

扬州市住宅电梯安全管理条例

(2023 年 12 月 29 日扬州市第九届人民代表大会常务委
员会第十六次会议通过 2024 年 1 月 12 日江苏省第十
四届人民代表大会常务委员会第七次会议批准)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 选型配置与制造安装
- 第三章 使用管理
- 第四章 维护保养与检验、检测
- 第五章 应急处置
- 第六章 监督管理
- 第七章 法律责任
- 第八章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了加强住宅电梯安全管理，预防和减少事故，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》、国

务院《特种设备安全监察条例》和《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、制造安装、使用管理、维护保养、检验、检测、应急处置与监督管理等活动，适用本条例。

本条例所称住宅电梯（以下简称电梯），是指住宅楼（含商住楼内的住宅）安装使用的公用电梯。

单一家庭自用电梯的安全管理不适用本条例，但是改作公共使用的，按照本条例执行。

第三条 市、县（市、区）人民政府应当加强对电梯安全工作的领导，督促各有关部门依法履行电梯安全监督管理职责，及时协调解决电梯安全监督管理工作中的重大问题。

乡镇人民政府、街道办事处应当配合、协助做好电梯安全监督管理相关工作。

第四条 市场监督管理部门负责电梯安全监督管理工作。

住房和城乡建设部门负责对电梯井道、底坑、机房、层站等的建筑质量进行监督管理和专项验收，建立电梯更新、改造、重大修理使用专项维修资金制度。

公安机关负责依法查处破坏电梯设施、危害公共安全等违法行为。

自然资源和规划、应急管理、消防救援等有关部门和单位应当按照各自职责，做好电梯安全监督管理相关工作。

第五条 电梯行业协会应当根据协会章程建立行业自律机制，推进行业诚信经营，维护公平竞争，提高行业服务水平。

电梯行业协会可以在协会章程规定的业务范围内，根据需要发布电梯维护保养成本参考价格、合同示范文本等行业信息，组织开展电梯使用安全培训、维护保养人员的技能提升培训等活动。

第六条 市场监督管理、住房和城乡建设、公安、消防救援等相关部门和单位应当按照各自职责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。

教育部门应当将电梯安全知识纳入公共安全教育内容，学校、幼儿园应当普及电梯安全常识，增强学生、幼儿安全文明使用电梯的意识。

乡镇人民政府、街道办事处应当在本辖区内开展电梯安全宣传教育工作。

新闻媒体应当开展电梯安全公益宣传和舆论监督。

第七条 鼓励电梯制造、使用管理、维护保养、检验、检测等单位投保电梯安全责任相关保险，运用保险机制创新电梯安全管理方式。

鼓励保险机构提供电梯更新、改造、重大修理、维护保养等保险产品服务。

第二章 选型配置与制造安装

第八条 住宅建设单位(以下简称建设单位)应当按照国家、省相关规定以及电梯安全技术规范、标准选择电梯,保证所选择的电梯与建筑结构、使用要求相适应。

第九条 建设单位应当为新安装的电梯配备电梯运行远程监测装置。鼓励使用单位为在用电梯配备电梯运行远程监测装置。

建设单位应当为新安装电梯的机房配备满足电梯安全运行所需要的温度调节装置。鼓励使用单位为在用电梯的机房配备满足电梯安全运行所需要的温度调节装置。

鼓励建设单位、使用单位为电梯配备断电自动平层装置、智能识别阻拦系统、公共安全视频监控设施,完成电梯机房、井道、轿厢内通信信号覆盖。视频图像信息的采集、使用和管理应当依法进行,不得侵犯他人合法权益。

第十条 住宅设计应当符合国家、省相关规定以及电梯安全技术规范、标准,满足安全运行、应急救援、消防、通讯、无障碍通行等要求。住房和城乡建设部门应当将相关内容纳入施工图审查。

电梯井道的土建工程必须符合建筑工程质量要求,井道和底坑不得渗水漏水。电梯安装施工过程中,电梯安装单位应当遵守施工现场的安全生产要求,落实现场安全防护措施。施工现场的安全生产监督,由有关部门依照有关法律、行政法规的规定执行。

第十一条 新建住宅安装电梯应符合有关国家标准。

十二层以上的住宅建筑,每栋楼应当至少设置二台电梯,且

其中至少应当有一台为可容纳担架的电梯。

建筑高度大于三十三米的住宅建筑应当设置消防电梯，且每个防火分区可供使用的消防电梯不得少于一台。

第十二条 电梯制造单位对电梯安全性能负责，对产品质量安全承担主体责任，并履行下列义务：

（一）应当向电梯使用单位提供电梯备品备件，明示备品备件、维修价格、主要部件和安全保护装置的质量保证期限，在保证期限内存在质量问题的，予以免费修理或者更换；

（二）不得采用任何技术手段限制电梯正常的修理、维护保养或者影响电梯正常使用；

（三）应当配备、开放视频监控、远程监测和一键救援通话等相关数据接口，数据接口应当符合公共数据标准。

第十三条 电梯制造单位或者销售单位对其制造安装、经营销售的电梯承担保修责任；保修期限不得少于五年，自电梯安装监督检验合格之日起计算。在保修期内提供涉及电梯质量问题的修理服务，不得收取修理或者更换零部件费用，法律、法规另有规定的除外。

第十四条 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。原电梯制造单位已经注销或者不再具有相应资质的，由依法取得相应许可的单位进行改造、修理。

依照前款规定接受委托的单位，不得转委托或者变相转委托

安装、改造、修理业务。

第十五条 电梯使用单位装修电梯轿厢，不得使电梯平衡系数超出标准许可范围和电梯制造单位的技术要求，装修材料应当符合消防要求。

轿厢装修后的电梯应当经电梯制造或者维护保养单位检测，符合相关标准以及安全技术规范要求后方可继续使用。检测记录应当存入电梯安全技术档案。

轿厢装修施工涉及电梯改造的，应当依照本条例第十四条的规定执行。

第十六条 电梯施工单位应当在电梯安装、改造完成并经监督检验合格后三十日内，将相关技术资料、文件、监督检验报告、电梯钥匙等移交给电梯使用单位，办理交付手续。电梯在交付前不得投入使用。

第十七条 市、县（市、区）人民政府以及有关部门应当按照政府指导、业主自愿、因地制宜、保障安全的原则，采取措施创造条件，推动既有住宅加装电梯。

第三章 使用管理

第十八条 业主是住宅电梯的所有权人，依法承担电梯安全运行的相应义务。

第十九条 电梯使用单位应当按照下列规定予以确定：

- (一) 新安装电梯未移交业主的，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。

电梯使用单位无法确定的，电梯所在地乡镇人民政府、街道办事处应当予以指导、协调，督促所有权人确定使用单位或者指定使用单位。未明确使用单位的电梯不得投入使用。

第二十条 电梯使用单位是电梯使用安全的责任主体，应当履行下列日常管理义务：

(一) 按照国家和省有关规定设置电梯安全管理机构或者配备安全管理人员；

(二) 确保电梯的使用、维护保养、修理和改造符合相关法律、法规、技术规范的要求；

(三) 电梯需要停止使用的，应当采取规范的防护措施，并公告停止使用情况；

(四) 确保已安装的电梯应急照明设备、紧急报警装置、电梯运行远程监测装置、电梯机房温度调节装置、断电自动平层装置、智能识别阻拦系统、公共安全视频监控设施和通话装置等有效运行；

(五) 对维护保养进行现场监督和确认，配合做好现场安全工作；

(六) 在电梯轿厢内显著位置张贴使用标志、统一的应急救援标志，以及安全注意事项和警示标志等，并保持其完好；

(七) 运载易造成电梯损坏的物品时，采取有效的安全防护技术措施或者安排人员进行现场管理；

(八) 在电梯内安装广告设施不得影响电梯使用安全；

(九) 开展安全、文明乘梯宣传教育，发现不文明乘梯行为，采取有效措施予以劝阻；

(十) 购买产品质量可追溯的电梯主要部件和安全保护装置，不得采购国家明令淘汰或者已经报废的零部件用于电梯修理；

(十一) 不得改变或者影响电梯的消防联动控制功能，不得改变或者影响消防电梯消防控制模式的优先级；

(十二) 法律、法规以及安全技术规范规定的其他义务。

第二十一条 物业服务企业接受委托承担电梯使用单位职责的，除履行本条例第二十条规定的义务外，还应当遵守下列规定：

(一) 在物业服务合同中约定电梯安全使用管理方面的权利和义务，接受业主、业主大会、业主委员会或者物业管理委员会的监督；

(二) 在物业管理区域内显著位置及时公开电梯更新、改造、重大修理、动用专项维修资金等重大事项相关信息；

(三) 委托依法取得相应许可的单位进行日常维护保养，并自电梯维护保养合同签订之日起七日内，在物业管理区域显著位置公布维护保养单位的名称、办公场所、联系电话、负责人等信息，接受业主、业主大会、业主委员会或者物业管理委员会的监督。

督。

物业服务企业不再作为电梯使用单位时，应当按照物业服务合同约定的期限，没有约定期限的应当在合同终止之日起十五日内，向业主委员会移交完整的电梯安全技术档案等相关资料；未成立业主委员会的，向所在地乡镇人民政府、街道办事处移交。

第二十二条 有下列情形之一的，电梯使用单位应当委托电梯检验、检测机构开展安全评估，并根据评估报告对电梯进行修理、改造或者更新：

- （一）电梯主要零部件达到设计使用年限的；
- （二）因电梯故障导致人员伤亡的；
- （三）因人为因素造成电梯严重损坏停止使用的；
- （四）因受水灾、火灾、地震等灾害影响停止使用的；
- （五）故障频率高、举报投诉多且经确认属实的；
- （六）使用年限超过十五年的；
- （七）法律、法规规定应当评估的其他情形。

有前款第一项情形的，应当在电梯主要零部件达到设计使用年限之前完成安全评估；有前款第二项至第四项情形的，应当在电梯恢复使用之前完成安全评估。经安全评估后，应当将评估结果张贴在电梯出入口处的显著位置。

第二十三条 电梯使用单位接到电梯制造单位、维护保养单位、检验机构、检测机构有关电梯存在事故隐患的书面告知后，应当对电梯进行全面检查，消除事故隐患，方可继续使用。

第二十四条 电梯乘用人应当安全、文明使用电梯，遵守电梯安全注意事项和警示标志的要求，不得有下列行为：

- （一）乘用明示处于非正常状态的电梯；
- （二）超过额定载重量乘用电梯；
- （三）携带易燃易爆物品、危险物质或者其他可能影响电梯安全的物品乘用电梯；
- （四）在电梯轿厢内打闹、蹦跳、吸烟、倚靠轿门；
- （五）强行开启电梯层门、轿厢门或者强行阻挡关门；
- （六）拆除、损坏电梯的零部件、紧急报警装置、安全注意事项或者电梯安全相关的标志、标识；
- （七）使用电梯运载摩托车、电动自行车或者其蓄电池；
- （八）在电梯轿厅轿门地坎处和轿厢内遗撒建筑（装修）垃圾、生活垃圾等；
- （九）其他影响电梯使用安全或者人身安全的行为。

监护人应当依法履行对被监护人安全、文明使用电梯的监护义务。

第二十五条 物业服务企业收取的电梯运行费应当依法用于电梯日常运行的能耗、一般修理、维护保养、检验、检测、安全评估、责任保险，且专款专用。电梯运行费收支情况和分摊情况应当在物业管理区域内显著位置每年至少公布一次，公布期不得少于一个月。

经业主大会决定，利用电梯投放商业广告的收入可以优先用

于电梯的维护保养和修理。

第二十六条 电梯需要进行更新、改造、重大修理的，其费用的筹集按照下列情形处理：

（一）已建立电梯、消防设施设备专项维修资金的，业主对电梯进行更新、改造时可以申请使用该专项维修资金；

（二）未建立电梯、消防设施设备专项维修资金或者该专项维修资金余额不足的，业主对电梯进行更新、改造、重大修理时，可以依法申请使用住宅专项维修资金；

（三）未交存住宅专项维修资金或者该专项维修资金余额不足的，电梯更新、改造、重大修理所需费用由业主协商承担、自行筹集或者续交该专项维修资金后申请使用。

第四章 维护保养与检验、检测

第二十七条 从事电梯维护保养工作的单位应当依照有关法律、法规的规定具备相应的条件，并取得许可。

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、维护保养标准自我声明和服务质量公开承诺、应急救援电话以及维护保养的电梯等相关信息书面告知市场监督管理部门。相关信息发生变更的，应当自变更之日起五个工作日内，书面告知市场监督管理部门。

第二十八条 电梯维护保养单位应当履行下列义务：

（一）确保其维护保养、修理后投入使用的电梯满足相关安全技术规范要求；

（二）根据电梯安全技术规范、相关标准和电梯使用的实际情况，制定管理制度、维护保养质量计划和方案，不得以紧急维修代替日常维护保养；

（三）对维护保养人员进行安全教育和技能培训，现场作业人员应当具有相应资格，维护保养现场应当采取必要的警示标志和安全防护措施；

（四）监督维护保养人员严格按照维护保养质量计划和方案实施维护保养，如实填写维护保养记录，并经电梯使用单位确认；

（五）在物业管理区域内显著位置公示维护保养内容、时间、责任人、联系方式等信息；

（六）发现电梯故障或者接到故障通知后应当及时排除故障，故障难以排除的，应当书面告知电梯使用单位；

（七）建立应急救援和故障处置等记录台账，如实记载应急救援和故障处置等情况，记录至少保存十年；

（八）不得采用任何技术手段限制电梯正常的修理、维护保养或者影响电梯正常使用；

（九）不得将国家明令淘汰或者已经报废的零部件用于电梯修理；

（十）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；

（十一）法律、法规以及安全技术规范规定的其他义务。

第二十九条 电梯维护保养单位发现有下列情形之一的，应当及时向电梯使用单位提出停止使用电梯的书面意见，配合电梯使用单位采取有效的安全措施，并及时向电梯所在地市场监督管理部门报告：

（一）使用未经检验或者检验不合格电梯的；

（二）使用已经报停、报废电梯的；

（三）违规进行电梯改造、修理的；

（四）其他严重危及电梯使用安全的情形。

第三十条 电梯维护保养可以实行线上检查维护和现场维护保养相结合的维护保养模式。

第三十一条 电梯维护保养单位应当将本单位维护保养实施情况等信息上传市场监督管理部门网络平台，并保证信息的真实性。

第三十二条 鼓励电梯维护保养单位向规模化、专业化发展，提供差别化服务，提升维护保养服务能力。

第三十三条 从事电梯检验、检测工作的机构应当依照有关法律、法规的规定具备相应的条件，并经过核准。

在本市从事电梯检验、检测工作的机构，应当在首次开展检验、检测工作三十日前，将从业资质、人员、固定办公场所、质量管理体系等相关信息书面告知市场监督管理部门。相关信息发

生变更的，应当自变更之日起五个工作日内，书面告知市场监督管理部门。

电梯检验、检测机构应当在收到电梯使用单位定期检验、检测申请后一个工作日内受理，与申请人约定现场检验、检测时间，按期实施检验、检测，并在形成检验、检测结论后五个工作日内出具检验、检测报告。

第五章 应急处置

第三十四条 市、县（市、区）人民政府应当将电梯应急救援纳入本级突发事件应急救援体系，设立电梯安全应急救援专项资金。

市人民政府应当建立全市统一的电梯应急处置服务平台。

第三十五条 电梯使用单位、维护保养单位应当根据各自在电梯应急救援中承担的任务，制定应急救援预案，进行应急救援演练。

第三十六条 电梯使用单位应当按照下列要求组织实施电梯应急救援工作：

（一）实行二十四小时值班制度，确保电梯使用期间值班人员在岗、救援服务联系正常、应急救援通道安全畅通；

（二）收到电梯困人报告后，立即通知电梯维护保养单位实施救援，并采取措施安抚被困人员。

因意外停电导致电梯停运的，使用单位应当对电梯运行状况进行检查，发现轿厢内有人员被困的，依照前款第二项规定开展应急救援。

第三十七条 电梯维护保养单位应当配备应急救援人员，按照下列要求组织实施电梯应急救援工作：

（一）设立二十四小时应急救援电话；

（二）收到电梯困人报告后，立即赶到现场开展救援，并及时向电梯应急处置服务平台报告应急救援情况。

第六章 监督管理

第三十八条 市场监督管理部门应当建立电梯安全信息化系统，采集、统计、分析电梯故障等有关数据，实现数字化监管。

电梯制造、使用、维护保养单位和检验、检测机构，应当按照规定向市场监督管理部门提供相关数据，并保证其真实、完整。

第三十九条 市场监督管理部门应当制定电梯安全监督年度检查计划，对在用电梯改造、修理、使用、维护保养、检验检测、安全评估等情况实施监督检查；发现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。

第四十条 市场监督管理部门以及其他相关部门和单位应当建立电梯安全投诉和举报制度，公布投诉、举报电话。

任何单位和个人发现电梯安全违法行为或者电梯存在事故

隐患的,可以向市场监督管理部门以及其他相关部门和单位投诉、举报。接到投诉或者举报的部门和单位应当及时调查处理。

第四十一条 发生电梯事故、存在严重事故隐患未及时消除或者存在其他安全管理问题的,市场监督管理部门应当及时约谈有关单位主要负责人,要求其落实电梯安全责任。

第四十二条 市场监督管理部门应当对电梯维护保养单位工作质量进行评价,并向社会公布评价结果。

第四十三条 住房和城乡建设、市场监督管理部门应当按照各自职责加强对物业服务企业依法履行电梯使用管理职责的监督。

第七章 法律责任

第四十四条 对违反本条例规定的行为,法律、法规已有处罚规定的,从其规定。

第四十五条 电梯制造单位违反本条例第十二条第二项规定,采用技术手段限制电梯正常的修理、维护保养或者影响电梯正常使用的,由市场监督管理部门责令限期改正;逾期未改正的,处一万元以上五万元以下罚款。

第四十六条 电梯使用单位未依照本条例第二十条第三项至第五项、第八项规定履行日常管理义务的,由市场监督管理部门责令限期改正;逾期未改正的,处三千元以下罚款。

电梯使用单位未依照本条例第二十条第十项规定履行日常管理义务的，由市场监督管理部门责令限期改正，处一万元以上五万元以下罚款。

电梯使用单位违反本条例第二十三条规定，电梯存在事故隐患，未对其进行全面检查，消除事故隐患，继续使用的，由市场监督管理部门责令停止使用，处三万元以上三十万元以下罚款。

电梯使用单位违反本条例第三十六条第一款第二项规定，收到电梯困人报告后，未立即通知电梯维护保养单位实施救援并采取安抚被困人员的，由市场监督管理部门处一万元以上十万元以下罚款。

第四十七条 物业服务企业违反本条例第二十条第一项规定，未设置电梯安全管理机构或者配备安全管理人员的，由市场监督管理部门责令限期改正；逾期未改正的，责令停止使用，处二万元以上十万元以下罚款。

物业服务企业违反本条例第二十一条第二项、第三项规定，未在物业管理区域内显著位置及时公开重大事项相关信息，或者未委托依法取得相应许可的单位进行日常维护保养的，由住房和城乡建设部门责令限期改正；逾期未改正的，处一万元以上五万元以下罚款。

物业服务企业违反本条例第二十五条第一款规定，电梯运行费未专款专用，或者未按照规定公布的，由市场监督管理部门责令限期改正；逾期未改正的，处一万元以上五万元以下罚款。

第四十八条 电梯维护保养单位违反本条例第二十八条第五项规定，未在物业管理区域内显著位置公示维护保养信息的，由市场监督管理部门责令限期改正；逾期未改正的，处三千元以上三万元以下罚款。

电梯维护保养单位未依照本条例第二十八条第六项、第八项至第十项、第二十九条规定履行电梯维护保养义务的，由市场监督管理部门责令限期改正，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。

第四十九条 电梯检验、检测机构违反本条例第三十三条第三款规定，未按期实施检验、检测或者未及时出具检验、检测报告的，由市场监督管理部门责令限期改正；逾期未改正的，处一万元以上五万元以下罚款。

第五十条 乘用人违反本条例第二十四条第一款规定乘用电梯的，业主、业主委员会、物业管理委员会、物业服务企业或者其他电梯使用单位等有权予以劝阻，经劝阻仍不停止违法行为的，由公安机关处二十元以上二百元以下罚款；构成违反治安管理行为的，由公安机关依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十一条 国家机关及其工作人员在电梯安全监督管理工作中有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为的，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

第五十二条 电梯安装、改造、修理（含重大修理和一般修理）和维护保养的具体范围，参照国家电梯施工类别划分相关规定确定。

第五十三条 扬州经济技术开发区管理委员会、扬州市生态科技新城管理委员会、扬州市蜀冈-瘦西湖风景名胜区管理委员会等各类功能区管理机构按照其职责，做好管理区域内的电梯安全监督管理工作。

第五十四条 本条例自 2024 年 5 月 1 日起施行。