

ICS 13.200
CCS C 75

DB32

江苏省地方标准

DB32/T 4984—2024

住宅电梯使用安全管理规范

Specification for safety use management of residential elevator

2024-12-27 发布

2025-01-27 实施

江苏省市场监督管理局 发布
中国标准出版社 出版

目 次

前言	Ⅲ
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 总体要求	2
5 机构和人员	3
6 制度	3
7 日常管理	4
8 应急处置	7
9 评价和持续改进	8
10 档案	8
附录A(资料性) 电梯安全风险管控清单示例	10
附录B(资料性) 电梯定期检验或自行检测周期表	13
附录C(资料性) 每日电梯安全检查记录式样	14
附录D(资料性) 每周电梯安全排查治理报告式样	16
附录E(资料性) 每月电梯安全调度会议纪要式样	17
参考文献	18

前 言

本文件按照 GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第 1 部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件由江苏省市场监督管理局提出。

本文件由江苏省特种设备安全检验与节能标准化技术委员会归口。

本文件起草单位：江苏省市场监督管理学会、江苏省特种设备安全监督检验研究院、苏州市物业管理中心、苏州市市场监督管理应急处置中心、江阴市市场监督管理局、江苏特检科技有限公司、苏州市吴江区市场监督管理局、康力电梯股份有限公司、中认英泰检测技术有限公司、苏大教育服务投资发展(集团)有限公司、永旺永乐(江苏)物业服务有限公司、苏州江南嘉捷电梯有限公司、华升富士达电梯有限公司。

本文件主要起草人：茆佳、李威、卢明、俞捷、唐晓白、程哲、陈建文、陈胜、张永举、甘晶、李剑晨、苏楠、王亮、刁力、王毅、吴斌、韦浩志、陈逸霄、顾勤芬、李斌、张峰久、彭建江、蒋俊超、陈建武、蔡晓东、刘佳明、金敏、徐廉、林俊文、李普育、袁俊、陈聪、刘智。

住宅电梯使用安全管理规范

1 范围

本文件规定了住宅电梯使用安全管理的总体要求,以及机构和人员、制度、日常管理、应急处置、评价和持续改进、档案的要求。

本文件适用于住宅电梯(不含自动扶梯和自动人行道)的使用安全管理。其他场所电梯可以参照执行。

本文件不适用于非公共场所安装且仅供单一家庭使用的电梯和加装电梯。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中,注日期的引用文件,仅该日期对应的版本适用于本文件;不注日期的引用文件,其最新版本(包括所有的修改单)适用于本文件。

- GB 4943.1 音视频、信息技术和通信技术设备 第1部分:安全要求
- GB/T 7024—2008 电梯、自动扶梯、自动人行道术语
- GB/T 7588.1—2020 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 16895.3 低压电气装置 第5-54部分:电气设备的选择和安装 接地配置和保护导体
- GB/T 24807 电梯、自动扶梯和自动人行道的电磁兼容 发射
- GB/T 24808 电梯、自动扶梯和自动人行道的电磁兼容 抗扰度
- GB/T 42615—2023 在用电梯安全评估规范
- GB/T 42616 电梯物联网 监测终端技术规范
- GB 50368—2005 住宅建筑规范
- GB 50763—2012 无障碍设计规范
- TSG 08—2017 特种设备使用管理规则
- TSG T7001—2023 电梯监督检验和定期检验规则
- TSG T7008—2023 电梯自行检测规则
- TSG Z0008 特种设备使用单位安全总监和安全员考试指南
- TSG Z6001 特种设备作业人员考核规则

3 术语和定义

GB/T 7588.1—2020、GB/T 7024—2008、TSG 08—2017 界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1

住宅 residence

供家庭居住使用的建筑(含与其他功能空间处于同一建筑中的住宅部分)。

[来源:GB 50368—2005,2.0.1]

3.2

住宅电梯 residential elevator

安装于住宅供公众使用的电梯。

[来源:GB/T 7024—2008,2.6,有修改]

3.3

无障碍电梯 accessible elevator

适合行动障碍者和视觉障碍者进出和使用的电梯。

[来源:GB 50763—2012,2.0.12,有修改]

3.4

使用单位 use unit

实际行使住宅电梯使用管理权的单位。

注 1: 新安装未移交业主的,项目建设单位为电梯使用单位。

注 2: 业主委托物业服务企业等市场主体管理的,受托人为电梯使用单位。

[来源:TSG 08—2017,2.1,有修改]

3.5

业主 owner

对建筑物内的住宅等专有部分享有所有权、对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理权的权利人。

3.6

安全评估 safety assessment

以消除不可接受风险为目的,对电梯本体、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。

[来源:GB/T 42615—2023,3.11]

3.7

电梯更新 elevator modernization

拆除原有电梯,重新安装新电梯的活动。

4 总体要求

4.1 项目建设单位应根据安全技术规范及相关标准、规划等,明确住宅电梯的以下参数性能要求:

- a) 电梯使用的客流高峰预期;
- b) 环境条件,如湿度、温度等;
- c) 电梯机器空间的通风和散热措施;
- d) 电梯驱动主机的防振、隔噪措施;
- e) 电梯底坑的防水措施;
- f) 电梯的消防功能配置要求;
- g) 无障碍电梯、可供担架使用电梯、消防员电梯的要求;
- h) 电梯物联网数据接口要求;
- i) 电梯相关建筑接口。

4.2 项目建设单位应及时将电梯交付给物业服务企业等市场主体,同时移交电梯安装监督检验报告、《特种设备使用登记证》、电梯技术资料 and 电梯随机物品(如电梯专用钥匙)等相关文件资料、物品。

4.3 业主应与选聘的物业服务企业等市场主体签订书面的物业服务合同,合同中应约定双方在电梯维护保养、检验、自行检测、安全评估、修理、改造、更新等方面的责任和义务。

4.4 使用单位主要负责人对电梯使用安全全面负责。使用单位应配合规划、住建、公安、消防、市场监管等部门建立健全信息共享等机制。

4.5 生产单位应对电梯安全运行情况进行跟踪调查和了解,指导并协助解决电梯使用过程中涉及的质量安全问题,主要部件和安全保护装置质量保证期限内出现质量问题的,应负责免费修理或者更换。

注:主要部件和安全保护装置见 TSG T7001—2023 中的注 A1—2。

4.6 维护保养单位应按照法律法规、安全技术规范、相关标准和使用维护保养说明书、维护保养合同等要求,制定维护保养计划和方案,开展维护保养工作,维护保养期间应做好现场安全防护措施,保证安全。

4.7 使用单位宜与业主、维保单位协商投保电梯安全责任保险、电梯综合保险等。

4.8 住宅电梯宜装设符合 GB/T 42616 的电梯物联网监测终端。

5 机构和人员

5.1 电梯使用单位应按规定配备安全总监、安全员。

5.2 电梯使用单位使用特种设备(不含气瓶)总量 50 台以上(含 50 台)的,使用单位应设置特种设备安全管理机构,负责电梯日常安全管理。安全总监、安全员应取得 TSG Z6001 要求的《特种设备安全管理和作业人员证》。

5.3 电梯使用单位使用特种设备(不含气瓶)总量 20 台以上(含 20 台)的,安全员应取得 TSG Z6001 要求的《特种设备安全管理和作业人员证》。

5.4 电梯使用单位应逐台明确负责住宅电梯的安全员。

5.5 安全总监、安全员应具备电梯使用安全管理的能力,包括但不限于:

- a) 熟悉电梯使用相关法律法规、安全技术规范、标准及电梯安全使用要求;
- b) 具备识别和防控电梯使用安全风险等专业知识;
- c) 具备电梯事故应急处置和报告等专业知识。

5.6 电梯使用单位应组织对安全总监、安全员进行法律法规、安全技术规范及相关标准的培训、考核,并将培训、考核情况予以记录存档。

5.7 安全总监、安全员未通过 TSG Z0008 要求的考试且补考不合格时,电梯使用单位应更换安全总监、安全员。

6 制度

6.1 安全总监应组织制定本单位的电梯使用安全管理制度,督促落实电梯使用安全责任制,电梯使用安全管理制度应包括但不限于:

- a) 电梯安全管理机构(适用时)和安全管理人员的职责权限;
- b) 电梯安全管理人员管理、培训和考核制度;
- c) 电梯使用安全风险日管控、周排查、月调度动态管理制度;
- d) 电梯维护保养制度;
- e) 电梯使用登记、定期检验、自行检测实施管理制度;
- f) 电梯隐患排查治理制度;
- g) 电梯采购、安装、改造、修理、报废等管理制度;
- h) 电梯应急救援管理制度;
- i) 电梯事故处理和事故报告制度;
- j) 电梯专用钥匙使用管理制度;
- k) 24 h 值班制度;

- l) 装修期间电梯使用管理制度(住宅未交付给物业服务单位或其他管理人时,建设单位应对装修期间电梯防护、运载易造成电梯损坏的建筑材料、建筑垃圾、家具、家用电器的重量尺寸等做出明确要求,并将电梯使用的禁止行为和注意事项告知业主和装修单位);
- m) 档案管理制度;
- n) 特殊灾害天气电梯管理制度。

6.2 安全员应组织制定电梯操作规程,电梯操作规程应符合 TSG 08—2017 中 2.6.2 的要求。

7 日常管理

7.1 一般要求

7.1.1 使用单位主要负责人应为电梯使用安全管理提供支持和保障。

7.1.2 使用单位应按照 TSG 08—2017 的要求办理电梯使用登记、变更登记、停用与重新启用及报废手续,使用单位变更时,应协助办理变更手续并移交电梯专用钥匙、符合本文件 10.1.1 的电梯安全技术档案等相关文件资料物品。

7.1.3 使用单位应按照电梯检验、自行检测周期及时申报电梯检验、组织开展自行检测,配合完成监督检查、检验及整改工作,不应使用未经检验、自行检测或检验结论为不合格的电梯。

7.1.4 使用单位应在轿厢显著位置张贴特种设备使用标志、江苏省电梯统一应急救援标识、乘梯注意事项、安全警示标志等,上述标识、标志应保持完好并不被覆盖。

7.1.5 使用单位应建立基于电梯安全风险防控的动态管理机制,结合实际,制定《电梯安全风险管控清单》(示例见附录 A)。

7.1.6 使用单位加装电梯广告设施前应征求业主的意见,负责电梯广告设施的安全管理。

7.1.7 发生火灾、浸水等危及电梯安全情形时,使用单位应立即停止使用电梯。

7.1.8 住宅电梯加装 IC 卡装置或阻车装置(不与电梯接线的声光报警装置除外)的,应办理相关告知手续,属于重大修理或改造的,经监督检验合格方可投入使用。

7.1.9 使用单位宜采用图像采集装置对电梯轿厢情况进行监控和记录。图像采集装置应符合 GB/T 42616 的要求,且电源应不受电梯主开关的控制。

7.1.10 使用单位宜举办乘梯安全知识科普活动,宣传安全文明乘梯知识。

7.2 维护保养

7.2.1 使用单位应委托具有相应资质的电梯制造(含安装、修理、改造)单位或电梯安装(含修理)单位对电梯进行维护保养。

7.2.2 使用单位应与维护保养单位签订维护保养合同,明确维护保养标准和服务质量。维护保养合同应包括但不限于以下内容:

- a) 维护保养的内容及要求;
- b) 维护保养计划(时间频次)与期限;
- c) 维护保养单位和使用单位双方的权利、义务与责任;
- d) 故障报修和应急救援抵达时间;
- e) 故障修复期限;
- f) 备件更换和质保等条款;
- g) 合同附件(单位资质和人员资质等)。

7.2.3 电梯使用单位安全员应督促维护保养单位落实维保计划。

7.2.4 电梯使用单位安全员应配合做好现场安全工作,并对电梯维护保养过程和结果进行监督确认。

7.2.5 维护保养单位发现安全隐患或者接到故障通知后,应及时排除安全隐患或者故障,无法立即排除的,应将解决方案、处置建议(停梯等)及安全监护建议书面告知使用单位。

7.2.6 维护保养单位应对维护保养、故障处置、修理工作予以记录存档,修理更换的配件宜保存4年。

7.2.7 维护保养单位应设置24 h应急救援电话,并确保有效应答。接到乘客被困信息后,应在30 min内到达现场开展救援。

7.2.8 使用单位如需驻点保养,宜与维护保养单位协商,并为维护保养单位提供相应的便利。

7.3 检验和自行检测

7.3.1 监督检验

7.3.1.1 电梯安装、改造、重大修理时,使用单位应配合并监督施工单位及时向特种设备检验机构申请监督检验。

7.3.1.2 使用单位和施工单位应及时整改监督检验中发现的问题。

7.3.1.3 电梯监督检验合格并办理使用登记后,使用单位应及时在电梯轿厢中张贴特种设备使用标志。

7.3.1.4 施工单位应在监督检验合格30 d内将相关资料移交给使用单位,使用单位应及时存入电梯安全技术档案。

7.3.2 定期检验

7.3.2.1 使用单位应在定期检验合格有效期届满前一个月,向特种设备检验机构提出定期检验申请,定期检验周期按照TSG T7001—2023执行(周期表见附录B)。

7.3.2.2 使用单位和维护保养单位应及时整改定期检验中发现的问题。

7.3.2.3 电梯定期检验合格后方可使用,使用单位应及时更换张贴电梯轿厢中的特种设备使用标志。

7.3.3 自行检测

7.3.3.1 使用单位应按照TSG T7008—2023的要求,在不实施监督检验、定期检验的年份组织开展电梯自行检测(周期表参见附录B)。

7.3.3.2 电梯自行检测可以由电梯使用单位自行开展,也可以由电梯使用单位委托向其提供电梯维护保养服务的单位、经核准的电梯检验检测机构或甲类特种设备检验机构开展,具体应满足以下要求:

- a) 电梯使用单位自行开展检测的,使用单位的检测人员、仪器设备、制度、检测程序等应符合TSG T7008—2023的要求,检测人员应办理执业注册;
- b) 使用单位委托向其提供电梯维保服务的单位开展检测的,维护保养单位应有独立的检测部门,检测人员、仪器设备、制度、检测程序等应符合TSG T7008—2023的要求,检测人员应办理执业注册;
- c) 使用单位委托经核准的电梯检验检测机构或甲类特种设备检验机构开展检测的,检验、检测机构核准项目应包含电梯定期检验(甲类特种设备检验机构)或电梯检测。

7.3.3.3 使用单位和维护保养单位应及时整改自行检测中发现的问题,整改完成后,使用单位应及时通知检测单位或者检测人员对整改情况进行确认。

7.3.3.4 使用单位应将TSG T7008—2023中的电梯自行检测备忘录和整改情况公示在便于业主及其他电梯使用者阅读的位置,公示期不少于15d。

7.3.3.5 使用单位应凭TSG T7008—2023中的电梯自行检测符合性声明,到最近一次实施检验的特种设备检验机构换取特种设备使用标志,并及时更换张贴。

7.4 安全评估、修理、改造和更新

7.4.1 安全评估

7.4.1.1 使用超过 15 年的住宅电梯,使用单位可以根据电梯的使用状况和业主的意见,委托具备资质的安全评估机构对住宅电梯进行安全评估。

7.4.1.2 使用单位应将安全评估报告在电梯显著位置进行公示,公示期不少于 7d。

7.4.2 修理

7.4.2.1 使用单位应根据维护保养、检验检测给出的修理意见,制定相应的措施消除安全隐患。

7.4.2.2 使用单位应委托具有相应资质的单位进行电梯修理工作。

7.4.2.3 电梯修理应符合相关标准和安全技术规范的要求,修理前应办理相关告知手续,属于重大修理的,经监督检验合格方可投入使用。

7.4.2.4 修理完成后,修理单位应及时将修理资料移交给电梯使用单位。

7.4.2.5 修理时加装或更换的主要部件、安全保护装置,质量保证期限内出现质量问题的,修理单位应负责免费修理或者更换。

7.4.3 改造和更新

7.4.3.1 使用单位应根据维护保养、检验检测给出的改造、更新意见,制定相应的措施消除安全隐患。

7.4.3.2 使用单位应委托电梯制造单位或其授权具有相应资质的单位进行电梯改造和更新工作。电梯拆除宜由具有相应资质的单位进行。

7.4.3.3 电梯改造、更新应符合相关标准和安全技术规范的要求,改造、更新前应办理相关告知手续,经监督检验合格方可投入使用。

7.4.3.4 改造、更新完成后,施工单位应及时将改造、更新资料移交给电梯使用单位。

7.4.3.5 改造时更换的主要部件、安全保护装置,质量保证期限内出现质量问题的,改造单位应负责免费修理或者更换。

7.4.3.6 电梯改造和更新方案宜包含无障碍电梯、可供担架使用电梯和消防员电梯的要求。

7.5 动态管理

7.5.1 日管控

7.5.1.1 安全员应根据《电梯安全风险管控清单》,对在用电梯进行巡查,填写《每日电梯安全检查记录》(式样见附录 C)。

7.5.1.2 安全员发现电梯存在一般事故隐患时,应立即采取相应措施或通知维护保养单位消除隐患。

7.5.1.3 安全员发现电梯存在严重事故隐患时,应立即停止使用电梯并向安全总监报告,安全总监应立即组织分析研判,采取处置措施,消除事故隐患。

7.5.2 周排查

7.5.2.1 安全总监应每周组织风险隐患排查,分析研判电梯安全使用管理情况,研究解决日管控中发现的问题,形成《每周电梯安全排查治理报告》(式样见附录 D)。

7.5.2.2 安全总监应对维护保养过程进行全过程或者抽样监督,并予以记录,发现问题的应当及时处理。

7.5.3 月调度

使用单位主要负责人应每月组织安全调度会议,对当月电梯安全日常管理、风险隐患排查治理等情况进行汇总梳理,对次月重点工作做出调度安排,形成《每月电梯安全调度会议纪要》(式样见附录 E)。

7.6 电梯广告设施

7.6.1 电梯轿厢加装广告设施的,施工人员应在加装前与电梯维护保养单位确认其不影响电梯的正常运行及安全性能,并在电梯维护保养人员和使用单位安全员的监督和指导下进行作业。

7.6.2 电梯广告设施不应遮挡或干扰有关标识、标志、指示指南、操纵面板、紧急报警装置等。

7.6.3 加装电梯广告设施不应在轿壁开孔。如需在轿厢上部开孔,应符合 GB/T 7588.1—2020 中 5.4.9.3 的要求且不可裸露,开口不应有锐边。

7.6.4 轿厢内加装广告设施而导致轿厢自重超过额定载重量的 5% 时,使用单位应委托取得相应特种设备许可资格的单位进行施工,施工后的电梯经监督检验合格后方可投入使用。

7.6.5 电梯广告设施应使用环保、防火、难燃、绝缘的材料,电子广告设施的防火、绝缘性能应符合 GB 4943.1 的要求。

7.6.6 电子广告设施电磁兼容发射应符合 GB/T 24807 的要求、电磁兼容抗扰度应符合 GB/T 24808 的要求。

7.6.7 电子广告设施的电源应不受电梯主开关的控制,供电电源接地应符合 GB/T 16895.3 的要求,取电应符合 GB/T 7588.1—2020 中 5.10.7 的要求。

7.6.8 电子广告设施宜静音。

7.7 资金保障

7.7.1 住宅交付使用后,业主应承担电梯维护保养、修理、改造、更新、检验、自行检测、安全评估等费用,资金可按照但不限于以下形式筹集:

- a) 电梯维护保养、检验、自行检测、安全评估费用,可在物业服务合同中约定在物业费中列支;
- b) 已建立住宅专项维修资金的,电梯修理、更新、改造所需资金应按照相关规定在住宅专项维修资金中列支;
- c) 未建立住宅专项维修资金或者住宅专项维修资金不足的,由业主承担相关费用;
- d) 住宅通过电梯广告等利用共有部分、共用设施设备产生收益的,电梯使用单位和业主可约定在住宅公共收益中列支。

7.7.2 电梯故障危及人身安全、需要立即对电梯进行应急修理的,可由使用单位、社区居(村)民委员会、相关业主向住宅专项维修资金代管部门提出申请,进行应急处置。

7.7.3 使用单位宜将电梯使用管理费用单独建账,并在住宅单元入口等显著位置公布电梯运行费用支出情况。

8 应急处置

8.1 应急预案

使用单位应根据实际情况制定电梯应急预案,应急预案应包括应急组织机构及人员职责、应急预案体系、事故风险描述、预警及信息报告、应急响应、应急保障设施、应急预案管理等内容。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/31812002000007024>