

罗山县市场监督管理局 罗山县住房和城乡建设局

文件

罗市监〔2025〕4号

罗山县市场监督管理局 罗山县住房和城乡建设局 关于全县住宅小区电梯维修和更新、改造 申请维修资金使用全部执行 应急使用程序的通知

各相关单位：

为保障人民群众乘梯安全，进一步规范住宅小区电梯应急维修程序，加快电梯维修进度，消除电梯安全隐患，提高群众居住满意度，根据《中华人民共和国民法典》《关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知》（建办房〔2015〕52号文）和《信阳市住宅专项维修资金管理办法》等法律政策，按照市政府《关于进一步加强物业管理工作的

实施意见》（信政办〔2023〕19号）和《关于印发信阳市推进建筑领域设备更新改造实施方案的通知》（信政办〔2024〕49号）文件精神，经研究决定，在全县范围内对住宅小区电梯维修和更新、改造申请住宅专项维修资金使用的，参照维修资金应急使用程序执行。现就有关事项通知如下：

一、总体要求

在县域内住宅小区电梯维修和更新、改造，申请住宅专项维修资金使用，应符合信政办〔2024〕49号文件要求和住宅专项维修资金使用条件，须经电梯检验评估机构、县市场监管局和辖区街道办事处（乡镇人民政府）共同出具书面明确意见，按住宅专项维修资金应急使用程序申请办理，并按照《信阳市中心城区住宅专项维修资金管理领导小组关于进一步规范住宅专项维修资金使用流程的通知》（信住资管〔2024〕11号）相关要求提交相关材料。

二、工作职责

县市场监管局工作职责：（1）要明确专人负责住宅小区电梯维修和更新、改造的技术指导和监督，负责联合相关检验评估机构和辖区政府及时出具《罗山县住宅小区电梯维修和更新、改造维修资金应急使用意见书》，对其出具的《罗山县住宅小区电梯维修和更新、改造维修资金应急使用意见书》负责；（2）启动并常态化开展住宅小区电梯的筛查和评估工作，要督促电梯使用管理人落实使用安全主体责任，采取“预诊筛查+全面评估”

模式，结合电梯定期检验工作，选取电梯安全核心指标，先对老旧住宅使用年限较长的电梯和故障率高的电梯开展“预诊筛查”，预判出高风险电梯后，再及时组织电梯评估机构对电梯进行“全面评估”，确定其运行状况、安全性能和使用年限；根据检验评估机构评估报告，对电梯是否进行维修和更新、改造出具明确意见；（3）要加强对电梯维修和更新、改造过程中的安全监管和技术指导，解决维修和更新、改造过程中遇到的技术难题，确保施工安全和电梯改造后的使用安全。

县住建局职责：（1）县域内要按照《信阳市中心城区住宅专项维修资金管理领导小组关于进一步规范住宅专项维修资金使用流程的通知》业务流程和工作要求，明确专人负责做好本辖区住宅小区电梯维修和更新、改造维修资金应急使用的组织现场勘查、施工单位比选、相关事项公示监督、申请备案初审以及维修方案实施监督、组织竣工验收等业务；（2）根据本县制定的住宅小区电梯维修和更新、改造维修资金应急使用程序，对使用申请应及时受理、快速审核，并做好与县市场监管局的业务对接；（3）在住宅小区电梯申请维修资金应急使用工作中，县住建局要加强对业主委员会和物业服务企业等申请人的指导和监督；对不履行职责或虚报维修范围、工程量及预算的，住宅专项维修资金所有权人可依法进行仲裁、诉讼，造成损失的，依法承担相应的法律责任。

各街道办事处、乡镇人民政府要按照信政办〔2023〕19号、

信政办〔2024〕49号文件要求，建立完善住宅小区电梯安全使用以及维修和改造、更新协调工作机制，明确专人负责辖区内住宅小区电梯维修和更新、改造具体事务性工作，并积极与小区业主委员会、物业服务企业等做好对接协调，畅通居民投诉渠道，开展物业矛盾纠纷调处。住宅专项维修资金余额不足的，协调解决资金筹措等事项。

各电梯维保单位要对其维护保养的电梯安全性能负责，并按照安全技术规范和要求履行职责；发现使用的电梯检验不合格或存在事故隐患，要及时对重要部件运行状态诊断，并提出降低风险措施（加强维保、修理或更新）的建议。电梯评估机构作为风险评价实施单位，要结合检验检测情况，对老旧电梯或故障率高的电梯逐台进行风险评价，并向使用管理人提出降低风险措施；必要时应依据申请约定按时出具安全评估报告。

三、宣传贯彻

县市场监管局、县住建局、各街道办事处、乡镇人民政府要及时将相关文件和有关要求向各物业管理委员会、业主委员会、物业服务企业和电梯维修企业传达到位，并及时在已交存住宅专项维修资金的住宅小区的各部电梯内张贴。同时，通过集中培训、上门指导等方式，指导申请人、经办人切实规范工作流程、提高办理效率；根据住宅小区电梯维修和更新、改造维修资金电梯应急使用程序有关文件内容，自行编印明白卡、海报、宣传彩页等，充分发动街道、社区、电梯维修企业和物业服务企业力量，对电

梯维修和更新、改造维修资金应急使用程序进行宣传，提高社会群众知晓率和配合度。

四、其他事项

（一）本通知自印发之日起执行。

（二）对住宅小区电梯维修和更新、改造原已申请维修资金一般使用程序现未核准备案的，按本通知内容要求完善手续后可按应急程序执行。

- 附件：1. 罗山县住宅小区电梯维修和更新、改造专项维修资金电梯应急使用程序
2. 罗山县住宅小区电梯维修和更新、改造专项维修资金电梯应急使用意见书
3. 电梯重点检验评估项目



罗山县市场监督管理局



罗山县住房和城乡建设局

2025年2月14日

附件1

罗山县住宅小区电梯维修和更新、改造 专项维修资金应急使用程序

一、应急使用原则

充分发挥住宅专项维修资金作用，提高住宅专项维修资金使用效率，坚持“安全第一，职责明确、程序规范、使用方便”的原则，确保住宅小区内出现电梯故障引发危及人身安全等紧急情况时，能及时利用住宅专项维修资金对电梯进行维修和更新、改造。

使用住宅专项维修资金进行电梯维修和更新、改造的，按照“谁受益、谁承担”的原则分摊。应分摊业主尚未交纳专项维修资金的，应立即补交其专项维修资金或分摊其相应的维修费用，拒不交纳的，由业主委员会或相关主体依法追收。

二、应急使用情形

住宅小区内属于业主共有的电梯，超出保修期后且不属于维保合同约定事项，涉及电梯业主已交纳住宅专项维修资金，符合下列条件之一的，可以申请应急使用住宅专项维修资金：

（一）电梯发生故障，影响正常使用，需立即维修的（必须更换驱动主机或其主要部件；更换控制柜或其控制主板、调速装

置的；更换悬挂及端接装置的）。

（二）电梯需安装电动自行车进入电梯轿厢智能阻止系统的（安装工程需取得电梯制造单位的授权或委托，并提前告知辖区市场监督管理部门）。

（三）电梯存在安全隐患，特种设备安全监督管理部门出具整改通知要求立即停运维修的。

三、应急使用程序

申请人发现住宅小区内属于业主共有的电梯出现安全隐患或故障影响正常使用的，应立即主动采取安全防范措施，最大限度保障人民生命财产安全。

有以上应急使用情形，申请人经查询涉及电梯住户专项维修资金余额符合使用条件的，需要协同检验评估机构、辖区电梯监管部门、辖区政府应出具《罗山县住宅小区电梯维修和更新、改造维修资金应急使用意见书》（附件2），向物业主管部门提交应急使用申请。

县域内住宅小区电梯维修和更新、改造，申请维修资金应急使用的，按照《信阳市中心城区住宅专项维修资金管理领导小组关于进一步规范住宅专项维修资金使用流程的通知》“应急使用程序”和相关要求办理。涉及住宅小区电梯维修和更新、改造的，申请人向县物业主管部门提交应急使用申请，按县住宅专项维修资金应急使用流程办理。

附件2

罗山县住宅小区电梯维修和更新、改造 专项维修资金应急使用意见书

_____街道（乡镇） _____小区____号楼____单元
电梯，电梯编号：_____，已投入使用__年，主要部件
老化严重，安全性能下降，多次出现_____等
问题，存在严重安全隐患危及人身安全，目前电梯定期检验不合
格且重点检验评估项目不符合，符合罗山县应急使用住宅专项维
修资金情形。

意见（选择其中一项）：重大维修☐ 整体更换☐

咨询或异议请拨打电话：_____。

检验评估机构（盖章）

辖区电梯监管部门（盖章）

辖区政府（盖章）

年 月 日

附件 3

电梯重点检验评估项目

序号	编号	名称
1	*A1.3.9	破裂阀试验
2	*A1.2.3.10(1)	紧急操作和动态测试功能
3	*A1.2.3.11	紧急报警装置(对讲系统)
4	*A1.2.4.3	制动器
5	A1.2.4.4	溢流阀工作压力
6	A1.2.5.1	钢丝绳
7	A1.2.5.2	包覆带
8	*A1.2.5.7	非金属材质反绳轮
9	*A1.3.4	轿厢(运载装置)限速器-安全钳试验
10	*A1.3.5	对重(平衡重)限速器-安全钳试验
11	*A1.3.6	缓冲器试验
12	*A1.3.7	轿厢上行超速保护装置试验
13	*A1.3.8	轿厢意外移动保护装置试验
14	*A1.3.11.1	空载工况曳引能力试验
15	*A1.3.12.2	125%额定载重量制动试验
16	A1.3.13	运行试验