

上海市市场监督管理局 上海市房屋管理局

沪市监网监〔2025〕270号

上海市市场监督管理局 上海市房屋管理局 关于推行使用《上海市住宅电梯维护保养 合同示范文本（2025版）》的通知

各区市场监管局、住房保障房屋管理局，临港新片区市场监管局，市市场监管局机场分局，各有关单位：

为规范本市住宅电梯维护保养工作，厘清电梯使用管理单位与维护保养单位的权利义务，促进电梯维护保养行业健康有序发展，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国特种设备安全法》《上海市电梯安全管理办法》等法律法规以及特种设备安全技术规范的规定，上海市市场监督管理局、上海市房屋管理局制

定了《上海市住宅电梯维护保养合同示范文本（2025版）》，并于2025年10月1日起在全市范围推行使用。现就有关事项通知如下：

一、2025年10月1日起，在本市住宅电梯维护保养项目中，当事人均可使用《上海市住宅电梯维护保养合同示范文本（2025版）》，也可参照《上海市住宅电梯维护保养合同示范文本（2025版）》自行制定合同文本。

二、各单位要做好《上海市住宅电梯维护保养合同示范文本（2025版）》的宣传和推行使用等工作，向住宅小区业主大会、业主委员会、物业服务企业、电梯维护保养单位宣贯相关法律法规和政策规定要求，引导使用合同示范文本，就住宅小区电梯运维管理事项进行约定。

三、《上海市住宅电梯维护保养合同示范文本（2025版）》通过上海市市场监督管理局网站（<http://scjgj.sh.gov.cn/>）和上海市房屋管理局网站（<http://fgj.sh.gov.cn/>）予以公布。

四、《上海市住宅电梯维护保养合同示范文本（2025版）》由上海市市场监督管理局、上海市房屋管理局联合制定，任何单位和个人不得出于商业目的擅自翻印和出售。在未制定新的版本前，本版本延续使用。

附件：上海市住宅电梯维护保养合同示范文本（2025版）
（此页无正文）

上海市市场监督管理局

上海市房屋管理局

2025年9月26日

(此件公开发布)

附件

编号: _____

2025

上海市市场监督管理局
上海市房屋管理局 制定

一、本合同为示范文本，供当事人签订住宅电梯维护保养合同时参照使用。当事人可以使用本合同示范文本的电子版本签约。

二、双方当事人应结合具体情况对本合同文本的选择性条款进行确认（在方框内打“√”），空白行供双方当事人自行约定或者补充约定。凡双方约定认为无需填写的条款，应在该条款填写的空白处划“/”表示。对于合同有关条款，双方需约定更多内容的，可另行附页。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删除，但不得随意减轻或者免除任何一方的责任。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

三、本合同不包含电梯安装（更新）、改造、修理相关内容。因不正确使用、故意破坏、水浸火灾、不可抗力因素以及非电梯维护保养原因造成的电梯设备维修或零部件更换，由双方另行约定。

四、名词解释：

电梯维护保养：是指为保证电梯符合相应安全技术规范以及标准的要求，对电梯进行的清洁、润滑、检查、调整以及更换易损件的活动，包括裁剪、调整悬挂钢丝绳。更换同规格、同型号的门锁装置、控制柜的控制主板或调速装置，修理或更换同规格的缓冲器、梯级、踏板、扶手带，修理或更换围裙板等实施的作业视为维护保养。

全包：是指电梯维护保养单位（乙方）提供所有电梯零部件、劳务及相关工具（除电梯装潢装饰以及非电梯设备的零部件）；

半包：是指电梯维护保养单位（乙方）提供部分电梯零部件、劳务及相关工具（除电梯装潢装饰以及非电梯设备的零部件）；

清包：是指电梯维护保养单位（乙方）仅提供电梯维护保养工作计划内的劳务及相关工具。

五、本合同适用于上海市行政区域内的住宅电梯维护保养项目，其他区域的相关项目可参照使用。

六、合同示范文本制定单位不负责对当事人订立的合同内容进行解释。

七、本合同由上海市市场监督管理局和上海市房屋管理局共同制定，自 2025 年 10 月 1 日起使用。

电梯使用管理单位（简称甲方）：_____

电梯维护保养单位（简称乙方）：_____

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国特种设备安全法》《上海市电梯安全管理办法》等法律法规以及特种设备安全技术规范的规定，结合住宅电梯运维管理实际情况，甲、乙双方在遵循自愿、平等、公平、诚信的原则基础上，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 维护保养的电梯

甲方委托乙方对位于_____（地址）_____小区共计_____台电梯提供维护保养和应急救援等服务，所维护保养的电梯清单详见《电梯维护保养费用明细表》（附件一）。

第二条 电梯维护保养的要求

乙方应按照《电梯维护保养规则》（TSG T5002—2017）、《电梯产品使用维护说明书》以及双方约定的附加要求，结合电梯的设备特性、运行状况、投入使用年限等情况，科学合理地编制电梯维护保养工作计划，降低电梯设备损耗和故障率，保证电梯的安全性能。

附加要求（若有）：_____。

第三条 电梯维护保养的期限和费用

1. 本合同服务期限自____年__月__日起至____年__月__日止。期限届满后续约的，甲、乙双方应在期限届满前 30 日内重新签订合同。

2. 本合同约定的电梯维护保养费含税总金额人民币（大写）_____元（¥_____），费用明细详见《电梯维护保养费用明细表》（附件一）。本费用不包含乙方承接电梯维护保养项目前，由其他电梯维护保养单位发生的电梯设备维修或零部件更换费用，也不包含电梯限速器周期性校验以及 125% 额定载重量制动试验的费用。

3. 另行约定的费用（如有）：_____项目（如限速器周期性校验、125% 额定载重量制动试验、电梯远程监测装置运维等），金额人民币（大写）_____元（¥_____）。

4. 本合同约定的电梯维护保养费支付周期：

甲方按月度支付费用_____元，并于次月的 15 日前完成支付；

甲方按半年度支付费用_____元，并于半年度后次月的 15 日前完成支付；

甲方按年度支付费用_____元，并在年度到期当月完成支付。

5. 支付方式:

支票;

汇到乙方指定帐号;

 账户名称: _____

 开户银行名称: _____

 银行账号: _____

其他约定方式_____。

第四条 电梯维护保养的方式和内容

1. 甲、乙双方经协商一致确认,服务期间乙方所提供的电梯维护保养方式为: 全包 半包 清包。

 半包维护保养方式中,电梯零部件单件在_____元以内的,由乙方免费提供并更换,详见《电梯零部件价格清单》(附件二)。

2. 甲、乙双方经协商一致确认,服务期间乙方所提供的电梯维护保养周期为:

根据《电梯维护保养规则》(TSG T5002—2017)要求,包括半月、季度、半年、年度维护保养项目以及每年度至少开展一次自行检查;

根据本市电梯按需维保工作要求, _____(日/月)至少开展一次现场维护保养(间隔不得超过3个月), _____月至少开展一次自行检查(间隔不得超过1年);

其他_____。

3. 乙方应按照上述选定的电梯维护保养方式和周期提供服

务，完成电梯维护保养工作并做好相关记录，工作内容详见电梯维护保养工作计划（作为合同附件，由乙方提供）。

第五条 电梯应急救援

1. 甲、乙双方紧急联系人及联系方式：

甲方紧急联系人：_____，联系电话：_____；

乙方紧急联系人：_____，联系电话：_____；

乙方应急救援 24 小时服务热线：_____。

上述信息发生变化的，变更方应及时告知对方相关信息。

2. 甲方应安排人员接听电梯应急救援电话，及时响应乘客被困报警，做好被困乘客安抚工作，并在 5 分钟内通知乙方采取措施实施救援。

3. 乙方接到电梯困人报警后，应在 30 分钟内抵达现场并完成救援解困。

第六条 甲方权利和义务

（一）权利

根据《上海市电梯安全管理办法》《电梯维护保养规则》（TSG T5002—2017）的规定，甲方有权对乙方电梯维护保养作业进行监督和检查。

（二）义务

1. 甲方应按照《特种设备使用单位落实使用安全主体责任监督管理规定》《上海市电梯安全管理办法》《特种设备使用管理规则》（TSG 08—2017）的规定，建立健全电梯使用安全管理制度，

配齐电梯安全总监和安全员，落实使用安全责任制，保证电梯的安全运行。

2. 甲方应逐台电梯建立安全技术档案（含电梯制造、安装、改造、修理、使用等过程文件），长期妥善保管并供乙方查阅。

3. 甲方应安排电梯安全员定期巡查电梯运行情况并做好记录。发现电梯存在故障或者其他影响电梯正常运行的情况时，及时作出停止电梯使用的决定，采取避免电梯乘用的安全措施，并将相关情况告知乙方。

4. 甲方应安排电梯安全员配合乙方工作，对乙方提供的电梯维护保养记录签字确认，妥善保管电梯机房及层门钥匙。

5. 甲方如安排第三方开展与电梯维护保养有关的工作，包括但不限于电梯安装（更新）、改造、修理、安装干扰电梯正常运行的设备或安排无关人员进入电梯机房、井道、底坑等空间的，应及时告知乙方。

6. 甲方应择优遴选电梯维护保养单位，并报经业主委员会同意后确定委托维护保养协议，充分保障业主的知情权和管理权。

第七条 乙方权利和义务

（一）权利

1. 乙方有权拒绝甲方关于使用存在故障隐患的电梯及其他影响电梯安全运行的要求。

2. 乙方有权拒绝使用由甲方提供的不符合规定的电梯零部件。

（二）义务

1. 乙方应按照《上海市电梯安全管理办法》的规定，不得擅自转包、分包或者变相转包、分包电梯维护保养业务，不得设置影响电梯正常运行的技术障碍，或者将不符合规定的零部件用于电梯维护保养。

2. 乙方应配备电梯维护保养作业所需的工具设备，对派驻的电梯维保人员进行安全培训，与其依法建立劳动关系。电梯维保人员应统一着装、规范服务，持有有效的特种设备作业人员证书（作业项目：电梯修理，项目代号：T）。

3. 乙方电梯维保人员在完成电梯维护保养作业后，应做好环境清洁工作，逐台电梯出具维护保养记录，及时提供甲方电梯安全员签字确认。在完成电梯自行检查后，应逐台电梯出具自行检查报告，及时提供甲方电梯安全员并就自查发现的电梯故障隐患情况进行说明。

4. 乙方发现电梯故障或接到故障通知后，应在_____日内排除电梯故障并进行记录。对于电梯故障暂时难以排除的，应将解决方案（含费用测算）书面通知甲方，并告知甲方在故障排除前不得使用电梯。

5. 乙方应服从甲方安排，配合做好电梯定期检验、自行检测、安全评估、专家评议等工作，对电梯安装广告设施、远程监测装置等给予必要支持，每年配合甲方开展_____次电梯应急演练。

第八条 违约责任

1. 甲、乙任一方未按约定履行义务造成损失的，包括但不限于人身伤害、设备损坏、零部件丢失等，应承担相应责任并赔偿对方由此造成的损失。

2. 甲方无正当理由拒绝支付或拖欠电梯维护保养费的，每延误____日应当向乙方支付延误部分费用____%的违约金。甲、乙任一方违约行为导致合同解除的，违约方须赔付对方_____元的违约金。

3. 附加责任（若有）：_____。

第九条 合同的解除

1. 甲、乙双方经协商一致可解除合同，包括但不限于因不可抗力导致合同无法履行的情况。出现以下情形导致合同无法继续履行的，合同自动解除，双方结清合同约定的电梯维护保养等费用：

（1）甲方不再作为所维护保养电梯的使用管理单位；

（2）乙方不再持有与所维护保养电梯相应的特种设备生产许可证；

（3）其他：_____。

2. 出现以下情形导致合同无法继续履行的，另一方可以解除合同。解约提出方应提前1个月书面告知对方，双方结清合同约定的电梯维护保养等费用：

（1）甲方使用超过下一次检验检测日期或者存在严重事故隐患的电梯，乙方告知其停止违法违规行为仍拒不停止的；

- (2) 甲方连续_____月未按约定支付电梯维护保养费的;
- (3) 甲、乙任一方提供不符合规定的零部件的;
- (4) 乙方不服从甲方的合理安排, 未按要求提供电梯维护保养、故障维修、应急救援等服务的;
- (5) 其他: _____。

第十条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生争议, 由甲、乙双方协商解决或向有关部门申请调解, 经协商、调解不成的, 按照下列第____种方式解决。

- (1) 向_____仲裁委员会申请仲裁;
- (2) 向_____人民法院提起诉讼。

第十一条 附则

1. 本合同由甲、乙双方均签名并盖章之日起生效。
2. 本合同一式____份, 甲、乙双方各执____份, 合同附件为本合同的组成部分, 具有同等的法律效力。
3. 对本合同内容的变更或未尽事宜, 甲、乙双方通过协商, 宜采取书面形式签订补充合同, 并经双方签名并盖章确认。补充合同及其附件与本合同具有同等的法律效力。

第十二条 合同附件

附件一: 《电梯维护保养费用明细表》

附件二: 《电梯零部件价格清单》

上列附件自甲、乙双方均签名并盖章之日起生效。如甲、乙双方未采用上列附件，另行签订其他内容的，其内容应当包括上列附件的内容。

甲方（盖章）:

乙方（盖章）:

统一社会信用代码:

统一社会信用代码:

办公地址:

办公地址:

负责人（签名）:

负责人（签名）:

联系人:

联系人:

联系电话:

联系电话:

签约日期: _____年__月__日

签约日期: _____年__月__日

附件一

序号	电梯设备代码	内部编号	电梯品牌	产品型号	层/站数	维护保养价格 (元/台, 按月计)	服务期限 (月/年)

税金合计: ¥ _____元 (税率: _____)

含税金额合计: 人民币 (大写) _____万 _____仟 _____佰 _____拾 _____元整, ¥ _____元

甲方 (盖章):
负责人 (签名):

乙方 (盖章):
负责人 (签名):

附件二

序号	电梯零部件名称	价格
1	电动松闸蓄电池	_____元/套
2	紧急报警装置与应急照明蓄电池	_____元/套
3	光幕	_____元/套
4	紧急开锁装置	_____元/个
5	电气安全开关	_____元/个
6	门滑块	_____元/个
7	按钮	_____元/个
8	滑动导靴靴衬	_____元/个
9	油杯	_____元/个
10	驱动主机齿轮油	_____元/个
11	导轨油	_____元/个
12	钢丝绳	_____元/个
13	微动开关	建议半包模式免费
14	靴衬	建议半包模式免费
15	触点开关	建议半包模式免费
16	门滑块	建议半包模式免费
17	门挂轮	建议半包模式免费
18	油杯	建议半包模式免费
19	缓冲器开关	建议半包模式免费
20	开关门按钮	建议半包模式免费
21	对重靴衬	建议半包模式免费

序号	电梯零部件名称	价格
22	张紧轮开关	建议半包模式免费
23	急停按钮	建议半包模式免费
24	层门三角锁	建议半包模式免费
25	限位开关	建议半包模式免费
26	厅门安全触点	建议半包模式免费
27	轿门安全触点	建议半包模式免费
28	上下行按钮	建议半包模式免费
29	安全钳开关	建议半包模式免费
30	检修开关触点	建议半包模式免费
31	门锁触点	建议半包模式免费
32	厅门三角锁	建议半包模式免费
33	松闸扳手	建议半包模式免费
34	关门弹簧	建议半包模式免费
35	轿顶对讲机	建议半包模式免费
36	底坑对讲机	建议半包模式免费
37	轿门减震垫	建议半包模式免费
38	底坑急停开关	建议半包模式免费
39	蜂鸣器	建议半包模式免费
40	(其他)	_____元/个

甲方（盖章）:

乙方（盖章）:

负责人（签名）:

负责人（签名）:

签收日期: 年 月 日

出具日期: 年 月 日

注: 1. 价格清单可根据实际情况进行调整;

2. 电梯零部件价格发生变化的, 乙方应及时告知甲方并更新价格清单。

