|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 索  引  号 | 01400022-0/2024-00103 | 分        类 | 政策文件 |
| 发文日期 | 2024-04-16 | | |
| 标        题 | 江苏省老旧住宅电梯安全评估及隐患整治办法 | | |
| 文        号 | 苏市监〔2024〕71号 | 主  题  词 |  |
| 内容概述 |  | | |

**江苏省老旧住宅电梯安全评估及隐患整治办法**

发布日期：2024-04-17 15:03浏览次数： 848

第一章  总  则

第一条  为推进老旧住宅电梯安全评估及隐患整治，提高住宅小区老旧电梯质量安全水平，减少电梯故障和防范电梯事故，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》《江苏省物业管理条例》《江苏省住宅专项维修资金管理办法》等规定，结合本省实际，制定本办法。

第二条  本办法所称老旧住宅电梯是指在本省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。

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。

第三条  县级以上地方人民政府应当加强对老旧住宅电梯安全评估及隐患整治工作的领导，建立工作机制，及时解决工作推进过程中的重大问题。

县级以上地方人民政府承担特种设备安全监督管理的部门（以下简称特种设备安全监管部门）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位加强电梯安全管理并做好隐患整治工作。市、县物业管理行政主管部门会同同级财政行政主管部门，依法依规负责老旧住宅电梯隐患整治中使用住宅专项维修资金的指导和监督。其他有关部门按照职责分工做好相关工作。

乡镇人民政府、街道办事处以及开发区管理机构负责辖区内老旧住宅电梯安全评估及隐患整治工作的组织实施。

第四条  县级以上地方人民政府及其特种设备安全监管部门应当加强老旧住宅电梯安全评估及隐患整治的宣传，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性宣传。

第二章 安全评估

第五条  对于符合本办法规定的老旧住宅电梯，使用单位可以结合电梯实际使用情况，委托安全评估机构开展安全评估。

第六条  对于近一年内有下列情形之一的老旧住宅电梯，使用单位应当与业主委员会、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；

（三）因电梯质量或设备老化造成困人故障率高被特种设备安全监管部门通报的；

（四）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；

（五）法律法规和有关文件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，使用单位应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，以及电梯所在地的乡镇人民政府、街道办事处或开发区管理机构。

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。

安全评估报告应由安全评估机构，电梯所在地的乡镇人民政府、街道办事处或开发区管理机构，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。

第八条  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

第九条  老旧住宅电梯经安全评估需一般修理的，使用单位应组织维保单位按照评估报告要求于1个月内消除隐患。

第十条  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，应当会同业主委员会、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。

第十一条  电梯隐患整治工作组自成立起1个月内，应当按照安全评估报告，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明确备选电梯规格、性能等内容。

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，由电梯所在地的镇人民政府、街道办事处或开发区管理机构组织协调，确定工作方案。

涉及电梯机房、井道、底坑等土建维修、改造的，应当报属地建设行政主管部门纳入监管。

第十二条  原安全评估机构应当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。

第十三条  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，应当书面告知原安全评估机构。

原安全评估机构收到告知后，应当在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、街道办事处或开发区管理机构，并上传至江苏省特种设备安全智慧服务平台。

涉及隐患整治的电梯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。

第十四条  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

第十五条  对首次开展安全评估的老旧住宅电梯，同级财政可以结合当地实际情况对安全评估费用给予财政补助，安全评估机构应当通过公开招标方式确定。

第十六条  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。

第十七条  鼓励有条件的地方人民政府建立老旧住宅电梯隐患整治资金补助机制，重点对无住宅专项维修资金或住宅专项维修资金不足的保障性住房小区实施补助，并推动利用住宅电梯投放商业广告的收益，经业主共同决定，优先用于电梯修理、改造或更新。

第十八条  鼓励银行、保险等金融机构参与老旧住宅电梯隐患整治项目，提供信贷资金、电梯保险等服务。

第十九条  鼓励保险机构在房改房、安置房等政府兜底保障的小区推广“保险+服务”电梯综合保险，化解老旧住宅电梯安全评估及隐患整治资金难题。

第二十条  鼓励电梯制造单位研发推出适用于老旧住宅电梯隐患整治的电梯产品和技术，提供价格优惠、质量可靠的电梯产品及服务。

第二十一条  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特种设备安全监管部门申请复核。

第五章  附  则

第二十二条  有关单位或工作人员在工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法追究其责任。

第二十三条  其他场所电梯的安全评估及隐患整治工作，可以参照本办法执行。

第二十四条  设区市人民政府可以依据本办法制定辖区内老旧住宅电梯安全评估及隐患整治工作实施细则。

第二十五条  本办法自2024年6月1日起实施，有效期至2029年5月31日。