

SYCR-2019-14003

邵阳市住房和城乡建设局 邵阳市市场监督管理局 文件

邵建发〔2019〕40号

关于进一步发挥物业专项维修资金在电梯应急 维修和更新作用的通知

各相关单位：

为加强对物业专项维修资金的使用管理，保障物业专项维修资金所有权人的合法权益。根据《中华人民共和国特种设备安全法》、《住宅专项维修资金管理办法》、《湖南省物业管理条例》、《邵阳市物业专项维修资金管理办法》等法律法规和文件规定，结合邵阳实际情况，现将有关事项通知如下：

一、范围的界定

1、属于电梯应急维修的范围：电梯使用过程中出现故障危

及人身安全，需要修理或改造电梯零部件，修复工作超出日常维护保养且只属于修理及改造范畴的维修。属于应急维修的电梯应经电梯检验检测机构进行鉴定，出具《电梯应急维修现场勘查意见》。（电梯应急维修范围内的零部件明细表见附表一，零部件明细表依照国家法律法规的相关规定适时调整。）

2、属于电梯更新（整梯更换）的范围：使用年限较长，故障率较高，存在严重安全隐患，且修理及改造不能满足正常使用要求需更新（整梯更换）的电梯。需更新（整梯更换）的电梯应由电梯检验检测机构出具《电梯安全评估报告》（设备本体部分）进行鉴定。

电梯使用年限达到十五年或存在严重安全隐患时，电梯使用者应委托电梯检验检测机构进行安全性能技术评估。同时将电梯使用状况、维护保养和检验发现的问题、安全评估报告及时向电梯产权所有者报告或公示。

二、电梯检验检测机构

电梯检验检测机构应符合《特种设备安全法》及相关法律法规和安全技术规范规定，并具备电梯检验或型式试验许可资格，同时应获得省级特种设备管理部门的授权。电梯检验检测机构应在我市设置固定办公场所，配备相应资格的检验检测人员、仪器设备，并将单位有关资质、文件及质量保证手册报备至邵阳市市场监督管理局。湖南省特种设备检验检测研究院邵阳分院为我市电梯检验检测机构，申请人可到其公众网站了解电梯检验检测的

工作流程和下载相关资料。

三、电梯应急维修和电梯更新（整体更换）申请物业专项维修资金使用程序

1、电梯应急维修使用程序：在电梯出现故障危及人身安全的紧急情况时，业主、业主委员会、物业服务企业和签约电梯维护保养单位应当立即采取应急防范措施。除邵阳市物业专项维修资金管理中心可直观认定的电梯曳引钢丝绳、曳引钢带、限速器钢丝绳断股外，业主、业主委员会、物业服务企业应委托电梯检验检测机构进行现场勘查，取得《电梯应急维修现场勘查意见》后，制定修理或改造电梯零部件方案，向邵阳市物业专项维修资金管理中心提出资金使用申请，按物业专项维修资金应急使用程序执行。

2、电梯更新（整梯更换）使用程序：电梯使用管理者在确认电梯不能满足安全使用要求、符合更新（整梯更换）条件时，业主、业主委员会、物业服务企业和签约电梯维护单位应当采取防范措施，委托电梯检验检测机构进行安全评估，设备本体部分取得《电梯安全评估报告》后制定更新（整梯更换）方案，向邵阳市物业专项维修资金管理中心提出资金使用申请，按物业专项维修资金一般使用程序执行。

四、有关工作要求

1、物业服务企业要做好设施设备的日常维护和保养工作。
（电梯日常维护保养范围内的零部件明细表见附表二，零部件明

细表依照国家法律法规的相关规定适时调整。)不得虚报维修费用、套取物业专项维修资金,否则将依据相关法律追究其相应责任;构成犯罪的,移送司法机关。此项工作将纳入物业服务企业评价体系。

2、电梯检验检测机构及其检验人员应当客观、公正、准确、及时地出具检验报告,并对现场勘查结果和评估结论负责。此项工作将纳入电梯检验检测机构评价体系。

3、电梯维修单位应当严格按法律法规及安全技术规范的要求和合同的约定做好电梯应急维修工作,对电梯维修质量和安全负责。此项工作将纳入电梯维修、维护保养单位评价体系。

五、本通知自二〇一九年四月一日起实施。

邵阳市住房和城乡建设局



邵阳市市场监督管理局



二〇一九年三月二十九日

附表一

电梯应急维修范围内的零部件明细表

序号	电梯部件名称	主要部件
1	控制柜	控制主板和调速装置、变频器
2	驱动主机	电动机、变速箱、制动器、曳引轮、旋转编码器
3	悬挂装置	钢丝绳、钢带及端接装置、补偿链及补偿链导向装置
4	轿门系统	门机电动机、门机主板、门机变频器、轿顶主板、轿厢通讯板、轿厢内显示板、轿内操纵箱显示板、轿厢地址板、超载装置、轿门防夹装置、光幕等
5	安全保护装置	门锁装置、限速器、安全钳、缓冲器、轿厢上行超速保护装置、含有电子原件的安全电器及可编程电子安全相关系统、轿厢意外移动保护装置、夹紧装置、棘爪装置、紧急报警装置
6	其他	导向轮（含反绳轮）及其轴承、随行电缆、平层感应器、金属结构件
备注： 1、以上电梯部件为直梯应急范围，扶梯及其他类型电梯参照执行。 2、改变电梯的额定速度、额定载重量、提升高度、轿厢自重、防爆等级、驱动方式、悬挂方式、调速方式或控制方式；改变轿门的类型、增加或减少轿门；改变轿架受力结构、更换轿架或更换无轿架式轿厢；加装停电自动平层装置视情况确定走应急程序。		

附表二

电梯日常维护保养范围内的零部件明细表

序号	名称	序号	名称
1	铆钉	21	辅助头
2	绳卡	22	电源锁
3	油杯毡及油杯	23	限位轮/偏心轮
4	应急照明灯泡	24	重锤钢丝绳
5	门滑块	25	按钮
6	灯具/灯管	26	交流接触器
7	橡胶垫	27	厅门三角锁芯
8	门锁轮	28	基站锁
9	控制柜散热风扇	29	导轨油
10	微动开关	30	开关电源
11	行程开关	31	轿门开关（凸轮开关）
12	其他开关	32	双槽轮（门绳轮）
13	玻璃片	33	抱闸片
14	靴衬	34	蜗轮蜗杆油（主机油）
15	继电器	35	其他易损件
16	闸刀开关		
17	外呼面板		
18	门挂轮		
19	蜂鸣器		
20	皮带/门机皮带		