



常州市住宅电梯安全监督管理办法

(2012年12月24日常州市人民政府常政规〔2012〕15号文发布)

第一章 总 则

第一条 为了加强住宅电梯的安全监督管理，预防和减少事故，保障人民群众生命和财产安全，根据《中华人民共和国产品质量法》、国务院《特种设备安全监察条例》和《江苏省特种设备安全监察条例》等有关规定，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条 本市行政区域内住宅电梯的生产（含制造、安装、改造、维修，下同）、使用（含日常维护保养，下同）、检验检测及监督管理，适用本办法。

本办法所称住宅电梯（以下简称电梯），是指安装在住宅楼或商住楼的乘客电梯，不含个人或单个家庭使用的电梯。

第三条 市、辖市质量技术监督部门按照规定权限负责电梯安全监督管理工作。



常州市人民政府规范性文件

公安、建设、房管、安监、物价等部门应当在各自的职责范围内做好电梯安全监督管理相关工作。

第四条 电梯生产、使用单位应当建立健全电梯安全管理制度和岗位安全责任制度。

电梯生产、使用单位的主要负责人应当对本单位电梯的安全全面负责。

第五条 电梯生产、使用单位和新闻媒体、学校等应当开展电梯安全知识和相关法律法规的宣传教育工作，增强乘梯安全意识，倡导文明乘梯。

鼓励推行电梯事故责任保险制度，提高事故赔付能力。

第六条 市、辖市（区）人民政府应当加强电梯安全监督管理工作的组织领导，督促、支持质量技术监督部门依法履行安全监察职责，协调、解决电梯安全监督管理工作中的重大问题。

第七条 任何单位和个人对违反本办法的行为，有权向质量技术监督部门等有关部门举报。

第二章 电梯的生产



第八条 电梯生产单位应当依法取得相应的许可后，方可从事相应的电梯生产活动。

电梯生产单位不得向其他单位或个人出借、出租、转让电梯制造、安装、改造、维修资质证书。

电梯生产单位应当向电梯使用单位提供电梯备品备件以及电梯安全运行的技术指导和服务，协助开展应急救援等专业技能培训。

第九条 电梯生产单位应当建立健全质量保证体系、安全责任制度等管理制度，对其生产电梯的安全性能负责。

第十条 从事电梯安装、改造、维修的施工单位应当在施工前到市质量技术监督部门办理告知手续。施工单位不得将其承揽的业务进行分包或转包。

电梯安装、改造、重大维修过程须经电梯检验检测机构（以下简称检验检测机构）按照安全技术规范要求监督检验，未经监督检验或者监督检验不合格的，不得交付使用。

电梯的安装、改造、维修工程竣工后，施工单位应当在验收后 30 日内将有关技术资料移交电梯使用单位，电梯使用单位应当将其存入该电梯的安全技术档案。

第十一条 下列电梯及相关产品不得出厂销售：



(一) 未附有符合安全技术规范要求的设计文件、产品质量检验合格证明、安装及使用维修说明等文件的；

(二) 国家已经明令禁止使用、淘汰、报废的；

(三) 利用旧零部件拼装的；

(四) 零部件以假充真、以次充好、以旧充新的；

(五) 存在缺陷或瑕疵，可能危害人身和财产安全的；

(六) 依法应当禁止出厂销售的其他电梯及相关产品。

第十二条 电梯销售单位应当对其销售电梯的合法性负责。

销售活动应当符合下列要求：

(一) 销售具有相应资质单位制造的电梯；

(二) 执行电梯进货检查验收制度，验明产品的质量证明及按照国家规定应当提供的其他文件。

境外企业在本市销售境外制造的电梯及相关产品，须明确其在中国境内注册的代理商，并由其代理商承担相应的质量及安全责任。

第三章 电梯的使用



第十三条 建设单位在选购、安装、移交电梯时，应当履行下列职责：

（一）选购符合安全技术规范要求电梯，其选型、配置应当与建筑结构、使用需求相适应，并符合住宅电梯的相关规定；

（二）有条件的应当配备电梯视频监控设施，并保证电梯轿厢移动通信信号的覆盖；

（三）提供电梯监控用房，确保监控用房到电梯机房间的报警、监控线路通畅；

（四）明确电梯紧急报警线路、底坑防水等相关设施的质保期，承担相关质保责任；

（五）向电梯使用单位移交完整的技术档案及各项资料；

（六）依法应当履行的其他职责。

第十四条 使用电梯应当确定电梯使用单位，由使用单位行使电梯管理权利、履行管理义务；未确定使用单位的电梯不得投入使用。

第十五条 电梯使用单位按照以下规定确定：

（一）新安装的电梯尚未移交给电梯所有权人、物业服务企业的，项目建设单位为电梯使用单位；



(二) 电梯所有权人自行管理电梯的，应当协商确定其中一个或多个所有权人为电梯使用单位，未协商确定的，由所在街道办事处（镇人民政府）督促其确定或直接指定电梯使用单位；

(三) 电梯所有权人委托物业服务企业或其他管理人管理电梯的，受委托的物业服务企业或其他管理人为电梯使用单位；

(四) 电梯使用单位不明确的，电梯所有权人为电梯使用单位。

第十六条 电梯使用单位对电梯的使用安全负责，应当履行下列职责：

(一) 依据相关安全技术规范要求，加强对电梯的安全管理；

(二) 建立健全电梯使用安全管理制度、岗位责任制度，建立电梯安全技术档案；

(三) 配备相应数量的电梯安全管理人员；

(四) 委托有资质的安装、改造、维修单位或者电梯制造单位进行电梯的日常维护保养工作；

(五) 保证紧急报警呼救有效应答，保持视频监控设施线路通畅、移动通信信号通畅；



（六）在电梯轿厢内或出入口的明显位置张贴电梯安全使用注意事项、警示标志、有效的安全检验合格标志和电梯使用单位的联系方式；

（七）对使用电梯运载建筑材料、建筑垃圾以及易造成电梯损坏的家具、家用电器等物品时，应当派员进行现场管理；

（八）电梯出现故障或发生异常情况的，应当对其进行全面检查，消除事故隐患后，方可重新投入使用；

（九）发现电梯存在严重事故隐患的，及时通知电梯维修单位进行维修；

（十）发生电梯乘客被困时，迅速采取措施对被困人员进行安抚并组织救援；

（十一）向检验检测机构提出定期检验要求，未经定期检验或检验不合格的，不得继续使用；

（十二）在电梯检验合格有效期内变更日常维护保养单位的，应当及时申请变更安全检验合格标志相关信息；

（十三）依法应当履行的其他职责。

第十七条 电梯安全管理人员应当履行下列职责：

（一）负责电梯日常安全巡查并做好记录；

（二）督促检查电梯日常维护保养工作；



(三) 发现问题应当立即处理，情况紧急时，可以决定停止使用电梯并及时报告电梯使用单位有关负责人；

(四) 依法应当履行的其他职责。

第十八条 电梯日常维护保养单位应当符合下列条件：

(一) 依法取得相应的许可，具备相应资质；

(二) 配备相应数量的日常维护保养人员；

(三) 有固定的办公场所和联系电话，并保证 24 小时有人值守；

(四) 建立电梯日常维护保养质量保证体系和相应的管理制度、操作规程；

(五) 依法应当具备的其他条件。

第十九条 电梯日常维护保养单位应当履行下列职责：

(一) 按照安全技术规范以及电梯使用维护说明书的要求，制定日常维护保养方案，对电梯的安全技术性能负责；

(二) 建立每台电梯的日常维护保养档案，记录电梯故障情况，档案至少保存 4 年；

(三) 至少每 15 日进行一次清洁、润滑、调整和检查；



(四) 设立 24 小时日常维护保养值班电话，接到故障通知后及时予以排除，接到电梯乘客被困故障报告后，30 分钟内赶到现场实施救援；

(五) 发现电梯存在事故隐患的，及时通知电梯使用单位组织维修；

(六) 依法应当履行的其他职责。

第二十条 电梯使用单位应当与电梯日常维护保养单位签订电梯日常维护保养合同，明确双方的权利和义务。

第二十一条 电梯使用单位有下列情形之一的，电梯日常维护保养单位应当及时向质量技术监督部门报告：

(一) 使用超过定期检验期限电梯的；

(二) 使用检验不合格电梯的；

(三) 违规使用存在事故隐患、停用、报废电梯的；

(四) 违规进行电梯日常维护保养、改造、维修或存在其他危及电梯安全使用行为的。

第二十二条 电梯在投入使用前或者投入使用后 30 日内，电梯使用单位应当向市质量技术监督部门办理登记。



电梯因故暂停使用半年以上，电梯使用单位应当到质量技术监督部门办理备案手续。启用停用一年以上的电梯，电梯使用单位应当按照规定进行检验，检验合格后，方可继续使用。

电梯存在严重事故隐患，无改造、维修价值，或者超过安全技术规范规定使用年限，电梯使用单位应当及时予以报废，并依法办理注销手续。

第二十三条 电梯的定期检验周期为1年。电梯使用单位应当在电梯安全检验合格有效期届满前1个月向检验检测机构提出定期检验要求。

检验检测机构应当自接到定期检验要求之日起10个工作日内进行检验检测。检验检测完毕后，检验检测机构应当在10个工作日内出具检验检测报告并核发安全检验合格标志。

第二十四条 乘客乘用电梯的，应当遵守下列规定：

- （一）遵守电梯安全注意事项和警示标志的要求；
- （二）不乘坐处于非正常状态下的电梯；
- （三）不采用非安全手段开启电梯轿门；
- （四）不破坏、拆除电梯的部件及附属设施；
- （五）不乘坐超载电梯；



(六) 不得有危及电梯安全运行及电梯乘客安全的其他行为。

第二十五条 电梯作业人员应当具备相应的专业知识和技能，依法经质量技术监督部门考核合格，取得国家统一格式的特种作业人员证书后，方可从事相应的作业。

第二十六条 由物业服务企业或其他管理人管理的电梯，电梯使用人应当按照有关规定交纳电梯运行维护费；不按规定交纳的，物业服务企业或其他管理人可以依法催收。

电梯运行维护费用于电梯日常管理、日常维护保养及维修材料和检验检测等费用。电梯运行维护费应当单独立账、专款专用，出现结余的，应当结转使用，不得挪作他用。

电梯运行维护费管理使用情况依法接受监督，每年至少公布一次电梯运行维护费的收支及使用情况。

第二十七条 电梯维修、更新、改造需要使用住宅专项维修资金的，按有关规定执行。

第四章 检验检测

第二十八条 检验检测机构应当遵守下列规定：



- (一) 依法取得相应的许可；
- (二) 确保检验检测活动符合有关规定；
- (三) 确保其检验检测人员具有相应的从业资格；
- (四) 提供可靠、便利的检验检测服务，对涉及商业秘密的负有保密义务；
- (五) 依法应当遵守的其他规定。

第二十九条 检验检测机构和检验检测人员应当按照有关标准、规范开展检验检测工作，客观、公正、及时地出具检验检测报告，对检验数据和检验结论负责，并接受质量技术监督部门的监督。

检验检测机构应当不断提高检验检测水平，提升服务能力，积极为电梯生产、使用单位提供指导、服务。

第三十条 检验检测机构发现电梯存在事故隐患的，应当向电梯使用单位发出检验意见通知书；发现电梯存在严重事故隐患的，还应当立即告知电梯使用单位和电梯日常维护保养单位及时采取措施，并同时向质量技术监督部门书面报告。

第三十一条 电梯受检单位对检验数据和检验结论有异议的，可以在收到检验报告之日起 15 日内向质量技术监督部门申



请复检。受理复检申请的质量技术监督部门应当在 15 日内指定检验检测机构进行复检。

第五章 监督管理

第三十二条 电梯生产、使用单位和检验检测机构，应当接受质量技术监督部门依法进行的特种设备安全监察。

第三十三条 质量技术监督部门应当建立电梯安全监察举报制度，公布举报电话、信箱或者电子邮件地址，受理对违法行为的举报，并及时予以处理。

电梯安全监督管理相关部门应当建立沟通机制，互通电梯安全管理信息，构建联系平台，在各自职责范围内做好电梯安全监督管理工作。

第三十四条 质量技术监督部门对电梯生产、使用单位、检验检测机构依法实施安全监察时，发现有违法行为或者电梯存在事故隐患的，应当以书面形式发出安全监察指令，责令有关单位及时采取措施，予以整改或者消除事故隐患；紧急情况下需要采取紧急处置措施的，应当随后补发书面通知。需要相关部门支持、配合的，应当及时予以通知。



第三十五条 质量技术监督部门应当督促电梯生产、使用单位落实电梯安全管理的责任和要求，建设、房管、安监等部门应当在各自职责范围内督促电梯生产、使用单位落实电梯安全管理的责任和要求。

第六章 应急处置

第三十六条 市、辖市（区）人民政府应当建立电梯事故及严重事故隐患应急处置协调机制，采取有效措施，保障应急处置顺利进行。

建立由质量技术监督、安监、公安、建设、房管、卫生等部门和检验检测机构、电梯日常维护养单位等组成的电梯事故应急救援网络。

第三十七条 电梯使用单位应当制定电梯事故应急救援预案，并定期进行事故应急演练。电梯事故发生后，电梯使用单位应当立即启动预案，组织救援，防止事故扩大，并及时向质量技术监督部门和有关部门报告。

质量技术监督部门应当制定电梯事故部门应急预案，接到事故报告后，应当及时启动预案，组织开展事故应急救援工作。



第三十八条 质量技术监督部门负责电梯事故隐患监察，依法督促有关单位及时对存在事故隐患的电梯予以整改，消除事故隐患。

第三十九条 质量技术监督部门接到电梯事故报告后，应当尽快核实有关情况，立即向同级人民政府报告，并逐级上报事故情况。

质量技术监督部门应当按照有关规定及时对电梯事故进行调查处理。

第四十条 安监部门负责电梯安全工作综合监管，参与电梯事故调查工作。

第四十一条 公安部门负责电梯公共安全应急处置，及时对破坏电梯设施、危害公共安全的行为进行查处，协助建立电梯事故应急救援网络与 110 的联动机制。

第四十二条 房管部门负责督促物业服务企业做好电梯安全使用管理。对存在严重事故隐患或发生安全事故需要维修、更新、改造的电梯，房管部门应当依法审核使用住宅专项维修资金；对未按规定进行维修、更新、改造但情况紧急的，房管部门可以依法组织代修，代修费用依法从相关住宅专项维修资金中列支。



第四十三条 建设、卫生等部门在各自职责范围内做好电梯事故的应急处置。

第四十四条 电梯事故应急救援网络相关成员单位在接到电梯事故报告或者通知后，应当在 30 分钟内赶到现场进行应急救援。

第四十五条 电梯日常维护保养单位和检验检测机构应当为电梯事故应急救援提供技术支撑和服务。

第七章 法律责任

第四十六条 电梯生产、使用单位或者检验检测机构违反相关规定的，由质量技术监督部门依法予以查处；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第四十七条 电梯生产、使用单位或检验检测机构拒不接受质量技术监督部门依法实施的安全监察的，由质量技术监督部门依法查处，并将查处情况通报相关部门。

第四十八条 质量技术监督等部门及其工作人员在电梯安全监督管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予行政处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。



第八章 附 则

第四十九条 本办法下列用语的含义：

（一）“电梯日常维护保养”是指对电梯进行清洁、润滑、调整、更换易损件和检查等日常维护和保养性工作，其中清洁、润滑不包括部件的解体，且调整和更换易损件不会改变任何电梯性能参数；

（二）“电梯运行维护费”是指电梯的日常运行以及维护所发生的费用，主要包括运行电费、定期检验检测费、日常维护保养费和维修材料费等；

（三）“大修”是指需要通过拆卸或者更新主要受力结构部件才能完成的修理业务，亦包括对机构（传动系统）或者控制系统进行整体修理的业务，大修后的电梯性能参数与技术指标不变；

（四）“改造”是指改变电梯受力结构、机构（传动系统）或者控制系统，致使电梯的性能参数与技术指标发生变更的业务。

第五十条 本办法自 2013 年 2 月 1 日起施行。