

# 关于加强长宁区既有多层住宅加装电梯后续管理的指导意见(试行)

为进一步规范长宁区既有多层住宅加装电梯（以下简称“加装电梯”）管理，指导加装电梯所有权人按照“共建、共治、共享”的原则保障加装电梯安全平稳运行。根据《特种设备安全法》、《上海市电梯安全管理办法》、《关于印发〈关于加强既有多层住宅加装电梯管理的指导意见〉的通知》（沪精细化办联〔2021〕10号），结合本区实际，提出以下指导意见。

## 一、加装电梯管理责任主体

加装电梯管理，包括电梯使用管理和因加装电梯新增的围护结构、附属设施设备（以下简称“新增设施设备”）的管理两部分。加装电梯所有权人可以落实电梯使用管理单位和电梯维护保养单位，代为履行管理责任。

### （一）加装电梯所有权人

加装电梯所有权人享有加梯协议约定的权利和义务，依法承担法律规定的保障电梯安全运行的相应义务。

### （二）电梯使用管理单位

电梯使用管理单位履行电梯安全管理和新增设施设备管理义务，对日常电梯使用安全负责。根据《上海市电梯安全管理办法》的相关规定，结合我区加装电梯工作的实际情况，鼓励加装电梯所有权人委托本小区物业服务企业等具备独立法人资格的

相关单位为电梯使用管理单位；加装电梯所有权人购买电梯使用管理保险的，应当依照合同约定，由委托承保的保险公司协助电梯所有权人确定电梯使用管理单位。

### （三）电梯维护保养单位

电梯维护保养单位对其维护保养的电梯安全性能负责，电梯使用管理方应确定电梯维护保养单位，具体承担维护保养业务。

## 二、相关责任主体的职责

### （一）加装电梯所有权人

1. 明确管理单位。通过签订协议、合同等方式明确电梯使用管理单位、电梯维护保养单位，约定加装电梯管理方面的权利、义务和责任，并将加装电梯全过程资料移交电梯使用管理单位存档。加装电梯投入使用后，正确连接和运用电梯远程监测装置。

2. 开设并管理加装电梯管理经费账户。开设加装电梯管理经费账户，承担电梯及其新增设施设备的日常管理、维护保养、修理改造、检验检测等所需费用，并按时足额交纳相关费用。加装电梯所有权人可以委托本小区服务物业服务企业开设加装电梯管理经费账户，并按门号立账实施日常管理。加装电梯所有权人自行开设并管理加装电梯管理经费账户的，要书面约定账户管理人，承担具体管理工作。

3. 保障电梯安全运行。加装电梯投入使用前，应当安装电梯远程监测装置接入智慧电梯平台，并在使用过程中保持实时在线。鼓励购买电梯安全责任保险等，进一步保障电梯安全运行。使用

电梯远程监测装置的，确保电梯远程监测装置接入上海市智慧电梯平台并全天候有效运行。

4. 监督加装电梯管理。参与电梯管理的协商表决，监督电梯使用管理单位、电梯维护保养单位提供的日常管理和维护保养服务，并对电梯运行维护费用和电梯专项维修费用的支出情况享有知情权。

5. 制定电梯管理公约。制定电梯管理公约，明确电梯安全使用说明和安全注意事项，文明乘梯、规范用梯等。发现危害电梯安全的违法违规行爲，有权向相关部门进行投诉、举报。

## （二）电梯使用管理单位

1. 履行电梯安全管理义务。按照规定建立并执行电梯安全管理制度，建立电梯安全技术档案，设置安全管理机构或者配备专职安全管理人员，定期对电梯进行巡查并如实记录巡视时间、检测人员等情况，发现违反电梯乘用规范的行为，予以劝阻，巡查记录至少保存1年。制定电梯事故应急预案，并定期组织电梯的应急演练。

2. 委托及配合电梯维护保养工作。与加装电梯所有权人有约定的，可委托制造单位或者取得电梯安装、改造、修理资质的单位承担电梯维护保养工作，签订合同前应当查验相关资质证书。使用管理单位具备电梯制造、安装、改造、修理资质的，可以自行承担电梯维护保养工作。配合电梯维护保养单位开展工作，签字确认维护保养记录；在相关单位对电梯进行安装、改造、修理、

检验、检测、评估时，做好现场配合工作，协助相关单位落实安全防护措施，监督其履行保证电梯安全性能的职责。

3. 公示电梯基础信息。在电梯轿厢内或者出入口的显著位置张贴有效的电梯使用登记标志、安全使用说明、上海智慧电梯码、安全注意事项、警示标志、本单位应急救援电话号码、电梯安全责任保险的投保信息等，并确保不被遮挡。

4. 响应电梯紧急报警装置（含三方通话）。及时响应乘客被困报警，做好安全指导工作，并在乘客被困报警后5分钟内通知电梯维保单位采取措施实施救援。

5. 处置电梯故障及事故。发现电梯存在故障或者其他影响电梯正常运行的情况时，作出停止使用的决定，及时报告本单位负责人、加装电梯所有权人及小区业主委员会并通知电梯维保单位；在需要暂停使用的电梯出入口张贴停用告示，需停止电梯运行时间超过24小时以上的，应当公告电梯停止运行的原因和修复所需时间，并采取避免电梯乘用的安全措施。电梯发生事故时，应当组织排险、救援，保护事故现场，并于1小时内报告电梯上海市长宁区市场监督管理局及相关部门。

6. 申请检验与评估。应当按照规定在电梯检验合格有效期届满前一个月，向特种设备安全检验机构提出电梯年检要求，未经定期检验或者检验不合格的电梯，不得继续使用。电梯达到设计年限或者次数，需要继续使用的，应当按照安全技术规范的要求，委托经依法核准的检验、检测机构开展安全评估。投入使用满

15 年以及故障频发影响使用、遭受水浸、火灾等灾害的电梯，电梯使用管理单位经电梯所有权人同意，可以委托检验、检测机构开展安全评估，并根据评估结论确定是否继续使用或者进行修理、改造、更新。评估结论应向全体业主公开，并向属地街镇报送备案。

7. 管理新增设施设备。做好电梯井道、基坑、钢结构、避雷装置等重要设施的检查与维护，电梯厅的窗户、照明、地砖以及与房屋本体间的连接结构等部位的日常保洁、维护保养和定期巡视等工作；发现新增设施设备存在高空坠物等安全隐患的，要及时采取应急措施，并告知加装电梯所有权人和业主委员会，情况严重的应当同时报告属地的街镇。加装电梯所有权人、业主委员会和属地街镇接到通知或报告后，按照《上海市房屋使用安全管理办法》等相关规定予以处置。

8. 其他。由加装电梯所有权人和电梯使用管理单位约定的管理职责。

### （三）电梯维护保养单位

1. 开展电梯维护保养工作。按照电梯安全技术规范、相关标准和使用维护保养说明的要求，制定安全管理制度、维护保养计划并告知电梯使用管理单位。指派具有资质的维护保养人员，开展日常维护保养工作，做好维护保养记录和故障处置记录，并至少保存 5 年。在维护保养期间应做好现场安全防护措施，保证施工安全。

2. 公示电梯维保信息。在电梯显著位置，标明本单位的名称、应急救援电话号码和投诉电话号码。

3. 保障电梯应急救援处置。确保应急救援电话 24 小时有效应答，接到乘客被困报警后，30 分钟内完成救援解困；发现故障或者接到故障通知后，及时排除故障，对故障暂时难以排除的，应当将解决方案书面通知使用管理单位，并告知使用管理单位故障排除前不得使用。

4. 其他。由电梯使用管理单位和电梯维护保养单位约定的职责和其他法定义务。

### 三、电梯建后管理经费筹集使用

按照《上海市电梯安全管理办法》等相关规定，加装电梯日常管理、能耗、维护保养、改造、修理、检验、检测、安全评估以及委托他人管理服务或者购买相关保险等所需的费用，由加装电梯所有权人承担。

#### （一）电梯建后管理经费构成

电梯建后管理经费主要分为电梯运行维护费用和电梯专项维修费用（详见表 1）。电梯运行维护费用主要包括：电梯使用管理费用、围护结构及附属设施设备管理费用以及其他服务费用。电梯专项维修费用主要用于电梯运行维护之外的电梯修理、改造、更新费用，以及其他确需支出的电梯维修费用。

表 1： 电梯建后管理经费构成基本情况

序号	委托管理项目	费用类别	服务内容
----	--------	------	------

1	运行 维护	电梯使用管理	日常管理费用	1. 日常巡视; 2. 电梯安全人员; 3. 综合管理。	
2			日常使用费用	1. 日常维修; 2. 电费、远程监测费等。	
3			日常维保费用	1. 电梯年检 (检验、检测); 2. 限速器校验; 3. 125%载荷试验。	
4		围护结构及附属设施 设备管理	围护结构及附属设施设 备日常管理、维修费用	1. 日常巡视; 2. 高空坠物隐患应急防范措施; 3. 日常维修。	
5		其他	电梯管理经费账户管理 费用	会计、出纳、档案管理及相关日 常工作。	
6				保险费用	对人身、财产损失购买保险 (可 选)
7			专项维修		电梯运行维护之外的电梯修理、改造、更新费用

## (二) 加装电梯管理经费的筹集

设立加装电梯管理经费账户, 加装电梯所有权人应当按照相关协议, 自行筹集加装电梯管理经费。加装电梯管理经费由所在门号加装电梯所有权人选出的代表收齐后, 统一存入加装电梯管理经费账户。当账户余额不足时, 加装电梯所有权人代表要及时组织和加装电梯所有权人按照约定比例续筹, 街镇可以协助组织

加装电梯所有权人筹集落实资金。

### （三）加装电梯管理经费的使用

加装电梯管理经费按照委托管理协议的约定或者加装电梯所有权人的决定使用。发生需使用加装电梯管理经费情形的，由加装电梯所有权人代表按照加装电梯委托管理协议约定或者加装电梯所有权人的决定，在加装电梯管理经费账户中提取，并支付给相关单位。

## 四、物业服务企业全程参与

物业服务企业要不断提高政治站位和服务意识，积极发挥自身专业优势，做好以下工作：

### （一）积极配合开展既有多层住宅加装电梯工作

1. 积极配合既有多层住宅加装电梯相关政策法规宣传，协助做好资料收集、方案制订、意见征询等工作。并根据小区地形地貌、道路、绿化、停车位配置、管线位置等实际情况提供专业建议，推动业主就加装电梯相关事宜达成共识。

2. 积极配合提供房屋原始竣工图纸和建筑材料、建筑垃圾堆放场地。相关场地需占用小区道路或者机动车停车位的，要做好道路交通和机动车停放引导工作。涉及停车费用、占用公共空间等由居委会组织业委会、业主、物业服务企业和建设单位协商解决。同时，配合施工单位做好现场管理，维护施工现场秩序。

### （二）主动承接加装电梯所有权人的委托，

提供加装电梯使用管理服务，在公平合理、协商一致的基础



上与加装电梯所有权人签订书面加装电梯委托管理协议，明确约定服务事项、服务内容、服务标准、收费事项和收费标准等具体内容。

## 五、其他

1. 加装电梯的所有人未委托物业服务企业或者其他管理人管理电梯，且没有自行管理能力的，所在地的街道办事处、镇人民政府应当协调确定使用管理单位。

2. 区住房保障和房屋管理局和区市场监督管理局等相关行业主管部门负责既有多层住宅电梯建后管理的指导工作。

3. 本指导意见自 2023 年 5 月 1 日起执行，有效期至 2025 年 4 月 30 日。

长宁区住房保障和房屋管理局 长宁区市场监督管理局

2023 年 3 月 30 日