

# 九江市住房和城乡建设局文件

九住建字〔2024〕196号

## 关于印发《九江市中心城区使用住宅专项维修资金增值收益购买电梯综合保险试点实施办法》的通知

各相关单位：

解决住宅小区电梯维护保养不到位、故障处理不及时与市民对电梯持续不间断安全运行需求的矛盾，充分发挥住宅专项维修资金增值收益的保障作用，根据《住宅专项维修资金管理办法》（建设部令第165号）、《关于印发〈九江市中心城区关于推行“保险+服务”电梯综合保险创新电梯安全运行试点方案〉的通知》（九住建字〔2024〕141号）文件精神，制定《九江市中心城区使用住宅专项维修资金增值收益购买电梯综合保险试点实施办法》，现印发给你们，请遵照执行。

附件：九江市中心城区使用住宅专项维修资金增值收益购买  
电梯综合保险试点实施办法



(此件主动公开)

附件

## 九江市中心城区使用住宅专项维修资金增值收益购买电梯综合保险试点实施办法

根据《九江市关于推行“保险+服务”电梯综合保险创新电梯安全运行试点方案》的要求，现就中心城区（濂溪区、浔阳区、经开区、八里湖新区）使用住宅专项维修资金增值收益购买电梯综合保险，制定具体实施办法。

### 一、适用范围

本办法适用于我市中心城区已建立了住宅专项维修资金的住宅小区，且需同时满足以下条件：

1. 小区业主委员会、物业服务企业或 10 名以上相关业主向属地物业管理主管部门提出申请；涉及利益业主支持试点工作的小区；
2. 幢或单元住宅专项维修资金增值收益资金能够支付购买电梯综合保险 1 年的费用；
3. 有物业服务企业规范管理且电梯维保正常；
4. 小区所在社区居委会支持并同意参与试点；
5. 符合保险企业对投保电梯设定的基本条件。

### 二、保险事项

（一）“电梯综合保险”保障事项必须包括以下内容：电梯

修理保障。电梯发生故障需要修理的，承保保险机构按照保险合同约定第一时间响应，督促电梯维保机构按照维修方案进行修理，并及时赔付维修费用，保障电梯尽快恢复安全正常运行。

人身安全保障。电梯乘客和从事电梯管理、检测、作业人员因电梯故障及相关作业发生困人或造成人员伤亡事故，由承保保险机构按照保险合同约定提供赔付或救助。

电梯维保监督。承保保险机构按照保险合同约定，协助电梯使用管理单位监督维保机构开展维保工作，确保维保机构保质保量做好电梯维保工作。

（二）“电梯综合保险”的电梯修理保障包括电梯以下部分的维修或更换：

1. 机房部分：主机、抱闸、制动器检测开关、曳引轮、蜗杆、蜗轮、轴承、制动线圈、制动器检测开关、编码器、及其机电驱动装置；

2. 控制柜：变频器、驱动模块、电梯主板、接触器、继电器、变压器、轿厢和厅门机械按钮、电子轻触式按钮、轿厢和大厅楼层位置显示器、厅门信号灯、轿厢方向指示器；

3. 安全设备部分：限速器、限速器轮和轴组件、轴承、安全钳、安全开关、外加通讯设备（五方对讲）；

4. 井道部分：随行电缆、导向轮或复绕轮及其轴承、缓冲器、上下极限开关、限速器张紧轮装置、补偿链、补偿轮装置、对重及对重导靴，包括滚轮和导靴片、曳引钢丝绳、曳引钢带、称重

设备、平层感应器；

5. 厅、轿门部分：门机、门机变频器、厅门联锁装置、厅门挂轮及辅助；

6. 开关门成套装置、轿门滑轮组件、轿门开关、轿门保护装置；

7. 承担以上部分需重大修理时的检测费用。

（三）“电梯综合保险”保费标准及计算方法：

住宅专项维修资金增值收益购买电梯综合保险试点设置基准保费为\*\*\*元/台·年，实际保费为基准保费 X 梯龄 X 楼层 X 质检评估 X 品牌等调整系数得出（具体调整系数详见附件 1）。

### 三、承保机构

（一）承保保险企业必须是中华人民共和国境内注册的，具有合法经营保险业务许可证的保险机构；具备向各区域提供便捷服务的能力，能够采取有效措施执行服务，保障服务时效及服务质量。

（二）承保保险企业提供的“电梯综合保险”服务内容包括：

1. 保前查勘服务。为使业主清晰了解电梯使用现状，避免承保后理赔纠纷，承保保险机构应安排持有特种设备作业人员证的专业人员对投保电梯进行查勘，并在查勘结束后根据电梯风险查勘情况就电梯基本情况和电梯隐患内容向投保人、被保险人出具查勘报告。

2. 保中巡查服务。承保保险机构对已承保电梯建立巡查机制，并安排持证人员对电梯维保、修理进行巡查，对巡查过程中发现的问题，及时要求予以整改。

3. 出险告知服务。对于电梯因故障需要修理的，承保保险企业做好出险告知服务，同时定期对电梯承保后的修理、维保情况予以公示，以充分保障业主知情权，方便业主监督。

(三)承保保险企业应成立“电梯综合保险”服务团队，团队内至少含1-2名电梯专业技术人员，专业技术人员需持有特种设备专业人员证(具备电梯检验员资格并注册)。承保保险企业自行(或委托其他机构)开展现场查勘或质检评估时，必须具备相应的行业资质(格)。

(四)承保保险企业应建立电梯修理服务商库，合作的服务商须覆盖服务区域，保证修理效率;拥有优质的电梯零配件采购渠道，保证理赔修理材料的有效供应。

(五)承保保险企业应为投保电梯加装电梯物联网监控设备，利用物联网技术实现电梯的运行状态监督;能够对电梯风险状态进行识别，实现电梯异常判断，故障预警功能。

(六)承保保险企业应通过物联网技术和专业技术人员队伍，搭建电梯风险管理平台，对购买“电梯综合保险”的电梯运行情况进行安全监控、数据分析、风险预警，提供电梯安全技术支撑，平台须具备维保监督、修理报案、修理方案审核和理赔等功能，并能够便捷、高效的实现社会公开，有利于提升电梯维保质量与

修理时效，接受社会监督。

(七)承保保险企业应建立完善的电梯日常维护保养质量监督体系(电梯物联网监控系统)，在不改变原维保流程，不增加维保人员工作量的情况下，监督维保过程；建立电梯专业人员巡查制度，提升电梯日常维保质量。

(八)承保保险企业应建立完整的电梯故障修理审核、复核机制，对电梯故障及修理方案能够准确、合理予以评估，并保证电梯修理质量。

(九)承保保险企业承诺拥有完善的理赔服务体系，保证及时高效地处理修理理赔案件，一般修理在1个工作日内完成查勘、定损工作，在理赔资料齐全的情况下，2个工作日内完成理赔全流程审核，并监督维修单位及时对故障电梯进行修理，保障电梯安全正常运行；重大修理根据《中华人民共和国特种设备安全法》规定，督促修理单位履行特种设备安全监督管理职责，承担重大修理检验检测费用。

(十)承保保险企业应定期向投保人、被保险人提供电梯运行、维护保养及故障处理报告，告知电梯运行及风险状况。

(十一)承保保险企业在开展业务过程中不列支中介费用，不套取住宅专项维修资金作为电梯修理保障、人身安全保障所需保费。

(十二)承保保险企业承诺根据政府相关部门监管要求，配合做好相关工作。

#### 四、住宅专项维修资金使用原则

(一) 不动用交存本金原则。购买电梯综合保险只使用住宅专项维修资金增值收益，不动用业主交存本金。

(二) 公示无异议表决方式。电梯交付使用满5年的，参照住建部《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》文件精神，采取“异议表决”方式，即公示7天无异议则可申请使用维修资金增值收益购买电梯综合保险；电梯交付使用满5年公示期内有异议的或电梯交付使用未满5年的，按照《民法典》规定要求组织相关业主表决实施。

(三) 不重复投保和收费的原则。已使用住宅专项维修资金增值收益投保的，物业服务企业或业主委员会等不得再向业主收取投保范围内关于电梯维修的费用，电梯维保费用除外。

#### 五、申请流程

(一) 申请人在属地物业管理主管部门领取或者通过九江市住房保障管护中心官方网站下载申请表(样表详见附件2)；

(二) 申请人与保险企业向属地物业行政主管部门确认幢或单元增值收益资金是否能够足额支付1年保费，并与保险企业完成查勘(样表详见附件3)和保险方案的制定；

(三) 申请人与保险企业根据保险方案拟定电梯综合保险协议(参考文本详见附件4)，由申请人持电梯综合保险协议和申请表到社区居委会报备，并提请社区居委会在申请表签署报备意见；

(四) 申请人提交电梯综合保险协议和申请表到属地物业管理主管部门,由属地物业管理主管部门审核决定该项目是否符合试点项目条件并纳入试点范围;

(五) 纳入试点范围的电梯综合保险协议在幢、单元公示 7 天(样本详见附件 5),公示期间有涉及利益的业主向当地社区或属地物业管理主管部门提出书面反对意见的,转为日常使用流程,按照《民法典》规定要求组织业主表决,通过后纳入试点范围;

(六) 公示无异议项目,申请人和保险企业等相关主体签定电梯综合保险协议,出具保单;

(七) 申请人持电梯综合保险协议、保费发票、加盖公章的保单复印件及公示的影像资料到属地物业管理主管部门申请将保费拨付至保险企业,属地物业管理主管部门在 5 个工作日内向市住房保障管护中心提请保费拨付申请,市住房保障管护中心在 3 个工作日内拨付保费。

## 六、附则

(一) 本办法的具体应用问题,由九江市住房保障管护中心负责解释。

(二) 本办法自文件下发之日起施行,有效期两年。

(三) 各县(市、区)住建行政主管部门可参照开展试点工作。

附件 1

电梯综合保险费调整系数表

1. 梯龄系数

梯龄（含保修期）	费率系数
5 年以内	0.8
5(含) — 8 年	1
8(含) — 10 年	1.1
10(含) — 15 年	1.3
15(含) — 20 年	1.5

2. 楼层系数

楼层	费率系数
6 层以内	0.8
6-15 层	0.9
16-25 层	1
25 层以上	1.1

3. 质检评估系数

评估状况	费率系数
优秀	0.9
良好	1
合格	1.1

#### 4. 品牌系数

##### 品牌系数

品牌	费率系数
上海三菱电梯有限公司、日立电梯(中国)有限公司、通力电梯有限公司、奥的斯电梯(中国)有限公司、迅达(中国)电梯有限公司、奥的斯机电电梯有限公司、蒂升电梯(中国)有限公司(原名蒂森电梯有限公司)、华升富士达电梯有限公司、东芝电梯(中国)有限公司	0.8
永大电梯设备(中国)有限公司、沈阳博林特电梯股份有限公司、巨人通力电梯有限公司、康力电梯股份有限公司、东南电梯股份有限公司、西继迅达电梯有限公司、西尼机电(杭州)有限公司、杭州西奥电梯有限公司、广州广日电梯工业有限公司、快意电梯股份有限公司	1
其他品牌	1.1

## 附件 2

**九江市中心城区住宅专项维修资金增值收益  
购买电梯综合保险试点申请表(样表)**

小区(房屋)名称 及坐落			
申请人		联系人及电话	
保险机构名称		联系人及电话	
申请事项	<p>根据《九江市关于推行“保险+服务”电梯综合保险创新电梯安全运行试点方案》《九江市中心城区使用住宅专项维修资金增值收益购买电梯综合保险试点实施办法》的规定，本小区_____（栋、单元）投保房屋交付使用已满 5 年，且住宅专项维修资金增值收益资金充足，申请购买电梯维修保险。</p>		
业主委员会或 相关业主意见	_____年____月____日		
物业服务企业	_____年____月____日		
保险机构意见	_____年____月____日		
社区居委会意见	_____年____月____日		

## 附件 3

九江市中心城区住宅专项维修资金增值收益  
购买电梯保险现场查勘意见书(样表)

物业小区 名称		查勘 时间		
申请人(经 办人姓名)	联系人		查勘人员	
	电话		电话	
查勘项目	(应注明电梯设备代码和产品编号以及对应楼栋、单元号等信查勘项目息、查勘电梯现状等内容)			
保险机构 意见	(保险公司签字、盖章) ____年____月____日			
申请人 意见	(签字、盖章) ____年____月____日			
物业服务企 业意见	(签字、盖章) ____年____月____日			

附件 4

## 电梯综合保险协议

(参考文本:主要条款内容)

甲方:(业主委员会)

乙方:(承保保险企业)

丙方:(物业公司)

丁方:(维保公司)

根据《九江市关于推行“保险+服务”电梯综合保险创新电梯安全运行试点方案》《九江市中心城区使用住宅专项维修资金增值收益购买电梯综合保险试点实施办法》等文件精神,经甲、乙、丙、丁四方友好协商,本着自愿、平等、互利和诚实信用的原则,就甲方投保的电梯综合保险达成本协议。

### 一、投保人/被保险人名称和地址

.....

.....

### 二、项目名称

.....

.....

### 三、承保电梯数量:\_\_台

.....

(投保电梯清单应注明每台电梯的设备代码和产品编号以及对应楼栋、单元等内容,可直接写明也可以附件形式附后)。

**四、协议期间:**本协议有效期为\_\_年。自\_\_年\_\_月\_\_日零时起,至\_\_年\_\_月\_\_日二十四时止。

(备注:本协议有效期内丙、丁方如有更换,甲、乙方与其签订补充协议,协议约定的权利和义务不变)。

## 五、适用条款

1. 电梯修理费用损失补偿保险条款、附加自然灾害损失补偿保险条款、附加电梯配套设施设备修理费用损失补偿保险条款;
2. 电梯责任保险条款。

## 六、投保资料

《电梯修理费用损失补偿险投保单》

《电梯修理保险投保清单》

《电梯安全修理保险信息登记表》

.....

.....

## 七、保险责任

1. 电梯修理费用损失补偿保险。在保险期间内,被保险电梯在日常使用过程中因存在安全事故隐患,或发生故障无法正常运行需要对保险单载明的零配件进行修理的,被保险人为保证其安全运行所实际支出的电梯零部件修理费用、重置费用、人工费用等必要且合理的费用(以下简称“修理费用”),保险人按照本保险合同的约定负责赔偿。

2. 附加自然灾害损失补偿保险。在保险期间内,被保险电梯在日常使用过程中因遭受自然灾害导致其发生故障无法正常运行或存在安全事故隐患,需要对保险单载明的零配件进行修理的,被保险人为保证其安全运行所实际支出的电梯零部件修理费用、重置费用、人工费用等必要且合理的费用(以下简称“修理

费用”），保险人按照本保险合同的约定负责赔偿。

3. 附加电梯配套设施设备修理费用损失补偿保险。在保险期间内，被保险电梯的配套设施设备在日常使用过程中因存在安全事故隐患，或损坏无法正常使用需要对其进行修理的，被保险人所支出的修理费用、重置费用、人工费用等必要且合理的费用（以上统称“修理费用”），保险人按照本附加险合同约定负责赔偿。

4. 电梯责任保险。在保险期间内，被保险人所有、使用或管理的电梯发生意外事故，造成第三者人身伤亡或财产损失，依照中华人民共和国法律（不包括港、澳、台地区法律）应由被保险人承担的经济赔偿责任，保险人按照本保险合同约定负责赔偿。保险事故发生时，被保险人为防止或减少对受害人损失的赔偿责任而支付的必要的、合理的救援费用（以下简称“救援费用”），保险人按照本保险合同的约定负责赔偿。

## 八、保险金额

1. 电梯维修保障累计限额为\_\_元/台·年。

2. 人身安全保障累计责任限额\_\_万元/台·年，每次事故责任限额\_\_万元/台·年，每次事故每人责任限额\_\_万元/台·年（包括医疗费\_\_万元，财产损失费\_\_万元）；直梯滞留责任累计限额\_\_万元/台·年，每次事故滞留责任限额\_\_万元/台·年，乘梯人员滞留时间<60分钟的，每人滞留责任限额\_\_元，滞留时间 $\geq$ 61分钟-<90分钟的，每人滞留责任限额\_\_元，滞留时间 $\geq$ 90分钟的，每人滞留责任限额\_\_元。

## 九、特别约定

1. 经约定，因战争等不可抗力造成的保险标的损失费用，乙

方不负责赔付。

2. 每台电梯保险金额为\_\_\_\_元/年，且单件价值在 300 元以上的零配件损失，累计赔偿限额为\_\_元每台/年。

3. 本保险负责因保险责任造成电梯以下部分的修理或更换：

(1) 机房部分：主机、抱闸、制动器检测开关、曳引轮、蜗杆、蜗轮、轴承、制动线圈、制动器检测开关、编码器、及其机电驱动装置；

(2) 控制柜：变频器、驱动模块、电梯主板、接触器、继电器、变压器、轿厢和厅门机械按钮、电子轻触式按钮、轿厢和大厅楼层位置显示器、厅门信号灯、轿厢方向指示器；

(3) 安全设备部分：限速器、限速器轮和轴组件、轴承、安全钳、安全开关、外加通讯设备(五方对讲)；

(4) 井道部分：随行电缆、导向轮或复绕轮及其轴承、缓冲器、上下极限开关、限速器张紧轮装置、补偿链、补偿轮装置、对重及对重导靴，包括滚轮和导靴片、曳引钢丝绳、曳引钢带、称重设备、平层感应器；

(5) 厅、轿门部分：门机、门机变频器、厅门联锁装置、厅门挂轮及辅助；

(6) 开关门成套装置、轿门滑轮组件、轿门开关、轿门保护装置。

(7) 承担以上部分需重大修理时的检测费用。

4. 本保险不负责电梯以下部分的修理或更换：轿厢围壁，包括固定或可移动的面板、门面板、吊顶、光线散射屏、荧光灯管、扶手、灯泡、镜子、地面装饰、地毯及其它建筑装饰和配件；厅

门、门框及地坎、沉箱、液缸和管道，从配电房至机房的供电装置、音乐装置、保安系统等非甲方设备及电梯井道机房之外的电线。

## 十、保险费

保险费：住宅专项维修资金增值收益购买电梯综合保险试点设置基准保费为\*元/台·年，实际保费为基准保费 x 梯龄 x 楼层 x 质检评估 x 品牌等调整系数得出。

总保费：本小区承保电梯保费之和。

保费支付方式：本保险合同为期\_\_年，保费按年拨付，合同期内不需再行公示。保险公司次年根据协议在保险合同到期前10个工作日内向市维修资金管理机构申请将保险费拨付给乙方。

## 十一、赔款支付方式

丁方每月\_\_号前将本月修理清单(含重大修理检测费)提供给乙方，经乙方复核并签字确认后，通知丁方向乙方开具增值税专用发票。乙方在收到发票后，于修理结算月次月10日前将赔款划转至丁方指定账户。

## 十二、权利与义务

十三、除保险条款约定外，甲方、乙方、丙方、丁方还具有以下权利及义务

### (一) 甲方权利与义务

1. 甲方权利：有权监督、检查乙方、丁方依照协议约定对电梯开展的维护保养计划的落实情况，监督经丁方维护保养后的电梯是否符合法律法规、安全技术规范、强制性检验标准、安全性能和制造单位安装使用维护说明书的等要求；有权要求乙方、丁

方定期提供电梯维保报告。

2. 甲方义务: (1) 甲方应严格遵守政府有关电梯安全管理和设备使用的法规和规章以及国家及政府有关部门制定的其他相关法律、法规及规定, 避免或减少责任事故的发生。(2) 保险事故发生时, 甲方应当尽力采取必要的措施, 防止或者减少损失。甲方知道保险事故发生后, 应当及时通知保险人。(3) 配合丁方在电梯承保前进行体检, 对于丁方出具的体检报告书面确认, 需整改的地方, 应在投保前进行整改。

## (二) 乙方权利与义务

### 1. 乙方权利:

(1) 乙方具有对丁方的监督权利, 制定相应的考核办法, 对丁方的服务质量以及电梯物联网监控维保过程质量监控系统使用情况予以考核及监督。

(2) 在保险期间, 如发生责任范围以外的赔偿, 有权进行代位追偿。

(3) 在保险期间对相关方提供的相关资料、数据真实性进行审核, 如因相关资料、数据真实性的原因造成的相关经济损失可以采取相应的法律手段。

(4) 按约定期限收取保险费和支付赔款。

(5) 乙方有权履行甲方转移授权的对丁方维修保养的监督管理职责。

(6) 乙方有权对电梯单个部件在 300 元以上的维修进行定损、报价审核, 丁方须在乙方系统确认之后进行维修。

(7) 因丁方原因导致维修配件无法在约定的期限内提供或

价格虚高的情况，乙方在征求业主委员会或物业公司同意下，采取自行措施予以解决。

## 2. 乙方义务：

(1) 向甲方提供电梯物联网监控维保过程质量监控系统，用于对丁方日常工作的监督，并向甲方、丙方开通相关查询权限、数据调用等。

(2) 审核丁方书面提出的电梯零部件更换要求并在一天内书面予以答复，小修当时回复。

(3) 若小区业主需要安装电梯物联网监控手机终端进行协议电梯监管，乙方应予以提供，并指导业主操作。

(4) 因电梯管理需要，乙方、丁方应向甲方提供相应书面修理记录、保养记录、事故分析报告等必要的书面文件。

(5) 乙方应严格监督丁方的日常修理与保养工作，不得无故发生非甲方原因等的停梯现象。

(6) 对丁方开展的电梯修理工作签字确认。

(7) 乙方负责年度内保险责任范围的修理。超过保险责任范围时，乙方应提醒甲方启用维修资金等进行维修。

## (三) 丙方权利与义务

### 1. 丙方权利：

(1) 有权监督、检查乙方、丁方依照协议约定对电梯开展的维护保养计划的落实情况，监督经丁方维护保养后的电梯是否符合法律法规、安全技术规范、强制性检验标准、安全性能和制造单位安装使用维护说明书的等要求。

(2) 有权检查丁方委派为本小区电梯提供维护保养服务人

员的持证上岗情况，有权拒绝无证人员单独开展维护保养活动，有权要求丁方人员服从本小区现场安全管理，有权要求丁方更换不服从现场安全管理的人员，有权对提供的零部件是否符合相应的国家规范标准进行确认。

(3) 对电梯维护保养或使用过程中有安全争议的，有权委托国家指定的特种设备检验机构或有鉴定资质的单位对丁方按照协议约定实施维护保养工作的情况进行评定。

(4) 丙方在无过错的情况下，如因丁方的过错导致丙方管理的电梯未通过特种设备检验机构的年检时，经四方协商确认后，由丁方承担相关复检费用。

(5) 有权要求乙方、丁方提供相应的书面记录并配合有关职能部门的检查。

(6) 丙方有权要求乙、丁双方按照丙方年度电梯设备管理计划，实时宣讲电梯等设备设施的正确使用方法、乘梯须知、乘梯注意事项、同时做好电梯困人的等各类应急演练，要求要有演练预案。

(7) 丙方有权根据维护保养反馈结果，业主乘梯满意度以及电梯物联网监控系统考核结果等因素，更换电梯维护保养单位。

(8) 乙、丁方若有争议时，不得影响丙方对电梯的正常管理使用。

(9) 丙方根据乙方每月提交的电梯物联网监控使用情况给丁方进行评分，丙、丁双方根据已签署且在履行的《电梯标准维护保养合同》约定进行考核。

## 2. 丙方义务:

(1) 依法建立电梯日常安全管理制度, 及时向乙方、丁方报告故障维修, 要求制度上墙、上梯。

(2) 督促电梯安全管理人员现场监督检查丁方的电梯保养工作过程和结果。

(3) 电梯日常使用期间, 确保值班人员可接收求救电话、警铃装置发出的求救信号, 及时通知丁方抢修并做好详细记录。严禁未持有电梯作业人员资格证的人员自行对被困乘客进行救援。

(4) 制订电梯专项应急救援预案(包括电梯人身伤害事故、困人、故障、火灾、水浸等), 至少每年组织一次应急演练, 确保应急救援体系运行有效。

(5) 保证电梯供电、消防、防雷、通风、降温等系统安全可靠, 满足国家标准规定, 为丁方提供维护保养所需的工作环境。保证机房上锁、井道、底坑无漏水、渗水现象。通往机房、底坑、滑轮间、井道安全门的通道畅通、照明充分; 确保作业环境中应由丙方提供的安全防护措施到位, 防止无关人员进入。

(6) 采取有效措施监控电梯使用情况, 积极主动开展文明乘梯宣传活动, 及时制止乘客不文明乘梯行为或恶意破坏电梯的行为。

(7) 在电梯使用标志所标注的下次检验日期届满前 1 个月, 向特种设备检验机构提出定期检验申请。因丙方管理原因导致电梯定期检验不合格, 由丙方承担相应责任和电梯复检费用。

(8) 丙方应按照《电梯使用管理与维护保养规则》

TSGT5002-2017 的要求逐台建立电梯安全技术档案，并提供给乙方及丁方查询。

(9) 未经丁方书面许可不得允许非丁方人员从事与电梯维护保养有关的作业以及机房内、井道内、轿厢顶的其它作业(丁方或经丁方授权的服务公司除外)。

(10) 对丁方的维护保养记录、维修单签字。

(11) 配合乙方在电梯承保前进行体检，对于乙方出具的体检报告书面确认，需整改的地方，应在投保前进行整改。

### (三) 丁方权利与义务(维保单位)

#### 1. 丁方权利:

(1) 有权要求丙方提供维护保养所需的工作环境，查询电梯相关资料。

(2) 当电梯存在安全隐患时，丁方有采取停梯措施及阻止冒险作业的权利。

(3) 有权拒绝丙方提出的影响电梯安全运行的要求。

(4) 有权拒绝丙方提出的强行使用带病电梯的要求。

(5) 有权对丙方履行电梯法定检验情况进行监督及申诉。

#### 2. 丁方义务:

(1) 丁方实施维护保养后的电梯应符合安全技术规范、强制性标准和电梯制造单位的技术要求。

(2) 丁方提供 24 小时的紧急救援服务，24 小时紧急救援服务热线电话，联络人当电梯发生困人故障，丁方应按照 TSGT5002-2017《电梯维护保养规则》及《物业服务项目电梯安全管理办法》的要求及时抵达现场实施紧急救援，抵达时间中心

城区不应超过 30 分钟，非中心城区不应超过 60 分钟，特殊区域不应超过 80 分钟。设立固定维保点的，维保人员应及时抵达现场进行处置。特殊场所可另行约定实施紧急救援时间。

(3) 丁方必须按照丙方对乙方的授权要求，接受乙方对其维保过程的监督。丁方日常的维护保养须按乙方电梯物联网监控要求进行，如有特殊情况无法达到乙方电梯物联网监控指标要求，应提前 7 个工作日提交书面报告至乙、丙双方，经乙、丙双方同意后方可调整。

(4) 根据电梯的使用情况、设备状况及乙方电梯物联网监控要求，确认并提供全年保养计划和各项定期保养计划的具体实施时间表。如需调整原保养计划，应提前 7 日通知已、丙方并经乙、丙方同意后方可调整，但应保证保养时间间隔不得超过 15 日。

(5) 丁方应安排熟悉所维护保养电梯原理、结构、性能、安全要求的具有相应项目资格的特种设备作业人员负责维护保养工作，确保严格按照安全技术规范进行维护保养。

(6) 作业过程中应服从丙方现场安全管理，落实现场安全防护措施，保证作业安全。需要安全监护作业的内容应书面告知丙方。

(7) 发现安全隐患时，丁方应及时书面告知丙方，并上传至乙方电梯物联网监控系统。发现严重事故隐患的，应立即停止该电梯的使用，并向县级以上负责特种设备安全监督管理的部门报告。

(8) 现场采取停梯措施时，应当加强安全防护，并及时组

织抢修。

(9) 协助丙方建立健全安全管理制度、安全技术档案、应急救援预案，配合丙方开展应急救援演练。负责年度自行检查，配合开展电梯定期检验。

(10) 建立实施电梯维护保养回访抽查制度(包括工作人员服务态度、工作质量、是否按照规定维护保养等)和故障统计分析制，并进行记录。

(11) 不得以任何形式将维护保养工作分包、转包。(12) 日常小修且业主有急迫乘梯需求时，丁方可根据实际情况及时采取措施，将损坏部件拍照上传至乙方，及时恢复电梯的正常使用。事后及时与乙方沟通，处理善后事宜，确保不引起业主投诉。

(12) 突发情况需要立即更换零配件时，损失金额¥500-1000元以内的零配件修理，应在24小时之内对接乙方进行更换。损失金额大于¥1000元(不含)的配件修理，丁方将派专业工程师与乙方共同现场查勘，根据具体情况在0.5个工作日内对修理时限回复乙、丙方。

(13) 丁方应在电梯年检前，对每一部电梯进行提前检验。若不符合检验要求的，应在3个工作日内向丙方提出书面整改事项。否则，相关责任由丁方承担。

(14) 丁方必须保障、满足电梯日常配件的储备，不因缺乏配件而产生停梯。经乙方确认的常用配件应在24小时内提供，不常用配件需5天内提供到位。

(15) 丁方需提供单价在300元以内的电梯零配件清单，供乙、丙方核定。价值大于300元的配件清单，亦须详尽提供。特

殊配件价格，乙、丁方商议处理。

### 十三、“电梯物联网监控设备”要求

1. “电梯物联网监控”系统中，自起保日起一年内，维保任务完成率低于 98%，记一次警告；

2. “电梯物联网监控”系统中，自起保日起一年内，临时任务完成率低于 100%，记一次警告；

3. “电梯物联网监控”系统中，自起保日起一年内，困人救援及时率一旦低于 98%，记一次警告；

4. “电梯物联网监控”系统中，自起保日起一年内，每部电梯故障率高于 5 次/60000 运行次数，记一次警告(人为引起的故障除外，须在故障发生后三日内以书面形式向丙方提交相关证据)。如有在市场监督管理等部门出现业主投诉，经核实，电梯确出现过相关故障的，但未在“电梯物联网监控”系统中记录的，记一次警告；

5. 当电梯发生故障后，丁方未能在甲方规定时间内完成配件更换任务，记一次警告；

6. 出现以上情况中任何 1 次警告，由乙方对丁方发出提醒，限期整改；累计警告达 3 次，乙方根据“电梯物联网监控”乙方提出书面整改函，乙方每月将丁方电梯物联网监控使用情况提交给甲方和丙方。

### 十四、责任免除及违约责任

1. 因甲方、丙方使用电梯不当、疏忽或人为原因导致电梯发生意外，所引起的经济及法律责任与乙方、丁方无关。

2. 非乙、丁方配套的产品装置而造成电梯故障、事故与乙方、

丁方无关。

3. 因丁方过错在维护保养中，发生人身伤亡、设备损坏或零部件丢失等的，均由丁方负责。发生其它异常情形的，应由相应的职能部门或协议方共同聘请的第三方机构进行责任认定，最终由责任方承担。

4. 丁方违反约定，作业过程中未服从丙方现场安全管理，落实现场安全防护措施的，丙方可对当次作业或保养的当台当月维护保养费进行拒付。

5. 因乙、丁方矛盾或争议导致甲、丙方电梯停梯超过 48 小时且无具体答复甲、丙方时，丙方有权扣除该梯当月维护保养费。

## **十五、协议解除**

1. 甲、乙、丙、丁四方协商一致，可以解除协议。

2. 任何一方违约导致协议无法继续履行的，协议其他主体方可以解除协议。

3. 业主委员会与物业公司解除合同时，此协议同时解除物业公司权益与义务，并与新物业公司签订补充协议。

4. 物业公司与维保公司解除合同时，此协议同时解除维保公司权益与义务，并与新的维保公司签订补充协议。

## **十六、其它事项**

1. 甲、乙、丙、丁四方必须接受市场监督管理部门的安全技术监督，对甲、乙、丙、丁四方无法确定的责任应由相关部门裁决，四方应服从裁决。

2. 该协议中丙方的权利及义务所涉及的与电梯日常管理相关的条款，由丙方与丁方进行协调配合工作。

3. 本协议在履行期间,若四方发生争议时,在不影响维保工作的前提下,应友好协商解决;协商不成的,应向九江市有管辖权的人民法院提起诉讼。

4. 本协议共\_\_\_\_页(含附件),一式捌份,甲、乙、丙、丁四方签字盖章后生效,甲、乙、丙、丁四方各执贰份,均具有同等法律效力。协议附件部分,是本协议的有效组成部分。

5. 甲、乙、丙、丁四方相关主要信息表。

(1) 甲方信息

甲 方	单位名称			
	负责人		承办人	
	联系人地址			
	电话		邮政编码	
	开户银行		帐号	
	纳税人识别号			

(2) 乙方信息

乙 方	单位名称	(盖章)		
	负责人		承办人	
	联系人地址			
	电话		邮政编码	
	开户银行		帐号	
	纳税人识别号			

(3) 丙方信息

丙	单位名称			
---	------	--	--	--

方	负责人		承办人	
	联系人地址			
	电话		邮政编码	
	开户银行		帐号	
	纳税人识别号			

(4) 丁方信息

丁方	单位名称			
	负责人		承办人	
	联系人地址			
	电话		邮政编码	
	开户银行		帐号	
	纳税人识别号			

## 十七、附件

- 1、《电梯承保清单》
- 2、《电梯维修配件清单及价目表》
- 3、《~~XXX~~电梯维保维修考核工作表》
- 4、《电梯标准维护保养合同》(物业公司和维保公司原合同)

甲方(盖章):

乙方(盖章):

法定代表人或授权代表签字:

法定代表人或授权代表签字:

签订时间: 年 月 日

签订时间: 年 月 日

丙方(盖章):

丁方(盖章):

法定代表人或授权代表签字:

法定代表人或授权代表签字:

签订时间: 年 月 日

签订时间: 年 月 日

# 九江市中心城区住宅专项维修资金增值收益 购买电梯综合保险公示

(参考样本)

某小区-楼号-单元 业主:

物业公司名称(或业主委员会) 申请使用住宅专项维修资金增值收益资金购买电梯综合保险, 现将方案公示如下:

1. 申请人:物业公司或业主委员会
2. 预算费用:XX 元
3. 列支范围:本单元业主住宅专项维修资金增值收益资金
4. 保险机构:保险公司

现予以公示 7 天, 公示期间如有异议, 请向辖区物业行政主管部门或九江市房保障管护中心提交书面材料; 无异议或异议不成立的, 申请人将到辖区物业行政主管部门办理备案登记手续并组织实施。

保险合同为期   年, 保费按年拨付, 合同期内不再进行公示。了解本保险详细情况可向申请人咨询。

【每台电梯维修保障累计限额为元/台·年。人身安全保障累计责任限额   万元/台·年, 每次事故责任限额   万元/台·年, 每次事故每人责任限额   万元/台·年(包括医疗费   万元, 财产损失费   万元); 直梯滞留责任累计限额   万元/台·年, 每次事故滞留责任限额   万元/台·年, 乘梯人员滞留时间<60 分钟的, 每人滞留责任限额   元, 滞留时间 $\geq$ 61 分钟-<90 分钟的, 每人滞留责任限额   元, 滞留时间 $\geq$ 90 分钟的, 每人滞留责任限额   元。】

物业服务企业或业主委员会(签章):

年 月 日

---

九江市住房和城乡建设局办公室

2024年11月21日印发

---