

资府发〔2016〕45号

资阳市人民政府

关于加强全市住宅电梯安全管理工作的意见

各县（区）人民政府，开发区管委会，市级各部门：

为落实电梯安全管理职责，预防电梯事故，确保全市住宅电梯（以下简称电梯）安全运行，保障人民群众人身和财产安全，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国特种设备安全法》和《四川省电梯安全监督管理办法》等有关法律规章，结合我市实际提出如下意见。

一、总体目标

坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，牢固树立“保安全、惠民生”的理念，进一步明确电梯安全主体责任、监管责任，建立更加有效的电梯安全责任体系，落实电梯日常维护保养、经费保障、应急处置、社会监督机制，推进电梯安全管理专业化、信息化和社会化，保障人民群众生命和财产安全，促进全市经济社会健康发展。

二、确定电梯使用管理单位

电梯使用管理单位是指对电梯使用履行安全管理义务、承担安全责任的单位或个人。

电梯未明确使用管理单位的，不得投入使用。

电梯使用管理单位主要有：物业服务企业、业主或实际管理人、项目业主单位等。

（一）委托物业服务企业管理的住宅小区，物业服务企业为电梯使用管理单位，承担电梯安全管理责任。

（二）未委托物业服务企业管理的住宅小区，应当尽快确定物业服务企业，明确电梯使用管理单位。

各县（区）政府和房管部门应当积极推进住宅小区选聘和落实物业服务企业。

（三）不委托物业服务企业管理的住宅小区，业主或实际管理人为电梯使用单位。

业主按照产权份额承担电梯安全使用管理责任；只有 1 个所有权人的，该所有权人为电梯使用单位；有多个所有权人的，应当共同协商确定电梯使用单位；经协商无法确定的，由所在地乡镇政府（街道办事处）协调确定其中 1 个所有权人为电梯安全使用管理的责任人，其他所有权人承担连带责任。

应当支持业主成立业主大会、业主委员会，明确电梯实际管理人。

（四）未委托物业服务企业管理的公共租赁住房，住宅小区的项目业主单位为电梯使用单位；政府建设的集中居住小区，由各县（区）政府结合本地实际，制定具体办法明确使用单位。

三、明确电梯安全主体责任

（一）物业服务企业责任。物业服务企业应当认真履行电梯使用单位的安全使用管理责任。

1. 设置电梯安全管理机构，配备取得《特种设备作业人员证》的电梯安全管理人员，及时办理电梯使用登记手续，建立并严格执行电梯使用和营运安全管理制度，按照一梯一档管理模式，建立电梯安全管理档案。

2. 优选有资质的电梯维护保养单位（以下简称维保单位）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，应当保持维保单位的相对稳定。

3. 高效规范使用物业服务费或管理费，做好电梯维护保养；配合业主开展电梯保修期后维修、改造、更新所需住宅专项维修资金的使用申报和资金续筹工作，保障电梯正常运行。

4. 监督电梯维保单位开展电梯维保工作，详细记录每次维保情况；在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，确保电梯接受每年一次定期检验。

5. 加强日常管理，按规定在电梯轿厢内张贴有效的《电梯使用标志》；及时答复各方诉求，及时向业主公告电梯安全管理的相关记录，接受业主和乘客的监督；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；建立并严格执行电梯检验信息和维保信息公示制度，在电梯的显著位置载明最近

一次电梯维保记录和最近一次电梯检验信息，及时主动向业主公示电梯检验、维保情况。

6. 确保电梯应急照明和紧急报警装置有效运行，紧急报警装置与值班室实现有效联系，并设专人值守。定期对电梯运行情况进行检查，并做好记录，发现电梯故障等异常情况应立即处置，及时组织维保单位进行全面检查和修理，并将情况在显著位置进行公示；编制电梯突发事件或者安全事故的应急措施与救援预案，每年至少组织一次应急演练；电梯发生事故时，应当做好被困人员的安抚工作，立即组织维保单位排险、救援，保护事故现场，并于 1 小时内报告所在县（区）质监部门。

7. 确保电梯机房温度条件符合有关标准和技术规范，在电梯机房安装满足电梯安全运行需要的设施设备；将电梯三角钥匙、机房钥匙、控制柜钥匙、操纵盘钥匙、司机钥匙等与电梯相关的钥匙交由电梯安全管理人员或者作业人员进行分类保管标示并按规定使用。

未委托物业服务企业的住宅小区，业主、实际管理人等其他电梯使用者承担上述电梯安全主体责任。

8. 制定房屋装饰装修期间电梯使用管理规定，采取防护措施，对使用电梯拉运装修材料或大件物品派员进行现场管理，制止不安全用梯行为；对电梯轿厢内部进行装修的，装修结束后，应当通知维保单位进行测试，合格后方可投入使用。

（二）业主责任。电梯是业主的共有财产，业主对电梯享有共同使用的权利，依

法承担电梯安全运行的责任和义务。

1. 爱惜保护责任。应当遵守电梯安全使用和安全注意事项的要求，监督他人按照规定安全文明规范使用电梯，参与涉及电梯管理、修理、改造、更新等事务的协商表决。

2. 有偿维护责任。应当按时足额缴纳物业服务费或管理费，承担电梯日常管理、维护保养、检验检测、安全评估等所需费用；按照规定归集、使用、续筹房屋专项维修资金，承担电梯修理、改造、更新所需的费用。

3. 严格监督责任。监督使用单位依法履行电梯安全管理职责。

4. 举报投诉责任。举报投诉未履行电梯安全使用管理责任的物业服务企业，举报投诉未履行电梯维保质量安全责任的电梯维保单位。

（三）电梯维保单位责任。电梯维保单位承担电梯维保质量安全主体责任，对其维保电梯的安全性能负责。

1. 严格按照安全技术规范、标准和电梯产品安装使用维护说明书的要求和实际使用情况，制定维保方案，每 15 天至少对电梯维保一次，确保电梯处于正常的运行状态。及时排除电梯故障和安全隐患，对故障暂时难以排除的，应当书面通知电梯使用单位立即停用电梯和做好安全检查、警示工作。

2. 电梯维保人员应当具备相应资格，严格按照维保技术规范进行作业，并落实

现场安全防护措施，保证作业安全。

3. 建立电梯维保档案，详细记录每部电梯的维保和故障处置情况，归入电梯技术档案，档案至少保存 4 年。

4. 制定应急措施和预案，每半年至少针对本单位维保的不同类别（类型）电梯进行一次应急演练，并书面如实记录。

5. 确保应急救援电话全天候有效应答，保证接到故障通知后及时予以排除；接到电梯困人故障报告后，按照规定时间及时抵达现场实施救援。设区的市抵达时间不超过 30 分钟，其他地区一般不超过 1 小时；

6. 发现电梯存在产品质量问题，应当及时向电梯生产单位反映。更换的电梯零部件应当具有产品质量合格证明，其中安全保护装置还应当具有型式试验证明。

7. 维保单位不得转包、分包或者变相转包、分包维保业务。维保单位应当定期对作业人员进行安全教育和技能培训，并确保作业人员具备职业技能资格。

8. 维保单位的质量检验（查）人员或者管理人员应当对电梯的维保质量进行不定期检查，并且进行记录。

9. 应当接受电梯使用单位的监督，及时将事故隐患告知电梯使用单位；发现严重事故隐患，应当立即向所在地县（区）质监部门报告。

10. 使用住宅专项维修资金进行电梯修理、改造、更新时，按照专项维修资金政策，接受监管部门的监督和管理。

（四）电梯生产、经营单位责任。电梯制造、安装、改造、修理单位应当严格执行国家强制性标准和安全技术规范。

1. 电梯制造单位对电梯质量安全终身负责。应当明确电梯质量保证期限，在质量保证期内电梯出现质量问题的，予以免费修理或者更换相关零部件；为电梯使用、维保单位提供法定的技术服务；对电梯安全运行情况进行跟踪调查和了解，对运行中存在的问题提出改进建议；制造单位委托其他单位进行电梯安装、改造、修理的，应当对其电梯安装、改造、修理进行安全指导和监控，并按照安全技术规范的要求进行校验和调试；制造单位或者其委托的单位对电梯进行改造的，制造单位应当对改造后的电梯安全性能负责；因设计、制造等原因造成电梯存在危及安全的同一性缺陷的，应当立即停止生产，主动召回，及时告知电梯使用单位，并向所在县（区）质监部门报告。

2. 电梯的安装、改造、修理，应当由制造单位或其委托的取得相应资质的单位进行，受托单位不得转委托或变相转委托电梯安装、改造、修理业务。

电梯安装、改造、修理前，施工单位应当编制安全施工方案，落实安全防护措施等现场安全生产条件，并按照电梯设计文件和标准的要求，检查核实电梯机房、井道、底坑、通道等土建工程以及电梯质量，确认符合要求后，方可施工。

电梯安装、改造、修理单位应当安排专业技术人员对电梯安装、改造和重大修理活动的过程实行自行检测。

电梯安装、改造和重大修理竣工后，电梯安装、改造、修理单位应当向电梯使用单位提供质量证明文件和监督检验证明，并办理书面交付手续。

任何单位和个人不得以挂靠形式从事电梯安装、改造、修理活动。

3. 电梯销售单位应当销售符合法定条件的电梯，建立执行电梯检查验收和销售记录制度，禁止销售不符合法定条件的电梯，发现问题及时向所在县（区）质监部门报告。

（五）电梯检验检测机构责任。电梯检验检测机构应当认真履行检验责任。

1. 确保从事电梯检验检测的人员具有国家规定的资格，电梯检验检测、安全评估活动符合相关规定要求。

2. 应当依法为电梯使用单位提供安全、可靠、便捷、诚信的检验检测服务，对涉及的电梯商业秘密履行保密义务。

3. 严格按照安全技术规范对电梯进行检验，客观、公正、及时地出具检验检测报告，及时、准确将检验检测情况报所在地质监部门，并对检验检测结果和鉴定结论负责。

4. 督促电梯使用单位按期申请检验，对逾期未申请检验的，应当及时报告所在县（区）质监部门。

5. 发现电梯存在严重安全隐患，应当立即告知使用单位，并立即报告所在县（区）质监部门。

6. 在检验检测过程中，对电梯生产、使用单位执行法规标准规定、落实安全责任的相关工作质量情况进行核查；配合所在县（区）质监部门对电梯使用单位的安全主体责任落实情况监督检查。

（六）建设单位责任。建设单位应当按照有关规定和标准进行电梯选型、配置；应当按照建筑工程质量要求、工程建设消防技术标准、电梯安全技术规范修建电梯底坑、井道、机房等与电梯安全相关的建筑物、附属设施。

建设单位应当委托具有相应资质的单位完成电梯相关的建设活动，采购符合设计文件和合同要求的电梯，并承担所采购电梯连带质量保证责任；应当确保向使用单位移交的电梯符合安全技术规范的要求，并同时移交完整的安全技术档案等资料。

四、强化电梯安全监管责任

（一）县（区）人民政府责任。履行电梯安全属地管理责任，全面负责本辖区电梯安全综合管理工作。研究制定加强电梯安全管理的办法，解决电梯安全监管工作中的重大问题；建立推动住宅小区物业管理全覆盖制度，鼓励、指导业主委托物业服务

企业管理电梯；指导、督促乡镇人民政府（街道办事处）和相关职能部门依法履行电梯安全监督管理职责。

乡镇人民政府、街道办事处协助有关行政管理部门开展电梯安全隐患排查、处理与电梯相关的投诉和督促电梯所有权人及相关单位落实电梯维护保养、修理、改造、更新经费等工作。

（二）质监部门责任。履行电梯安全行业监管责任，负责电梯安全监察工作，依法对电梯生产、经营、使用单位和检验检测机构实施监督管理，依法查处违法违规行为，封停存在严重事故隐患的电梯；依法督促检查电梯使用、维保单位开展电梯应急救援机制建设和应急救援演练工作；依法加强对电梯维保单位的监督管理，建立维保质量“黑名单”机制，公开维保单位资质、维保信息及行政处罚信息；督促电梯安装、改造、修理单位及时申报监督检验；探索建立电梯安全监察大数据平台，利用物联网信息技术，主动向市民和业主公示电梯安全相关信息；鼓励电梯生产、使用、维保等单位采用先进技术和科学管理手段，提高电梯安全性能和管理水平，增强事故防范能力和应急救援能力。

（三）房管部门责任。按照“一岗双责任”要求，将电梯安全管理工作纳入物业服务企业的信用等级管理；指导住宅专项维修资金的归集和使用备案；依法依规简化住宅专项维修资金使用程序，确保维修资金使用的及时性；全面推行住宅专项维修资金使用信息公告制度，监督和指导物业服务企业、业主、业主委员会依法使用专项维修资金。

（四）建设部门责任。按照“一岗双责任”要求，负责加强新建住宅小区建设项目的监管，依法督促设计单位和审查机构严格执行国家有关规定和标准；积极推行电梯底坑、井道、机房建设前期介入，按照电梯安装调试工作要求组织施工，加大对施工质量的监督检查；依法督促相关责任单位对电梯底坑、井道、机房等工程质量问题进行整改。

（五）安监部门责任。履行电梯安全综合管理责任，负责电梯安全生产的综合协调工作，督促相关部门落实电梯安全监管责任。

五、完善经费保障机制

（一）日常运行费用，由物业服务企业或实际管理人依法依规及时筹措，保障电梯安全运行。物业服务企业或实际管理人管理的电梯，其正常运行、安全管理、维护保养、检验检测、安全评估等日常费用，应当从物业服务费或实际管理人筹集的管理费中列支，并单独立账。

未委托物业服务企业或未明确实际管理人管理的电梯，日常费由共有该电梯的业主按照各自产权份额承担。

（二）修理、改造、更新费用，应当从住宅专项维修资金中列支。已建立住宅专项维修资金的，按照规定程序在住宅专项维修资金中列支，以保障电梯保修期届满后修理、改造、更新费用。未建立住宅专项维修资金或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；没有约定或约定不明确的，由所在地乡镇政府（街道办事处）组织业主协商解决。

尚未建立住宅专项维修资金的公共租赁住房小区，电梯修理、改造、更新费用由项目业主单位承担。政府建设的集中居住小区的电梯修理、改造、更新费用，由各县（区）政府根据实际情况，制定相应的措施解决。

（三）使用住宅专项维修资金，用于电梯修理、改造、更新的，应当按照省、市维修资金使用相关规定办理，按照“谁受益、谁承担”的原则分摊。出现影响和危及电梯使用安全的紧急情况时，按照《四川省物业管理条例》第七十一条及住房城乡建设厅《关于应急情况下使用住宅专项维修资金问题的通知》（川建发〔2014〕445号）和《关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知》（建办房〔2015〕52号）的规定实施。

六、建立综合防范体系

（一）建立长效联动机制。各县（区）人民政府应当建立由乡镇人民政府（街道办事处）、质监、房管、安监、公安、信访等部门和单位参加的电梯安全综合管理联席会议制度，及时研究解决问题，化解矛盾，消除电梯安全事故隐患，确保社会稳定。质监、安监、房管、建设等部门可结合本意见建立长效管理机制。

（二）依法实施行政强制。质监部门应当对存在严重事故隐患的电梯予以依法查封，及时将相关情况通报所在的乡镇人民政府（街道办事处），督促电梯使用、维保

单位立即整改，消除事故隐患，经检验合格后，方可恢复使用，切实保护人民群众生命财产安全。

（三）强化诚信体系建设。质监、房管、安监、工商等部门应当积极探索建立电梯使用、维保单位“黑名单”管理制度，按照客观公正、及时准确、惩戒过失的原则，通过事故调查、安全检查、群众举报投诉等途径，对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，增加监督检查频次，及时向社会公开监督检查结果，并向相关部门通报。电梯使用、维保单位对电梯事故负有主要责任的，或者12个月内违反电梯安全管理法律法规被处罚两次以上的，当地质监部门应当将有关情况向社会公开，并向相关部门通报。

（四）鼓励社会参与监督。鼓励人民群众参与电梯安全的监督，如实向各级政府和相关部门举报投诉电梯生产、销售、采购、使用、检验中的违法违规行为。各县（区）人民政府和市级相关部门要畅通举报投诉渠道，简化举报投诉流程，健全电梯安全举报投诉机制，引导全民监督电梯安全。

（五）加大指导宣传力度。各县（区）人民政府和市级相关部门依法履行对业主大会设立、业主委员会选举、物业服务企业选聘等工作的指导、监督职责，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，引导文明乘梯，增强公众电梯安全防范意识和责任意识。新闻媒体、学校、社会团体等应当开展电梯安全知识的宣传教育。

（六）探索推进电梯安全责任保险工作。市政府金融办可根据实际情况和有关法律法规，积极引导和鼓励保险企业积极开展电梯安全责任保险工作。质监部门、房管部门要引导和鼓励电梯生产、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。

本意见自发文之日起 30 日以后施行，有效期 5 年。

资阳市人民政府

2016 年 12 月 2 日