



江苏省
人民代表大会常务委员会

公 报

2021

第二、三号

常州市电梯安全管理条例

(2017年10月31日常州市第十六届人民代表大会常务委员会第六次会议通过 2017年12月2日江苏省第十二届人民代表大会常务委员会第三十三次会议批准 根据2021年2月25日常州市第十六届人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过,2021年3月31日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第二十二次会议批准的《常州市人民代表大会常务委员会关于修改〈常州市住宅物业管理条例〉等三件地方性法规的决定》修正)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 生产
- 第三章 使用管理
- 第四章 维护保养和检验检测
- 第五章 监督管理
- 第六章 应急管理
- 第七章 法律责任
- 第八章 附则

第一章 总则

第一条 为了加强电梯安全管理,保障人身和财产安全,提高人民生活质量,根据《中华人民共和国特种设备安全法》《江苏省特种设备安全条例》等法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本市行政区域内电梯生产(含制造、安装、改造、修理)、使用、维护保养、检验检测、应急处置及其监督管理等活动,适用本条例。

本条例所称电梯包括乘客电梯、载货电梯、

自动扶梯和自动人行道等,具体范围按照国家规定的特种设备目录确定。

个人或者单个家庭自用电梯改作公共使用的,按照本条例执行。

第三条 电梯安全管理应当遵循安全第一、预防为主、权责明确、便民高效的原则。

第四条 市、辖市(区)人民政府应当加强对本行政区域内电梯安全管理工作的领导,督促各有关部门依法履行监督管理职责,建立协调机制,及时协调解决电梯安全监督管理中的重大问题。

第五条 市、辖市(区)人民政府特种设备安全监督管理部门负责本行政区域内电梯安全监督管理工作。

自然资源和规划、住房和城乡建设、公安、民政、财政、教育、交通运输、卫生健康、文化广电和旅游、应急管理、发展和改革委员会、消防救援等主管部门和机构应当按照各自职责,做好电梯安全监督管理相关工作。

镇人民政府、街道办事处、园区管理机构应

当协助做好电梯安全管理相关工作。

第六条 特种设备安全监督管理部门应当加强电梯安全宣传教育,普及电梯安全知识,增强社会公众的电梯安全意识。

机关、团体、企业事业单位、村(居)民委员会等应当开展电梯安全法律法规和安全知识的宣传普及工作,倡导文明乘梯,增强公众安全意识和自我保护能力。

幼儿园、学校应当将电梯安全知识作为安全教育的重要内容,培养幼儿和学生安全、文明使用电梯的习惯。

新闻媒体应当开展电梯安全法律法规和安全知识的公益宣传,对电梯安全管理进行舆论监督。

第七条 行业协会应当建立行业自律机制,推进行业诚信体系建设,提供电梯安全培训、宣传教育和咨询等服务,提高电梯安全管理水平,促进行业有序竞争。

第八条 推行电梯安全责任保险,鼓励电梯生产、使用、维护保养等单位和检验检测机构投保电梯安全责任保险。

第二章 生产

第九条 电梯生产活动应当符合电梯安全技术规范和相关标准的要求。

禁止将报废的零部件用于电梯生产。

第十条 电梯制造单位对电梯安全性能负责,并承担下列义务:

(一)明确电梯主要部件的质量保证期限,在保证期限内出现质量问题的,予以免费修理或者更换;

(二)向电梯使用单位提供电梯备品备件,明示备品备件的价格、质量保证期限和维修价格;

(三)为电梯使用单位提供电梯安全运行必

需的技术指导和服务,开展应急救援等专业技能培训,协助排除电梯故障;

(四)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;

(五)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,及时告知使用单位,并向特种设备安全监督管理部门报告;

(六)法律、法规和安全技术规范规定的其他义务。

第十一条 建设工程设计单位应当根据建筑物的用途、使用需求以及功能要求,按照有关规定、标准对电梯安装、运行所涉及的井道、底坑、机房和层站等建筑结构进行合理设计,并提出电梯选型配置的意见。

施工图审查机构应当按照有关规定和标准对井道、底坑、机房和层站等建筑结构以及电梯选型配置进行审查。

第十二条 建设单位应当确保电梯的供电电源符合国家和省有关标准。建设单位采购电梯的选型配置应当与建筑结构、使用需求相适应,满足消防、急救和无障碍通行等要求,并为乘客电梯配备内置一键式紧急报警装置。

鼓励建设单位优先选配具有远程监测功能的电梯。

车站、机场、客运码头等公共交通系统组成部分的自动扶梯和自动人行道,应当选用符合相关标准的公共交通型电梯。

第十三条 电梯的安装、改造、修理,应当由电梯制造单位或者其委托的依法取得相应许可的单位进行。受委托单位不得转委托或者变相转委托电梯安装、改造、修理业务。

电梯安装、改造、重大修理经检验合格后,电梯施工单位将钥匙、技术资料等移交给电梯所有权人或者其委托的电梯使用单位,即为交付使

用。电梯施工单位应当在交付使用前采取措施防止电梯被他人使用。

第十四条 电梯拆除应当委托具备电梯制造、安装、改造、修理资质或者其他具有相应技术能力、安全条件的单位进行。

第十五条 既有住宅加装电梯应当遵循政府引导、业主自愿、保障安全的原则。既有住宅经鉴定不存在结构安全隐患的，方可申请加装电梯。

第十六条 市、辖市(区)人民政府应当为既有住宅加装电梯设立一站式服务窗口，按照简化、便民、高效的原则办理审批、验收手续；市、辖市(区)人民政府及相关单位应当为业主多途径筹集资金提供支持。

原房屋开发企业、村(居)民委员会、业主委员会、物业服务企业和供水、供电、供气、通信等单位对既有住宅加装电梯应当给予协助和支持。

既有住宅加装电梯的具体办法由市人民政府制定。

第三章 使用管理

第十七条 电梯所有权人应当依法承担电梯安全运行的相应义务，并按照本条例的规定，明确电梯使用单位。

第十八条 电梯使用单位按照下列规定予以确定：

- (一)新安装电梯未移交业主的，项目建设单位为使用单位；
- (二)电梯属于一个所有权人所有的，所有权人为使用单位；
- (三)电梯属于多个所有权人共有，共有人自行管理的，所有权人应当通过书面协议确定使用单位；
- (四)委托物业服务企业或者其他管理人管

理的，受托人为使用单位；

(五)出租、出借或者以其他方式转移含有电梯的场所使用权的，可以约定使用人为使用单位；没有约定的，电梯所有权人为使用单位。

电梯使用单位无法确定的，电梯所在地镇人民政府、街道办事处、园区管理机构应当督促所有权人确定使用单位，或者指定使用单位，特种设备安全监督管理部门应当给予指导。

第十九条 电梯使用单位是电梯使用安全的责任主体，应当对电梯使用安全负责，履行下列安全管理义务：

- (一)配备满足需要的电梯安全管理人员，每个物业管理区域应当至少配备一名电梯安全管理人员并在管理区域内公示；
- (二)制定资金保障、日常巡查、定期报检、安全培训、意外事件或者事故的应急专项预案与应急救援演练等安全管理制度，落实安全管理责任；
- (三)依法办理电梯使用登记、变更登记、注销手续和提出定期检验要求；
- (四)在电梯的显著位置张贴安全注意事项、设置有效的使用登记标志、救援标识等，并保持其完好；保持电梯紧急报警装置能够随时与安全管理值班人员实现有效联系；
- (五)确保电梯安全运行的通风、温度、湿度、照度等环境要求，不得在电梯轿厢、机房、井道内安装或者放置与电梯运行无关的设施和物品，用于防爆场所以及建设工程等特殊环境下的电梯应当满足相应的使用管理要求；
- (六)加强日常安全检查，发现隐患及时整改，对违反电梯使用规定的行为，予以劝阻；
- (七)选择依法取得许可的单位实施电梯改造、修理和维护保养，监督电梯的维护保养质量，对维护保养记录进行确认；更换电梯维护保养单位的，在新维护保养合同生效之日起三十日内到

原登记机关办理变更手续;

(八)电梯发生困人事件、伤人事故时,立即通知并协助电梯维护保养单位实施救援,采取措施安抚被困人员、救助受伤人员;

(九)电梯出现故障时,做好警戒工作,故障排除后方可继续使用;电梯需要停止运行超过二十四小时的,应当公告停止运行的原因和所需时间;

(十)建立电梯安全技术档案,并按照规定保存;使用单位发生变更的,应当及时移交电梯安全技术档案;

(十一)法律、法规和安全技术规范规定的其他电梯安全管理义务。

第二十条 电梯使用单位应当在电梯投入使用前或者投入使用之日起三十日内,向电梯所在地特种设备安全监督管理部门办理电梯使用登记手续,取得使用登记证书。

电梯使用单位变更的,应当在变更之日起三十日内向电梯所在地特种设备安全监督管理部门办理变更登记手续。

电梯报废的,电梯使用单位应当在报废之日起三十日内,向电梯所在地特种设备安全监督管理部门办理注销手续。报废的电梯不得转让、销售或者再使用。

第二十一条 在用电梯应当按照国家规定进行定期检验、检测。电梯使用单位应当配合开展电梯检验、检测工作,并及时对电梯检验、检测中发现的不合格项目进行整改。

未按照国家规定进行定期检验或者检验不合格的电梯不得使用。

第二十二条 推行由制造单位或者其委托的电梯维护保养单位对公共交通系统、过街通道的电梯进行维护保养。

公众聚集场所电梯的使用单位和维护保养单位,应当根据电梯运行的实际状况,协商增加

维护保养频次和维护保养项目。

公众聚集场所,是指幼儿园、学校以及医疗机构、车站、机场、客运码头、商场、餐饮场所、体育场馆、展览馆、公园、宾馆、影剧院、图书馆、儿童活动中心、公共浴池、养老机构等。

第二十三条 对电梯轿厢进行装修不得影响电梯安全性能。可能影响电梯使用安全的,应当在电梯制造单位的指导下进行。装修完成后,经电梯制造单位确认或者经检测符合相关安全技术规范的方可投入使用。

第二十四条 在用住宅电梯安装刷卡系统,有约定的按照其约定;没有约定或者约定不明的,应当经本幢或者本单元房屋专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

电梯刷卡系统安装工作应当由电梯制造单位或者其委托的取得电梯安装修理许可的单位进行,按照国家规定属于重大修理的,应当经检验合格后方可投入使用。

第二十五条 公众聚集场所的电梯使用单位和新建住宅小区的建设单位,应当为电梯配备视频监控设施;电梯使用单位应当保证视频监控设施正常运行。视频监控影像资料的采集、保管、调取和使用应当依法进行,不得侵犯他人合法权益。

鼓励既有住宅的在用电梯安装视频监控设施。

第二十六条 电梯有下列情形之一的,电梯使用单位应当委托电梯检验检测机构或者电梯制造单位进行安全评估,并根据评估结论作出相应处理,消除安全隐患:

(一)因电梯故障导致人员伤亡的;

(二)遭遇严重水浸或者火灾、雷击、地震等

灾害影响的；

(三)故障频率高,使用单位认为需要进行安全评估的。

电梯使用单位应当在电梯显著位置公布安全评估结论。

电梯需要移装的,电梯使用单位应当委托电梯检验检测机构或者电梯制造单位进行安全评估。

电梯安全评估单位应当按照规定开展安全评估活动,对评估结论的真实性、公正性负责,并及时将评估结论报电梯所在地特种设备安全监督管理部门。

第二十七条 住宅电梯进行改造、更新,已建立电梯、消防设施设备专项资金的,业主可以申请优先使用电梯、消防设施设备专项资金。

未建立电梯、消防设施设备专项资金或者电梯、消防设施设备专项资金余额不足的,业主对住宅电梯进行修理、改造、更新,可以按照规定申请使用住宅专项维修资金。

无住宅专项维修资金或者住宅专项维修资金不足的,住宅电梯进行修理、改造、更新所需费用的具体筹集和使用办法由市人民政府制定。

电梯发生故障,经电梯检验检测机构评估认为危及人身安全的,电梯使用单位可以按照应急维修的规定,申请使用住宅专项维修资金。

第二十八条 业主使用电梯运载装修材料、建筑垃圾以及易造成电梯损坏的家具、家用电器等物品,应当遵守电梯使用规范,不得损坏电梯或者影响电梯安全运行。电梯使用单位应当采取有效的安全防护措施或者派员进行现场管理。

第二十九条 乘用人应当文明有序乘用电梯,遵守电梯安全使用说明和安全注意事项的要求,服从相关工作人员的管理,不得实施下列行为:

(一)乘用明示处于非安全状态的电梯;

(二)乘用超过额定载荷的电梯;

(三)采用非正常手段开启电梯层门、轿厢门;

(四)破坏电梯标志、标识、报警装置或者电梯零部件;

(五)在电梯内嬉戏、打闹、蹦跳,或者在运行的自动扶梯、自动人行道逆行和在其出入口滞留;

(六)其他危及人身安全或者影响电梯安全运行的行为。

学龄前儿童应当在看护人陪同下乘用电梯。看护人应当保障被看护人安全,并教育引导被看护人文明使用电梯。

第四章 维护保养和检验检测

第三十条 电梯的维护保养应当由电梯制造单位或者依法取得许可的安装、改造、修理单位进行。电梯维护保养单位应当按照法律、法规、安全技术规范、相关标准和合同的约定进行维护保养,保证维护保养工作质量,对维护保养电梯的安全性能负责。

电梯维护保养单位应当履行下列义务:

(一)制定安全管理制度、维护保养计划;

(二)在电梯显著位置标明本单位的名称、救援电话和投诉电话,确保电话随时有效应答;

(三)在维护保养期间采取围蔽、警示等安全防护措施,防止意外发生;

(四)使用本单位人员从事电梯日常维护保养工作,实施维护保养时现场作业人员不少于二人,并做好自身安全防护;

(五)及时排除电梯故障,并将故障排除情况告知电梯使用单位;

(六)发现电梯存在严重事故隐患的,通知电梯使用单位暂停使用;

(七)每年至少组织一次对本单位电梯作业人员的安全教育和技能培训,教育培训记录保存不少于四年;

(八)真实、准确地填写维护保养相关记录,如实提供相关文件和资料,维护保养和故障处置记录保存不少于四年;

(九)协助电梯使用单位制定电梯安全管理制度,配合检验检测机构对电梯进行定期检验;

(十)法律、法规、安全技术规范和相关标准规定的其他维护保养工作。

第三十一条 电梯维护保养单位不得将业务转包、分包或者以授权、委托、挂靠等方式变相转包、分包。

禁止以恶意低价、商业贿赂等不正当竞争手段获取维护保养业务,降低维护保养质量,影响电梯安全。

电梯维护保养单位不得采用更改软件程序、变动硬件设施等方式设置技术障碍,影响电梯正常运行。

第三十二条 在本市从事电梯维护保养业务,应当在本市设置固定办公场所,配备相应作业人员。

电梯维护保养单位应当在本市首份维护保养合同签订之日起三十日内,将单位名称、主要负责人、资质范围、固定办公场所、作业人员、质量保证体系、应急救援电话和维护保养电梯相关信息书面告知市特种设备安全监督管理部门。相关信息发生变更的,应当自变更之日起三十日内,告知市特种设备安全监督管理部门。

第三十三条 电梯维护保养单位应当采用二维码、电子标签等信息化管理手段,加强对人员和工作过程的管理,对电梯维护保养质量和维护保养行为实施监控。

推行无纸化电梯维护保养记录,提高维护保养工作效率和管理水平。

第三十四条 发现电梯使用单位有下列情形之一的,电梯维护保养单位应当及时向所在地特种设备安全监督管理部门报告:

(一)使用未经检验或者检验不合格电梯的;

(二)使用存在严重事故隐患或者已经报停、报废电梯的;

(三)违规进行电梯修理、改造或者其他严重危及电梯安全的行为。

第三十五条 在本市从事电梯检验检测工作的机构,应当取得相应资质,遵守电梯检验检测相关规定,并在本市首次开展电梯检验检测工作之日起三十日内,将从业资质、固定办公场所、检验检测人员、质量保证体系和检验检测工作相关信息书面告知市特种设备安全监督管理部门。

第三十六条 检验检测机构及其从业人员应当按照有关安全技术规范、标准开展检验检测工作,客观、及时出具报告,对检验检测结果和鉴定意见负责。

第三十七条 电梯检验检测机构应当自接到检验要求之日起五个工作日内,与申请人约定现场检验时间,按期实施检验。

电梯检验检测机构完成在用电梯现场检验工作,不能在上次检验合格有效期届满前出具检验报告的,应当对检验报告发出之前该电梯能否继续使用提出书面意见。

电梯检验检测机构应当建立符合电梯动态监督管理要求的检验数据信息交换系统,并在出具检验报告当日,按照特种设备安全监督管理部门要求传输更新检验数据。

第五章 监督管理

第三十八条 特种设备安全监督管理部门应当每年制定安全监督检查计划,按照有关规定对电梯生产、使用、维护保养单位和检验检测机

构实施监督检查。

特种设备安全监督管理部门应当对下列电梯实施重点安全监督检查：

- (一)位于公众聚集场所的；
- (二)近二年发生过电梯安全事故的；
- (三)位于超高层建筑内的；
- (四)投入使用超过十五年的；
- (五)涉及使用安全投诉多的；

(六)特种设备安全监督管理部门认为有必要实施重点监督检查的。

市特种设备安全监督管理部门应当会同有关部门每年向社会发布本市电梯安全状况报告。

第三十九条 市特种设备安全监督管理部门应当每年制定计划,委托第三方对电梯生产、维护保养、检验检测的质量实施监督抽查,并及时向社会通报。监督抽查工作经费纳入同级财政预算。

第四十条 特种设备安全监督管理部门发现违反相关法律、法规和安全技术规范的行为,或者发现电梯存在事故隐患的,应当以书面形式发出特种设备安全监察指令,责令有关单位及时采取措施予以改正或者消除事故隐患。

特种设备安全监督管理部门可以对存在严重事故隐患、达到报废条件或者已经报废仍流入市场、有证据表明不符合安全技术规范要求的电梯,依法实施查封、扣押。

第四十一条 特种设备安全监督管理部门接到电梯存在严重事故隐患的报告,应当及时到达现场,并视情况作出停止使用电梯的指令,责令有关单位采取必要措施予以处理,或者作出需要作进一步技术鉴定的决定。

第四十二条 特种设备安全监督管理部门应当加强对电梯生产、使用、维护保养单位和检验检测机构的诚信监管,建立相关单位的信用档案;相关行政主管部门应当予以配合,及时提供相关信息。

第四十三条 建设行政主管部门应当加强对建筑物中电梯规格、数量配置、供配电设施的设计审查和电梯井道、机房、底坑、监控用房等建筑质量的监督管理。

第四十四条 房产行政主管部门应当加强对物业服务企业依法履行电梯使用管理职责的监督管理。

第四十五条 镇人民政府、街道办事处、园区管理机构应当履行下列职责：

- (一)落实电梯使用单位,协调筹措电梯日常运行、维护保养、修理、改造、更新和加装等费用；
- (二)协助有关部门处理涉及电梯安全问题的投诉和纠纷；
- (三)法律、法规规定的其他职责。

第四十六条 鼓励单位和个人对违反本条例规定的行为,向特种设备安全监督管理部门及有关部门投诉、举报。

特种设备安全监督管理部门及有关部门应当公开投诉举报电话、通讯地址、电子邮箱和网络举报平台等,及时处理投诉、举报并将处理情况向投诉举报人反馈。

第六章 应急管理

第四十七条 市、辖市(区)人民政府应当设立电梯安全应急救援专项资金,建立电梯应急处置服务平台,完善电梯事故及严重事故隐患应急处置协调机制,解决电梯应急处置中的重大问题。

第四十八条 特种设备安全监督管理部门应当组织指导和协调建立电梯应急救援体系,实现快速有效专业救援。

第四十九条 特种设备安全监督管理部门应当制定电梯事故应急预案。电梯使用单位、维护保养单位和检验检测机构应当根据特种设备

安全监督管理部门电梯事故应急预案,制定本单
位电梯事故应急专项预案,按照安全技术规范要
求每年至少演练一次。

第五十条 发生电梯事故或者发现严重事
故隐患的,电梯使用单位应当立即启动应急专项
预案,通知维护保养单位组织排险救援,同时保护
事故现场,防止事故扩大,并在事故发生后一小时
内报告电梯所在地特种设备安全监督管理部门。

因电梯事故造成人身伤害,已经投保电梯安
全责任保险的,电梯使用单位应当通知保险人,保
险人应当及时启动电梯事故应急垫付、支付机制。

第五十一条 除不可抗力外,电梯维护保养
单位接到电梯困人报告后,应当在三十分钟内赶
到现场实施救援,救援结束后应当及时做好记录。

现场救援完成后,电梯维护保养单位应当对
电梯进行检修,排除故障。

第五十二条 特种设备安全监督管理部门
接到电梯事故或者严重事故隐患报告,应当立即
赶赴现场,调查核实情况,指导电梯使用单位、维
护保养单位等进行现场救援或者消除隐患。

第五十三条 公安机关应当依法查处破坏
电梯设施、危害电梯安全等违法行为,参与电梯事
故的调查处理,维护事故现场秩序和公共安全。

消防救援机构应当按照规定配合电梯应急
处置服务平台的运行管理。

第七章 法律责任

第五十四条 违反本条例规定,生产单位将
报废的零部件用于电梯生产的,由特种设备安全
监督管理部门责令改正,没收违法所得,并处二
万元以上二十万元以下罚款。

第五十五条 违反本条例规定,电梯安装、
改造、修理、维护保养单位将业务转包、分包或者
以授权、委托、挂靠等方式变相转包、分包的,由

特种设备安全监督管理部门责令改正,没收违法
所得,并处五万元以上二十万元以下罚款。

第五十六条 违反本条例规定,电梯使用单
位有下列情形之一的,由特种设备安全监督管理
部门责令限期改正;逾期未改正的,处二千元以
上二万元以下罚款:

(一)未保持电梯紧急报警装置正常运转的;

(二)未按照要求设置救援标识并保持其完
好的;

(三)未及时移交电梯安全技术档案的。

第五十七条 违反本条例规定,公众聚集场
所的电梯使用单位未配备视频监控设施,或者未
能保证视频监控设施正常运行的,由特种设备安
全监督管理部门责令限期改正;逾期未改正的,
处一千元以上五千元以下罚款。

第五十八条 违反本条例规定,电梯安全评
估单位出具虚假评估结论的,由特种设备安全监
督管理部门责令改正,处五万元以上二十万元以
下罚款;对直接负责的主管人员和其他直接责任
人员处五千元以上五万元以下罚款。

第五十九条 违反本条例规定,电梯维护保
养单位未在本市设置固定办公场所,或者未配备
相应作业人员的,由市特种设备安全监督管理部
门责令限期改正;逾期未改正的,处二千元以上
二万元以下罚款。

第六十条 负有电梯安全管理职责的部门
未履行本条例规定职责的,由其上级机关责令改
正;情节严重的,对直接负责的主管人员和其他
直接责任人员,依法给予处分;构成犯罪的,依法
追究刑事责任。

第八章 附则

第六十一条 本条例自 2018 年 3 月 1 日起
施行。