同，确保评估严格按照程序进行、结论真实可信、过程公正合理。

（三）检测评估

开展检测评估前，我局组织参评小区的业委会、物业公司和电梯维保单位、2 家评估检测机构以及监理单位召开电梯评估工作推进会议，对各方提出具体要求。检测评估中，2 家评估检测机构各派出 2 个现场检测评估小组，从设备本体安全情况，使用单位管理职责履行情况，维护保养单位的工作执行情况和电梯系统能耗四个方面开展现场检测及评估工作。第三方监理单位派出 5 名高级工程师及 2 名技师对两家评估检测机构的“评估项目”

进行现场设备确认及过程验证。我局特种设备安全监察科对 2 家评估机构的 4 个电梯评估组的评估工作和第三方监理机构的监理工作进行了现场监督抽查，对评估人员资质、测试设备的有效性、评估过程和监理的监督等情况进行现场核实。同时就评估工作中的难点问题与评估机构、第三方监理单位、使用单位和维保单位召开现场办公会予以迅速解决。10 月下旬，两家评估机构对完成现场检测的 240 台电梯测试和检测的基础数据进行整理，以定量或定性分析方式进行安全风险、能耗的分析评定，提出每台电梯设备的安全风险和节能的评价结论，出具单台电梯评估报告。

（四）分析总结

两家评估机构对单台电梯评估数据汇总，对电梯使用单位管理状况、电梯维修保养单位的维修保养能力和技术水平进行综合分析，分别形成各自评估项目的总结报告，监理机构对其评估报告的相关内容和数据进行校核确认，于 11 月上旬完成监理汇总报告。我局对今年住宅电梯安全风险与节能评估的情况进行汇总和综合分析，形成项目综合分析报告。

二、评估结论

本年度长宁区住宅电梯安全风险与节能评估项目在两家检验检测机构具体实施，第三方监理对评估过程进行质量监督，按照合同约定的评估目标与标准，经过对 240 台在用住宅电梯存在的安全风险与节能情况的评价分析，得出的安全状况等级(等级划分依据一级至四级由好至差)情况为：一级 3 台、二级 113 台、

三级 1 台、四级 123 台，能效等级（A 至 G 级由好至差）情况为：A 级 78 台、B 级 138 台、C24 台。提出**最终的评估结论与建议为：更新 23 台、重大修理 113 台、一般修理 104 台**（详见附表 1）。

此次评估共发现不符合项目 4215 项，其中 I 类风险 404 项，II 类风险 3811 项（I 类风险最高，III 风险为最低），平均每台电梯风险 17.6 项。检测过程中，对每台电梯均进行了 125%额定载荷制动试验，发现 43 台平衡系数不符合要求，立即要求维保单位调整以消除隐患。

同时对评估电梯所属住宅小区的物业管理公司电梯管理情况、电梯维修保养单位的维保情况也进行了汇总分析（详见附表 2），对存在的问题我局责成相关单位进行整改。

三、分析和建议

（一）依托社区综合治理，推动落实评估建议

2009 年起至 2021 年，我局已组织对 1623 台 15 年以上梯龄的老旧住宅电梯分十二批次开展了安全评估，按照评估结论整改情况不尽理想。究其原因，一是居民对于产权共有的电梯老旧后存在的安全隐患认识不足，思想难以统一；二是部分小区维修基金不足，居民另行出资意愿不足，且维修资金动用程序繁琐。这些情况都导致电梯隐患整改资金筹集困难。

《上海市深化建设新时代“美丽家园”三年行动计划（2021-2023）》（沪精细化〔2021〕2 号）中要求“滚动实施使用满 15 年的老旧电梯住宅电梯安全评估，对接安全评估结论，推进

隐患电梯修理改造更新”。我局在今年的电梯评估工作中，要求评估机构与业委会、物业、维保等相关单位加强协调和沟通，及时将发现的问题告知相关单位。后续我局将加大电梯安全评估的宣传力度，并按照《上海市电梯安全管理办法》的规定，督促电梯使用单位第一时间将评估结论张贴在轿厢等显著位置，让居民及时了解自家门洞电梯的安全状况，并将按照技术服务合同约定督促、协调评估机构向使用单位提供免费的技术咨询和指导服务。同时我局将积极配合区房管和街镇等相关部门，与相关社区基层党组织密切协作，结合社区综合治理工作，发挥党建引领作用，正确引导居民，推进相关电梯隐患整改。

（二）落实安全主体责任，规范电梯使用管理

通过本次电梯安全评估发现，大多数电梯使用单位基本能按照国家相关法律法规的要求建立起相对应的制度和岗位职责，但仍存在安全技术档案、管理制度等资料缺失，日常管理和人员配备不齐以及对维保监督不严的情况，部分老旧居民小区物业频繁更换，交接不清。

区市场监管局将进一步加强与区房管局、各街镇等部门的沟通和联动。由职能部门组织和指导规范小区物业管理，督促物业对照评估结论自查自纠隐患或问题。要求小区物业加强对《特种设备使用管理规则》的学习，按要求对电梯的安全管理制度进行更新完善以及对电梯进行逐台建档，在物业更换时做好交接，避免档案资料的丢失，有遗失资料的督促其到相关部门或厂家申请

补齐；要求物业督促维保单位对电梯存在的问题进行整改，积极筹集整改所需资金，确保电梯使用状况持续良好；要求物业加强对《上海市电梯安全管理办法》等相关法律法规的学习，加强电梯安全使用管理，做好电梯安全相关宣传教育工作，有效制止不文明乘用电梯行为。

（三）加强电梯维保领域整治，督促提高电梯维保质量

从本次评估对电梯维保单位的评价意见来看，总体情况基本能满足国家电梯使用要求，但仍存在维保作业人员技术能力不足，单位管理能力欠缺，维保质量考核环节薄弱，未能按照安全技术规范的要求实施作业等问题。

针对以上电梯维保问题，区市场监管局将进一步督促电梯维保单位整改落实，并结合日常监督检查和“电梯质量安全提升行动”等专项监督检查，重点对本区域承接老旧电梯维保任务的，以及评价较差、群众反映问题较多的电梯维保单位所保养电梯开展专项安全监察。重点检查其维保工作是否符合安全技术规范要求、应急救援能力是否满足要求等，对违法违规行为从严立案查处，规范维保行为，确保电梯的维护保养质量，从而达到消除安全隐患的目的。

（四）加大财政资金支持，推动隐患整改和智慧电梯建设

从评估汇总分析可以看出，电梯新旧标准差异带来的安全风险问题普遍存在，评估报告结论建议进行更新、修理。随着数字化转型和智慧监管的需要，还提出了加装电梯远程监测装置以加

强监护使用。这对于提升我区老旧电梯安全管理水平，加强电梯安全隐患治理，尤其对于老旧电梯按结论整改前的安全风险管控具有重要意义。建议区政府将电梯远程监测装置与老旧住宅电梯修理改造更新的资金支持一起列入相关财政预算，综合推进我区智慧电梯建设及老旧电梯安全隐患整改工作。

抄送：市市场监管局、区房管局、区财政局、区应急管理局、区审计局、各街镇。

上海市长宁区市场监督管理局办公室

2022 年 11 月 21 日印发
