

广州市地方标准

《超高层建筑高速电梯使用管理与维护保养规范》编制说明

一、工作简况

（一）任务来源

根据《广州市市场监督管理局关于下达 2024 年广州市地方标准制修订计划项目的通知》，本标准于 2024 年 9 月正式列入广州市地方标准项目制定计划。

（二）制定背景

电梯已成为市民日常出行的必不可少的垂直交通工具，事关民生安全和经济社会发展。随着城市化建设加快，城市天际线不断向上突破，尤其以天河中央商务区的超高层建筑最为密集，包括广州东塔、西塔在内的超高层建筑数量居全国前列。

根据 GB 50352-2019《民用建筑设计统一标准》定义，建筑高度超过 100 米为超高层建筑，超高层建筑电梯层站数大都超过 33 层。根据广州市电梯安全运行监控中心统计，目前，全市在用电梯超过 33 层的电梯数超过 10000 台，占全市垂直电梯的 7.4%，其中速度大于 2.5m/s 的高速电梯占 50%以上，超高层建筑高速电梯的运行状况和质量安全水平越来越受到重视。

电梯质量三分看制造，七分靠保养。由于超高层建筑高

速高速电梯具有提升高度大、运行速度快、额定载重量大等特点，其使用管理体系要求、维保技术要求系等与普通电梯差别较大，有必要重点加强对超高层建筑高速电梯维保质量的安全监管，而现行国家通用的电梯使用管理和维护保养相关规范要求是通用性大规范，对于超高层建筑高速电梯技术复杂度高、设备部件磨损快、故障处理要求高、应急救援难度大等并没有做出针对性要求，指导性不强。随着电梯新技术的发展，通用规范越来越难以适用高速电梯的技术特点和管理要求，因此有必要对超高层建筑高速电梯使用管理和维护保养特点进行必要研究和总结，通过制定具有较强针对性和实效性的超高层建筑电梯使用管理和维护保养标准规范是提高维护保养质量和提升电梯质量安全水平的有效途径和制度支撑。

（三）起草过程

本标准由广州市市场监督管理局提出，由广州市天河区市场监督管理局、广州特种设备检测研究院、广东省特种设备检测研究院、广州市特种设备行业协会、广州市物业管理行业协会、日立电梯（中国）有限公司广州分公司、奥的斯电梯（中国）有限公司广州分公司、迅达电梯（中国）有限公司广州分公司、广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司、广州越秀城建国际金融中心有限公司四季酒店分公司、广州市新御运营管理有限公司等共同起草。

在广州市市场监管局的大力支持下，广州市地方标准《超高层建筑高速电梯使用管理与维护保养规范》的研制工

作于 2024 年 9 月正式启动，广州市天河区市场监督管理局、广州特种设备检测研究院、广州市特种设备行业协会、广州市物业管理行业协会、日立电梯（中国）有限公司广州分公司、奥的斯电梯（中国）有限公司广州分公司、迅达电梯（中国）有限公司广州分公司、广州越秀城建仲量联行物业服务集团有限公司、广州越秀城建国际金融中心有限公司四季酒店分公司、广州市新御运营管理有限公司成立标准起草工作组。为使制定的标准具有科学性和适应性，起草小组围绕超高层建筑高速电梯使用管理和维护保养工作的相关内容和要求展开了大量的项目调研。

2024 年 9 月，在广州市市场监督管理局的指导下，由天河区市场监督管理局牵头成立标准起草工作组，召开标准研制启动会。专家组就标准工作计划、标准（草稿）进行了研究讨论，确定了标准研制计划、标准内容体系框架，明确责任分工。

2024 年 10 月，起草组制定调研提纲，通过线上方式，向日立电梯、三菱电梯、通力电梯、奥的斯电梯、国际金融中心、东塔等征集各公司的超高层建筑高速电梯使用管理和维护保养工作要点。同月，标准起草小组赴日立电梯（中国）有限公司、广州广日电梯工业有限公司等地实地调研高速电梯制造、安装、维保以及管理运维各个环节技术要点，学习了解高速电梯使用管理和维护保养工作经验，了解高速电梯维护保养的针对性做法，为广州市地方标准的编制提供了参考。

2024 年 11 至 12 月，起草组围绕政策要求、标准框架内容、维护保养技术特点和管理体系要求，前往重庆、成都、西安、珠海等地的电梯监管部门、检验机构、超高层建筑高速电梯使用和维保单位开展调研，学习借鉴各地超高层建筑高速电梯政策标准、检验检测、风险防范、应急救援等方面的先进、可行的经验，进一步丰富和完善标准的具体内容，使之更具针对性和实操性。

2025 年 1 月至 2 月，起草小组围绕标准框架和内容，根据收集的资料进行整理和分析，就标准的主要内容、结构、术语定义、使用管理要求、维护保养要求以及相关资料性以及规范性附录的合理性等进行研究讨论，结合广州市超高层建筑高速电梯使用管理和维护保养特点，完善了标准文稿。

2025 年 3 月，起草组组织召开标准编制研讨会，就标准讨论稿进行了逐条研究和论证，充分听取各方对超高层建筑高速电梯使用管理要求、维护保养要求以及相关附录的意见，完善讨论稿。

2025 年 4 月，起草小组对于各个专家提出的意见建议进行研究，采纳意见建议，在此基础上形成了标准征求意见稿。

二、标准编制原则、主要内容及其确定依据

（一）编制原则

《超高层建筑高速电梯使用管理与维护保养规范》标准严格按照法律法规和标准化相关政策的规定进行制定。项目预研、标准起草、专家研讨等，本着公开公正、协调一致的原则开展，依据 GB/T 1.1-2020 的相关要求确定了标准的制

定原则。

1. 适用性原则。通过充分调研国内超高层建筑高速电梯使用管理和维护保养工作开展情况，结合广州市的实际，将相关基本要求和工作内容列入标准，保证标准的适用性。

2. 一致性原则。与国家目前现行有效的法律、法规、标准、规范保持一致，对广州市超高层建筑高速电梯使用管理和维护保养工作做出相应规定。

3. 科学性原则。在充分考虑电梯安全监管现况的基础上，合理合法地制定标准的技术条件和指标要求，与当前广州市电梯安全监管实际情况相适应，力求标准内容科学合理。

（二）标准的章节主要内容与说明

本规范规定了超高层建筑高速电梯的术语与定义、使用管理要求、维护保养要求和维护保养质量评价的内容。本规范适用于超高层建筑高速电梯的使用管理与维护保养工作。安装在超高层建筑的非高速电梯可参照本文件进行使用管理与维护保养。

各章节内容包括：

1、范围

本章节规定本规范的适用范围。

2、规范性引用文件

本章节列出了本规范制定过程中引用的标准等技术文件。

3、术语与定义

本章节对本规范中涉及到的有关术语进行了定义。主要包括“超高层建筑”“超高层建筑高速电梯”“使用单位”“维护保养”和“维护保养单位”。

4、使用管理要求

本章节规定了超高层建筑高速电梯使用管理基本要求、使用单位的确定、安全管理机构和人员、管理制度、安全技术档案、日常管理、日常检查、应急演练与事故处置、安全评估、报废、相关费用等要求。

5、维护保养要求

本章节明确了超高层建筑高速电梯维护保养的要求，主要包括维护保养单位资质、人员条件、资源条件、维护保养单位职责、维护保养项目、现场管理、应急演练与应急处置、备品备件管理、创新应用等。

6、维护保养质量评价

本章节规定了评价基本要求、评价内容、评价结论以及评价后的处理等要求。

（三）主要依据

- 1、《中华人民共和国标准化法》；
- 2、《特种设备安全监察条例》；
- 3、《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结果和起草规则》（GB/T 1.1-2020）；
- 4、TSG 08-2017 特种设备使用管理规则；
- 5、TSG T5002-2017 电梯维护保养规则；
- 6、《特种设备使用单位落实使用安全主体责任监督

管理规定》（国家市场监督管理总局令第 74 号）。

三、项目涉及技术在广州市的基本情况

本规范在充分考虑《特种设备使用管理规则》和《电梯维护保养规则》的基础上，结合超高层建筑高速电梯运行特点、管理要求和维保要点，提出了超高层建筑高速电梯使用管理与维护保养的相关内容和要求，更加体现对于做好超高层建筑高速电梯使用管理和维护保养的针对性、有效性和科学性。本规范结合了广州市近年来电梯安全监管创新改革的最新应用成果，如电梯无纸化维保、按需维保以及电梯物联网等新技术应用，并开创性提出维保质量评价内容和指标。广州市暂无超高层建筑高速电梯相关的地方标准，此次项目所涉及的技术为广州市首创。

四、目的和意义

制定超高层建筑高速电梯使用管理与维护保养规范的目的与意义在于：

（一）提升超高层建筑高速电梯运行安全。通过针对性提出超高层建筑高速电梯使用管理和维护保养要求、意见措施和维保技术指引，更好保障全市超高层建筑高速电梯运行安全，及时发现并消除电梯运行中的安全隐患，有效预防电梯事故的发生，从而保障乘客的出行安全。

（二）提升电梯使用管理水平。规范吸纳了全国电梯安全管理先进经验，从人员架构、管理体系、日常检查、应急处置、备品备件等多方面提出具有较好实操性的建议措施，对电梯使用单位落实企业主体责任具有重要的现实意义。通

过对照标准，电梯使用单位可以清晰地认识到自身在管理过程中的不足和短板，进而有针对性地进行改进和提升。这不仅能够增强使用单位的责任感和使命感，还能促进整个行业管理服务质量的整体提高。

（三）促进电梯维保行业良性发展。在电梯维保市场中，存在部分维保单位为了降低成本而降低服务质量的现象，造成电梯久坏不修。通过提出超高层建筑高速电梯维保要求和相关技术指引以及维保质量评价要求，可促进维保行业对标国内先进，为电梯使用单位选择维保单位提出参考意见，通过市场竞争倒逼维保企业服务升级，促进维保行业良性、健康发展。

（四）助力城市高质量发展。目前，国内超高层建筑高速电梯使用管理与维护保养相关标准还处于空白阶段，而超高层建筑高速电梯的使用管理、维护保养标准化、规范化需求又不断提升，适时制定出台相关的地方标准，有机会填补国内在该领域的标准空白，展示广州市及天河区高质量发展成效，树立全国超高层建筑高速电梯安全管理标准示范标杆，彰显广州市作为超大城市社会治理城的良好成效和影响力。

五、与有关法律、法规、规章和强制性标准、推荐性标准的关系

本标准遵守和符合相关法律、法规、规章和相关国家标准、行业标准的要求，不与现行及已有技术标准相冲突。

六、重大分歧意见的处理经过、结果和依据

本标准在标准编制、研讨等过程中无重大分歧意见。

七、实施广州市地方标准的要求和措施建议

（一）明确标准宣贯目标；超高层建筑高速电梯使用管理与维护保养规范的实施与宣贯，需明确宣贯工作的主要目标，提高电梯使用单位和维保单位对《超高层建筑高速电梯使用管理与维护保养规范》的认识和理解，确保各电梯使用单位和维保单位充分认识到该项标准的意义，以及按要求落实相关使用管理和维护保养工作要求。

（二）制定详细宣贯计划；时间安排：制定合理的时间表，明确宣贯工作的起止时间、阶段性目标和关键节点。内容规划：根据《超高层建筑高速电梯使用管理与维护保养规范》的具体内容，规划宣贯材料、培训课件和宣传资料，确保内容全面、准确、易懂。参与对象：明确宣贯工作的主要参与对象，包括电梯安全监管人员、使用管理人员、维保技术人员等。

（三）开展多渠道宣贯活动

组织专题培训：邀请行业专家、监管部门，对电梯使用单位和维保单位的主要负责人、管理人员、技术人员进行专题培训，深入解读规范内容，解答疑难问题。

发放宣传资料：制作并发放《超高层建筑高速电梯使用管理与维护保养规范》的宣传册、海报等宣传资料，供电梯使用单位和维保单位学习和参考。

利用媒体宣传：通过广州市场监管、广州 96333 微信公众号、视频号以及市级、区级媒体平台渠道，发布关于规范

宣贯的新闻报道、访谈和解读文章，扩大宣传覆盖面和影响力。

现场指导与检查：监管部门应组织人员深入电梯使用单位现场，进行指导和检查，帮助电梯使用单位理解和应用规范内容。

（四）建立反馈与改进机制

收集反馈意见：设立专门的反馈渠道，如热线电话、电子邮箱等，收集维保单位在宣贯过程中遇到的问题和建议。

及时解答与指导：对收集到的反馈意见进行梳理和分析，及时解答维保单位的疑问，提供必要的指导和帮助。

持续改进：根据反馈意见和实际情况，对宣贯工作进行总结和评估，及时调整和完善宣贯计划和措施，确保宣贯工作的有效性和针对性。