

# 2024 年长宁区老旧住宅电梯安全评估 综合分析报告

2024 年区市场监管局继续组织开展老旧住宅电梯安全评估工作,今年的老旧住宅电梯安全评估首次列入区为民办实事项目。目前承担本次评估任务的 2 家电梯评估机构已完成本年度 400 台老旧住宅电梯安全评估的现场检测工作,并出具了单台电梯评估报告和各自承接项目的总结报告。我局对评估过程进行了相关抽查,对今年老旧住宅电梯安全评估的情况进行了汇总和综合分析,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 2 月至 3 月,区市场监管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,作为区为民办实事项目,向居民进行广泛宣传。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 400 台电梯评估对象。

### (二) 采购过程

3 月至 4 月,区市场监管局与区财政局协商沟通落实评估资

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。经过评标专家评审，最终确定上海市特种设备监督检验技术研究院、上海安澍设备检测有限公司分别负责 200 台老旧住宅电梯安全评估工作，区市场监管局与上述 2 家机构签订技术服务合同，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**

6 月进入现场检测阶段。开展检测评估前，区市场监管局召集 2 家评估机构召开座谈，对其工作计划、工作方案、现场评估实施细则进行审查，并提出具体工作要求，通知参评小区的业委会、物业公司及电梯维保单位做好配合评估工作准备。6 月中旬，组织相关部门及单位召开工作部署会，同时邀请区为民办实事项目专项监督组列席会议，进一步统一思想，明确职责，部署工作。

检测评估中，2 家评估机构各自派出现场检测评估小组，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 3 个方面开展现场检测及评估工作。区市场监管局对 2 家评估机构的现场检测评估情况进行了现场监督抽查，对评估人员资质、测试设备的有效性、评估过程进行现场核实。2 家评估机构对完成现场检测的 400 台电梯测试和检测的基础数据进行整理、分析和评定，提出每台电梯设备的安全风险评价结论，出具单台电梯评估报告。

评估中深入贯彻全过程民主监督，主动邀请区人大代表视察安全评估测试现场，了解测试流程和具体项目，回答代表关切。接受区为民办实事项目代表专项监督组实地视察及中期评估，结合“政府开放月”活动，邀请市民现场巡访老旧住宅电梯评估现场。

#### **（四）分析总结**

现场检测结束后，2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、电梯维护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，区市场监管局对评估报告的相关内容和数据进行校核确认，并对今年老旧住宅电梯安全评估的情况进行汇总和综合分析，最终形成项目综合分析报告。

## **二、评估结论**

本次评估依据《中华人民共和国特种设备安全法》、《上海市电梯安全管理办法》、《特种设备使用管理规则》（TSG 08-2017）、《电梯维护保养规则》（TSG T5002-2017）、《电梯制造与安装安全规范 第1部分：乘客电梯和载货电梯》（GB/T 7588.1-2020）、《电梯、自动扶梯和自动人行道-风险评价和降低的方法》（GB/T 20900-2007）、《提高在用电梯安全性的规范》（GB/T 24804-2023）、《电梯技术条件》（GB/T 10058-2023）、《老旧住宅电梯安全评估规范》（DB31/T 885-2024）、《电梯主要部件报废技术条件》（GB/T 31821-2015）等国家、地方有关法

律、法规、规章、标准、安全技术规范及合同约定的要求进行评估，涉及 18 大类电梯设备安全风险的测试项目、2 大类涉及使用管理和维保能力的检查项目。

电梯设备风险测试项目中，本次评估共发现不符合项 4874 项，均为 II 类风险。本次评估未发现 I 类风险（按照有关法律法规和安全技术标准，I 类风险为严重事故隐患，需立即整改）。

本次 400 台老旧住宅电梯安全状况综合结论为：二级 177 台、三级 238 台（风险等级四级为最高），建议**更新 30 台、改造 2 台、重大修理 123 台、一般修理 245 台**，具体情况详见附表 1。

在用电梯的使用管理和维护保养也是影响电梯安全运行的重要因素，本次评估还对各小区电梯使用单位的电梯使用管理、电梯维修保养单位的维保能力进行综合评价，具体情况详见附表 2。

### 三、分析和建议

截止目前，长宁区在用住宅电梯 4363 台，其中老旧住宅电梯 2540 台，占比 58.21%，与去年同期相比略有下降，但仍远高于全市平均水平——电梯“老龄化”问题仍然突出。2009 年至 2023 年，区市场监管局已组织对 2103 台 15 年以上梯龄的老旧住宅电梯分十四批次开展了安全评估工作。根据《关于印发<2024 年上海市老旧住宅电梯安全评估和住宅电梯配备远程监测装置工作方案>的通知》（沪特安联办〔2024〕2 号，市特种设备安全工作联席会议文件），长宁区今年应完成 400 台老旧住宅电梯安全

评估。同时，老旧住宅电梯安全评估被列入 2024 年度长宁区为民办实事项目，由区人大实施专项监督。

本次评估涉及长宁区 9 个街镇、44 个居民小区，涉及不同品牌型号老旧住宅电梯，能反映我区老旧住宅电梯整体状况。从评估情况来看，电梯设备本体主要存在以下问题：一是电梯使用长久，机械磨损或部件走形、电气元器件老化等导致缺陷；二是生产制造标准与国家目前的电梯安全规范、标准不相适应，安全功能单一有限；三是部分电梯在使用过程中，没有得到较好的维护保养；四是相当一部分电梯机房未配备空调，机房温度过高，易造成故障。

根据电梯使用管理和维护保养的综合评价，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，但对国家和地方的相关新要求，还有一定的距离，例如鼓励加装电梯远程监测装置并接入电梯智慧平台、鼓励投保电梯责任保险、《特种设备使用单位落实使用安全主体责任监督管理规定》（第 74 号令）的相关要求，未适时进行应急救援演练，电梯资料缺失，风险管控意识、措施薄弱等；电梯维护保养单位总体基本能满足国家对电梯使用的要求，但存在《特种设备生产单位落实质量安全主体责任监督管理规定》（第 73 号令）落实不到位，宣贯培训不够，保养不规范、记录不全、质量考核（抽查）制度执行不力等问题。

根据以上情况，现提出如下举措建议：

### **（一）以更新改造为重点，推动落实评估建议**

老旧住宅电梯安全评估，是贯彻落实国家推行大规模设备更新，推动高质量发展战略的切实之举。本次评估暴露出的老旧住宅电梯制造标准新旧差异以及设备损耗老化问题，应当按照国家“鼓励先进、淘汰落后”的要求，以“标准引领、有序提升”为原则，以评估结论为依据，在充分考虑居民经济承受能力的前提下，对新标准要求的轿厢意外移动保护装置、旁路装置、门回路检测、开门限制装置和制动器监测等功能部件应加以设置，对磨损老化严重的机械、零部件应予以更换，重大修理以上结论的，以更新改造为工作重点，区市场监管局会同相关部门提前组织电梯小区物业、业委等相关方召开情况通报会，指出问题，分析原因，提出建议，尽快推动相关方落实整改。

评估结论应当告知属地街镇、电梯使用单位和业主委员会，建议电梯使用单位将评估结论张贴小区公告栏、轿厢等显著位置或电子版发布小区业主群，让居民及时了解自家门洞电梯的安全状况。区房管、市场监管、街镇等相关政府部门应加强部门协同，尽快建立老旧住宅电梯综合协调和治理机制，形成整改闭环链条：一是以评估结论为依据，将评估结论为重大修理以上老旧住宅电梯纳入属地“问题电梯”台帐，对后续整改情况全程跟踪督办，动态更新清单；二是社区居委、业委和物业密切协作，结合社区综合治理工作，发挥党建引领作用，建立住宅小区电梯信息公示制度，完善电梯安全状况公示和电梯维修状况查询机制，保障居

民的知情权和选择权，破解信息不对称难题，正确引导居民树立电梯使用安全观；三是推动有关部门优化老旧住宅电梯专项维修资金提取程序，将安全评估、检验检测等报告作为紧急维修和更新改造的相关依据，提高整改效率；四是发挥电梯安全评估后续效能，在技术服务合同约定时限内组织评估机构提供免费的技术咨询和指导服务，为居民提供更新、改造或重大修理施工方案审核服务，出具审核意见，协助签订工程合同，配合电梯后续维修改造更新推动工作；五是提供相关指导鼓励试点“保险+服务”“电梯养老保险”等保险新模式。

## **（二）加强电梯安全管理与维保，落实企业安全主体责任**

针对此次评估暴露出的电梯使用管理问题，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，查摆问题。要求小区物业加强对《特种设备安全法》、《上海市电梯安全管理办法》以及《特种设备使用管理规则》、《特种设备使用单位落实使用安全主体责任监督管理规定》等法律法规的学习，正确使用“上海市特种设备安全管理综合服务平台”，按要求落实管理人员的任命和履职，更新完善安全管理制度，补齐资料，逐台电梯建档，尤其做好物业交接时的资料移交；做好安全教育培训，加强应急演练，提升安全管理人员职业能力和安全意识，提高日常巡查工作效率和维保监督能力；做好宣传教育工作，有效制止不文明乘用电梯行为；同时好高效联系居委、业

委，对照评估结论，协同评估机构做好说明解释，发动居民做好电梯评估后整改资金筹集工作。

针对此次评估暴露出的电梯日常维护保养问题，相关使用单位应当予以重视，在维保单位进场作业时重点监督检查。区市场监管局将进一步督促电梯维保单位整改落实，并结合常规监督检查和专项监督检查，重点对问题单位、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，对未按照安全技术规范要求进行维护保养等违法违规行为依法查处，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；同时按照总局 73 号令的要求，督促电梯维保单位建立健全质量安全体系，完善质量安全管理制度，对其配备、培训、考核质量安全总监和质量安全员的情况进行监督抽查考核。

同时继续在全区范围内深入开展“电梯安全筑底三年行动”，加大电梯领域执法检查力度，对电梯使用单位和维保质量进行专项监督检查，全面排查事故隐患。

### **（三）配备远程监测，提升老旧电梯智慧监管能级**

《上海市电梯安全管理办法》最新修订内容于去年 5 月 1 日施行后，电梯远程监测装置实际上已成为与上行超速保护装置、轿厢意外移动等电梯安全保护装置同等重要的新老标准主要差异之一，随着本市数字化转型和电梯智慧监管的需要，以加装电梯远程监测装置为硬件基础的电梯物联网成为保障电梯尤其是老旧

住宅电梯安全方面防线不可或缺的重要一环，今年更与老旧住宅电梯安全评估同为市政府重点工作，《2024 年上海市老旧住宅电梯安全评估和住宅电梯配备远程监测装置工作方案》（沪特安联办〔2024〕2 号）明确要求我区完成为 1000 台老旧住宅电梯配备远程监测装置。

本次评估将“配备电梯远程监测装置，接入上海市智慧电梯平台”作为一项重要评价内容和评估建议，应结合老旧住宅电梯安全评估整改工作，尽快实现老旧住宅电梯配备电梯远程监测装置全覆盖，综合提升我区老旧住宅电梯安全监管智慧能级。