

住宅物业电梯设备安全操作指引

1 总则

- 1.1 为规范电梯设备的操作程序，确保正确、安全地操作电梯设备，特制定本工作指引。
- 1.2 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操作。

2 职责

- 2.1 物业服务中心工程部负责人/运行班负责人检查电梯设备安全操作指引的执行。
- 2.2 物业服务中心运行班电梯管理员负责监督第三方电梯维保人员对设备的安全操作。

3 管理内容与方法

3.1 内控管理

- 3.1.1 运行班电梯管理员须持有效电梯特种作业证上岗，并且熟悉电梯设备的结构原理及安全操作事项。
- 3.1.2 为保障电梯安全运行，突发事件迅速处理，公司鼓励物业服务中心配置持有操作证件的电梯技术人员。当物业服务中心电梯数量 40 台以下时，需配置兼职电梯安全管理员；电梯数量 40 台及以上时，需配置专职电梯安全管理员。
- 3.1.3 为降低电梯故障发生，机房温度应控制在 5℃～40℃，环境相对湿度不大于 80%范围内；同时，确保机房无雨水入侵隐患。
- 3.1.4 机房门粘贴警示标牌；室内房梁起重吊钩，应有极限载荷数标志。
- 3.1.5 楼栋内电梯应急逃生门，应设置红色永久性警示标志。
- 3.1.6 长期停用的电梯，应向行政主管部门办理报停手续，并关断机房总电源开关；电梯重新启用前，应向行政主管部门办理启用手续，并认真检查和试运行，确认无安全隐患后方可投入使用。

3.2 使用管理

- 3.2.1 乘梯时，不得在轿厢内进行危害电梯安全运行的行为。
- 3.2.2 乘客不要依靠轿厢门，以防电梯关门或停靠门时碰撞乘客或夹住衣物发生意

外。

3.2.3 乘客电梯不允许作为载货电梯使用。

3.2.4 轿厢不得超载运行，严禁通过开启安全窗或轿内安全门去搬运长件货物。

3.2.5 严禁装运易燃、易爆危险品；特殊情况下，应办理申请手续，报备审批通过并采取安全保护措施后，才可装运。

3.2.6 不得在层、轿门中间长时间停靠或逗留，更不允许用外物阻挡层、轿门关闭。

3.2.7 电梯发生故障，轿厢内的人员应耐心等待救援，切勿扒门逃生以免发生危险。

3.3 操作管理

3.3.1 检修操作时，应在轿厢内或层门口的明显处悬挂“检修停用”警示标牌，用合适的护栅挡住入口处，以防无关人员进入电梯。

3.3.2 检修电气线路，应先切断总电源，做好验电及安全措施下进行。

3.3.3 在机房、轿顶、底坑检修时，必须按下该区域的急停按钮，做好安全措施下进行。

3.3.4 轿顶作业严禁快车运行；慢车作业时，检修人员必须把住防护栅栏等部件，身体置于轿厢外框尺寸之内，防止被其它运动部位碰伤。

3.3.5 井道作业，使用的工作手灯必须附带防护罩，供电电源为 36V 以下安全电压。

3.3.6 进入底坑检修时，应将底坑的紧急停止开关或限速器涨紧装置的断绳开关断开，做好安全措施下进行。

3.4 突发停梯、困梯处理

3.4.1 利用电梯五方对讲确认轿厢内是否有人被困在里面。

3.4.2 如轿厢内有人，应安抚被困人员，以避免乘客惊慌扒门造成危险。

3.4.3 确认轿厢所处楼层，如果在平层位置，当值电梯管理员在做好安全防护措施后，可直接断开电源开关进行开门救援；如果不在平层位置，需使用盘车工具把轿厢盘到平层位置。

3.4.4 手动盘车注意事项（通用）

3.4.4.1 先关闭电梯控制柜动力电源、按下急停开关，防止市电突然来电造成人身危险。

3.4.4.2 拆开抱闸保护盒与转盘保护盒。

3.4.4.3 将抱闸手柄与转盘固定到盘车上。

- 3.4.4.4 操作时，一人负责往下压抱闸，另一人扶紧转盘，防止电梯移动速度过快导致危险发生。
- 3.4.4.5 抱闸一压一松，直到将轿厢盘到钢丝绳涂黄色标志所指的平层位置。
- 3.4.4.6 确认轿厢停在所指定的楼层位置时，操作人员用专用钥匙打开门锁，同时用右手用力扒开电梯门。
- 3.4.4.7 将人员救援出来后，把厅门关上，并把盘车工具复位。
- 3.4.4.8 查明困梯原因，确认故障排除，并试运行无误后，方可恢复电梯正常使用。
- 3.4.4.9 对于特殊结构类型电梯，需严格依照电梯使用操作说明的要求落实手动盘梯操作；同时，将操作步骤粘贴在机房墙身显眼位置。
- 3.4.5 当地质监、技监部门对突发停梯、困梯处理有特殊要求时，应遵循当地的法律、法规要求落实。

4 检查内容

- 4.1 运行班电梯管理员须持有效电梯特种作业证上岗。
- 4.2 当物业服务中心电梯数量 40 台以下时，需配置兼职电梯安全管理员；电梯数量 40 台及以上时，需配置专职电梯安全管理员。
- 4.3 电梯机房吊重挂钩、应急逃生门需有永久标识。
- 4.4 电梯日常使用，不存在违规操作情况。

5 检查方式

- 5.1 物业服务中心工程部负责人，每月检查电梯设备安全操作工作落实情况及记录不少于两次。
- 5.2 物业服务中心负责人，每月检查电梯设备安全操作工作落实情况及记录不少于一次。
- 5.3 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安全操作工作落实情况及记录不少于一次。
- 5.4 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安全操作指引》（Q/POLY-WY PM6035-2020）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。

7 附录

附录 A：住宅物业电梯设备设施检查记录表

保利物业服务股份有限公司

附录 A:

住宅物业电梯设备设施检查记录表

Q/POLY-WY PM6035-2022/B1

检查日期: 年 月 日

类别	内容	现场评定	问题记录	整改情况	检查人
运行管理	设备、标识				
	环境卫生				
	巡查记录				
维修保养	计划制订情况				
	计划落实情况				
	保养记录				
安全操作	电梯管理员配置、持证情况				
	应急救援工具配置情况				

应检项目:

巡检部门:

巡检扣分:

应检项目负责人: