

上海市地方标准

《住宅电梯安全管理规范》

编制说明

一、项目背景和起草过程

（一）项目来源

根据沪市监标技〔2021〕341号文，《住宅电梯安全管理规范》列入上海市地方标准制订项目计划第31项。

本文件由上海市市场监督管理局提出并组织实施。

本文件由上海市电梯标准化技术委员会归口。

（二）标准制修订立项的必要性

上海市作为一个超大型城市，建筑楼宇和人口高度集中，拥有大量住宅中使用的电梯。近年来，随着上海人口的老龄化比例逐年提高，既有多层住宅加装电梯的数量也在逐年增加。上海各类电梯的总量截至2022年底，突破了30万台，达304634台，其中住宅电梯数量占比42.16%。住宅电梯安全关系到城市居民的日常出行和安居乐业，是提高城市居民生活质量的重要组成部分，也是关系到人民群众生活安全的大事。住宅电梯由于其使用场所的特殊性和电梯产权的多元性，给使用管理提出了更高的要求。根据调研，在本市对住宅电梯进行日常管理的电梯使用单位一般都是由业主委托的物业管理公司，依据相关法律法规电梯使用单位应当保证电梯安全使用。如何推动各方做好住宅小区电梯

安全工作，一直是本市电梯安全工作的重点和难点。为探索解决以上问题，2018 年起黄浦区市场监管局开始了这方面的管理探索，并在 2021 年编制完成了《住宅电梯安全管理规范》（DB 31-101/Z 009—2021）区级标准化指导性技术文件，指导了区域内住宅电梯使用单位做好住宅电梯安全管理工作，保障电梯安全运行，取得了较好的实践经验。

本文件的制定考虑到住宅电梯的特殊性，以共建为根本动力，以共治为重要方式，以共享为最终目的各责任方参与治理的住宅电梯安全管理，让管理者有据可依，有标准约定，有助于推进住宅电梯使用单位开展标准化优质服务，使得住宅电梯安全运行有保障。黄浦区《住宅电梯安全管理规范》和实践经验给与本文件的编制起到很好的借鉴作用。

（三）主要参加单位

主要起草单位：上海市联合电梯安全技术促进中心、上海市黄浦区市场监督管理局、上海市特种设备监督检验技术研究院。

参与起草单位：上海市物业管理行业协会、上海上实物业管理有限公司、上海南房集团物业管理有限公司、上海市电梯行业协会、上海三菱电梯有限公司、迅达（中国）电梯有限公司、通力电梯有限公司、上海交通大学电梯检测中心。

（四）主要工作过程

2021 年 3 月，起草组部分成员单位到本市部分住宅小区、电

梯维保单位和相关管理部门等开展了的调研。尤其是对黄浦区域内的住宅小区电梯使用单位进行管理内容和遇到问题的调研，对这些单位在实施区级标准化指导性技术文件情况进行了解和座谈。

2021 年 5 月由上海市联合电梯安全技术促进中心、上海市黄浦区市场监管局、上海市特种设备监督检验技术研究院向上海市市场监管局申请立项，2021 年 6 月，标准的制订通过市局标准化处立项评审。

2021 年 8 月成立由 11 家单位派员组成的起草编写组，2021 年 10 月起草编写组召开启动会议，讨论并完善了标准制修订的内容和推进计划，明确了编写组人员的分工。10~12 月，编写组人员根据各自的分工，结合法律、法规、安全技术规范、标准的变化情况和住宅电梯管理要求等进行了调研和准备，在此基础上提出标准条款，进行了分组讨论和起草组会议，形成标准讨论稿。

2021 年 12 月，起草编写组邀请了本市特种设备监督管理部门、特种设备检验机构、电梯制造企业等单位的专家代表，召开了专家讨论会，对标准讨论稿进行技术内容的讨论，形成统一要求。

2021 年 12 月~2022 年 1 月，编写组完成了专家意见的统计工作，并根据专家的意见和建议，对标准条款进行讨论并完善了相关内容。

2022 年 1 月，起草编写组两次邀请了本市特种设备监督管

理部门、特种设备检验机构、物业服务企业、行业协会等单位的专家代表，召开了专题讨论会，对标准在住宅小区管理如何实行进行征求意见和论证，听取了黄浦区市场监管局对于在区域内实施区级标准化指导性技术文件开展的检查和验收工作经验介绍。

2022 年 2 月，起草编写组汇总了专家意见和建议，以及黄浦区市场监管局的实践情况，补充完善了标准的相关内容，并发到起草组全体成员单位进行意见征询。

2022 年 3 月起草编写组核心成员对收集到的意见进行了讨论和论证，并结合黄浦区楼宇电梯管理的调研情况，逐条审核了本标准及标准附件，对标准进行了完善，并再次发到全体起草编写组成员专家征询意见。

2022 年 7 月，由于疫情，起草编写再次组组织本市特种设备监督管理部门、检验机构、行业协会和技术机构等单位的专家召开了线上视频会议，对标准对收集各类的意见进行了专项讨论，完成标准的征求意见稿，并上报给上海市电梯标准化技术委员会进行审核。

2022 年 8 月 10 日，上海市电梯标准化技术委员会通过主要其网站向全社会发出了征求意见通知，同时用电子邮件通知上海市电梯标准化技术委员会全体委员单位以及社会、行业专家征求意见，截止 2022 年 9 月 10 日共收到征求意见 50 条，并向起草编写组进行了反馈。为了便于研究讨论，起草编写组对反馈回来的意见按条款次序进行了汇总整理，并列表表述，其中复函专家

3 人，提出 50 条意见建议，其中采纳 33 条，部分采纳 3 条，未采纳 14 条，采纳率 72%。

2022 年 10 月起草编写组向上海市电梯标准化技术委员提交审定意见稿。

2022 年 11 月，起草编写组根据上海市电梯标准化技术委员会审定意见对标准进行了修改。

2023 年 3 月，起草编写组根据《上海市电梯安全管理办法（沪府令 76 号）》中使用管理和维护保养等章节要求对标准相关内容做出了法规符合性修订。

2023 年 8 月，上海市市场监督管理局标准处组织专家对标准进行了审定，提出了审定意见。起草编写组根据审定意见对标准进行了修改，形成了报批稿。

二、编制原则

该标准编制遵循以下原则：

- 按照 GB/T1.1-2020 给出的规则起草；
- 依据《上海市电梯安全管理办法》中的要求；
- 与 TSG 08《特种设备使用管理规则》协调一致；
- 与引用的相关标准协调，该标准侧重于上海市范围内在用的住宅电梯的安全管理；
- 考虑到本市在用住宅小区特点和新技术运用。

三、主要条款说明

本文件根据 GB/T 7024《电梯、自动扶梯、自动人行道术语》、

GB/T 7588.1《电梯制造与安装安全规范 第1部分：乘客电梯和载货电梯》、GB/T 24476《电梯、自动扶梯和自动人行道物联网的技术规范》、GB/T 42615-2023《在用电梯安全评估规范》、DB31/T 1123-2018《智慧电梯监测终端技术要求》、DB31/T 1298-2021《上海市既有多层住宅加装电梯的安全技术要求》等标准制定了住宅电梯安全管理的工作要求，内容包括：范围、规范性引用文件、术语和定义、相关主体的职责、电梯设施基本要求、电梯的使用管理、电梯的更新、改造、重大修理、加装电梯、考核评价的基本要求、附录及参考文献。

（一）范围

本文件根据《中华人民共和国特种设备安全法》的要求，梳理出了上海市在用住宅电梯安全管理的相关职责主体，根据住宅电梯的特点，提出了电梯设施基本安全、电梯使用管理、电梯的更新、改造、重大修理、加装电梯程序和考核评价的要求。

（二）相关主体的职责

本文件依据《上海市住宅物业管理规定》对在用住宅电梯产权人业主目前应足额交纳物业服务费和专项维修资金，承担电梯日常管理、维护保养、修理、改造、检验、检测、安全评估、更新费用的要求。对业主委员会明确其应该督促业主交纳物业服务费和专项维修资金，监督物业服务企业至少每半年公布1次电梯运行维护费用支出情况的职责要求。

（三）电梯设施基本要求

本文件根据 GB/T 7588.1《电梯制造与安装安全规范 第1部分：乘客电梯和载货电梯》等标准结合对电梯制造企业的调研情况，对在用住宅电梯轿厢内加装的多媒体显示屏时提出相应的安全要求，即多媒体显示屏应取得国家 CCC 认证，并标注能效标识，安装强度应能承受在特殊工况下（制动器、安全钳动作时）不掉落，对于非电梯制造单位提供的显示屏，其电源应取自电梯供电电源的前端，有抗电源反接和漏电保护等安全功能。电梯轿厢如配备电梯远程监测终端，该装置应符合 DB31/T 1123-2018 的要求，并保持实时在线。

（四）电梯的使用管理

本文件这个章节主要本市住在电梯使用情况，对使用单位（物业服务企业）提出电梯使用安全管理的基本要求，并根据《上海市电梯安全管理办法》提出的老旧电梯实施电梯安全评估的要求，增加了电梯使用单位应根据电梯安全评估结论，制定相应修理、改造、更新方案，经业主大会或业主委员会同意后组织实施。

（五）加装电梯

本文件根据既有住宅加装电梯的特点，根据《上海市住宅物业管理规定》对加装电梯的流程进行了规范性的表述以指导有加装电梯的小区开展加装电梯工作，对于后续管理，提出了物业服务企业可代收代缴电梯维护保养费、电梯运行电费、远程监测、

电梯检验和管理费用，上述费用应按年度收取并独立设帐，每半年公布 1 次费用收支出情况的要求并履行使用管理义务。

（六）考核评价的基本要求

本文件经过调研总结给出了住宅电梯使用单位开展电梯安全运行管理满意程度的测评方法与做法，明确了评价依据、评价范围、评价程序与内容，这些工作将有助于推进电梯使用单位在电梯安全管理工作上的持续改进。

四、主要试验的分析

无。

五、采用国际标准和国外先进标准的情况

本标准在编织时没有国际标准和国外先进标准可以采用。

六、与有关的现行法律、法规和强制性标准的关系

本标准在编制过程中，严格遵循有关现行法律、法规和强制性标准的相关要求，与相关法律、法规和强制性标准未存在冲突的内容。本标准编制的原则性：一是细化有关法律、法规的原则性要求，二是对直接和间接引用、细化安全技术规范和强制性标准的相关要求。

七、标准性质（强制性、推荐性）的建议

本标准建议为推荐性标准。

八、废止现行有关标准的建议

无。

九、重大分歧意见的处理

本标准制定过程中未出现过重大分歧意见。

十、实施该标准的措施建议

标准发布后，标准归口单位和标准主要起草编制单位将组织住宅小区物业管理公司和物业管理行业的相关人员进行该标准的宣贯，使这些人员拥有标准、了解标准、熟悉标准和执行标准。

建议特种设备培训机构或物业管理行业合作，在住宅小区物业公司相关人员和业主委员会人员开展培训的时候，对该标准进行详尽解读。

建议相关部门加强宣传，引导住宅电梯小区的业委会在与物业管理企业签订物业管理协议时引入本标准，在本市树立规范性和标准化的住宅电梯安全管理，开展对管理评价，促进住宅小区电梯使用管理单位提高电梯安全管理的水平，保证电梯安全使用。