

工程管理服务 14 篇

【第 1 篇】z 大厦物业工程管理服务内容

大厦物业工程管理服务内容

管理处工程部负责整个大厦的设备维护保养及操作,整个部门运作是否正常将直接影响到大厦的正常运营,所以为了提高管理水平、服务水平及经济效益,加强工程部人员管理及设备设施的管理将是整个物业管理一个重要方面。

工程管理目标

1. 完好设备,完好机房,完好系统的完好目标。

目标是最大限度的降低物业管理成本,建立良好的大厦形象。

2. 完备资料,完备图纸,完备操作的完备目标。

目的是最大限度的积累物业管理原始资料,建立充分的软件支持。

3. 完整材料设备,完整技术档案,完整操作规程的完整。

目的是要求总分承包商按照合约完成安装、调试工作、发挥大厦设备设施功能实现最大功能。

为执行上述养护计划,本司将把大厦的所有设备开列在设备维护预定表上,而日常工作频率将根据原厂的养护手册确定。日后负责大厦的工程主管将亲自拟定机电设备的保养及操作手册,要详细至每项设备的保养工作程序表,使工程部能进行系统化的养护工作。

设备设施日常管理工作

1. 房屋、建筑设施

1.1 工作程序

1.1.1 设备主管

a. 负责房屋、设施的技术资料、档案的收集,负责零星材料的采购计划的编制,委托维修的联系工作;

b. 每年 12 月按房屋完好情况制订下一年度《房屋、设备、设施(年度)维修计划表》;

c. 组织实施房屋、设施的维修保养工作,对房屋养护、修缮提供工作指导及检查监督;

d. 对每次周期巡查养护记录、维修记录进行检查验证;

e. 每季度组织维修工检查房屋、设施的使用状况,记录《房屋、设施检查表》,根据日常巡视及季度检查记录按照《房屋完好程度评定办法》,填写《房屋完好程度鉴定表》、《房屋完好情况分类记录表》,经经理审核后上报公司主管部门;

f. 每年根据四个季度检查情况,填写《房屋完好情况汇总表》,上报公司主管部门。

1.2 质量标准

1.2.1 主体结构

a. 屋架、柱、梁、檀条及各承重砖墙平直完好,无倾斜、无裂缝出现;

b. 钢砼框架构件完好牢固,保护层无剥落,主筋无外露现象,确保构件的承载能力;

c. 基础无老化、无腐蚀、无酥碎、无折断现象,确保基础结构稳定牢固。

1.2.2 屋面

平整完好,屋面防水层基本完好,隔热保温板完好无缺,无裂缝,排水畅通,压顶出线无起壳、裂缝,粉刷完好。

1.2.3 外粉刷

外粉刷无起壳(包括各类线脚粉刷,雨蓬、阳台等粉刷),无裂缝、无剥落、接缝平整、色调协调。

1.2.4 内粉刷

各种内粉刷及踢脚线无剥落现象,粉刷完好。

1.2.5 水、电

a. 各种照明电器线路完好,无老化,开关、插座、灯泡正常工作。

b. 上、下水管完好,用水正常,水箱流水畅通,排水系统畅通。

1.2.6 落水

各种水落、水管无损坏,托钩铁脚完好,排水畅通。

2. 供配电设备

2.1 工作程序

2.1.1 设备主管

a. 负责设备的技术资料、档案的收集、保管;负责零星设备的配件、材料的采购计划的编制,外委托修理的联系工作;

b. 每年 12 月制订下一年度《房屋、设备、设施(年度)周期检查、保养计划表》,并按运行情况制订《房屋、设备、设施(年度)维修计划表》;

c. 组织实施供配电设备的运行管理及维修保养工作,并进行指导,检查;

d. 每周巡视配电房设备,检查巡视记录、交接班记录;

e. 每月定期组织电工检查供配电设备的运行状况,填写《供配电系统检查表》。按日常巡视记录及定期检查记录,根据《设备完好率标准》填写《设备完好率月度统计表》交经理审核后报公司主管部门;

f. 对每次周期检查保养记录、维修记录、故障记录进行检查验证;

g. 每季汇总设备故障情况,填写《设备故障记录(季度)汇总表》,报经理审核后,交公司主管部门;

h. 按《应急预案》规定负责处理应急事件。

2.2 质量标准

2.2.1 低压开关柜

a. 耐压试验应符合规范规定;

b. 开关柜内各元件应齐全、完整、固定、牢靠,盘面油漆应完好;

c. 电器或端子排接线应牢固,绑扎排列整齐,标志清晰齐全;

d. 接地线连接应紧密牢固,导电漆均匀无遗漏;

- e. 操作部分应灵活,接点和机械联锁的动作应正确;
- f. 闸刀开关、负荷开关、空气开关和熔断器完好;
- g. 接触器和各种继电器完好,面板指示灯和按钮完好;
- h. 双电源箱能自动切换;
- i. 控制箱手动和自动操作均能运行。

2.2.2 照明设备

- a. 灯具、开关、插座和照明配电箱等固定牢靠,清洁整齐;
- b. 开关是否切断相线,单相三极插座接地线是否可靠,照明灯头有无触电危险;
- c. 照明线路的绝缘是否良好,接线头不应外露,灯具高度是否符合规定;
- d. 防爆潮湿场所是否应用防爆防潮灯具;

2.2.3 防雷接地装置

- a. 接地电阻值应符合要求;
- b. 接地线应平直、牢固,不应有高低起伏和弯曲现象;
- c. 接地体焊接应牢固,防腐处理应均匀。

2.2.4 机房环境

- a. 消防设施完备,有效;
- b. 内、外保持清洁,室内照明、通风良好,地面、墙壁、门窗、设备均无积尘、积水、油渍;
- c. 电工绝缘工具、绝缘鞋、接地线齐全、有效。

3. 供气设备

与煤气公司保持联系,每周巡检,请煤气公司定期专业保养,随时进行报修。

4. 给排水设备

4.1 工作程序

4.1.1 设备主管

a. 负责设备的技术资料,档案的收集、保管,负责零星设备的配件,材料采购计划的编制,委托修理的联系工作;

b. 每年 12 月制订下一年度《房屋、设备、设施(年度)周期检查、保养计划表》,并按运行情况制订《房屋、设备、设施(年度)维修计划表》;

c. 组织实施给排水设备的运行管理及维修保养工作,并进行指导,检查;

d. 每周巡视水泵房设备,检查巡视记录、交接班记录;

e. 每月定期组织管道工检查给排水设备的运行状况,填写《给排水系统检查表》。按日常巡视记录及定期检查记录,根据《设备完好率标准》填写《设备完好率月度统计表》交经理审核后报公司主管部门;

f. 对每次周期检查保养记录、维修记录、故障记录进行检查验证;

g. 每季汇总设备故障情况,填写《设备故障记录(季度)汇总表》,报经理审核后,交公司主管部门;

h. 每年二次组织实施水箱清洗消毒及水质检测工作,记录《水箱清洗消毒记录表》;

- i. 按《应急预案》规定负责处理应急事件。

4.2 质量标准

4.2.1 供水泵

- a. 各水泵运行主要参数(流量、扬程等)符合出厂要求;
- b. 管道上的各阀门、避震接头、压力表、止回阀等齐全有效,无泄漏,阀门启闭灵活;
- c. 各水泵运行平稳,无震动,无异常声,润滑良好,无咬泵现象;
- d. 电气控制箱中各器件齐全,启动、运行正常可靠;
- e. 水泵、电机等接地装置、防护罩等安全可靠,无缺损。

4.2.2 水箱及附件

- a. 各浮球阀自动启闭灵活、可靠;
- b. 各进出阀门启闭活络有效,无渗漏;
- c. 溢水管畅通,箱底排污阀良好;
- d. 减压阀畅通完好,减压阀前、后阀门压力表、旁通阀齐全有效;
- e. 各管道设备等无锈蚀,无渗漏。

4.2.3 排水系统

- a. 各排水(废水)管道畅通,无渗漏、堵塞;
- b. 各排水(污水)管道畅通,无渗漏、堵塞;
- c. 各检查口标记清楚,操作方便;
- d. 各排水横管无倒返水,排水畅通。

4.2.4 污水处理系统

- a. 各专用鼓风机运行平稳,无异常声;
- b. 初滤机运转正常、无卡机、锈蚀现象;
- c. 压滤机运转正常、完好;
- d. 各输送、提升日流水泵运行平稳,主要技术参数符合出厂要求;
- e. 各专用污泥泵运行平稳,无堵塞;
- f. 各调节池、氧化池等完好,无堵塞渗漏现象;
- g. 气浮除渣设备完好;
- h. 各电机绝缘性能符合规定;
- i. 电气控制箱中各元器件齐全,运行正常可靠;
- j. 消毒装置完好、有效;
- k. 电气接地保护可靠、安全;
- l. 经系统处理后,排放符合环保要求。

5. 消防系统

5.1 工作程序

5.1.1 日常巡视

- a. 设备维修工每日一次按照《房屋、设备、设施巡视内容与程序》巡视泵房设备,记录《水泵房巡视记录表》。设备发生异常和故障及时报告设备主管,记录《设备故障记录表》,并在设备主管协同下排除异常和故障;
- b. 安保人员负责消防设施的日常巡视,每月对各层面消防设施巡视一遍,将巡视结果记录于消防栓、灭火机箱内的记录表内。

5.1.2 定期检查

- a. 由设备维修工负责每月一次消火栓泵电源启动测试,记录《设备定期启动记录表》;
- b. 由工程主管组织,并由安保主管、安保人员和设备维修工参与操作,每年一次进行消火栓进行系统测试;电源、控制联动功能以及报警安全系统的测试。记录《消火栓测试记录表》。

5.1.3 维修保养

- a. 设备维修工负责消防设施的维修保养工作;
- b. 设备机房每周打扫一次,机组每月清洁一次。消防泵'运行'与'备用'每月定期启动后交替更换一次;
- c. 按《房屋、设备、设施(年度)周期检查、保养计划表》和《消防设备(设施)维修保养规程》的内容要求进行周期检查、保养,并将结果记录于《设备、设施周期检查、保养记录表》内;
- d. 消防设备、设施维修工作记录于《房屋、设备、设施维修记录表》内。

5.1.4 设备主管

- a. 负责设备的技术资料,档案的收集、保管,负责零星设备的配件,材料采购计划的编制,委托修理的联系工作;
- b. 每年 12 月制订下一年度《房屋、设备、设施(年度)周期检查、保养计划表》,并按运行情况制订《房屋、设备、设施(年度)维修计划表》;

组织实施消防设备的运行管理及维修保养工作,并进行指导,检查;

- d. 每周巡视消防设备,检查巡视记录;
- e. 每月定期组织设备维修工检查消防设备的运行状况,填写《消防及报警系统检查表》。按日常巡视记录及定期检查记录,根据《设备完好率标准》填写《设备完好率月度统计表》交经理审核后报公司主管部门;
- f. 对每次周期检查保养记录、维修记录、故障记录进行检查验证;
- g. 每季汇总设备故障情况,填写《设备故障记录(季度)汇总表》,报经理审核后,交公司主管部门。

5.2 质量标准

5.2.1 消火栓泵

- a. 消火泵(流量、扬程等主要参数)符合出厂要求;
- b. 管道上的阀门、避震接头、压力表、旁通阀等齐全有效,无泄漏、阀门启闭灵活;
- c. 消火泵运行平稳、无振动,润滑良好、无咬泵现象;
- d. 电气控制和各元件齐全,正常可靠,性能完好;
- e. 水泵、电机等接地装置、防护罩安全可靠,无缺损;
- f. 管道设备等无锈蚀、无渗漏。

5.2.2 增压泵

增压泵运转平稳,各项运行参数符合出厂标准。

5.2.3 消火栓及配套设施

- 各层消火栓箱及附件齐全完好;
- b. 启动报警按钮完好、性能可靠;
- c. 各层消火栓出水压力符合要求;
- d. 消防接合器齐全、有效,无泄漏;
- e. 户外立式消火栓齐全有效,开启灵活;
- f. 消防进水环网畅通,阀门便于操作,并有明显标记。

5.2.4 消防报警

- a. 消火栓泵运转应与报警联动;
- b. 报警装置应可靠、正常,杜绝误报。

6. 弱电设备

6.1 工作程序

6.1.1 维修人员

a. 按《房屋、设备、设施(年度)周期检查、保养计划表》和《弱电设备(设施)维修保养规程》的内容要求进行周期检查、保养,并将结果记录于《设备、设施周期检查、保养记录表》内;

b. 弱电设备、设施维修工作记录《房屋、设备、设施维修记录表》;

c. 弱电设备发生异常和故障及时报告设备主管,记录《设备故障记录表》,及时排除异常和故障。

6.1.2 电工

a. 每日按照《房屋、设备、设施巡视内容与程序》巡视信号接收机房设备,记录《信号收视设备巡视记录表》;

发现弱电设备异常和故障及时通知分承包方维保人员并报告设备主管,督促维修保养。

6.1.3 保安人员

a. 负责监控中心设备的日常运行操作,每班清洁监控室及设备表面,每次交接班时巡视周界报警系统探头和设备,每班一次巡视摄像监控系统、电子对讲系统的设备,并记录《监控、对讲设备巡视记录表》;

b. 发现异常情况,及时报告保安主管、设备主管。

6.1.4 设备主管

a. 负责设备的技术资料、档案的收集、保管,联系委托保养工作;

b. 每年 12 月制订下一年度《房屋、设备、设施(年度)周期检查、保养计划表》,并按运行情况制订《房屋、设备、设施(年度)维修计划表》;

c. 组织实施弱电设备的运行管理并按《设备维修保养分承包方服务质量监管办法》对分承包方进行监管。对弱电设备维修保养工作进行检查、验证;

d. 每周巡视弱电房设备,检查巡视记录;

e. 每月定期组织分承包方维保人员和电工检查弱电设备的运行状况,填写《保安防盗系统检查表》和《摄像监控系统检查表》。按日常巡视记录及定期检查记录,根据《设备完好率标准》填写《设备完好率月度统计表》交经理审核后报公司公司主管部门;

对每次周期检查保养记录、维修记录、故障记录进行检查验证；

g. 每季汇总设备故障情况,填写《设备故障记录(季度)汇总表》,报经理审核后,交公司主管部门；

h. 按《应急预案》规定负责处理应急事件；

i. 协助管理处主任做好分承包方的评审、评价和初选工作。

6.2 质量标准

6.2.1 摄像监控系统

a. 控制台

- 各控制器件运行正常,能实行切换定机、扫描式监视等；
- 操作键盘灵活、可靠；
- 电源锁开关完好。

b. 显示屏

- 各显示屏上监视器齐全、完好,显像清晰,符合设计要求；
- 各显示器接线清楚,无随意拉接线；
- 监视器安装牢固、可靠。

c. 电源设备

- 交流稳压电源工作正常、稳定；
- 各输出电路熔丝配置合理,没有不规则行为；
- 高、低压电源严格分离,交、直流电源分隔明显,无随意拉线；

二路电源切换正常、可靠；

-设备接地保护、防护等安全、可靠。

d. 摄像机

-各摄像机工作正常,配置数量齐全；

-带云台、带变焦的摄像机应调节自如,符合性能要求；

-各摄像机防护罩应齐全(特别是室外型)；

-各摄像机镜头的光圈调定正确,确保显像清晰,符合设计要求。

e. 录像机

-所配录像机齐全,性能良好,符合性能要求；

-各摄像监视点的信号,均能切换到录像机上进行录制(包括切换到备用录像机)。

6.2.2 保安防盗系统质量标准

a. 对讲装置

-户内对讲装置能与大门通话。信号良好；

-门卫能与户内通话。联系情况良好；

-电梯内对讲装置能与门卫通话。

b. 电子防盗门

-闭门器开闭灵活,快慢二档行程明确,自动关门时能确保门锁上；

-电子密码锁好,且密码能修改；

-键盘无损坏,不渗漏；

-电源正常。

巡更系统

- a. 主机、序号机功能完好；
- b. 电源、充电体充放电正常；
- c. 配套附件完好。

6.2.4 周界报警系统

- a. 光电识别器性能良好；
- b. 信号传输线路良好；
- c. 声光联动控制良好。

7. 中央空调系统管理方案

7.1 暖通及空调系统由风系统、冷冻水系统、采暖水系统、空调系统、通风系统、防排烟系统等组成。

7.2 空调系统操作安全管理

世纪巴士大厦中央空调系统由制冷机组、空调机组、冷却塔新风机组、排风机、风机盘管组成,中央空调系统是物业工程管理的重要内容,必须引起高度的重视,对空调系统的管理应作好以下基本管理:

7.2.1 建立健全各项必要而简略的规章制度并认真组织落实,必须有经过专业培训的合格工程技术人员从事空调设备操作。

7.2.2 制冷设备,其设备、管路、阀门、仪表等,都在一定的压力下工作。特别是常用的制冷剂是有毒的,当空气中按体积计超过 0.5~0.6%时,就会使人中毒。在这种浓度下,人如果停留半小时,就可能发生危险。同时与空气混合,含量

达到 15.5~27%(体积计)时,遇明火还会发生爆炸。而氟利昂之类的制冷剂遇明火时,又会分解有毒气体(光气)。因此,在各类型制冷装置中,均设有安全防护装置。

7.3 制冷设备检修管理

7.3.1 建立设备计划预修程序,委托合格分承包方或自行组织力量对空调系统所涉及设备进行保养抢修。

7.3.2 制冷系统设备的保养、对伐片、冷冻油、过滤器、密封性电器线路等进行检测或更换,对所有压力控制器设定值,电机绝缘值进行检测;

7.3.3 冷冻、冷却小泵的保养,对小泵轴封、轴承、叶轮、外壳等进行检测或保养;

7.3.4 末端设备、分机盘管、空调箱进行电机测试,皮带、滤网、积水盘风量调节阀等进行保养;

7.4 空调机组记录数据管理

建立运行日志,清楚的记录与反映空调运行各状态的各时间段数据,其主要记录数据为:

7.4.1 室外温度

7.4.2 压缩机排气压力

7.4.3 压缩机吸气压力

7.4.4 冷凝器进出水水温

7.4.5 润滑油油位

7.4.6 设备运行电流

7.4.7 设备运行电压

7.4.8 压缩机上载级数

7.4.9 水泵运行电流

7.4.10 水泵进出水压力

7.4.11 供回水分配器进出压力

7.4.12 其它数据

7.5 中央空调系统运行数据控制

7.5.1 检查水泵是否异常声音震动及过热。

7.5.2 记录各表读数,包括电流、出入水压力。

7.5.3 检查水泵外壳保温,如有损坏,应立即修补。

7.5.4 检查马达运行时电力负荷及对上月数字作一比较。

7.5.5 检查部件松紧,如漏水严重,重新修紧或更换部件,将后备泵转为'运行'泵。

7.5.6 检查水泵轴承润滑油是否足够,如不够,加油。

7.5.7 检查水泵压力是否正常。

7.5.8 清洗 y 型滤网

7.5.9 拆下轴承,清洗后检查轴承,如发现不妥,立即更换。

7.5.10 检查泵轴、密封件、泵叶,如发现磨损或腐蚀严重,立即更换。

7.5.11 检查泵轴上下移动隙位和轴端隙位是否正常。

7.5.12 检查和校准所有的仪表。

7.5.13 检查各闸阀、止回阀。

7.5.14 清除锈渍,刷上防锈油及面油。

7.6 空调箱保养要求

7.6.1 检查空调箱运行时是否有异常声音、震动及过热情况。

7.6.2 检查冷冻水/热水电阀是否操作正常。

7.6.3 清洗隔尘滤网。

7.6.4 测试各轴承润滑油是否足够,如不够,加油。

7.6.5 检查水泵轴承润滑油是否足够,如不够,加油。

7.6.6 检查各皮带是否同一平面。

7.6.7 清理冷凝水盘垃圾及冷凝水管脏物。

7.6.8 检查机身与风管之软接头及消声箱。

7.6.9 清洗冷冻及采暖盘管。

7.6.10 检查及重新校对各控制电路,及包括中控室之讯号调对及遥控功能/警报功能。

7.6.11 检查风机机身保温,如有损坏,应加以修补,刷防锈油及面油。

7.6.12 为机身、风扇及支架除锈及刷防锈漆及面油。

7.6.13 检查风扇是否平衡。

7.6.14 测试马达绝缘是否正常。

7.6.15 为各节风门刷防锈油及加连动部门润滑油。

7.6.16 测试各手动及电动阀可否全开及全闭,为各丝杆加油。

7.6.17 检查/修补冷凝水盘防水膜。

7.6.18 消防联动系统测试。

7.7 冷水循环水泵保养管理

7.7.1 检查水泵是否异常声音震动及过热。

7.7.2 记录各表读数,包括电流、出入水压力。

7.7.3 检查水泵外壳保温,如有损坏,应立即修补。

7.7.4 检查马达运行时电力负荷及对上月数字作一比较。

7.7.5 检查部件松紧,如漏水严重,重新修紧或更换部件,将后备泵转为'运行'泵。

7.7.6 检查水泵轴承润滑油是否足够,如不够,加油。

7.7.7 检查水泵压力是否正常。

7.7.8 清洗 y 型滤网

7.7.9 拆下轴承,清洗后检查轴承,如发现不妥,立即更换。

7.7.10 检查泵轴、密封件、泵叶,如发现磨损或腐蚀严重,立即更换。

7.7.11 检查泵轴上下移动隙位和轴端隙位是否正常。

7.7.12 检查和校准所有的仪表。

7.7.13 检查各闸阀、止回阀。

7.7.14 清除锈渍,刷上防锈油及面油。

7.8 空调箱保养要求

7.8.1 检查空调箱运行时是否有异常声音、震动及过热情况。

7.8.2 检查冷冻水/热水电阀是否操作正常。

7.8.3 清洗隔尘滤网。

7.8.4 测试各轴承润滑油是否足够,如不够,加油。

7.8.5 检查水泵轴承润滑油是否足够,如不够,加油。

7.8.6 检查各皮带是否同一平面。

7.8.7 清理冷凝水盘垃圾及冷凝水管脏物。

7.8.8 检查机身与风管之软接头及消音箱。

7.8.9 清洗冷冻及采暖盘管。

7.8.10 检查及重新校对各控制电路,及包括中控室之讯号调对及遥控功能/警报功能。

7.8.11 检查风机机身保温,如有损坏,应加以修补,刷防锈油及面油。

7.8.12 为机身、风扇及支架除锈及刷防锈油及面油。

7.8.13 检查风扇是否平衡。

7.8.14 测试马达绝缘是否正常。

7.8.15 为各节风门刷防锈油及加连动部门润滑油。

7.8.16 测试各手动及电动阀可否全开及全闭,为各丝杆加油。

7.8.17 检查/修补冷凝水盘防水膜。

7.8.18 消防联动系统测试。

7.9 风机盘管保养管理

7.9.1 清洗尘网,损坏的更换。

7.9.2 检查温控开关是否工作正常。

7.9.3 检查风机运转中有没有染音或噪音过大。

7.9.4 检查马达外壳温度是否正常。

7.9.5 检查冷凝水盘,如有积水应及时疏通。

7.9.6 清除冷凝水杂物。

7.9.7 修补损坏的保温。

7.9.8 清洗翅片,清洗风叶和蜗壳。

7.10 管道及阀门的保养要求

7.10.1 巡视各水管及水阀是否有漏水的现象,如有问题,应立即纠正。

7.10.2 检查及维修各空调风管防火阀。

7.10.3 检查部件松紧,如漏水严重,重新修紧或更换部件,将后备泵转为'运行'泵。

7.10.4 检查水泵轴承润滑油是否足够,如不够,加油。

7.10.5 检查水泵压力是否正常。

7.10.6 清洗 y 型滤网。

7.10.7 拆下轴承,清洗后检查轴承,如发现不妥,立即更换。

7.10.8 检查泵轴、密封件、泵叶,如发现磨损或腐蚀严重,立即更换。

7.10.9 检查泵轴上下移动隙位和轴端隙位是否正常。

7.10.10 检查和校准所有的仪表。

8. 电梯及自动扶梯系统管理方案

8.1 电梯维修和保养

8.1.1 每日巡视检查

每日电梯投入正式运行前,对电梯作准备性的试运行。对电梯机械部件和电气装置作巡视性检查和记录。观察电梯运行动作的正确性,运行速度的稳定性。消除故障隐患,保持电梯的正常运行。

8.1.2 每周检查保养

每周对电梯的机构和部件做一次保养、检查,并举行全面的清洁、润滑(制动器销轴、导向轮、轿顶轮、对重轮轴承、轿厢门和厅门滑轮、交栅门各销轴、自动门机构传动装置、自动门机构杠系统销槽、安全触板销轴、门锁开关销轴)

8.1.3 每月检查保养

每月对电梯机构和部件做一次检查保养。认真检查紧固部位的牢固性和磨损部位的完整性。并进行必要的保养,润滑,调整,调整工作必须按技术要求进行。使每台电梯的整体结构处于良好的状态下进行工作(蜗轮、蜗杆轴的滚动轴承、电动机滚动轴承、限速器销轴和涨绳轮、极限开关涨绳轮、选层器运动部位、门导轨、安全钳传动杆、安全钳、补偿装置涨绳轮)。

8.1.4 每季度检查保养

每季度对电梯的季度保养机构和部件做一次检查保养。认真检查机构和部件的使用情况,并进行必要的保养,润滑,调整,调整工作按技术要求进行(曳引钢丝绳、自动门机构钢丝绳、安全钳限速器钢丝绳、行程开关、导轨、滑动导靴)。

8.1.5 每年度检查保养

电梯每年进行一次完整的安全检测和技术检验。内容为所有的机械、电气安全装置的有效和可靠程度,主要零部件的磨损程度,并检修或更换已超过磨损量的零件,修复不可靠的机电安全部件。对整机进行一次清洗保养加油润滑(自动门机构链条、弹簧缓冲器、油压缓冲器、极限钢丝绳、补偿绳、曳引机减速器)。

8.1.6 专项试验

- a. 供电系统断相、错相保护功能的试验。
- b. 限速器与安全钳的联动试验
- c. 缓冲器的试验
- d. 极限开关的试验
- e. 层门与轿厢门电气联锁装置的试验
- f. 紧急操作装置的检查
- g. 停止保护装置的检查
- h. 制动器试验
- i. 曳引检查

8.2 机房管理

8.2.1 机房设备须由工程人员负责,机房区域未经许可,无关人员一律不得进入。未经工程主管同意,机房内所有物品不得挪用和带出,不准在机房内从事与工作无关的活动。机房内不准会客,不准带无关人员入内,因工作需要带入进入,须事先征得工整部经理同意,并有专业设备人员陪同可

让其入内。机房内无人时,门不得敞开。离开时,门必须锁上。除值班人员以外,其余人员进入机房均需签到登记。

8.2.2 保持房内的门、窗、天花板、墙、柱、地面(板)等设施完好,保持机房的防尘、防水、防风、防小动物等功能完好,保持室内照明、通风良好、电源设备、设施必须完好无缺陷。电梯机房、弱电机房室内温度不准超过 40 度。如发现无法解决的问题,结实报告有关部门。

8.2.3 机房内保持清洁、整齐,设备、设施无积尘、蛛网、锈斑、油渍。室内严禁放置食物、废弃物、危险品和非机房内用物品,不准乱堆乱放物品。设备、设施的放置不准随意挪动和更改,应按计划内定期对机房进行清洁和打扫。严禁在室内吸烟,严禁擅自动用明火和加热设备,如施工动用电焊和加热设备,需经保安部门批准,防火(烟)卷帘必须完好。机房内必须常备用消防器材,并定期对消防器材进行检查。

8.2.4 机房内不同设备之间须有明显区分标记,各种机组,配电箱(柜)、**ba** 控制箱(柜)开关、显示屏、信号灯等设备予以明确,醒目功能标识,同类设备应有统一代码。

8.2.5 机房内各种设备必须处于安全可靠、稳定、有效的运行状态,所有设备的元件、管路严禁随意更改,如有损坏,要查明原因,并立即报告工程主管,经批准后即使更换,对严重损坏或难以修复的,要即使报告工程部经理。

8.2.6 根据保养和作业指导书,定期对机房内的设备进行保养。每次保养都要有详细记录,填写相应的保养记录,凡

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/897066023135006056>