# **阆中鼎城物业服务有限公司**

# **特种设备安全管理制度**

**一、目的**

**为加强物业项目（小区）特种设备安全管理，防止减少事故，提高企业安全管理水平，保障职工生命财产安全，公司财产安全，特制定本制度。**

**二、适用范围**

**物业服务项目内管辖的特种设备。**

**三、职责**

**负责管辖特种设备的日常操作、运行、巡查、点检并填写相关记录；依据签订的“维修保养合同”内容对分包管理单位履责情况进行监督、考核。**

**四、设备分类**

**根据设备对业主服务的重要性将其分为三级(风机类、泵类、机组类均含相应的电机、电气控制柜):**

**Ⅰ级设备:电梯、发电机、生活水泵、消防泵、喷淋泵、稳压泵、低压配电柜、消防联动柜。**

**Ⅱ级设备:风机、监视系统、气体自动灭火设施、高压开关柜、变压器。**

**Ⅲ级设备:区域火灾报警控制箱、小型控制箱(配电箱) 、排风机、集中抄表装置、保安通讯设备等。**

**五、日常维护**

1. **分包单位、物业公司工程人员、现场管理人员经常性、定期性对管辖下的特种设备进行检查、清洁、维护；**
2. **对不经常使用的特种设备（发电机、消防水泵、风机等）定期经常运行测试；**
3. **发现问题及时排出修缮，做好记录。**

**六、特种设备的检定**

1. **电梯：分包单位每年进行自检，并按规定时限向特检所进行年检报送。**
2. **消防系统：分包单位出具年度消防系统设备运行报告，保障消防系统设备常年处于良好运行状态。**

**七、特种设备安全作业**

1. **持证上岗**

**从事特殊工种作业的员工(电工、电梯维保人员、消防维保人员等)，须持证上岗。物业公司每月/季度对设备安全状况等进行检查，并对查出的安全隐患进行整改。**

1. **安全事故处置**

**当项目（小区）发生设备安全事故后，须立即通知公司应急救援指挥部。在调查技工未赶到现场之前，应尽可能地保护现场拍照或录象。项目（小区）须组织工程抢修，保证对业主的服务。事后项目（小区）须向公司安全生产领导小组递交设备安全事故报告，公司安全生产领导小组根据项目（小区）的报告及调查结果，向总公司质量安全部提交设备安全事故调查报告，并提出处理意见。**

**八、特种设备购置**

**购置的特种设备和配件，必须是经过国家有关部门许可生产的合格产品，并配备齐全有效的保险、限位等安全设施和装置。特种设备有下列情形之一的，不得购置、租赁、使用：**

**1.属国家明令淘汰或者禁止使用的；**

**2.超过安全技术标准或者制造厂家规定的使用年限的；**

**3.经检验达不到安全技术标准规定的；**

**4.没有完整安全技术档案的；**

**5.没有齐全有效的安全保护装置的。**

**九、安装、拆除及使用安全管理**

1. **特种设备安装和拆除，必须委托给有相应资质和有效安全生产许可证的单位施工，并与其签订安全协议，明确双方安全责任界定、管理要求及事故责任追究规定。**
2. **特种设备安拆人员需持有效操作证上岗，安装、拆除前，安拆单位专业技术人员进行作业前安全技术交底，项目管理人员和安全员参与并督导交底。项目管理人员、安全员、工程人员现场指导，旁站监督。安拆过程严格按照方案施工，严禁擅自改变方案。**
3. **特种设备安装完成后，安装单位进行自检，自检合格后移交使用公司组织的现场负责管理人员、工程人员、安装单位进行四方联合验收，验收合格后方可投入使用。特种设备安装验收合格之日起30日内，须向当地建设行政主管部门办理使用登记。**
4. **特种设备使用过程中，应按说明书和规范要求，定期进行维护保养和检修。发生故障应及时维修，不得带病运转。**
5. **特种设备及其附件、安全装置等安全检验有效期届满，应提前一个月报请特种设备检验检测机构检验，未经定期检验或者检验不合格的特种设备，不得继续使用。**

**十、特种作业人员安全管理**

1. **上岗作业时，须穿好个人劳保用品；**
2. **要认真学习和掌握本工种的安全技术操作规程，作业中做到“三不伤害”；**
3. **上岗作业的特种作业人员，必须随身携带特种作业人员证书复印件 ，以便随时接受上级相关部门检查；**
4. **各项目（小区）安全管理人员要加强巡视监督检查工作，对违反安全技术操作规程、违章作业的特种作业人员应立即停止其作业，并按相关制度处理；**
5. **各项目（小区）安全管理人员要加强对各分包单位特种作业人员的监管，坚决杜绝无证作业现象；**
6. **对发现分包单位有持假证上岗作业人员，或所持证书与本人不符的，应立即停止其作业，并责令离开作业现场，同时按相关规定对分包单位给予警告或处罚。**

**十一、特种设备档案**

**各项目（小区）应建立特种设备安全技术资料档案。安全技术资料档案应包括以下内容：**

**（一）产品合格证明、使用维护说明书等文件；**

**（二）安装方案、检测与验收等资料；**

**（三）定期检验、检查及日常使用状况记录；**

**（四）特种设备及其安全附件、安全保护装置、测量调控装置及有关附属仪器仪表的日常维护保养记录；**

**（五）故障维修和事故记录。**

**十二、附则**

**本制度由公司安全生产领导小组负责解释。**

**附件：安全生产设施设备管理台账**

**附件：**

**安全生产设施设备管理台账（包括但不限于）**

**项目(小区)名称： 制表人： 日期： 年 月 日**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **类别** | **设备名称** | **生产厂家** | **规格****型号** | **单位** | **数量** | **使用位置** | **安装时间** | **质保期** | **使用状态** | **维修保养单位** | **备注** |
| **消防系统****消防系统** | **火灾自动报警系统** | **报警控制主机** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **消防栓系统** | **室内消防栓** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **室外消防栓** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **自动喷淋****系统** | **洒水喷头** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **湿式报警阀组** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **末端试水** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **气体灭火****系统** | **气体灭火****（配电室）** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **气体灭火****控制器** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **防排烟****系统** | **送风机控制柜** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **送风机** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **排风机控制柜** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **排放机** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **消防照明****系统** | **应急疏散****指示照明** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **备用照明系统** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **安全照明** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **消防广播****系统** | **应急广播主机** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **室内应急广播** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **室外应急广播** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **防火隔断****系统** | **防火卷帘****（地下室）** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **防火门** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **消防供水****系统** | **消防水池** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **屋顶补水箱** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **消防供水泵控制器** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **消防供水泵** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **升降系统** | **电梯** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **安防系统** | **安防主机****（录像机/服务器）** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **安防交换机（箱）** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **监视器** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **球形摄像头** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **枪型摄像头** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **二供系统** | **低压加压系统** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **高压供水系统** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **发电机****系统** | **发电机机组** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **发电机配电控制柜** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **配电系统** | **高压配电** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **低压配电** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **应急配电（消防、电梯、公共照明）** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **照明系统** | **园区高杆灯** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **园区地坪灯** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **楼道照明灯** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **设备房照明灯** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **广播系统** | **室内广播** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **室外广播** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **排水系统** | **积水坑** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **抽水泵** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **供气系统** | **调压器** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **调压柜** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |