

物业设施设备运行维护管理规范大全 | 上墙制度



咚咚维保云
dweibao.com

百家号 05-0208:49



1 设备维护四项要求 1、整齐：设备零件及安全装置齐全，各种标牌完整、清晰，线路、管道应安装整齐、安全可靠。

2、润滑：按时、按质、按量加油、换油。保持油标醒目，油杯、油嘴齐全，油线清洁。油泵压力正常，油路畅通。各轴承部位润滑良好。

3、清洁：设备无油垢，锈蚀，周围环境清洁。

4、安全：熟悉设备性能、遵守操作规程及交接班制度。

2 给排水设备



（一）水泵房管理制度

- 1、未经有关部门许可，非泵房工作人员不得随便入内。
- 2、泵房内应配备消防器材，并放置在方便、显眼的地方，泵房内严禁吸烟。
- 3、每周清洁一次水泵房内的设施，做到地面、墙壁、天花板、门窗、设备设施表面无积尘、油渍、锈蚀，整洁光亮。

（二）二次供水设备卫生监管规程

- 1、露天水箱入孔应加盖锁好，室内水箱应加锁，钥匙统一保管。
- 2、水箱清洁员需持有有效的"健康证"操作。
- 3、每半年清洗水箱一次，清洗后取水样检查色度、有无异味、沉淀、测试PH值，做好清洁记录。

（三）给排水设施维护规程

- 1、每年4月、10月应对水泵机组进行一次清洁、保养。每年至少进行一次控制阀门的开关试验。
 - 2、对泵进行维护保养
 - 3、检查闸阀的磨损状况
 - 4、加强对给排水管的维修保养：
- 3 供配电设备



（一）电气维修安全管理规程

- 1、电气维修人员必须持证上岗。
- 2、在电气维修时，维修人员应穿戴好安全防护用品，配备绝缘良好的电工工具。
- 3、维修和保养电气设备时，应按要求做好保证安全的组织和技术措施，维修组长应在分配工作时向维修人员讲明工作中的安全注意事项，并在工作中检查、监督执行情况。
- 4、在配电干线、变压器、低压配电箱作业时，应设专人监护，并至少二人进行。
- 5、一般情况下，应尽量避免带电作业，若因特殊需要必须带电作业时，应安装隔离挡板，并有专人监护。
- 6、在一经合闸即可送电到工作地点的开关和刀闸的操作手柄上，要挂"禁止合闸，有人作业"的标识牌。
- 7、维修或养护后的电气设备或线路，经检查无误，拆除安全措施。全体维修人员撤离工作现场后，方可送电。

（二）配电室管理制度

- 1、未经相关部门许可，非工作人员不得入内。
- 2、室内照明、通讯保持良好，墙上配挂温度计。
- 3、值班员必须持证上岗，熟悉配电设备状况，操作方法和安全注意事项。
- 4、建立配电运行记录，每班巡查，密切注意电压表、电流表、功率因数表的指示情况，严禁变压器，空气开关超载运行。查出问题应及时处理，并做好记录。不能解决的问题要及时上报。
- 5、配电设备的倒闸操作由值班员单独进行，其他在场人员只做监护，严禁两人同时操作，以免发生错误。

6、保持配电室消防设施的齐备完好，保证应急灯在停电状况下能正常使用。
做好防水、防潮工作，堵塞漏洞，严防蛇、鼠等小动物进入配电室。

7、供电回路操作开关标志要明显，停电拉闸要挂标识牌。

8、配电室设备及线路改变要经主管部门同意。

9、操作及维修时必须使用电工绝缘工具，绝缘鞋、绝缘手套等。

10、认真执行交接班制度。

11、经常保持配电室地面及设备外表清洁无尘。

（三）停电操作规程

1、验明所停电路开关位置，确认无误后，方能停电，再挂上"有人工作，严禁合闸"标识牌。

2、全面或一台变压器停电，应按规定从低压侧负荷分开关开始停电，然后再停变压器低压侧总开关，高压侧总开关，当停高压侧电的操作时，监护人需穿戴好绝缘手套、鞋等。

3、停电检修也必须办理操作票才能进行操作。

4、当要将电源转换时，应选择适当时间，并事先通知有关部门、业户。

4 电梯



（一）电梯机房管理规定

1、每周对机房进行一次全面清洗，保证机房和设备表面无明显灰尘，机房及通道内不得住人、堆放杂物。

2、保证机房通风良好，风口有防雨措施，机房内悬挂温度计，机房温度不超过40度。

- 3、保证机房照明良好，并配备应急灯，灭火器和盘车工具。
- 4、毗邻水箱的机房应做好防水、防潮工作。
- 5、机房门窗应完好并上锁，未经部门允许，禁止外人进入，并注意采取措施，防止小动物进入。

（二）电梯的日常检查和维护

1、曳引电机的温升是否正常，运行中有无震动和异味、通风是否良好。限速器运转有无异常响声。对以上设备外部进行清扫，保持设备本色。

2、制动器的动作有无异常，线圈是否过热，紧固螺丝有无松动，制动轮表面有无划痕和油垢，清除外部灰尘和油垢。

3、减速器的油垢、油色、油温是否正常，有无渗油、漏油现象。运转声音是否正常，有无异常震动和冲击。做好机体外部清洁。

4、曳引轮、导向轮及曳引绳的运行情况是否正常，轴承的润滑是否良好。曳引绳在轮槽中有无打滑、扭转、移位现象或断丝，如发现有上述情况，应做好标记，每日进行跟踪观察。检查曳引绳外表面清洁和润滑情况，若油垢落灰过多，应安排时间擦洗。

5 消防监控系统



（一）火灾报警控制系统维保程序

1、日检：对火灾报警主控屏作自检功能检查，主机显示功能是否正常，指示灯是否有损坏。

2、月检：完成日检全部内容。测试主控屏主要工作电压，检查备用电源蓄电池是否正常。对集控柜清扫除尘。检查接线端子电线是否松脱，导线编号是否完整清晰，因受环境影响导致烟感器、温感器脏污应及时清洁。

3、年检：逐个拆下烟感器、温感器，对其上的灰尘、锈斑进行清洁，并对线路接头进行紧固。

4、喷烟检查每个烟感器报警的正确性。

(二) 烟、温感器系统的保养程序

1、日常情况下，主控器自检时若发出烟感报警信号，应赶到报警现场检查报警原因，若为误报警，应对该报警作消音和复位处理。

2、每月抽取总烟感器的 5%，用熏烟法试验灵敏度，应该全部合格，若其中不合格，则应另外抽取总数的 10%直至全部合格为止。

3、对因楼层跑水而危及烟感及其电路的地方，应及时做出特别检查。

4、温感的保养参照烟感进行，试验报警灵敏度时应加温，使其报警。

6 房屋设备有哪些？



一、房屋设备的分类

通常来说，我国城市房屋的常用设备主要是由房屋建筑卫生设备和房屋建筑电气设备两大类组成。

(一) 房屋建筑卫生设备

(1)室内给水设备：通常分为生产给水设备、生活给水设备和消防给水设备。

(2)室内排水设备：通常分为生活污水管道、工业区废水管道、室内雨水管道。

(3)热水供应设备：一般由加热设备、储存设备(主要指热水箱)和管道部分(热媒循环管道、配水循环管道、给水循环管道)组成。

(4)供热设备：包括热水供暖设备和蒸汽供暖设备 2 种。

(5)消防设备：目前建筑物采用的消防设备仍然以水力灭火为主。如消火栓系统、喷淋系统，其他配套消防设备有温感器、消防报警系统、防火卷帘、防火门、抽烟送风系统、通风系统中的防火阀、消防电梯、消防走道及事故照明等设备。

(6)通风设备：包括通风机、排气口及一些净化除尘设备等。

(7)空调设备：大型商业大厦、办公写字楼常用中央空调设备，小型商店或居住公寓楼通常采用分体式空调机。

（二）房屋建筑电气设备

(1)供电及照明设备：变压器房内的设备、配电房内设备、配电干线和层配电箱。

(2)弱电设备：主要有：通信设备、广播设备、共用天线设备及闭路电视系统、自动监控、报警系统以及电脑设备等。

(3)电梯设备：其设备组成部分主要有传动设备、升降设备、安全设备、控制设备和防雷装置。

二、设备的登记与建档

物业管理公司一旦开始接管物业，工程管理人员就应根据设备的分类和目录，对设备进行登记，建立设备台账，以便清查与核对。设备的登记主要是指填写设备登记卡和设备台账。设备登记卡其中包括设备重量、基本性能、设备附件的数量和名称、保养维修情况等，它是组织保养、维修计划的依据。

三、设备管理内容

设备管理工作，一般由物业管理公司工程设备部门主管负责。设备管理主要由设备运行管理和设备维修管理两大部分组成。运行和维修既可统一管理，也可分别管理。房屋设备管理主要包括使用管理、维修养护管理、安全管理、技术档案管理。