# 目的

规范电梯设备管理工作，确保电梯各项性能完好。

# 适用范围

适用于阳光大地物业服务集团有限公司所管理辖区内的所有电梯设备管理。

# 职责

# 电梯安全员负责对电梯设备运行安全检查。

# 设施设备负责人负责电梯设备运行安全管理。

# 工程管理中心负责监督、指导管辖项目电梯设备运行工作。

# 程序要点

# 电梯运行管理

# 电梯运行过程中如发现有不正常情况时，电梯安全员应及时采取措施予以解决或通知电梯维保单位报修，并分类记录在《电梯设备运行故障记录统计与故障原因分类表》内。

# 确保电梯运行平稳，运行过程中无异常响、无晃动、无异味。

# 巡检管理

# 日检

1. 电梯安全员每天检查控制柜和电机温度是否过高，机房温度是否过高，电梯运行是否平稳，运行声音是否正常。
2. 每天巡视客梯、货梯的运行情况，如有异常需立刻停止使用并及时处理或通知维保单位处理，做好对维保单位维修、保养的监督工作，并做好记录。

# 半月检

维保单位应每半月一次对电梯的主要机构和设备检查其动作的可靠性和工作的准确性，并进行必要的修正和润滑。

# 季度检

维保单位应每季一次对电梯的重要机构和设备检查其动作的可靠性和工作的准确性，并进行必要的修正和润滑。

# 年检

电梯在运行一年之后，电梯安全员配合电梯公司在电梯年检时间到期前应完成对电梯的年度技术检验工作，监督电梯公司应按要求检查电梯的机械、电气、安全设备的情况和主要零部件的磨损程度，对磨损量超过允许值或损坏的部件进行更换。

# 外包维保（质保）监督检查：

# 电梯安全员要全程配合、监督维保单位人员，参照维保公司的电梯半月检、季检、半年检及年检检查表对计划检查中的检查项目，按照合同中维保质量要求对维保效果进行确认。对维保中发现的问题，项目设施设备部必须以书面的形式向维保单位发整改通知书并限时整改，保存各种记录。将签字确认的《设施设备维护部值班记录》留存，每季整理成册后存档。

# 电梯维修保养现场作业要求

1. 维修保养前的安全准备工作：
   1. 在电梯基站门口处放置“电梯检修，暂停使用”标牌；
   2. 关好厅门，不能关厅门时，用合适的护栅挡住人口处，防止无关人员进入电梯轿厢或进入电梯井道；
   3. 有人在轿顶上做检修工作时，必须按下轿顶检修箱上的检修开关，关好厅门。
2. 检修过程中的安全注意事项：
   1. 给转动部位加油、清洗或观察钢丝绳的磨损情况时必须停闭电梯；
   2. 人在轿顶上工作时，站立之处应有选择，脚下不得有油污，否则应打扫干净，以防滑倒；
   3. 人在轿顶上准备开动电梯以观察有关电梯部件的工作情况时，必须牢牢握住护栏，并应注意整个身体置于轿顶护栏之内，防止被其他部件碰伤。需由轿内检修人员开电梯时，要交代和配合好，未经许可不准开动电梯；
   4. 禁止在井道内和轿顶上吸烟；
   5. 检修电器部件时应尽可能避免带电作业，必须带电操作或难以在完全切断电源的情况下操作时，应预防触电，并应有监护人、必备的工具和材料，特别应注意电梯突然启动运行；
   6. 使用的手灯必须采用带护罩的、电压为36V以下的安全灯。最好使用手电筒；
   7. 严禁维修人员站在井沿处向井道内探身，严禁维修人员两只脚分别站在轿厢顶与厅门坎之间进行检修操作；
   8. 底坑深度超过1.5M的，应使用梯子上下，禁止攀附随线和轿底其他部位上下。进入底坑后，应将底坑急停开关或限速器张紧装置的断绳开关断开；
   9. 应尽量避免在井道内上下同时作业，必须同时作业时，下方作业人员应戴上安全帽；
   10. 检修未完，检修人员需暂离开现场时，应做到：

——关闭所有厅门，暂时关不上的必须设置明显标示物，进行安全围档，并在该厅门口悬挂“危险、切勿靠近”警告牌，并派人看守；

——切断电梯总电源开关；

——排除热源，如烙铁、电焊、喷灯等。

* 1. 检修保养工作结束后应做到：

——将所有开关恢复到原来状态，检查工具、材料有无遗落在设备上；

——清点工具、材料，打扫工作现场，摘除悬挂的告示牌；

——送电试运行，观察电梯运行情况，发现异常及时整改；

——通知有关人员电梯恢复正常运行。

# 电梯发生故障时应通知客户服务部，由客户服务部作好客户解释工作；

# 设备维护员应将电梯维修保养工作清晰、完整、规范地记录在《设施设备维护部值班记录》及《房屋及共用设施设备维修维护登记表》内，并按规定整理成册后存档保存；

# 电梯因维修保养等原因需要停梯时，应由设施设备维护部负责人填写设备停用/封存/报废报告，经工程管理中心领导及总经理批准后通知客户服务部，由客户服务部提前24小时通知有关用户。如因特殊情况突然电梯停用，应在电梯恢复使用后12小时内向有关用户作出解释。

# 电梯应急情况处理

# 发生火灾的处置：

1. 楼层发生火灾时，当值设施设备维护员应立即击碎玻璃按动“消防开关”使电梯进入消防运行状态，电梯运行到基站后，应使乘客保持镇静，疏导乘客迅速离开轿厢。
2. 井道内或轿厢发生火灾时，当值电工应即刻停梯，疏导乘客迅速离开轿厢，切断电源。用干粉灭火器灭火，控制火势蔓延。

对于上述两种情况，当值设施设备维护员应及时通知监控中心，按《火警处置管理流程图》处置。

# 电梯湿水的处置：

1. 当底坑内出现少量进水或浸水时，应将电梯停在二层以上，断开电梯总电源。
2. 当楼层发生水淹而使井道或底坑进水时，应将轿厢停于进水层站的上一层，断开电梯总电源。
3. 当底坑、井道或机房进水较多时，应立即停梯，断开电梯电源总开关。
4. 发生湿水时，应迅速阻断漏水源。

对湿水电梯应进行除湿处理，如用干抹布擦拭、热风吹干(温度不能太高)、自然通风、更换管线等。确认湿水已消除，对电梯通讯信号传输元件、信号汇总元件等各类电脑板进行检测，保证各绝缘电阻达到要求并且试梯运行无异常后，方可投入正式运行。

# 发生地震电梯的处置：

1. 已发布地震预报的，应根据地方人民政府发布的应急处理措施，决定电梯是否停止，何时停止。
2. 震前没有发出临震预报而突然发生震级和强度较大的地震，一旦有震感应当立即就近停梯，乘客迅速离开电梯。
3. 地震后应当由专业人员对电梯进行检查和试运行，正常后方可恢复使用。

# 相关支持文件

无

# 记录

# YGWY-QES-R-GC-12《机房外来人员进出登记表》

# YGWY-QES-R-GC-01《设施设备维护部值班记录》

# YGWY-QES-R-GC-33《设施设备事故报告》

# YGWY-QES-R-GC-11《电梯设备周巡检记录表》

# YGWY-QES-R-GC-16《房屋及共用设施设备维修维护登记表》

# YGWY-QES-R-GC-34《工程月报表》

# YGWY-QES-R-GC-18《电梯日巡检记录表》