



江苏省
人民代表大会常务委员会

公 报

2020

第七号

淮安市住宅电梯安全条例

(2020年10月29日淮安市第八届人民代表大会常务委员会第三十六次会议通过 2020年11月27日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第十九次会议批准)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 选型配置与施工
- 第三章 使用与维护保养
- 第四章 检验检测与监督管理
- 第五章 法律责任
- 第六章 附则

第一章 总则

第一条 为了加强住宅电梯安全管理,保障人身和财产安全,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 本市行政区域内住宅电梯的选型配置、安装、改造、修理、使用、维护保养、检验检测、应急处置、监督管理等活动,适用本条例。

本条例所称住宅电梯,是指住宅楼(含商住楼内的住宅)安装使用的电梯。

个人或者家庭自用住宅电梯的安全管理不适用本条例。

第三条 市、县(区)人民政府应当加强对住宅电梯安全工作的领导,建立协调机制,建设统一的住宅电梯应急处置与救援体系,及时解决住宅电梯安全监督管理中存在的重大问题。

镇人民政府、街道办事处应当配合、协助做

好住宅电梯安全监督管理相关工作。

第四条 特种设备安全监督管理部门负责本行政区域内住宅电梯的安全监督管理工作。

住房和城乡建设、自然资源和规划、公安、应急管理、教育等部门以及消防救援机构应当按照各自职责,做好住宅电梯安全监督管理工作。

第五条 特种设备安全监督管理部门应当加强住宅电梯安全法律、法规和安全知识宣传。

住宅电梯使用单位、新闻媒体、学校应当开展电梯安全知识宣传,增强公众安全意识,引导安全文明乘梯。

第六条 电梯行业协会应当建立行业自律机制,制定行业规范,推进行业诚信经营,维护公平竞争,提高行业服务水平。

第二章 选型配置与施工

第七条 住宅电梯的选型、配置应当符合国家、省有关标准和规范。

新建四层以上住宅或者住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过十米的,应当安装电梯。新建十二层或者建筑高度三十三米以上住宅,每单元安装电梯不得少于两台,其中应当配置一台可容纳担架的电梯。

新安装的住宅电梯应当具备运行参数采集、信息网络传输、自动报警、实时通话等功能和视

频监控系统。

本条例施行前已投入使用的住宅电梯,在重大维修或者改造后应当符合第三款规定。

第八条 住宅项目安装电梯的,建设单位应当履行下列义务:

(一)保证电梯井道、底坑、机房、导轨安装基础等工程专项设计符合电梯安装、使用、底坑防漏防潮、机房温度湿度调节的要求;

(二)监督电梯土建工程施工单位按照工程设计图纸和施工技术标准施工;

(三)电梯安装前,组织电梯土建工程设计、施工、监理、电梯安装等单位对电梯井道、底坑、机房、导轨安装基础等土建工程进行现场查验,查验合格后方可安装电梯;

(四)在建设工程竣工验收时,实现电梯井道、轿厢内移动通信信号全覆盖。

第九条 住宅电梯的安装、改造、修理应当由电梯制造单位或者其委托依法取得相应许可的单位进行。

制造单位已经注销或者不再具有相应型式电梯制造许可,或者无法取得制造单位委托的,电梯使用单位依法经电梯所有权人同意,可以委托其他具有相应许可的单位实施改造、修理。接受委托的单位对其改造或者修理后的电梯安全性能负责。

接受委托负责电梯安装、改造、修理的施工单位不得将其承揽的业务分包、转包。

第十条 住宅电梯安装、改造、修理的施工单位应当履行下列义务:

(一)在施工前将拟进行的电梯安装、改造、修理情况书面告知特种设备安全监督管理部门;

(二)编制施工方案,落实施工现场安全防护措施;

(三)在电梯移交使用前,采取有效措施,防止电梯被他人使用;

(四)接受委托实施改造的,改造单位应当加贴电梯改造铭牌,注明改造后电梯型号参数、设备编号以及改造单位名称,并且按照要求出具相关技术文件。

第十一条 住宅电梯安装、改造、重大修理竣工并且经监督检验合格,电梯施工单位应当将钥匙、相关技术资料 and 文件移交给电梯使用单位。

新建住宅安装电梯的,在物业服务企业承接物业前,建设单位与物业服务企业应当共同对电梯进行承接查验。

第十二条 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,满足建筑物结构安全和消防安全要求。

既有住宅加装电梯的具体办法由市人民政府制定。

第三章 使用与维护保养

第十三条 住宅电梯使用单位对住宅电梯使用安全负责。

住宅电梯使用单位按照下列规定确定:

(一)新安装电梯未移交的,建设单位为使用单位。

(二)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。

(三)未委托物业服务企业或者其他管理人管理,电梯属于单一所有权人的,该所有权人为电梯使用单位;属于多个所有权人的,应当通过书面协议确定使用单位。

住宅电梯使用单位无法确定的,住宅物业所在地的镇人民政府、街道办事处应当督促电梯所有权人及时确定使用单位;经过书面督促仍不能确定使用单位的,由住宅物业所在地的镇人民政府、街道办事处指定使用单位。

未确定使用单位的住宅电梯不得投入使用。

第十四条 住宅电梯使用单位应当在电梯投入使用前或者自投入使用之日起三十日内,向特种设备安全监督管理部门办理电梯使用登记,取得使用登记证书。

住宅电梯使用单位变更的,变更后的使用单位应当自变更之日起三十日内向特种设备安全监督管理部门办理变更登记。

住宅电梯报废的,使用单位应当自报废之日起三十日内向原登记部门办理注销手续。逾期未办理的,特种设备安全监督管理部门可以公告注销。

住宅电梯拟停用一年以上的,使用单位应当自电梯停用之日起三十日内书面告知原登记部门。重新启用的,使用单位应当按照国家和省有关规定申请检验,检验合格后方可启用,同时书面告知特种设备安全监督管理部门。

第十五条 住宅电梯使用单位应当履行下列安全管理义务:

(一)配备专职或者兼职电梯安全管理员;一个住宅物业管理区域满二十台电梯的,配备专职电梯安全管理员。

(二)建立电梯使用安全管理制度和电梯安全技术档案,安全技术档案可以采用电子化方式。

(三)在电梯显著位置公示特种设备使用标志、维护保养标志、警示标志、应急救援标志、安全注意事项以及电梯故障和异常情况投诉电话号码、安全管理员信息等。

(四)保持电梯报警装置有效使用和电梯运行期间有值班人员在岗。

(五)保持电梯视频监控系统正常运行,监控数据至少保存一个月,并依法保护个人隐私。

(六)法律、法规规定的其他安全管理义务。

第十六条 住宅电梯使用单位为物业服务

企业的,应当遵守下列规定:

(一)在物业服务合同中约定住宅电梯安全管理方面的权利和义务;

(二)自住宅电梯维护保养合同签订之日起十日内,在物业管理区域显著位置公布维护保养单位办公场所、负责人以及作业人员姓名、联系方式等信息;

(三)在物业管理区域显著位置及时公开电梯安全管理的相关记录,每年公布一次电梯相关费用的收支情况;

(四)物业服务企业不再作为物业管理区域住宅电梯使用单位时,应当按照规定向变更后的住宅电梯使用单位移交完整的电梯安全技术档案等相关资料。

第十七条 住宅电梯使用单位应当对电梯进行维护保养或者委托维护保养单位进行维护保养。委托维护保养单位进行维护保养的,应当与维护保养单位签订维护保养合同并对其履行维护保养义务情况进行监督、记录。

第十八条 住宅电梯出现影响正常使用的故障或者异常情况时,住宅电梯使用单位应当采取下列措施:

(一)立即停止电梯使用,设置停用标志,组织全面检查,消除隐患;

(二)在电梯显著位置公示故障、异常情况以及处理计划,直至电梯恢复正常使用;

(三)按照有关规定及时报告特种设备安全监督管理部门。

第十九条 住宅电梯使用单位应当制定电梯困人处置预案并定期演练。

在发现电梯困人或者接到紧急呼救时,住宅电梯使用单位应当立即启动处置预案,通知电梯维护保养单位,并做好被困人员的安抚工作,赶赴现场,配合做好救援工作。

第二十条 在本市从事住宅电梯维护保养

业务的维护保养单位,应当在本市设置固定办公场所、配备具有相应资格的作业人员。

电梯维护保养单位应当遵守下列规定:

(一)建立电梯维护保养档案,如实记载维护保养和电梯故障处置情况,电梯维护保养档案至少保存四年。

(二)每十五日至少对电梯进行一次清洁、润滑、调整和检查,并经电梯使用单位签字确认。

(三)每年度至少按照本单位作业指导书对维护保养的电梯进行一次自行检测,并向电梯使用单位出具检测报告。

(四)设立二十四小时值班电话,接到故障通知后及时予以排除;暂时难以排除的,书面告知电梯使用单位停用电梯。接到电梯困人报告后,应当立即派出维护保养人员实施救援。电梯位于城市建成区的,维护保养人员应当在三十分钟内到达现场;位于其他区域的,应当在一小时内到达现场。

(五)实施电梯维护保养,现场作业人员应当具有相应资格,采取围挡、警示等安全防护措施,保证施工安全。

(六)发现电梯存在事故隐患的,立即告知电梯使用单位并提出整改意见;发现严重事故隐患的,同时报告特种设备安全监督管理部门。

(七)法律、法规规定的其他义务。

第二十一条 鼓励电梯相关行业组织和社会团体制定住宅电梯维护保养团体标准。

鼓励维护保养单位开展服务标准与服务质量公开承诺。

鼓励优先选用符合团体标准、作出服务标准与服务质量公开承诺的维护保养单位。

第二十二条 住宅电梯使用单位禁止下列行为:

(一)拆除或者损毁电梯零部件、通话装置、报警装置;

(二)将属于住宅电梯维护保养范围的项目冒充住宅电梯维修、改造项目骗取住宅专项维修资金;

(三)非电梯故障等安全原因,擅自停用住宅电梯。

第二十三条 住宅电梯维护保养单位禁止下列行为:

(一)将电梯维护保养业务转包、分包或者以授权、委托、合作、挂靠等方式变相转包、分包;

(二)使用不合格的电梯零部件;

(三)拆除电梯安全保护装置;

(四)采用更改软件程序、变动硬件设施等方式设置技术障碍,干扰电梯的正常运行和安全使用。

第二十四条 乘客应当安全使用住宅电梯,禁止下列行为:

(一)强行开启电梯层门、轿厢门或者阻挡其正常关闭;

(二)拆除、损毁电梯零部件和各类标志;

(三)使用明示处于停用状态的电梯;

(四)超过电梯额定载荷使用电梯;

(五)在电梯内吸烟、打闹、蹦跳;

(六)其他影响住宅电梯安全运行的行为。

第二十五条 住宅电梯使用单位负责落实电梯的维护保养、检验检测等日常运行费用。电梯使用单位为物业服务企业的,电梯日常运行费用在公摊电费和物业服务费中列支。

住宅电梯的维修、改造和更新费用,可以从住宅专项维修资金中列支,列支程序按照住宅专项维修资金使用的有关规定执行;未交存住宅专项维修资金或者住宅专项维修资金交存不足的,由电梯所有权人承担。

住宅电梯发生故障危及人身安全,需要动用住宅专项维修资金进行应急维修、改造和更新的,业主大会或者业主委员会可以提出应急处置

方案和住宅专项维修资金使用申请,住房和城乡建设主管部门应当自受理申请之日起三个工作日内完成复核并告知申请人。

第四章 检验检测与监督管理

第二十六条 住宅电梯实行定期检验制度。未经定期检验或者检验不合格的住宅电梯,不得使用。

住宅电梯检验应当由依法核准的电梯检验检测机构进行。

第二十七条 电梯检验机构应当履行下列职责:

(一)按照规定期限和安全技术规范进行检验,并出具检验报告,不得出具虚假或者失实的检验结果、鉴定结论;

(二)发现使用单位逾期未申请检验的,应当及时报告特种设备安全监督管理部门;

(三)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;

(四)配合、协助特种设备安全监督管理部门的监督检查和事故调查工作;

(五)法律、法规规定的其他职责。

第二十八条 住宅电梯使用单位应当在电梯检验合格有效期届满前一个月向电梯检验机构提出定期检验申请。

电梯检验机构收到使用单位书面检验申请后,应当在住宅电梯检验合格有效期届满前完成现场检验并出具检验报告。有效期届满前不能出具检验报告的,应当对检验报告发出前该电梯能否继续使用提出书面意见。

电梯检验机构对住宅电梯提出不能继续使用的,在电梯检验机构改变检验结论前,电梯不

得使用。

第二十九条 住宅电梯自行检测可以由符合条件的使用单位、维护保养单位或者经核准的检验检测机构进行。住宅电梯检测工作应当规范进行,经检测不合格的住宅电梯,应当停止使用。

第三十条 电梯检验检测机构在检验检测中发现住宅电梯存在事故隐患,应当告知电梯使用单位和维护保养单位采取措施消除隐患;发现住宅电梯存在严重事故隐患,应当及时告知电梯使用单位停止使用电梯,并立即向特种设备安全监督管理部门报告。

第三十一条 有下列情形之一的,住宅电梯使用单位可以委托电梯检验检测机构进行电梯安全风险评估:

(一)主要零部件达到设计使用年限或者次数的;

(二)故障频率高,影响正常使用的;

(三)曾遭受水浸、火灾、雷击、地震等灾害影响的;

(四)其他需要进行安全风险评估的情形。

住宅电梯经安全风险评估,电梯检验检测机构应当出具继续使用或者修理、改造、更新的评估意见。

住宅电梯使用单位应当将评估意见在该电梯显著位置公示不少于五日。

第三十二条 特种设备安全监督管理部门应当履行下列职责:

(一)制定安全监督检查年度计划,按照有关规定对住宅电梯安装、改造、修理、使用、维护保养单位和检验检测机构实施监督检查,组织第三方评价,发布住宅电梯安全情况年度报告;

(二)发现住宅电梯存在事故隐患时,责令有关单位及时采取措施予以消除;

(三)组织制定住宅电梯事故应急预案,指导住宅电梯使用、维护保养等单位开展住宅电梯应

急救援演练,负责住宅电梯应急处置平台的日常运行管理,组织协调电梯事故应急处置工作;

(四)建立住宅电梯安全信息化系统,采集、统计、分析电梯故障等有关数据,开展电梯大数据风险监测,及时发布预警信息;

(五)会同有关部门建立对住宅电梯安装、改造、修理、使用、维护保养单位和检验检测机构的信用监督管理制度,制定信用奖惩措施,开展守信激励和失信惩戒,及时公布信用信息和失信惩戒记录;

(六)建立住宅电梯安全投诉举报制度,公布统一的投诉举报电话,及时处理投诉举报;

(七)法律、法规规定的其他职责。

第三十三条 住房和城乡建设主管部门负责涉及住宅电梯选型、配置建设工程施工图审查的监督管理以及电梯机房、井道、底坑、通道等工程的质量监督,督促建设单位在住宅电梯移交前履行使用单位管理职责,监督、指导依法使用住宅专项维修资金。

第五章 法律责任

第三十四条 违反本条例规定的行为,法律、法规已有法律责任规定的,从其规定。

第三十五条 违反本条例第八条第三项规定,未组织查验或者查验不合格安装电梯的,由住房和城乡建设行政主管部门责令停止违法行为,限期改正;逾期未改正的,处二万元以上十万元以下罚款。

第三十六条 违反本条例第十五条第三项、第四项、第五项规定,未履行安全管理义务的,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,责令停止使用,处一万元以上三万元以下罚款。

第三十七条 违反本条例第十六条第二项、

第三项规定的,由物业管理行政主管部门责令限期改正;逾期未改正的,处一万元以上五万元以下罚款。

违反本条例第十六条第四项规定的,由物业管理行政主管部门责令限期改正;逾期未改正的,处五万元以上二十万元以下罚款。

第三十八条 违反本条例第十七条规定,未对电梯进行维护保养,或者明知其委托的电梯维护保养单位未按照要求实施维护保养未及时纠正的,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,责令停止使用,处一万元以上三万元以下罚款;情节严重的,处三万元以上十万元以下罚款。

第三十九条 违反本条例第十八条第二项、第三项规定的,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,处一万元以上三万元以下罚款。

第四十条 违反本条例第十九条第二款规定的,由特种设备安全监督管理部门处一万元以上三万元以下罚款。

第四十一条 违反本条例第二十二条第一项规定的,由特种设备安全监督管理部门责令改正;逾期未改正的,处二万元以上十万元以下罚款。

违反本条例第二十二条第二项规定的,由住房和城乡建设行政主管部门追回骗取的住宅专项维修资金,没收违法所得,可以并处骗取金额二倍以下罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

违反本条例第二十二条第三项规定的,由特种设备安全监督管理部门给予警告,责令改正;拒不改正的,处一万元以上三万元以下罚款。

第四十二条 违反本条例第二十三条规定的,由特种设备安全监督管理部门责令停止违法行为,处一万元以上十万元以下罚款;有违法所得的,没收违法所得。

第四十三条 违反本条例第二十四条规定,构成违反治安管理行为的,由公安机关依法给予处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第六章 附则

第四十四条 本条例自 2021 年 3 月 1 日起施行。