

# 上海市普陀区市场监督管理局文件

普市监质发〔2022〕59号

---

## 上海市普陀区市场监督管理局关于 发布《住宅电梯维护保养质量评价规范》 区标准化指导性技术文件的通知

各有关单位：

上海市普陀区标准化指导性技术文件《住宅电梯维护保养质量评价规范》已经区政府审查批准，现予以发布，并报上海市市场监督管理局备案。标准编号及名称为：DB31107/Z004-2022《住宅电梯维护保养质量评价规范》，上述标准自2022年12月1日起实施。

特此通知。

上海市普陀区市场监督管理局

2022年12月7日



# 普陀区标准化指导性技术文件

DB 31107/Z 004—2022

## 住宅电梯维护保养质量评价规范

Specification for quality evaluation of residential lift maintenance

2022 - 11 - 17 发布

2022 - 12 - 1 实施

## 目 次

前言.....	II
1 范围.....	1
2 规范性引用文件.....	1
3 术语和定义.....	1
4 评价内容.....	1
5 评价形式与要求.....	1
5.1 评价形式.....	2
5.2 评价要求.....	2
6 评价流程.....	2
6.1 评价告知.....	2
6.2 评价现场.....	2
6.3 不符合项目整改.....	2
6.4 复评抽查.....	2
7 评价结果.....	2
7.1 单台电梯的维保质量评价结果.....	2
7.2 维保单位的总体维保质量评价结果.....	2
7.3 住宅小区的总体维保质量评价结果.....	3
8 异议处理.....	3
附录 A（规范性） 住宅电梯维保质量评价表.....	4
参考文献.....	8

## 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。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由上海市普陀区市场监督管理局提出。

本文件由上海市普陀区市场监督管理局归口。

本文件起草单位：上海市普陀区市场监督管理局、上海市特种设备监督检验技术研究院、上海瑞生电梯有限公司。

本文件主要起草人：陈燕、李啸凌、李金泰、张延斌、梁骁、姜保华。

# 住宅电梯维护保养质量评价规范

## 1 范围

本文件规定了住宅电梯维护保养（以下简称“维保”）质量评价的评价内容、评价形式与要求、评价流程、评价结果、异议处理的要求。

本文件适用于普陀区内对住宅电梯的维保质量评价，对安装使用在其它场所电梯的维保质量评价可参照执行。

## 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/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

TSG T5002 电梯维护保养规则

TSG T7001 电梯监督检验和定期检验规则—曳引与强制驱动电梯

## 3 术语和定义

GB/T 7024、GB/T 7588.1、TSG T5002、TSG T7001界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

### 3.1

**住宅电梯 residential lift**

服务于住宅楼供公众使用的电梯。

[来源：GB/T 7024-2008，2.6]

### 3.2

**维保质量评价 maintenance quality evaluation**

评价机构通过资料审查、现场检测电梯维护保养情况、综合分析后得出电梯维保质量结论的活动。

## 4 评价内容

住宅电梯维保质量评价应包括但不限于以下内容：

- a) 基本信息；
- b) 维保质量；
- c) 不符合项目整改；
- d) 复评抽查；
- e) 维保单位电梯维保质量总体评价；
- f) 住宅电梯维保质量总体评价。

## 5 评价形式与要求

## 5.1 评价形式

评价机构按照本文件规定对住宅电梯维保质量开展评价。

住宅电梯维保质量评价实行扣分制，具体计分标准按照附录 A 执行。

## 5.2 评价要求

住宅电梯维保质量评价应客观、公正、公平。

电梯使用单位、维保单位应积极配合住宅电梯维保质量评价工作。

评价机构应为取得相应电梯检验或者检测资质的单位。

评价机构在评价过程中应遵守评价工作纪律，保守商业和技术秘密。

区市场监督管理部门组织协调住宅电梯维保质量评价工作，对评价过程进行监督抽查。

## 6 评价流程

### 6.1 评价告知

评价工作开始前，评价机构应将工作依据、程序和要求告知电梯使用单位、维保单位。

### 6.2 评价现场

6.2.1 评价人员应采集维保单位、人员和电梯设备的基本信息。

6.2.2 评价人员应在维保单位的配合下，按照附录 A 的要求开展评价工作，通过书面记录、照片、视频等方式留存评价项目不符合的证据。

6.2.3 维保单位已经按照有关规定，向电梯使用单位履行故障排除前电梯不得使用的告知义务，并能提供相应证明的，对应项目免于扣分。

6.2.4 评价机构定期将评价结果报送至区市场监督管理部门。

### 6.3 不符合项目整改

6.3.1 维保单位应在自评价之日起 30 日内完成电梯不符合项目的整改，向评价机构提交书面整改报告和佐证材料。

6.3.2 评价机构应采取资料审查、现场核查等方式，对电梯不符合项目的整改情况进行确认。

6.3.3 评价机构定期将整改完成情况以及超期未整改情况报送至区市场监督管理部门。

### 6.4 复评抽查

6.4.1 评价机构根据住宅电梯维保质量评价情况，制定复评抽查计划。

6.4.2 复评的工作流程、内容和要求参照首次评价，复评结果不替代首次评价结果。

## 7 评价结果

### 7.1 单台电梯的维保质量评价结果

单台电梯的维保质量评价结果根据本文件5.1.2得出。

### 7.2 维保单位的总体维保质量评价结果

维保单位的总体维保质量评价结果,由该维保单位所有参评电梯的合计扣分值与参评电梯总数的比值得出。

### 7.3 住宅小区的总体维保质量评价结果

住宅小区的总体维保质量评价结果,由该住宅小区所有参评电梯的合计扣分值与参评电梯总数的比值得出。

## 8 异议处理

住宅电梯维保质量评价异议处理应当遵循以下步骤:

- g) 维保单位对电梯评价结果存在异议时,可向评价机构申请异议处理;
- h) 评价机构在受理异议处理的申请后,应在10个工作日内向申请单位反馈异议处理情况;
- i) 评价机构应将异议处理结果向区市场监督管理部门反馈。



## 附录 A

(规范性)

## 住宅电梯维保质量评价表

根据评价项目所涉及场所、部件结构以及乘客的直观感受程度,住宅电梯维保质量评价表分为机房、轿厢、井道、曳引装置、制动器、速度保护装置、层门轿门和乘客体验共8个类别74个项目。评价表总分值共为1220分(见表A.1)。

住宅电梯维保质量评价表的扣分共分五档,分别为:40分、20分、15分、10分、5分。40分项目为对电梯安全性能有重大影响,风险等级最高的项目;20分项目为风险等级高,或者与乘客乘梯体验质量高度相关的项目;15分项目为风险等级较高,或者与乘客乘梯体验质量相关的项目;10分项目为“TSG T7001-2009电梯监督检验和定期检验规则—曳引与强制驱动电梯(含1、2、3号修改单)”中的B类,或者与乘客乘梯体验质量比较相关的项目;5分项目为对电梯正常运行影响较小的项目。

表 A.1 住宅电梯维保质量评价表

项目类别	序号	评价内容	最高扣分	评分标准	扣分
机房	1	机房、滑轮间环境	15	1.环境不清洁,扣5分; 2.门窗不完好,扣5分; 3.照明不正常,扣5分。	
	2	控制柜内各接线端子	15	1.各接线不紧固,扣5分; 2.各接线不整齐,扣5分; 3.线号不齐全不清晰,扣5分。	
	3	控制柜各仪表	10	显示不正确,扣10分。	
	4	控制柜接触器,继电器触点	10	接触不良,扣10分。	
	5	导电回路绝缘性能测试	10	不符合标准,扣10分。	
轿厢	6	轿顶	10	不清洁,防护栏不安全可靠,扣10分。	
	7	轿顶检修开关、急停开关	10	工作不正常,扣10分。	
	8	导靴上油杯	5	吸油毛毡不齐全,油量不适宜,油杯有泄漏,扣5分。	
	9	轿厢检修开关、停止装置	10	工作不正常,扣10分。	
	10	轿内报警装置、对讲系统	15	工作不正常,扣15分。	
	11	靴衬、滚轮	5	不清洁,磨损量超过制造单位要求,扣5分。	
	12	轿厢意外移动保护装置动作试验	40	工作不正常,扣40分。	
	13	轿顶、轿厢架、轿门及其附件安装螺栓	10	未有效紧固,扣10分。	
	14	轿厢称重装置	15	不准确有效,扣15分。	
	15	轿底各安装螺栓	5	未有效紧固,扣5分。	

表 A.2 住宅电梯维保质量评价表(续)

项目类别	序号	评价内容	最高扣分	评分标准	扣分
井道	16	对重/平衡重块及其压板	5	对重/平衡重块松动, 压板不紧固, 扣5分。	
	17	井道照明	10	不齐全、不正常, 扣10分。	
	18	底坑环境	15	1.不清洁, 扣5分; 2.有渗水、积水, 扣5分; 3.照明不正常, 扣5分。	
	19	底坑急停开关	10	工作不正常, 扣10分。	
	20	耗能缓冲器	15	电气安全装置功能无效, 油量不适宜, 柱塞锈蚀, 扣15分。	
	21	井道、对重、轿顶各反绳轮轴承部	5	有异常声、振动, 未有效润滑, 扣5分。	
	22	补偿绳	5	磨损量、断丝数超过要求, 扣5分。	
	23	对重缓冲距离	10	不符合标准值, 扣10分。	
	24	补偿链(绳)与轿厢、对重接合处	5	不固定、有松动, 扣5分。	
	25	上下极限开关	10	工作不正常, 扣10分。	
	26	轿厢和对重/平衡重的导轨支架	5	不固定, 有松动, 扣5分。	
	27	轿厢和对重/平衡重的导轨	5	不清洁, 压板不牢固, 扣5分。	
	28	随行电缆	5	有损伤, 扣5分。	
	29	缓冲器	15	不固定, 有松动, 扣15分。	
曳引装置	30	手动紧急操作装置	40	1.不齐全, 扣30分; 2.不在指定位置, 扣10分。	
	31	驱动主机	20	运行时有异常振动和异常声响, 扣20分。	
	32	编码器	10	1.不清洁, 安装不牢固, 扣5分; 2.工作不正常, 扣5分。	
	33	紧急电动运行	10	工作不正常, 扣10分。	
	34	减速机润滑油(油量、渗漏)	40	1.油量不适宜, 除蜗杆伸出端外还有渗漏, 扣20分; 2.未按照制造单位要求适时更换, 未保证油质符合要求, 扣20分。	
	35	选层器动静触点	5	不清洁, 有烧蚀, 扣5分。	
	36	曳引轮槽	15	1.不清洁, 扣5分; 2.磨损量超过制造单位要求, 扣10分。	
	37	电动机与减速机联轴器	15	连接松动, 弹性元件外观不良, 有老化等现象, 扣15分。	
	38	悬挂装置	20	1.不清洁、钢丝绳严重油腻、张力不均匀, 不符合制造单位要求, 扣10分; 2.磨损量、断丝数超过要求, 扣10分。	
	39	曳引轮、导向轮轴承部	5	有异常声、振动, 未有效润滑, 扣5分。	
	40	绳头组合	5	螺母松动, 扣5分。	

表 A.3 住宅电梯维保质量评价表（续）

项目类别	序号	评价内容	最高扣分	评分标准	扣分
制动器	41	制动器各销轴部位	40	1.润滑不到位，扣 20 分； 2.动作不灵活，扣 20 分。	
	42	制动器间隙	40	打开时制动衬与制动轮发生摩擦，间隙值不符合制造单位要求，扣 40 分。	
	43	制动器作为轿厢意外移动保护装置制停子系统的自监测	40	1.制动力人工方式检测不符合使用维护说明书要求，扣 20 分； 2.制动力自监测系统无记录，扣 20 分。	
	44	制动衬	40	1.不清洁，扣 20 分； 2.磨损量超过制造单位要求，扣 20 分。	
	45	制动器动作状态监测装置	40	工作不正常，制动器动作不可靠，扣 40 分。	
	46	制动器铁芯（柱塞）	40	未进行清洁、润滑、检查，磨损量超过制造单位要求，扣 40 分。	
	47	制动器制动能力	40	不符合制造单位要求，不能保持有足够的制动力，扣 40 分。	
速度保护装置	48	限速器各销轴部位	10	未有效润滑、转动不灵活，电气开关不正常，扣 10 分。	
	49	限速器轮槽	5	不清洁，有严重油腻，扣 5 分。	
	50	限速器张紧轮装置和电气安全装置	15	工作不正常，扣 15 分。	
	51	限速器钢丝绳	10	1.不清洁，有严重油腻，扣 5 分； 2.磨损量、断丝数超过制造单位要求，扣 5 分。	
	52	限速器安全钳联动试验	40	1.工作不正常，扣 20 分； 2.限速器动作速度校验不符合要求，扣 20 分。	
	53	上行超速保护装置动作试验	40	1.机械部件工作不正常，扣 20 分； 2.电气开关工作不正常，扣 20 分。	
	54	安全钳钳座	5	未有效固定，有松动现象，扣 5 分。	
层门轿门	55	层门和轿门旁路装置	10	工作不正常，扣 10 分。	
	56	轿门门锁电气触点	15	不清洁，触点接触不良，接线不可靠，扣 15 分。	
	57	层门自动关门装置	20	工作不正常，扣 20 分。	
	58	层门门锁自动复位	40	用层门钥匙打开手动开锁装置释放后，层门门锁不能自动复位，扣 40 分。	
	59	层门门锁电气触点	15	不清洁，触点接触不良，接线不可靠，扣 15 分。	
	60	层门锁紧元件啮合长度	15	小于 7mm，扣 15 分。	
	61	验证层、轿门关闭的电气安全装置	40	工作不正常，扣 40 分。	

	62	轿门开门限制装置	15	工作不正常，扣 15 分。	
--	----	----------	----	---------------	--

表 A.4 住宅电梯维保质量评价表（续）

项目类别	序号	评价内容	最高扣分	评分标准	扣分
乘客体验	63	轿内显示、指令按钮、IC 卡系统	10	不齐全、无效，扣 10 分。	
	64	轿厢照明、风扇、应急照明	20	1.轿厢照明失效，扣 5 分； 2.风扇失效，扣 5 分； 3.应急照明失效，扣 10 分。	
	65	轿门防撞击保护装置（安全触板，光幕、光电等）	20	功能无效，扣 20 分。	
	66	轿门运行	15	开启和关闭工作不正常，扣 15 分。	
	67	轿厢平层精度	15	不符合标准，扣 15 分。	
	68	层站召唤、层楼显示	5	不齐全、无效，扣 5 分。	
	69	层门地坎	15	1.不清洁，扣 10 分； 2.有影响正常使用的变形，各安装螺栓未紧固，扣 5 分。	
	70	层门、轿门系统中传动钢丝绳、链条、胶带	10	未按照制造单位要求进行清洁、调整，扣 10 分。	
	71	层门门导靴	20	磨损量超过制造单位要求，扣 20 分。	
	72	消防开关	5	工作不正常，功能无效，扣 5 分。	
	73	层门、轿门门扇	10	门扇各相关间隙不符合标准，扣 10 分。	
	74	层门装置	10	有影响正常使用的变形，各安装螺栓未紧固，扣 10 分。	

参 考 文 献

- [1] DB31/T 1172-2019 电梯维护保养单位质量与信用评价规范