漳州市芗城区人民政府办公室文件

漳芗政办〔2026〕10号

漳州市芗城区人民政府办公室
关于加强住宅电梯以旧换新一件事
全链条安全监管的通知

各镇街、区直有关单位:

为了完善电梯安全监管工作机制，形成齐抓共管、多元共治的监管合力，促进落实电梯安全主体责任，预防和减少电梯及相关事故，依据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国特种设备安全法》《建设工程安全生产管理条例》《福建省电梯安全管理条例》等规定，按照“谁主管谁牵头、谁为主谁牵头、谁靠近谁牵头”和“三管三必须”原则，特对住宅电梯以旧换新一件事注销、备案、拆除、安装、使用等全链条安全监管相关要求进行明确。通知如下:

一、明确具体职责分工

安委办要加强统筹协调、通报督办，履行安全生产综合监督管理职能，协助解决电梯监管中遇到的困难问题，督促市场监管等相关行业主管部门做好电梯安全管理工作。参与涉及住宅电梯以旧换新的一般生产安全事故调查处理。**市场监管局**作为业务主管部门，牵头组织城管执法局、住建局、应急局、属地镇街成立专班，做好住宅电梯以旧换新作业现场规范操作的技术支撑，督促电梯企业做好电梯改造(拆除)、电梯安装过程中的现场安全管理，负责牵头城管执法局、住建局、应急局等部门，监管电梯拆除、安装单位和从业人员是否遵守有关行业操作规范流程或标准进行操作。参与电梯一般事故的调查处理，参与涉及电梯事故的性质认定和调查处理。**城管执法局**作为物业行业主管部门，负责指导、督促物业服务企业积极配合做好电梯以旧换新项目申报，落实项目核对和资金拨付工作。**住建局**作为建设行业主管部门，要做好与住宅电梯相关建筑物的建筑工程及小散工程的质量监督，负责电梯机房、井道、底坑、层站等电梯土建工程的质量监督；配合市场监管局督促工程建设单位和工程总承包单位做好电梯改造(拆除)、电梯安装的安全管理工作。**各镇街**要压实属地管理责任，配合联合专班落实好辖区内电梯拆除、安装、使用单位的安全生产状况进行监督检查，协调好电梯以旧换新过程中的具体工作，要摸清辖区内住宅电梯以旧换新底数，发现未填写拆除施工备案表（附件1）、未向城管执法局和市场监管局备案的电

梯拆卸行为立即告知专班，由专班进行处理。

二、压实全链条管理

（一）压实主体责任。要按照“政府主导、企业为主”的原则，真正压实电梯改造(拆除)、安装业主单位、施工单位及物业服务企业等单位的主体责任，加大对从业人员的安全培训和教育，提高从业人员的安全意识和应急处置能力。

（二）规范作业流程。各单位要本着主动靠前原则和“简单易操作、实用见成效”的要求，认真组织部门、镇街，电梯改造(拆除)、安装的业主单位、施工单位[指电梯改造(拆除)、安装、维保、检验、检测全链条的作业单位]及物业服务企业学习研究《标准规范和负面清单》（附件 2）以及《电梯拆卸流程作业注意事项》（附件 3）。《标准规范》为有效消除安全生产风险隐患制定的规范化标准要求;《负面清单》是电梯安全一件事的底线，存在负面清单中任何一项内容，必须及时停工，待整改完毕后方可恢复施工(运营)；《电梯拆卸流程作业注意事项》详细规范了电梯拆除施工作业的准备事项、管理要求、技术要求、环境要求和有害物的处置，并对电梯拆除施工过程中可能涉及的重大风险进行了提示，须严格参照执行。

三、强化过程监管

各部门要握指为拳，建立市场监管、城管执法、住建、应急等多部门联合监管机制和信息互通机制，切实压实企业(场所)主体责任，防止改造(拆除)-电梯安装（维保、检验，检测）等

过程中发生生产安全事故。具体工作步骤是：

（一）落实现场联合检查。专班在电梯拆除作业开始前，现场核实施工方案及安全防护措施，核查现场围挡设置、警示标志、人员持证、投保安全生产责任保险等情况，并填写部门联合查验意见表（附件 4）；在电梯拆除作业施工中，联合督促是否按照作业注意事项落实各项安全管理措施；在电梯拆除作业完成后联合确认电梯拆除完成情况，解除重点监管。详见住宅电梯以旧换新全链条安全监管流程图（附件 5）。

（二）加强住宅老旧电梯安全监管。区市场监管局、区城管执法局和属地镇街要将老旧住宅电梯作为安全监督检查重点，督促使用单位加强安全管理措施。对使用年限达到 15 年以上的电梯，使用单位应当委托特种设备检验检测机构进行安全性能技术评估，并根据评估结论进行大修、改造或者报废更新。

（三）完善电梯应急救援机制。各镇街应将电梯应急救援纳入本级政府突发事件应急救援体系，统一协调指挥电梯突发事件应急救援工作，形成以电梯使用单位为救援主体，电梯维护保养单位为救援主力，消防部门为救援保障的三级应急救援机制。

附件：1. 芗城区住宅电梯以旧换新拆除施工备案表

2. 电梯以旧换新全链条安全监管标准规范和负面清单

3. 电梯拆卸流程作业注意事项

4. 芗城区住宅电梯以旧换新部门联合查验意见表

5. 芗城区住宅电梯以旧换新全链条安全监管流程图

漳州市芗城区人民政府办公室

2026 年 5 月 13 日

（此件主动公开）

附件 1

芗城区住宅电梯以旧换新拆除施工备案表

日期:

项目名称					
项目地点					
拆除电梯台数（台）		电梯监察识别码		电梯出厂编号	
计划拆除时间					
使用单位					
负责人		联系电话			
拆除施工单位					
负责人		联系电话			

使用单位意见（盖章）	使用单位承诺： 对本表所填报的内容及提交的申报材料的真实性负责，并依法承担相应的法律责任。 使用单位： （签章）
拆除施工单位意见（盖章）	施工单位： （单位盖章） 本单位对所提供及填报的申报材料的真实性、准确性、合法性、完整性负责，并依法承担相应法律责任。 施工单位法定代表人： （签章）

附件 2

电梯以旧换新全链条安全监管标准规范和负面清单

一、标准规范

1.电梯安装单位需持有有效期内的《中华人民共和国特种设备生产许可证》。（查询网址：https://cnse.samr.gov.cn/info-pub/pub）。

2.电梯改造(拆除)、安装单位项目负责人和安全员在上岗前应对施工环境进行安全检查，发现安全隐患的，在消除安全隐患后方可安排作业人员上岗。

3.电梯改造(拆除)、安装等过程中，电梯施工单位应为作业人员配备安全帽、安全带、防护手套等安全防护用品，并监督作业人员正确使用。

4.物业服务企业要做好住宅小区电梯安全管理工作，加强电梯改造(拆除)、安装现场的安全巡查，对过程中发现的安全隐患，应督促电梯施工单位落实安全措施消除隐患。

5.业主委员会或物业服务企业在电梯更新招标或电梯更新合同中，要体现对失信企业的惩戒，如在招标文书或合同中对近期发生事故等失信行为的投标单位进行限制。

6.工程建设单位对在建工地电梯安装过程中应设专人落实

电梯安装全过程的安全监管;对过程中发现的安全隐患，应督促电梯安装单位落实安全措施消除隐患。

7.工程总承包单位应为在建工地的电梯安装单位提供安装环境。电梯安装过程中，电梯安装单位不得破坏工程总承包单位设置的安全防护措施，因安装作业需要临时拆除的，应经工程总承包单位同意，并由电梯安装单位项目负责人或安全员全程旁站监护。

8.电梯施工过程中涉及临时用电的，应对所有临时用电设备(如发电机、配电箱、电线、插头、插座等)进行检查，确保设备完好无损、绝缘良好，无老化、破损、漏电等现象。用电线路末端应安装漏电保护器，并定期进行测试，确保其动作灵敏可靠。

二、负面清单

1.电梯安装单位在电梯安装施工前，未通过“特种设备安全监管系统”办理施工告知。

2.电梯改造(拆除)、安装人员未经专业培训上岗，作业人员未投保安全生产责任保险。

3.电梯改造(拆除)、安装单位未配备项目负责人、技术负责人、安全员等项目安全生产管理人员。

4.电梯改造(拆除)、安装单位的项目安全生产管理人员未到现场履职。

5.电梯改造(拆除)、安装单位在施工现场未设置有效的安全防护设施，如井道防护栏、层门防护装置、警示标识等。

6.电梯施工过程中涉及动火作业的，未落实动火审批手续，现场未落实消防安全措施检查和作业过程监督，从事电焊、气焊、气割的动火作业人员未按规定持焊接与热切割或建筑焊工特种作业操作资格证书上岗。高处作业人员未按规定持高处作业的特种作业操作资格证书上岗。

7.电梯安装单位(中标单位)未依法申请电梯监督检验，将未经监督检验或检验不合格的电梯投入使用。

8.新装电梯投入使用前或者使用后30日内，使用单位未依法办理使用登记。

附件 3

电梯拆卸流程作业注意事项

1. 总则

目的:

为规范电梯拆卸作业全流程，精准防范高处坠落、物体打击、触电、火灾、起重伤害等各类安全事故，切实保障作业人员人身安全、设备财产安全及周边环境安全，明确作业各环节责任主体、操作标准及管控要求，依据相关特种设备安全法规，结合电梯拆卸作业实际场景，漳州市电梯行业协会特制定本注意事项。

适用范围:

本注意事项适用于各类垂直升降电梯（不含自动扶梯、自动人行道）的整体拆卸作业，部分部件保留（如井道结构保留、部分电气部件复用）的电梯拆卸作业可参照本注意事项相关条款执行；涵盖住宅、商业综合体、工业厂房、写字楼等各类场所的电梯拆卸工程，涉及现场管理方、施工单位、作业人员、监理单位（如有）等所有相关主体，全程覆盖作业前准备、作业过程、作业后收尾、应急处置等全环节。

核心原则:

严格遵循“安全第一、预防为主、综合治理”的总体原则，坚决执行“从上到下、先电气后机械、先附件后主件、先非承重

后承重”的拆卸顺序；全程落实全员安全管控、全过程风险防控、全环节责任追溯，杜绝违规操作、野蛮施工，确保作业全程安全、有序、规范。

2.作业前准备资质与手续办理

资质审核：

施工单位必须具备资质的范围需覆盖本次拆卸电梯的类型、规格；进场作业人员需持有效《特种设备作业人员证》，其中起重作业、电气作业、动火作业、切割作业等特种作业人员，需持有对应工种的特种作业操作证，证件需在有效期内，且与实际作业岗位匹配。

人员保障：

施工单位需为所有进场作业人员投保意外伤害保险及工伤保险，保险期限需全面覆盖施工准备、现场作业、收尾清理全周期，保险额度需满足相关规定；作业前需对作业人员进行身体检查，确认无高血压、心脏病、恐高症等不适宜高空作业、起重作业的疾病，严禁身体不适者上岗。

方案编制与审核：

施工前 3 个工作日，施工单位需编制详细的专项施工方案，方案需包含但不限于：工程概况（电梯型号、使用年限、安装位置、结构特点）、拆卸顺序及详细步骤、人员分工（明确项目负责人、技术负责人、安全监护人员、作业人员岗位职责）、工具设备配置清单（含规格、型号、检验合格证明）、风险辨识清单

及防控措施、应急预案（针对性覆盖各类突发事故）、施工进度计划、安全防护方案；方案需经施工单位内部审核签字后，提交现场管理方及监理单位（如有）审核确认后方可启动施工。

手续办理：

现场管理方需在施工前 5 个工作日，到当地市场监管部门办理旧电梯注销手续，取得注销证明；施工单位需提交拆梯告知书、专项施工方案、作业人员资格证复印件、保险凭证等资料，向现场管理方及监理单位（如有）备案；涉及动火作业的，需提前 24 小时办理临时动火作业审批手续，明确动火时间、地点、作业人员、防护措施，经现场管理方及监理单位（如需）审核同意后，方可实施动火作业。

信息通告：

施工单位需在施工前 3 个工作日，向业主、电梯使用单位、周边商户等相关利益方，以书面形式通告施工信息，明确施工范围、施工时间、作业方式、可能产生的影响及安全注意事项；现场管理方需在施工现场周边、建筑物出入口、电梯层站等显著位置，张贴施工通告，明确项目基本信息、施工时间、影响范围、安全防护措施及紧急联系人、联系电话，确保相关人员知晓并配合。

2.2 现场勘察与清理

全面勘察：

作业前 1 个工作日，由施工单位技术负责人、安全负责人及

现场管理方相关人员共同对作业现场进行全面勘察，重点排查以下内容：

（1）机房：检查机房结构稳定性、通风条件，排查易燃易爆物品（如旧包装材料、润滑油残留、废弃油漆桶）、电气线路老化、设备锈蚀等隐患；确认机房内起重吊点的位置、结构强度，记录吊点具体参数。

（2）井道：检查井道墙体、楼板、承重结构是否存在开裂、破损、松动等隐患；排查井道内杂物、积水、油污，确认井道内限位装置、导轨固定情况；检查井道内通风、照明条件，确认无有毒有害气体积聚。

（3）底坑：检查底坑结构稳定性，排查底坑积水、杂物、油污，确认缓冲器、限速器钢丝绳等部件的状态；检查底坑逃生通道是否畅通，应急照明是否有效。

（4）层站及周边环境：检查各楼层层门的完好性，排查层站出入口周边障碍物、易燃易爆物品；检查作业区域周边人员密集程度、交通情况，明确作业影响范围，划定安全隔离区域。

勘察完成后，填写《现场勘察记录表》，明确排查出的隐患及整改措施、整改责任人、整改时限，整改完成后经多方验收合格，方可进入下一步作业。

现场清理与规划：

（1）清理作业区域：彻底清理机房、井道、底坑、层站及周边的杂物、垃圾、易燃易爆物品，将润滑油、废油等危险品单

独存放，设置明显警示标识，由专人负责管理。

（2）规划运输通道：根据电梯部件的尺寸、重量，规划合理的部件运输通道，确保通道宽度不小于1.5米，高度不小于2.2米，通道内无障碍物、无积水、无油污，在通道地面铺设防滑、防刮防护材料（如橡胶垫、木板），保护地面、墙面不受损坏；通道拐角处设置警示标识，安排专人引导，避免人员、车辆拥堵。

（3）划定堆放场地：在作业现场周边划定专门的部件临时堆放场地，堆放场地需平整、坚实、排水良好，远离易燃易爆物品、人员密集区域及消防通道，距离建筑物外墙不小于1米；堆放场地需设置围挡，张贴警示标识，按部件类型分类堆放（电气部件、机械部件、金属部件、有害废弃物分开存放），堆放高度不超过1.5米，避免堆放过高导致坍塌。

吊点检测：

对机房和井道内固定起重吊点进行全面检查，查看吊点的焊接质量、固定螺栓的紧固情况，确认无松动、锈蚀、断裂等隐患；若吊点强度不明确，需委托专业机构通过载荷法测试确认，测试载荷不小于最大起重载荷的1.2倍，测试合格后，在吊点处张贴测试合格标识，明确最大承重载荷，严禁超载荷使用。

2.3设备与防护准备

工具设备准备与检查：

（1）起重设备：准备卷扬机、起重机、电动葫芦等起重设

备，设备规格需匹配拆卸部件的重量，所有起重设备需经专业机构检验合格，持有检验合格证书，在有效期内；作业前检查起重设备的钢丝绳、吊钩、滑轮、制动装置等部件，确认无磨损、变形、锈蚀、松动等隐患，试运转正常后，方可投入使用。

（2）拆卸工具：准备扳手、螺丝刀、切割设备（等离子切割机、气割设备等）、电钻、撬棍、绳索等拆卸工具，工具需完好无损，符合安全标准；切割设备需检查管路密封性、点火装置有效性，配备专用灭火器材；电动工具需检查绝缘性能，确保绝缘良好，配备漏电保护器，漏电保护器动作电流不大于 30mA，动作时间不大于 0.1s。

（3）安全防护用品：为所有作业人员配备合格的个人防护用品，包括安全帽（佩戴时需系紧帽带，帽衬与帽壳间距为 2-4cm）、双钩安全带（安全带需定期检验合格，无破损、老化）、防滑鞋、护目镜、防毒面具（针对切割、焊接作业）、防护手套、防护服等；安全防护用品需专人专用，定期检查，发现破损、老化立即更换，严禁使用不合格防护用品。

（4）消防器材：在作业现场（尤其是机房、动火作业区域）配备足够的消防器材，包括干粉灭火器、二氧化碳灭火器、消防沙、消防水桶等，灭火器需在有效期内，摆放位置明显、便于取用，数量满足作业需求（每 50 ㎡至少配备 1 具 4kg 干粉灭火器）；安排专人负责消防器材的管理，定期检查，确保完好有效。

（5）其他设备：准备应急照明、对讲机（确保通讯畅通，

每个作业小组至少配备 2 台）、急救箱（含绷带、止血带、消毒用品、常用药品等）、警示标识（禁止合闸、禁止入内、高空作业危险等）、防护围栏、盖板等设备，所有设备需经检查合格后，方可投入使用。

电源、水源、气源管控：

（1）电源切断：由专业电气作业人员切断电梯专用电源，拉下总配电箱开关，检查确认电源已完全切断后，在配电箱上悬挂“禁止合闸、正在作业”的醒目标识，加锁封闭，并安排专人 24 小时监护，监护人员不得擅自离岗，严禁无关人员触碰配电箱；同时，拆除电梯电气线路与电网的连接，做好线路标识，避免线路混乱。

（2）水源、气源切断：若电梯配备有水路、气路系统，需切断电梯水源、气源，关闭相关阀门，做好阀门封闭措施，张贴“禁止开启”标识，防止漏水、漏气引发安全隐患。

现场防护设置：

（1）层门防护：在建筑物出入层的层门出入口设置固定式安全防护围栏，围栏高度不低于 1.2 米，围栏材质需坚固耐用，底部设置挡脚板（高度不低于 18cm），围栏上张贴“禁止入内”“高空作业危险”“电梯拆除禁止乘用”等醒目标识；其他楼层的层门出入口，需张贴警示标识，作业层层门口无人监护时，需用钢板或防火板材牢固封闭，封闭后张贴“禁止开启”标识，严禁随意拆除。

（2）高空防护：在井道顶部、机房周边等高空作业区域，设置防护栏杆（高度不低于 1.2 米），防护栏杆底部设置挡脚板；井道内作业时，需在作业层下方设置安全网，安全网需固定牢固，无破损、松动，安全网距离作业层高度不超过 3 米。

（3）警示标识：在作业现场周边、运输通道、堆放场地、起重作业区域、动火作业区域等显著位置，张贴相应的警示标识，确保标识清晰、醒目，数量充足；夜间作业时，需在作业区域设置警示灯，警示灯采用红色，亮度充足，确保夜间可见。

照明保障：

确保施工作业场所照明充足，机房、井道、底坑、层站等作业区域的操作面照度不小于 200lx；井道内照明采用安全电压（不超过 36V），照明灯具固定牢固，避免晃动、脱落；夜间作业需额外配备应急照明设备，应急照明持续时间不小于 30 分钟，避免照明不良引发操作失误。

2.4 技术交底与人员培训（全员覆盖，熟练掌握）

安全技术交底：

电梯拆除项目负责人需组织全体现场施工人员、现场管理方相关人员、监理单位（如有）相关人员，开展专项安全技术交底，交底需采用书面形式，结合现场实际情况，详细讲解以下内容：工程概况、施工工艺、拆卸顺序及详细步骤、人员分工、工具设备使用方法、重大风险清单及防控措施、应急预案（应急处置流程、责任人员、应急物资使用方法）、关键节点安全要求、作业

禁止事项等。

交底完成后，组织所有参与人员签字确认，交底记录留存归档，严禁未交底、未签字人员上岗作业；施工过程中，若施工方案、作业环境发生变化，需重新开展技术交底，确保所有人员掌握最新作业要求。

专项培训：

施工单位需对作业人员进行专项培训，培训内容结合岗位特点，重点包括：各岗位职责、操作规范、风险防控要点、工具设备使用技巧、安全防护用品佩戴方法、应急处置流程等；针对高空作业、起重作业、动火作业、切割作业等高危环节，开展专项实操培训，安排专业人员现场指导，确保作业人员熟练掌握相关技能，能够规范操作。

培训完成后，组织专项考核，考核合格者方可上岗作业，考核不合格者需重新培训、考核，直至合格；培训记录、考核成绩留存归档，定期组织复训，提升作业人员安全意识和操作技能。

3. 作业过程规范

3.1 通用操作要求（全程执行，严格管控）

个人防护要求：

作业人员必须按规定佩戴个人防护用品，进入作业现场必须佩戴安全帽，系紧帽带；进入井道、高空作业区域必须系好双钩安全带，安全带需高挂低用，固定于可靠的承重构件上，严禁固定在作业平台、导轨、电缆等非承重构件上；切割、焊接作业需

佩戴护目镜、防毒面具、防护手套；高空作业需穿防滑鞋，严禁穿拖鞋、高跟鞋、硬底鞋上岗。

作业状态要求：

作业人员作业时精神状态良好，严禁酒后、疲劳、带病、服药后上岗作业；严禁在作业现场嬉戏打闹、擅自离岗、违规操作；作业过程中，严禁吸烟、携带易燃易爆物品进入作业区域。

现场监护要求：

作业现场必须设置专人监护，监护人员熟悉作业流程和安全要求，不得擅自离岗、脱岗；监护人员负责观察作业情况、提醒安全风险、制止违规操作，及时处理突发情况；作业期间，监护人员需全程坚守岗位，做好监护记录，确保作业现场无无关人员进入，起重作业、动火作业、高空作业等高危环节，需增设专项监护人员。

通讯联络要求：

作业过程中，上下作业人员、作业人员与监护人员之间需保持联络信号灵敏清晰，优先使用对讲机等专用通讯设备，对讲机需提前调试，确保无信号盲区；作业前约定统一的联络信号（如手势、口令），避免因信息不畅导致误操作；若通讯设备出现故障，需立即停止作业，排查故障，恢复通讯后再继续作业。

恶劣天气管控：

严禁在四级以上大风、雨雪、大雾、雷电、高温（超过 35℃）、严寒（低于-10℃）等恶劣天气进行高空作业、起重作业；确需

在特殊天气作业的，需采取可靠的防护措施，经施工单位负责人、现场管理方审核同意后，方可实施，作业过程中需加强监护，一旦天气恶化，立即停止作业，撤离作业人员。

部件处置要求：

拆卸下来的部件需及时分类整理，轻拿轻放，避免碰撞损坏、坠落伤人；小型部件放入专用工具箱，妥善存放，防止丢失、损坏；大型部件（如轿厢、曳引机、导轨等）吊运时，需使用合格的吊具，吊具规格与部件重量匹配，吊运前检查吊具的完好性，确认无误后，由专人指挥吊运，指挥人员需站在视野开阔、安全的位置，使用标准的指挥手势或口令，与操作人员配合默契；吊运区域设置隔离区，悬挂警示标识，禁止人员停留、通行，吊运过程中缓慢平稳，避免晃动、碰撞。

现场整洁要求：

作业过程中，及时清理作业区域的杂物、垃圾，保持作业现场整洁有序，避免杂物堆积引发安全隐患；拆卸产生的废弃物，需及时转运至指定堆放场地，分类存放，严禁随意丢弃。

3.2 分步骤拆卸操作

电气系统拆卸（先电气后机械，规范断电）

（1）前期准备：由专业电气作业人员再次检查确认电梯专用电源已完全切断，配电箱已加锁、张贴警示标识，做好线路标识，明确各线路的用途、走向，避免线路混乱。

（2）部件拆卸顺序：先拆除电梯外部电气部件，再拆除机

房内电气部件，最后拆除井道内电气部件，具体步骤如下：

1.拆除层站外呼盒、层站召唤按钮、预报灯等外部电气部件，拆除时使用专用工具，轻轻拆卸，避免损坏线路和墙体，拆除后将部件放入专用工具箱，做好标识。

2.拆除轿厢内操纵盘、显示面板、紧急呼叫装置等轿厢电气部件，拆除前记录线路连接方式，做好标识，拆除后妥善存放，避免碰撞损坏。

3.拆除机房内电梯控制柜，先拆除控制柜内的线路接头，拆除时逐一做好标识，避免线路混淆，再拆除控制柜固定螺栓，使用起重设备将控制柜缓慢吊运至指定堆放场地，吊运过程中避免碰撞机房内其他设备。

4.拆除井道内限位开关、传感器、随行电缆等电气部件，作业人员进入井道作业时，需系好安全带，做好高空防护，拆除的线路需整理整齐，盘放在井道内指定位置，避免坠落伤人；随行电缆拆除时，需缓慢拉动，避免拉断、损坏。

（3）注意事项：拆除电气部件时，严禁强行拉扯线路，避免线路短路、漏电；拆除的电气部件需分类存放，其中电路板、电池等有害部件需单独存放，做好标识，严禁随意丢弃；作业过程中，电气作业人员需全程佩戴绝缘手套、绝缘鞋，避免触电事故。

轿厢与对重系统拆卸（先固定后拆卸，防止失衡）

（1）前期准备：使用卷扬机或液压顶升装置，将轿厢缓慢

提升至井道顶端，提升过程中保持轿厢平稳，避免晃动；提升至顶端后，使用专用夹具将轿厢牢固固定在井道顶部承重构件上，确认固定牢固，无松动、滑动隐患后，方可进行拆卸作业；同时，检查对重系统的固定情况，确认对重块无松动、脱落隐患。

（2）轿厢拆卸步骤：

1.拆除轿顶部件：作业人员进入轿顶，系好安全带，固定好自身安全防护，先拆除轿顶护栏、检修盒、照明灯具等轿顶部件，拆除后吊运至指定堆放场地。

2.拆除轿厢门：先拆除轿厢门机、门机控制器等部件，再拆除轿厢门扇，拆除时使用专用工具，轻轻拆卸，避免损坏门扇和门框，拆除后的门扇需分类堆放，避免碰撞变形。

3.拆除轿壁：按照“从上到下”的顺序，逐一拆除轿厢壁，拆除时先拆除固定螺栓，再轻轻撬动轿壁，避免轿壁坠落伤人；拆除后的轿壁需及时吊运至指定堆放场地，不得在轿厢内堆积。

4.拆除轿底：拆除轿底固定螺栓，检查轿底下方无人员、杂物后，使用起重设备将轿底缓慢吊运至指定堆放场地，吊运过程中保持轿底平稳，避免晃动、坠落。

（3）对重系统拆卸步骤：

1.使用起重设备将对重框架缓慢提升，使对重块不受力，然后逐块拆除对重块，每拆除一块，及时吊运至指定堆放场地，严禁一次性拆除所有对重块，避免对重框架失衡坠落。

2.拆除对重块后，拆除对重框架固定螺栓，使用起重设备

将对重框架缓慢吊运至指定堆放场地，吊运过程中避免碰撞井道壁。

（4）注意事项：轿厢与对重系统拆卸过程中，需安排专人监护，密切观察轿厢、对重框架的固定情况，发现松动、滑动等隐患，立即停止作业，排查整改后再继续；吊运轿厢、对重部件时，吊具需固定牢固，指挥人员与操作人员配合默契，缓慢吊运，避免碰撞井道壁、其他设备及作业人员。

3.2.3 导轨与导轨支架拆卸（从上到下，同步清理）

（1）前期准备：检查井道内导轨的固定情况，确认导轨支架无松动、锈蚀、断裂等隐患；准备好吊装工具、拆卸工具，在井道顶端设置临时吊点，确保吊点牢固，与导轨重量匹配；作业人员进入井道作业前，系好安全带，做好高空防护，确保通讯畅通。

（2）导轨拆卸步骤：

1.导轨拆除从最上端开始，逐根往下进行，先拆除最顶端导轨的固定螺栓，使用吊装工具将导轨一端固定牢固，缓慢提升，使导轨与导轨支架分离，再拆除导轨另一端固定螺栓，将导轨缓慢吊运出井道，吊运过程中保持导轨平稳，避免碰撞井道壁、其他部件。

2.每拆除一根导轨，及时清理井道内的杂物、螺栓等，避免杂物坠落伤人；拆除的导轨需分类堆放，做好标识，避免碰撞变形。

（3）导轨支架拆卸步骤:

1.导轨支架拆除与导轨拆除同步进行，每拆除一根导轨后，立即拆除对应的导轨支架，拆除时使用专用工具，拆除固定螺栓，轻轻撬动导轨支架，使其与井道壁分离，避免损坏井道壁。

2.拆除的导轨支架需及时吊运至指定堆放场地，分类存放，不得在井道内堆积；拆除后，及时清理井道壁上的螺栓、杂物，保留井道内临时支撑，防止井道结构受力突变，引发安全隐患。

（4）注意事项：导轨与导轨支架拆卸过程中，作业人员需站稳扶牢，避免脚下打滑；吊运导轨时，吊具需与导轨重心对齐，避免导轨倾斜、坠落；井道内作业人员与地面指挥人员需保持密切联络，及时反馈作业情况，发现隐患立即停止作业。

层门及层站设备拆卸（同步拆除，及时封闭）

（1）前期准备：确认层门周边无人员、杂物，做好安全防护，设置隔离区，张贴警示标识；准备好拆卸工具、防护用品，确保作业人员防护到位。

（2）层门拆卸步骤:

1.旧层门应在新梯安装层门当天进行拆除，现拆现装。避免拆除后长时间空置，引发安全隐患；拆除时，先拆除层门机、门机控制器等部件，再拆除层门门扇、门框，拆除过程中使用专用工具，轻轻拆卸，避免损坏墙体、层门部件。

2.层门拆除后，需立即安装新层门，不得暂停作业；若无法立即安装新层门，需用钢板或防火板材牢固封闭层门出入口，张

贴“禁止入内”“危险”等警示标识，安排专人监护，严禁无关人员进入。

（3）层站设备拆卸步骤：

1.拆除层站召唤装置、预报灯、楼层显示面板等设备，拆除时做好线路标识，避免线路混乱，拆除后妥善存放，避免损坏。

2.层站设备拆除后，需及时封闭井道壁上的孔洞，使用防火封堵材料或钢板封堵，确保封堵牢固，防止人员、物品坠落入井道；封堵后张贴警示标识，明确封堵位置。

（4）注意事项：层门拆卸过程中，需避免门扇坠落伤人；封堵孔洞时，需确保封堵牢固，无松动、脱落隐患；作业完成后，及时清理层站周边的杂物、垃圾，保持层站整洁。

机房设备拆卸（固定为先，缓慢吊运）

（1）前期准备：检查机房内设备的固定情况，确认曳引机、限速器等设备无松动、倾倒隐患；清理机房内杂物，规划设备吊运通道，确保通道畅通；准备好起重设备、拆卸工具，检查起重设备完好，吊点牢固。

（2）设备拆卸步骤：

1.拆除曳引机：先拆除曳引机的电气线路、钢丝绳，做好线路、钢丝绳标识，再拆除曳引机固定螺栓，使用起重设备将曳引机缓慢吊起，吊运至指定堆放场地，吊运过程中避免碰撞机房内其他设备、墙体。

2.拆除限速器：拆除限速器的固定螺栓、钢丝绳，使用起重

设备将限速器缓慢吊运至指定堆放场地，拆除过程中避免损坏限速器部件，妥善存放。

3.拆除控制柜底座、承重梁等其他机房设备，拆除时使用专用工具，逐一拆除固定螺栓，将设备吊运至指定堆放场地，分类存放。

（3）注意事项：机房设备拆卸过程中，需先固定好设备，避免设备倾倒伤人；吊运设备时，指挥人员需站在安全位置，与操作人员配合默契，缓慢吊运，控制好吊运速度和方向；拆除的设备需分类存放，做好标识，避免损坏、丢失。

底坑设备拆卸（防护到位，清理彻底）

（1）前期准备：检查底坑内无积水、杂物，通风、照明良好；作业人员进入底坑前，需确认井道下方无人员、杂物，系好安全带，做好防护；准备好拆卸工具、吊运设备，确保设备完好。

（2）设备拆卸步骤：

1.拆除底坑内的缓冲器：先拆除缓冲器的固定螺栓，检查缓冲器无损坏后，使用吊运设备将缓冲器缓慢吊运至指定堆放场地，妥善存放。

2.拆除限速器钢丝绳：将限速器钢丝绳从缓冲器、限速器上拆除，整理整齐，吊运至指定堆放场地，分类存放，避免钢丝绳缠绕、损坏。

3.拆除底坑检修盒、照明灯具、排水设备等其他部件，拆除时做好标识，妥善存放；拆除后，彻底清理底坑内的杂物、积水、

油污，确保底坑整洁，无安全隐患。

（3）注意事项：作业人员进入底坑作业时，需做好通风措施，避免有毒有害气体积聚；拆除过程中，避免杂物坠落入底坑，伤及作业人员；清理底坑时，需确保无积水、无杂物，防止滑倒伤人。

3.3 高危作业专项管控（重点防控，强化措施）

吊装作业（专项管控，严防坠落）

（1）作业前准备：检查起重设备、吊具（钢丝绳、吊钩、滑轮等）无磨损、变形、锈蚀、松动等隐患，起重设备试运转正常；确认吊点牢固，吊点强度符合要求，张贴测试合格标识；划定吊装作业隔离区，设置防护围栏和警示标识，禁止无关人员进入；配备专人指挥、专人监护，指挥人员需持有起重作业指挥资格证，熟悉吊装作业流程和指挥规范。

（2）作业过程要求：

1. 吊装作业优先选择白天作业，夜间作业需保障充足照明，配备应急照明设备，确保作业视野清晰；严禁在恶劣天气进行吊装作业。

2. 吊装前，检查被吊部件的重量、尺寸，确认吊具规格与部件重量匹配，吊具固定牢固，无滑动隐患；被吊部件需捆绑牢固，捆绑点选择在部件重心位置，避免部件倾斜、坠落。

3. 吊装过程中，指挥人员使用标准的指挥手势或口令，与操作人员配合默契，缓慢提升、移动部件，避免部件晃动、碰撞；

提升过程中，需先提升 10-20cm，停留 3-5 分钟，检查吊具、吊点、部件捆绑情况，确认无隐患后，再继续提升。

4. 重物下方严禁站人、通行，监护人员全程坚守岗位，观察吊装情况，发现吊具松动、部件倾斜等隐患，立即发出停止信号，停止作业，排查整改后再继续。

5. 井道内吊装作业时，需设置垂直导向装置，避免部件碰撞井道壁；吊装完成后，将部件平稳放置在指定堆放场地，固定牢固，避免坍塌。

（3）作业后检查：吊装作业完成后，检查起重设备、吊具的状态，清理吊具，妥善存放；检查吊装作业区域，清理杂物，拆除隔离区防护围栏，恢复现场原貌。

动火作业（严格审批，严防火灾）

（1）作业前准备：严格执行“施工申请→管理方审核→开具审批文件”的流程，动火作业前 24 小时提交动火申请，明确动火时间、地点、作业人员、防护措施，经现场管理方及监理单位（如有）审核同意后，方可实施；动火作业人员需持有动火作业特种操作证，熟悉动火作业安全要求。

（2）作业现场防护：

1. 在动火作业区域设置防火屏障，防火屏障采用防火板材或防火毯，覆盖范围不小于动火作业区域周边 1.5 米，防止火花飞溅引发火灾。

2. 在动火作业现场配备足够的消防器材，包括干粉灭火器、

二氧化碳灭火器、消防沙、消防水桶等，灭火器需在有效期内，摆放位置明显、便于取用；安排专人担任看火人，看火人需熟悉消防器材使用方法，全程坚守岗位，不得擅自离岗。

3.动火作业前，检测作业区域可燃气体浓度，使用可燃气体检测仪检测，确认可燃气体浓度低于安全限值（不超过爆炸下限的10%）后，方可进行动火作业；作业过程中，每30分钟检测一次可燃气体浓度，发现浓度超标，立即停止动火作业，通风换气后，重新检测合格方可继续。

（3）作业过程要求：动火作业时，严格控制动火温度和范围，避免火花飞溅到易燃易爆物品上；动火作业人员需佩戴护目镜、防护手套、防毒面具等防护用品，避免烫伤、中毒；严禁在密闭空间、易燃易爆物品周边进行动火作业。

（4）作业后处置：动火作业完成后，继续监护30分钟，确认无火种、无火灾隐患后，方可撤离作业人员；清理作业现场，消除火种，收集动火作业产生的废弃物，分类存放；提交动火作业结束报告，经现场管理方验收合格后，解除动火作业管控。

切割作业（加强通风，严防中毒）

（1）作业前准备：作业前评估作业区域通风情况及易燃易爆、有毒物质分布，若作业区域通风不良，需安装通风设备（如排风扇），加强通风换气，确保作业环境无有毒有害气体积聚；检查切割设备完好，管路密封性良好，点火装置有效；作业人员佩戴护目镜、防毒面具、防护手套、防护服等防护用品，做好个

人防护。

（2）作业过程要求：切割作业时，严格按照操作规范操作，控制切割速度和温度，避免切割火花飞溅；切割过程中，产生的有毒有害气体（如焊接烟气）需及时排出，作业人员需在上风向作业，避免吸入有毒有害气体；严禁在密闭空间、易燃易爆物品周边进行切割作业；切割下来的金属碎片需及时清理，避免烫伤、扎伤作业人员。

（3）作业后处置：切割作业完成后，关闭切割设备，清理作业现场，收集切割产生的废弃物，分类存放；检查作业区域，确认无火种、无安全隐患后，方可撤离作业人员；通风设备继续运行 30 分钟，确保作业环境有毒有害气体浓度降至安全限值以下。

防坠落作业（全程防护，严防坠落）

（1）作业前准备：作业人员必须佩戴合格的双钩安全带，安全带需定期检验合格，无破损、老化；检查作业区域的防护设施（防护栏杆、安全网、防护围栏等）完好，固定牢固，无松动、破损隐患；确认作业平台平稳、牢固，无晃动、坍塌隐患。

（2）作业过程要求：

1.作业前必须验证限速器与安全钳联动功能有效，拆除环节**严禁先拆卸限速器**；

2.严禁先拆卸限速器、安全钳等核心安全部件，必须严格按照既定拆除方案分步操作；

3.作业前对电动葫芦防脱吊钩、卡扣装置全面检查，做葫芦固定受力测试与临时吊点拉力测试，确保功能完好、固定有效；

4.导轨侧必须加装二**次保护链**，防止部件坠落伤人；

5.作业人员必须规范佩戴防护用品：戴安全帽、穿**五点式双钩缓冲安全带**；井道内布置生命线，安全带全程系挂在防坠器上；

6.作业前务必确认作业人员保险足额有效覆盖，**杜绝无保险上岗作业**。

7.井道内作业时，安全带需固定于可靠的承重构件上（如井道顶部承重梁、导轨支架等），禁止固定在作业平台、导轨、电缆等非承重构件上；作业人员需站稳扶牢，避免脚下打滑，严禁在井道内跳跃、攀爬。

8.高空作业时，作业人员需站在牢固的作业平台上，严禁站在边缘、孔洞边缘作业；作业平台上不得堆放过多杂物、重物，避免超载坍塌。

9.对井道内、楼层间因部件拆除形成的孔洞，需及时覆盖牢固的防护设施（如钢板、防护网），并张贴“禁止踩踏”“危险”等警示标识，严禁随意拆除防护设施。

10.作业过程中，监护人员需全程观察作业人员的作业状态，发现违规操作、防护不到位等情况，立即制止，要求整改后再继续作业；若发生坠落隐患，立即启动应急预案，组织救援。

4.作业后收尾

4.1现场清理（彻底清扫，恢复原貌）

全面清理：

拆除作业完成后，由施工单位组织作业人员，对施工现场进行全面清理，包括机房、井道、底坑、层站、运输通道、堆放场地等所有作业区域，彻底清理杂物、垃圾、废弃部件、油污等，做到工完场清。

现场恢复：

清理完成后，恢复现场原貌，拆除作业现场的防护围栏、警示标识、临时吊点等临时设施，修复因施工损坏的地面、墙面、门窗等部位，确保现场环境与施工前一致，无损坏、无遗留隐患。

清理记录：

现场清理完成后，填写《现场清理记录表》，明确清理范围、清理内容、清理责任人、清理时间，经施工单位负责人、现场管理方审核确认后，留存归档。

4.2 部件处置（分类处置，环保合规）

分类整理：

将拆除的旧部件、废弃物按类型分类整理，分为可回收物、有害废弃物、其他废弃物三类，分类存放，做好标识，严禁混放。

可回收物处置：

金属部件（如导轨、轿厢、曳引机外壳等）、电缆、电线等可回收物，交由具备相应资质的回收企业处理，签订回收协议，做好回收记录，确保可回收物得到合理利用。

有害废弃物处置：

废油、润滑油、电路板、电池、油漆桶等有害废弃物，需按环保规定专门处置，交由具备相应资质的危险废物处置企业处理，签订处置协议，做好处置记录，严禁随意丢弃、倾倒，防止污染土壤、水源、空气。

其他废弃物处置:

无法回收、无危害的废弃物，交由当地环卫部门统一处置，确保处置合规，不污染环境。

4.3 结构检查（全面排查，消除隐患）

结构检查内容:

由施工单位技术负责人、现场管理方相关人员及专业检测人员共同组成检查小组，对井道墙体、楼板、承重结构、层门洞口等部位进行全面检查，重点检查是否存在开裂、破损、松动、变形等隐患，确认结构安全。

隐患处置:

若检查发现结构存在损坏、隐患，需立即上报现场管理方，委托具备相应资质的专业机构进行检测、评估，制定维修加固方案，由专业施工队伍进行维修加固，维修加固完成后，经检查验收合格，方可确认结构安全。

空井道防护:

若电梯拆卸后，井道暂时空置，需对空井道做临时封闭防护，使用钢板或防火板材将井道出入口牢固封闭，设置醒目标识（如“禁止入内”“危险”“井道封闭”等），安排专人定期检查，

防止人员跌落、物品坠落，直至新梯安装或井道处置完成。

检查记录:

结构检查完成后，填写《结构检查记录表》，明确检查内容、检查结果、隐患处置情况、检查人员，经多方签字确认后，留存归档。

4.4 资料整理（规范归档，备查可追溯）

资料收集:

施工单位安排专人负责整理施工相关资料，收集的资料包括但不限于：施工方案及审核备案资料、作业人员资格证复印件、保险凭证、安全技术交底记录、培训记录及考核成绩、现场勘察记录表、设备检查记录表、作业过程记录、应急处置记录、现场清理记录表、结构检查记录表、部件处置记录、动火作业审批资料等。

资料整理:

将收集的资料按类别整理，装订成册，标注清晰，确保资料完整、规范、可追溯；资料需包含相关人员签字、盖章，确保真实性、有效性。

资料提交:

资料整理完成后，施工单位将资料提交给现场管理方、监理单位（如有）存档备查，确保资料齐全，符合相关规定。

4.5 验收确认

验收组织:

由现场管理方组织，施工单位、监理单位（如有）、专业检测机构（如有）共同参与，对电梯拆卸作业进行全面验收，验收时间安排在作业后 3 个工作日内。

验收内容:

重点检查以下内容：现场清理情况、部件处置情况、结构安全情况、资料整理情况、安全防护设施拆除及现场恢复情况、无安全隐患遗留等。

验收流程:

验收过程中，对照验收标准，逐一检查，填写《电梯拆卸作业验收报告》，明确验收结果、存在问题及整改要求；若验收合格，所有参与验收人员签字确认，签署验收报告，完成作业收尾；若验收不合格，责令施工单位限期整改，整改完成后，重新组织验收，直至验收合格。

验收归档:

验收报告签署完成后，由现场管理方负责归档，与施工相关资料一并留存，确保验收流程闭环，可追溯。

5. 安全应急处置

5.1 应急预案（针对性制定，明确流程）

预案制定:

施工单位需结合电梯拆卸作业特点，制定针对性的应急预案，涵盖触电、高处坠落、物体打击、火灾、起重伤害、有毒有害气体中毒等各类突发事故，应急预案需明确以下内容：应急组

织机构及职责（明确应急总指挥、救援小组、医疗救护小组、通讯联络小组等职责）、应急处置流程（报警、疏散、救援、控制事态等步骤）、责任人员及联系方式、应急物资配置清单、应急响应程序等。

应急物资:

提前配备充足的应急物资，包括急救箱（含绷带、止血带、消毒用品、常用药品、担架等）、应急照明、对讲机、消防器材、救援绳索、千斤顶、切割设备等，应急物资需定期检查、维护，确保完好有效，存放位置明显、便于取用，由专人负责管理。

预案备案:

应急预案制定完成后，经施工单位内部审核、现场管理方审核确保应急预案符合相关规定，具备可操作性。

5.2 应急响应（快速处置，减少损失）

事故报警:

发生安全事故时，现场作业人员立即停止作业，第一时间向应急总指挥、现场管理方及相关监管部门报警，说明事故类型、发生地点、伤亡情况、事故现状等信息，严禁隐瞒事故、拖延报警。

启动预案:

应急总指挥接到报警后，立即启动应急预案，通知各应急小组到位，明确救援任务，组织开展应急处置工作。

现场处置:

1.人员救援:

医疗救护小组立即对受伤人员进行急救处理(如止血、包扎、固定等),并及时拨打120急救电话,将受伤人员送往就近医院救治,全程跟踪救治情况。

2.事态控制:

救援小组立即采取措施,控制事故扩大,如切断电源、灭火、清理障碍物、设置隔离区等,防止事故进一步蔓延,减少人员伤亡和财产损失。

3.人员疏散:

通讯联络小组组织现场作业人员、无关人员有序疏散至安全区域,清点人员数量,确认无人员被困,做好疏散记录。

事故上报:

应急处置过程中,及时向现场管理方、应急中心等相关单位上报事故处置进展情况,配合相关部门开展事故调查、处理工作。

5.3应急演练(提前演练,提升能力)

演练组织:

作业前3个工作日,由施工单位组织全体作业人员、现场管理方相关人员开展应急演练,演练内容涵盖各类突发事故的应急处置流程、救援方法、应急物资使用等,演练过程需模拟真实事故场景,确保演练效果。

演练总结:

演练完成后,组织全体参与人员进行总结,分析演练过程

中存在的问题、不足，优化应急预案，完善应急处置流程，提升应急处置能力；演练记录、总结报告留存归档，定期组织复训、复演，确保所有人员熟练掌握应急处置技能，能够从容应对突发情况。

6.责任追究（明确责任，严肃追责）

作业人员责任:

作业人员违反本注意事项规定，存在违规操作、未按规定佩戴防护用品、擅自离岗、脱岗、嬉戏打闹、酒后作业等行为，一经发现，立即停止作业，给予批评教育、经济处罚；若造成安全事故，依法追究相关人员的责任，情节严重的，吊销其作业资格证，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

施工单位责任:

施工单位未落实安全管控措施、未按专项施工方案作业、作业人员资质不合格、未开展技术交底和培训、应急物资配备不足、隐患排查整改不到位等，由现场管理方、监理单位（如有）责令限期整改；整改不到位的，责令停止作业，并处以经济处罚；若造成安全事故，承担相应的经济责任和法律责任。

现场管理方责任:

现场管理方未履行监督管理职责、未办理旧电梯注销等相关手续、未提供安全作业环境、未审核施工方案及作业人员资质、未及时排查现场隐患等，导致安全事故的，承担相应的管理责任，情节严重的，依法追究相关人员的责任。

监理单位责任（如有）：

监理单位未履行监理职责，未对施工过程进行有效监督、未及时发现和制止违规操作、未审核施工相关资料等，导致安全事故的，承担相应的监理责任，情节严重的，依法追究相关人员的责任。

7. 附则

7.1 本注意事项由漳州市电梯行业协会负责解释，未尽事宜参照相关特种设备安全法规执行。

7.2 本注意事项自发布之日起施行，原有相关电梯拆卸作业要求与本注意事项不一致的，以本注意事项为准。

漳州市电梯行业协会

2026 年 4 月 20 日

附件 4

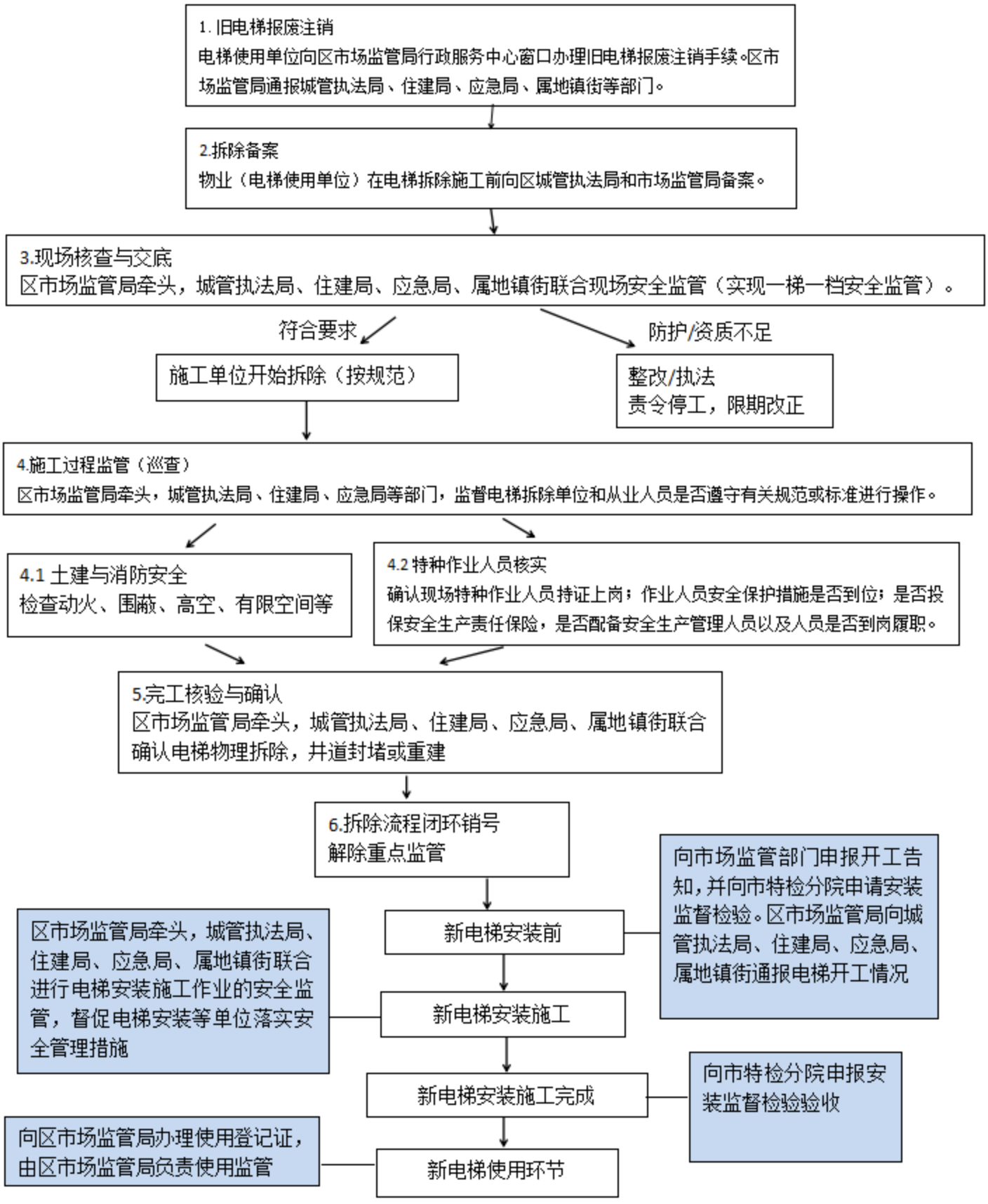
芗城区住宅电梯以旧换新部门联合查验意见表

日期:

项目名称	
项目地址	
使用单位	
拆除施工单位	
部门联合查验意见: □同意该项目旧电梯拆除 □不同意该项目旧电梯拆除，主要存在问题:	
专班检查人员签字	日期:　　年　　月　　日

附件 5

芗城区住宅电梯以旧换新全链条安全监管流程图



漳州市芗城区人民政府办公室　　2026年5月13日印发