

关于印发常州市老旧住宅电梯安全评估、 隐患整治办法的通知

(常市监规〔2024〕1号)

各辖市、区人民政府，常州经开区管委会：

现将《常州市老旧住宅电梯安全评估、隐患整治办法》印发给你们，请结合《常州市推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案》要求认真贯彻落实。

常州市市场监督管理局

2024年12月5日

常州市老旧住宅电梯安全评估、隐患整治办法

第一章 总 则

第一条 为推进老旧住宅电梯隐患整治工作，减少电梯故障和防范电梯事故，根据《江苏省特种设备安全条例》《江苏省物业管理条例》《常州市电梯安全管理条例》《常州市市区住宅专项维修资金管理辦法》等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

常州市行政规范性文件

第二条 本办法所称老旧住宅电梯是指在本市行政区域内自安装监督检验合格之日起超过**15**年的住宅电梯。

使用单位是指《江苏省特种设备安全条例》第二十八条和《特种设备使用单位落实使用安全主体责任监督管理规定》第八十五条规定的单位，一般为承担电梯安全管理义务的单位。

第三条 安全评估是指以消除不可接受风险为目的，对设备本体、建筑相关项目进行风险评价，根据评价结果确定电梯综合安全状况等级，并结合使用管理和日常维护保养存在的安全隐患，提出降低风险措施的全过程。

安全评估机构是指具有相应资质，能按照电梯相关法律法规及安全技术规范、标准要求对电梯实施安全评估并出具安全评估报告的机构。

电梯隐患是指经检验检测、安全评估、质量监督抽查等发现的电梯本体及其安全保护装置缺陷、缺失或失效所导致的隐患。

电梯更新是指拆除原有电梯，重新安装新电梯的活动。电梯一般修理、重大修理、改造按照国家电梯施工类别划分相关规定确定。

第四条 辖市、区人民政府，常州经济开发区管委会应当加强对本行政区域内老旧住宅电梯安全评估、隐患整治工作的组织领导和政策指导，统筹协调解决工作推进中的重大问题。

市场监管部门负责老旧住宅电梯安全监督管理工作，负责老旧住宅电梯安全评估工作的监管，督促指导老旧住宅电梯使用单

常州市行政规范性文件

位加强电梯隐患整治等安全管理。住建部门负责对使用住宅专项维修资金进行监管，指导辖市、区物业主管部门加强对物业服务企业依法履行电梯使用管理职责的监督。财政、公积金等有关部门按照职责分工做好相关工作。

镇人民政府、街道办事处负责辖区内老旧住宅电梯安全评估、隐患整治工作的组织实施。

第五条 辖市、区人民政府、常州经济开发区管委会、市场监管部门应当加强老旧住宅电梯检验检测、安全评估、隐患整治的宣传，不断提高全社会的参与度和认可度。

广播、电视、报刊、互联网等媒体应积极开展老旧住宅电梯安全公益宣传。

第二章 安全评估

第六条 对于符合本办法规定的老旧住宅电梯，在近一年内有下列情形之一的，使用单位可以与业主委员会、物业管理委员会或相关业主协商达成一致，委托安全评估机构开展安全评估：

（一）发生安全事故的；

（二）因电梯质量或设备老化造成故障被投诉举报且查实3次及以上的，或造成困人故障率高被市场监管部门通报的；

（三）电梯定期检验不合格后，经整改复检仍不合格且继续整改难度较高的；

（四）经检验检测、质量监督抽查等发现存在安全隐患的电梯，电梯使用单位与相关业主就隐患消除方式（一般修理、重大

常州市行政规范性文件

修理、改造、更新)无法达成一致的;

(五)政府有关部门、法律法规等规定应当申请安全评估的其他情形。

第七条 安全评估机构接受安全评估委托后,使用单位就开展安全评估工作书面告知业主委员会、物业管理委员会或相关业主,以及电梯所在地的镇人民政府、街道办事处。

第八条 安全评估机构应当组织成立专家组对老旧住宅电梯开展安全评估,并自完成现场评估之日起**10**个工作日内出具安全评估报告。安全评估报告应当包括电梯的风险等级,以及可以继续使用、一般修理、重大修理、改造或更新的评估意见。对于建议重大修理、改造或更新的,应当根据电梯实际使用情况给出整改建议。

安全评估报告由安全评估机构,电梯所在地的镇人民政府、街道办事处,使用单位分别保存,并由安全评估机构及时上传至江苏省特种设备安全智慧服务平台。

镇人民政府、街道办事处监督使用单位按照安全评估报告的整改建议及时做好隐患整治工作。

第九条 使用单位应当将安全评估报告在电梯显著位置进行公示,公示期不少于**7**日。

第三章 隐患整治

第十条 老旧住宅电梯经检验检测、质量监督抽查等发现存在隐患的,电梯使用单位应组织开展隐患整治工作,并按规定停

常州市行政规范性文件

止使用相关电梯。

定期检验不合格的，电梯使用单位应当立即停止使用，尽快完成隐患整治。

自行检测发现存在不符合项目的，电梯使用单位应当及时整改；存在较严重不符合项目的，电梯使用单位应当立即停止使用并及时进行整改。

质量监督抽查发现存在隐患的，电梯使用单位应当及时整改。

电梯使用单位可以参照安全评估隐患整治相关条款对上述隐患进行整改。

第十一条 老旧住宅电梯经安全评估需一般修理的，使用单位组织维护保养单位等具备相应资质的单位按照评估报告意见于**1**个月内消除隐患。

第十二条 老旧住宅电梯经安全评估需重大修理、改造或更新（以下简称隐患整治）的，使用单位自收到安全评估报告起**2**个月内，会同业主委员会、物业管理委员会或相关业主等成立电梯隐患整治工作组，并在电梯显著位置进行公示，公示期不少于**7**日。

整治期间，使用单位应采取监护措施。

第十三条 电梯隐患整治工作组自成立起**1**个月内，按照安全评估报告，制定电梯隐患整治工作方案。方案应当包括技术路径、项目费用、筹集途径、实施计划，对于需要更新的电梯还需

常州市行政规范性文件

明确备选电梯品牌等内容。

电梯隐患整治工作组及相关方就老旧住宅电梯隐患整治工作方案无法达成一致的，可以由电梯所在地的镇人民政府、街道办事处组织协调，确定工作方案。

涉及电梯机房、井道、地坑等土建工程施工质量的，应当报属地住建部门纳入监管，按规定办理施工许可等手续。

第十四条 原安全评估机构对电梯隐患整治工作方案的技术路径进行审核，并出具书面审核意见。

第十五条 电梯隐患整治工作组按照电梯隐患整治工作方案及审核意见完成隐患整治后，书面告知原安全评估机构。

原安全评估机构收到告知后，在**10**个工作日内开展现场复查，复查通过的出具验收报告，不通过的出具书面整改意见。相关报告应及时抄送电梯所在地的镇人民政府、街道办事处，并上传至江苏省特种设备安全智慧服务平台。

隐患整治的电梯涉及重大修理、改造、更新需同时申请监督检验。安全评估机构和监督检验机构为同一机构时，监督检验报告可以替代验收报告。

第十六条 电梯隐患整治工作组应当将整改、复查结论或监督检验报告在电梯显著位置进行公示，公示期不少于**7**日。

第四章 保障措施

第十七条 使用单位、电梯隐患整治工作组、业主等对老旧住宅电梯安全评估报告、隐患整治工作方案审核意见或现场复查

常州市行政规范性文件

结论有异议的，自收到报告或通知书之日起**20**个工作日内，可以以书面形式向安全评估机构提出。

安全评估机构应当自收到异议之日起**10**个工作日内就有关异议进行书面答复。逾期未答复或者相关单位或人员对安全评估机构的书面答复仍有异议的，相关单位或人员可以自答复期限届满之日或收到答复之日起**20**个工作日内向电梯所在地县级市场监管部门申请复核。

第十八条 老旧住宅电梯隐患整治可以按照规定使用住宅专项维修资金。无住宅专项维修资金或住宅专项维修资金不足的，由电梯所有权人承担相关费用。

使用住宅专项维修资金及业主自行筹集资金的分摊比例，根据所在楼层、面积等因素，由业主集体商定。

老旧住宅电梯更新提取住房公积金按照相关规定执行。

第十九条 辖市、区人民政府，常州经济开发区管委会可以根据地区实际，对本辖区内的老旧住宅电梯更新适当给予补贴，引导业主开展老旧住宅电梯更新工作。

第五章 附 则

第二十条 其他场所的电梯隐患整治工作，可以参照本办法执行。

第二十一条 辖市、区人民政府，常州经济开发区管委会可以依据本办法结合实际制定辖区老旧住宅电梯安全评估、隐患整治工作实施细则。

第二十二条 本办法自发布之日起施行，有效期 5 年。