物业服务设备设施日常维护与管理

一、设备设施主要内容：

1.供配电系统：高、低压配电系统运行、维护与管理，低压电器、设备设施的维护与管理。

2.给排水系统：给排水系统、污水处理系统的运行、维护和管理。

3.空调系统：中央空调系统、空调机组的运行、维护与管理。

4.供暖系统：换热器、供暖管道、 暖气片等维护与管理。

5.电梯的运行、维护和管理。

6.办公家具设备（桌、椅、柜、台、沙发、门、灯具、水龙头、开关插座等）维护和管理。

7.其它公共设备设施的运行、维护与管理。

二、中央空调机组主机、电梯系统维修费用不包含在本次报价范围内。

1.公共照明

1.1供应商对公共照明灯按时开启，满足物业服务区域内使用要求。

1.2供应商应定期巡视院落、道路、大堂、电梯厅、楼道等公共部位照明设施，及时修复损坏的开关和灯具。

1.3按采购人的要求，制定不同季节、天气、不同地点的照明灯管理规定，节约用电。道路、楼道、大堂、介绍栏等处公共照明完好，射灯无损坏，照明正常。

2、供变电系统工作要求

2.1供应商制定供电系统内部管理规范及临时用电管理措施。

2.2供应商从业人员操作时严格执行DL 408的规定，并熟练掌握触电紧急救护法。

2.3供应商总配电室专人值守，定时检查设备运行状况，对主要运行参数进行查抄；具备无人值守条件的配电室应定期检查，用电高峰时期适当增加巡视次数；其他低压配电室定期巡查；配电室安全标识、安全防护用品齐全，通风照明良好，能有效防止有害生物进入；无有毒有害危险品及杂物存放，环境整洁；配备符合要求的灭火器材。

2.4供应商应明确变电系统的限电、停电审批权限，按规定要求通知业主或物业使用人；遇紧急情况时，应采取必要的紧急处理措施。

2.5供应商应按规定的周期对发电机组设备进行检查、维护，保持设备完好，定期启动及维护备用发电机（组），确保随时可应急启用。至少每半年1次对变配电设备设施进行检查、维护、清洁，并做记录；每年1次进行高压电气设备试验，留存高压电气测试合格的报告。

2.6发生重大人身、设备安全事故供应商应及时向采购人及供电主管部门汇报，并记录。

3、电梯

3.1供应商落实区域内电梯取得相应资质的特种设备检验机构检验合格，并取得《安全检验合格证》，此后每年供应商配合维保单位进行1次定期检验，并张贴新的合格证。

3.2供应商监督已取得相应资质的专业维修保养单位对电梯进行定期保养和维修，并做好相应记录。

3.3供应商巡检人员每日对电梯进行检查，确保电梯日常运行平稳舒适，动作准确可靠，直梯轿厢内外按钮、轿厢内灯具、扶梯踏板、扶手带等配件保持完好。

3.4供应商建立应急事件处理机制，培训本单位工程技术人员解决一般的电梯故障，发生重大故障时应对维修保养单位到达现场的时间做出要求。

4、空调系统

4.1供应商对空调系统开机前进行检查，测试运行控制和安全控制功能，记录运行参数，分析运行记录。

4.2供应商定期对空调系统末端进行检查保养。

4.3供应商定期进行循环泵、空调主机、冷却风机电柜主电路螺栓紧固，测试绝缘值，作好记录。

4.4供应商定期对空调系统主机、水泵、电机、管道、膨胀水箱、集水器、分水器进行检查保养。

4.5供应商定期检查空调机组马达、风机的运转情况，记录运行参数。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：https://d.book118.com/656141133002010042