

上海市住房和城乡建设管理委员会

上海市房屋管理局 文件

上海市市场监督管理局

沪房物业〔2025〕47号

**关于印发《关于进一步加强既有住宅电梯使用
安全管理工作的实施方案》的通知**

各区住房保障房屋管理局、市场监督管理局，各有关单位：

现将《关于进一步加强既有住宅电梯使用安全管理工作的实施方案》印发给你们，请结合本地区实际，认真组织实施。

市住房城乡建管委 市房屋管理局 市市场监管局

2025年4月3日

（此件公开发布）

关于进一步加强既有住宅电梯使用安全管理工作的实施方案

住宅小区电梯安全运行，关系市民群众生命财产安全。为进一步强化住宅电梯运行安全管理，消除老旧电梯安全使用隐患，保障“垂直交通生命线”安全，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国特种设备安全法》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《上海市电梯安全管理办法》等法律法规和相关政策文件，按照市领导关于切实解决住宅小区电梯运行安全的指示精神，现就加强本市既有住宅电梯使用安全管理工作，制定本实施方案。

一、工作目标

老旧住宅电梯安全评估制度进一步健全，评估工作滚动实施全面覆盖；住宅电梯使用安全监管进一步强化，使用安全管理水平显著提升；业主主体责任进一步夯实，修理改造更新义务履行到位；支撑保障机制进一步完善，社会共治格局逐步形成；信息技术应用进一步扩大，智慧赋能加快实现；住宅电梯使用安全管理长效机制进一步健全，市民群众电梯乘用的获得感、幸福感、安全感进一步增强。

二、主要任务

（一）健全老旧电梯安全评估制度

1.推动电梯安全评估纳入城市体检指标体系

将老旧住宅电梯安全评估纳入城市体检的指标体系，通过列入区政府重点工作等机制，对投入使用满 15 年的老旧住宅电梯，滚动实施全覆盖安全评估，为老旧住宅电梯隐患治理做好技术支撑。加强部门联动，按季度梳理 12345、962121 热线市民反映故障较为集中的电梯，优先安排安全评估。

2.完善安全评估与电梯检验衔接机制

进一步深化研究电梯定期检验与安全评估并轨实施的可行性，探索将使用满 15 年以上的老旧住宅电梯定期检验结果纳入安全评估，减少重复工作，消除居民疑虑，提高管理效能。建立评估信息共享和风险提示机制，将评估结果报送市场监管部门的同时，抄送市房屋管理部门、各区人民政府及属地街镇和居民委员会、业主委员会。

（二）强化业主主体责任落实

1.强化法规政策宣传教育引导

以新修订的《上海市电梯安全管理办法》实施为契机，加大法规宣传力度，向市民群众普及电梯乘用安全相关知识，强化业主主体责任意识，帮助业主更好理解、支持电梯安全使用管理各项工作，履行行业义务，促进本市电梯使用安全管理水平整体提升。

2.强化业主义务履行督促约束

实施“最严格”监管，针对电梯故障严重影响运行安全的情形，坚决依法责令停运，督促业主落实主体责任，依法依规实施修理改造更新。探索建立住宅专项维修资金续筹个人信用制度。

（三）推动隐患电梯修理改造更新

1.建立隐患清单抄告机制

市市场监管部门要根据安全评估结论和监管实际，分区建立属地“问题电梯”台账清单，抄送各区，明确隐患整改任务要求和时间节点，督促各区组织推进落实隐患整改，并重点跟踪老旧电梯安全评估后续整改情况，健全工作推进情况通报制度。

2.实施隐患问题销项管理

各区要根据“问题电梯”台账清单，建立销项管理工作机制，依法指导督促业主大会、业主委员会依法落实业主主体责任，动用住宅专项维修资金实施修理改造更新，排除电梯使用安全隐患。

3.强化依法分类监管措施

对接安全评估结论，分类实施隐患治理。对安全评估意见中存在Ⅰ类风险需立即整改的电梯，要坚决依法责令停止使用，督促业主落实电梯使用安全主体责任，依法动用维修资金实施修理改造更新；对安全评估意见中存在Ⅱ类风险的电梯，要综合研判提出解决方案和风险防控措施，降低风险、

排除隐患。

4.完善理顺更新改造流程

针对电梯更新改造专业性强、涉及主体多，健全安全评估、结论解读、方案制定、价格咨询、更新（改造）申请、工程实施、监督检验、投入使用等工作机制。同时，优化业务流程，提升工作效率，对于既有住宅更新电梯将监督检验周期从 15 个自然日缩短至 5 个工作日。

（四）提升电梯维护保养水平

1.建立电梯维保信用评价制度

建立健全电梯维保行业信用管理体系，加强电梯维保企业和从业人员管理，完善过程监管和行为管理。全面推广住宅电梯维保合同备案，完善电梯设备、维保单位和维保人员的综合信用评价体系，推动形成以维保效果为导向的市场化定价，营造质价相符、优质优价的良性竞争环境，促进行业健康规范发展。同时，对影响电梯安全的相关主体行为实行“零容忍”，严肃查处出具虚假电梯维护保养记录，擅自转包、分包或者变相转包、分包电梯维护保养业务，将不符合规定的零部件用于电梯维护保养等违法行为。每年公布本市电梯维保质量与信用评价较差单位名单，通报房屋管理部门，依法向社会公开。

2.强化信用评价结果应用

房屋管理部门要进一步加强与市场监管部门对接，依据

其公布的电梯维保质量与信用评价较差单位名单，在市物业管理行业协会网站同步公布相关信息，为业主、物业服务企业选择电梯维保单位提供参考。进一步强化电梯日常运行维保和物业行业监管，督促物业服务企业切实履行电梯使用安全隐患的发现、报告职责，择优遴选电梯维保单位并经业主委员会同意后确定委托维保协议，充分保障业主知情权、管理权。

3.提升维保行业整体水平

鼓励国有企业、头部企业等担负起社会责任，在电梯维保质量、安全管控等方面发挥“头雁效应”。探索推广电梯原厂维保、全包维保、按需维保模式，促进电梯维保从“重维保过程”向“重维保效果”转变，全面提升电梯维保质量。制定出台住宅电梯维保合同示范文本，探索建立住宅电梯维保合同备案机制。引导在电梯维保合同中约定维保单位失信退出条款，健全失信惩戒机制，逐步清退一批管理乱、能力弱、信用差的企业。定期公布本市住宅电梯平均维保价格，推动电梯零部件价格公示，加强电梯修理改造过程信息公开。选树一批“信用好、实力强、经验足、服务优”的电梯维保单位，引导业主择优选择，不断提高维保市场规模效应。

（五）着力推进安全智慧赋能

1.全力推进智慧电梯全覆盖

将住宅电梯配备远程监测装置纳入区政府重点工作，结

合本市电动自行车全链条安全监管工作，推进带有电动自行车智能阻止功能的远程监测装置，到 2027 年底，力争实现住宅电梯远程监测全覆盖。依托住宅电梯远程监测，健全风险预警机制，开展预防性保养。按照“随申码”城市服务统一标准，深化拓展智慧电梯码功能，将智慧电梯码打造成电梯生产、使用管理、维护保养、检验检测、监督检查、公众监督的“一码通识”入口，实现电梯信息查询、故障报警、应急求援、投诉举报等功能。

2.完善智慧电梯平台建设

拓展丰富智慧电梯应用场景，建设完善电梯安全管理的赋能载体。充分发挥智慧电梯平台大数据枢纽优势，全面提升“观、管、防”功能，做到观全域、管到位、防得了，实现态势提前感知、风险实时预警、任务智能派单、事件高效处置。强化智慧电梯平台对基层监管和相关主体应用的赋能作用，实现市、区、所三级联动，案源线索推送，违法证据固定，事件闭环管理等功能，为基层减负，提升监管效能。

3.拓展智慧电梯平台功能

建立健全电梯全生命周期管理机制，推进“智慧电梯”平台建设与“智慧物业”系统对接，织密电梯安全管理“一张网”。将智慧电梯应用场景逐步扩展到检验检测、维保质量、风险预警、行为监督、信用监管等方面。同时，加大智慧电梯码宣传力度，提高公众知晓度，努力将智慧电梯码打造成电梯

信息公示平台、公众监督渠道和安全宣传阵地。完善智慧电梯公众监督功能模块，畅通公众监督评价渠道，引导公众参与电梯使用管理监督，广纳群言、广集众智、广谋良策。

（六）加强隐患治理经费支撑

1.完善经费支持政策

充分发挥住宅专项维修资金在老旧住宅电梯修理更新改造中的积极作用。在部分区前期探索出台激励业主实施修理改造更新政策的基础上，按照“市级指导、以区为主、分类支持、有限激励”的原则，各区可通过适当补助等方式，推动隐患电梯安全评估和修理改造更新。

2.拓宽资金支持渠道

用好超长期特别国债支持老旧住宅电梯更新改造政策。用好产业支持政策，支持电梯企业增资扩产，提供“质优价低”产品，进一步满足居民电梯更新需求。对实施电梯更新但住宅专项维修资金不足的，完善政策支持，允许按规定提取住房公积金账户内的存储余额用于支付业主实际承担的电梯更新分摊费用。

3.严格资金使用监管

优化完善专项维修资金使用的工程审价、财务审计和程序审核，即“三审”制度。重点对电梯修理改造更新工程费用超过5万元的，指导督促业主大会、业主委员会聘请专业审价机构进行审价把关，严格规范大额维修资金使用。同时，

进一步完善住宅小区维修资金、公共收益等相关经费年度审计和换届审计等制度，出台审计工作指引，进一步加大电梯修理改造更新涉及专项维修资金使用的监管力度。

三、保障措施

市住房城乡建设管理、房屋管理、市场监督管理等部门加强政策协调、工作衔接，切实担负起既有住宅电梯使用安全管理工作的组织协调和督促指导责任。各区人民政府要加强组织领导，强化住宅电梯运行安全工作监督和管理，进一步明确有关部门职责分工，形成工作合力，共同破解难题，梳理形成群众身边的“问题电梯”台账清单，重点对涉及民生的电梯安全隐患加强指导管理，消除老旧住宅电梯安全风险隐患，确保住宅小区安全运行。

- 附件：1.实施方案工作任务分解表（市级相关部门、单位）
- 2.实施方案工作任务分解表（各区）
- 3.住宅小区老旧电梯更新流程示意图

