

住宅物业电梯设备维护保养指引

1 总则

- 1.1 为规范电梯设备维护保养管理工作，确保电梯设备良好运行，功能常新，特制定本工作指引。
- 1.2 本指引适用于下属物业平台公司及其在管住宅物业服务中心的电梯设备维护保养。

2 职责

- 2.1 物业服务中心工程部负责人负责电梯维护保养工作的监督与指导。
- 2.2 物业服务中心运行班负责人负责电梯设备维护保养工作的管理。
- 2.3 物业服务中心运行班电梯管理员负责跟进第三方电梯维保单位维护保养工作的具体实施。

3 管理内容与方法

3.1 维护保养管理要求

- 3.1.1 公司鼓励物业服务中心委托原电梯厂家，对管理区域内的电梯设备设施进行维护管理及电梯安全防范服务；因特殊原因不原厂维保的物业服务中心，须经平台公司相关职能部门统一招标选聘合资质得维保单位，并加强日常管理，确保电梯设备设施完好有效。
- 3.1.2 电梯技术服务机构需取得原电梯生产厂家的技术授权；电梯技术服务机构迭代时，物业服务中心应要求原服务机构配合新接管服务机构开展承接查验及技术交底工作。
- 3.1.3 电梯技术服务机构提供的维护保养服务，应严格遵循当地质监、技监部门的管理要求。
- 3.1.4 电梯技术服务机构提供的维护保养工作内容及标准，应符合国家的电梯安全技术标准。
- 3.1.5 电梯技术服务机构应协助完善物业服务中心的电梯设备安全技术档案，落实“一梯一档”管理。

- 3.1.6 电梯设备设施因自然灭失或其它原因不满足使用管理要求时，物业服务中心须启动住宅维修资金流程，予以及时修复或置换（维修前应向当地质监、技监主管部门进行报备登记，降低企业问责风险）。
- 3.1.7 电梯技术服务机构每年 12 月 15 日前，需向物业服务中心提供下年度的《电梯设备维护保养计划》，工程部负责人对其内容及可行性、必要性进行审核批复。
- 3.1.8 电梯技术服务机构首次进驻物业服务中心进行维护保养前，物业服务中心须与其签订《安全生产管理责任书》，并告知安全注意事项。
- 3.1.9 维护保养实施过程中，运行班电梯管理员应旁站跟进，以确保各项工作落实、质量达标。
- 3.1.10 维护保养完成后，电梯技术服务机构人员须进行场地、设备的复原；工程部监管人员检验无误后，将维修保养情况录入 ERP 系统（过渡期间，可记录在《电梯设备维护保养记录表》（见附录 A）上）。
- 3.1.11 电梯技术服务机构按季度向工程部提交电梯维护保养总结报告。
- 3.1.12 工程部负责人须根据现场保养效果，结合月度维护保养完成情况、季度电梯维护保养总结报告、合同条款履约情况对外委单位进行服务质量考核、扣罚，并协助办理维保费用支付。
- 3.2 维护保养质量标准
- 3.2.1 电梯机房
- 3.2.1.1 电梯机房整洁明亮，温湿度适宜，通风良好。
- 3.2.1.2 规章制度、平层标志图、紧急救援操作流程粘贴于墙身显著位置。
- 3.2.1.3 电梯主机、控制电柜安装牢固，外观良好，标识清晰。
- 3.2.1.4 曳引机运行平稳，无异常震动、声响。
- 3.2.1.5 制动器制动灵活可靠，间隙均匀，制动瓦磨损量不超规范要求。
- 3.2.1.6 限速器、安全开关动作灵敏、触点可靠，张紧保护功能正常。
- 3.2.1.7 曳引轮、钢丝绳无明显磨损、跳槽现象；主钢丝绳刷涂黄色平层标志。
- 3.2.1.8 盘车手轮、松闸撬棍等应急救援工具完好，并定位摆放。
- 3.2.1.9 电梯井道
- 3.2.1.10 井道照明完好，无损坏、缺失及闪烁现象。
- 3.2.1.11 导轨安装牢固、顺直，无锈蚀现象。

- 3.2.1.12 导轨、导靴、安全钳间距合理，无严重磨损、误动作现象。
- 3.2.1.13 对重导靴、对重锁紧装置完好，对重绳张紧力度恰当；补偿绳二次保护装置完好，安全保护动作灵敏。
- 3.2.1.14 井道上下极限开关安装牢固、定位准确，安全保护动作灵敏。
- 3.2.2 电梯轿厢
 - 3.2.2.1 电梯轿内操纵按钮操控灵敏，信号显示清晰。
 - 3.2.2.2 警铃、应急救援电话功能正常，通讯清晰。
 - 3.2.2.3 轿厢门机开闭顺畅，无卡顿、刮碰现象，电气联锁动作可靠。
 - 3.2.2.4 安全触板（光幕）功能完好，保护响应速度可靠。
 - 3.2.2.5 轿厢在起动、减速、停止时的乘坐舒适感良好。
 - 3.2.2.6 轿厢通风设备设施工况良好，无噪声、无积尘。
- 3.2.3 电梯层站
 - 3.2.3.1 选层器安装牢固，楼层监测信号反馈准确。
 - 3.2.3.2 层站门机开闭顺畅，无卡顿、刮碰现象，锁钩触点电气联锁动作可靠。
 - 3.2.3.3 层站外呼、外显显示正常，层站准确。
 - 3.2.3.4 基站消防迫降应急按钮安装牢固，信息反馈、动作迅速可靠。
- 3.2.4 电梯底坑
 - 3.2.4.1 底坑无积水，无垃圾杂物堆放。
 - 3.2.4.2 随行电缆固定可靠，不打结、扭转、破损。
 - 3.2.4.3 补偿链两端固定可靠、运行无碰撞，二次保护可靠。
 - 3.2.4.4 液压缓冲器油量充分，与轿厢撞板间距不超规范要求。
 - 3.2.4.5 底坑各安全保护开关触点完好，保护动作可靠。

4 检查内容

- 4.1 设备整洁、完好，运行状态准确，功能常新，现场有保养痕迹。
- 4.2 按《住宅物业工程管理规定》要求频次进行设备设施维护保养，记录真实有效。

5 检查方式

- 5.1 通过 ERP 系统维修保养记录，结合现场查看情况，验证电梯设备维修保养工作落

实的效果。

5.2 物业服务中心工程部负责人，每月检查电梯设备维修保养工作落实情况及记录不少于两次。

5.3 物业服务中心负责人，每月检查电梯设备维修保养工作落实情况及记录不少于一次。

5.4 物业平台公司工程管理部门，每半年检查物业服务中心电梯设备维修保养工作落实情况及记录不少于一次。

5.5 物业管理中心将采用“总部检查+第三方检查”方式对平台公司、项目进行考核，如违反上述规定且情节严重的，将予以通报批评及扣减品质稳定性年度得分处理。

6 附则

6.1 本指引自发布之日起施行，原《保利物业服务股份有限公司住宅物业电梯设备维护保养指引》（Q/POLY-WY PM6036-2020）同时废止。

6.2 本指引由物业总部物业管理中心负责解释。

6.3 工程信息化管理系统健全、稳定后，将取消线下相应表单。

附录

附录 A：住宅物业电梯设备维护保养记录表（备注：仅适用于物业服务中心工程部日常管理；电梯设备专业维修保养采用电梯技术服务机构的专用表格）

附录 A:

住宅物业电梯设备维护保养记录表

Q/POLY-WY PM6036-2022/B1

保养日期： 年 月 日

设备编号		设备责任人		保养人		审核人	
机房设备设施				机房环境			
电梯主机				卫生			
电梯控制柜				照明			
双电源控制电箱				通排风			
自动平层电源箱				消防配套设施			
应急救援电话				应急救援工具			
机房母线槽				机房标识			
设备标识				——			
备注							