

系統名稱： 機電設備維護保養管理系統	主題 SUBJECT:	文件編號：CENU-ELV-001			
單位名稱： 富士康科技集團中央單位華南物業	電梯保養維修管理辦法	PAGE	1of6	版次	3
		發行日期	2025/06		

1. 目的

為了保證電梯設備安全使用, 使電梯維護管理及使用單位相關作業人員有據可依, 特制定本管理辦法.

2. 適用範圍

本規範適用富士康科技集團深圳廠區納入維保系統統一維保管理的電梯設備.

3. 權責

3.1 富士康科技集團華南物業

- 3.1.1 負責電梯的委外保養合約簽訂工作
- 3.1.2 負責電梯保養服務廠商執行維保合約工作的管理.
- 3.1.3 負責統籌協調廠商與現場管理單位的維保差異工作.
- 3.1.4 負責電梯保養計畫的排配及維保費用結算.

3.2 富士康科技集團現場管理單位工務

- 3.2.1 負責電梯各類管制文件、表單的建立.
- 3.2.2 負責電梯日常點檢工作及組織電梯年審取證工作.
- 3.2.3 負責電梯維保廠商與現場維保作業的協調及管理.
- 3.2.4 負責電梯保養數量及保養質量的監理.

3.3 電梯使用單位

- 3.3.1 負責嚴格依《電梯使用操作規範》使用電梯.
- 3.3.2 負責電梯轎廂內環境的維護.
- 3.3.3 負責電梯的維修申報和維修工作配合.

3.4 維保廠商

- 3.4.1 電梯為政府管制性的特種設備, 維保廠商必須持有效電梯保養資質證書, 所屬從業人員必須有個人從業認證.
- 3.4.2 維保廠商必須嚴格按合約規定內容進行電梯的維保工作.
- 3.4.3 負責電梯安全合格認證年審的申報, 並保證年審的通過.

系統名稱： 機電設備維護保養管理系統	主題 SUBJECT:	文件編號：CENU-ELV-001		
單位名稱： 富士康科技集團中央單位華南物業	電梯保養維修管理辦法	PAGE	2 of 6	版次
		發行日期	2025/06	

3.4.4 負責電梯整改工作的計劃方案整理與實施。

3.4.5 負責電梯相關政策法規的通報。

4. 作業內容

作業內容分為保養作業、維修作業、年審作業三部份,各項作業必須嚴格按規範執行。

4.1 電梯保養作業：電梯保養作業分為每日點檢、半月、季度、半年、年度保養。

4.1.1 每日點檢:指每日對規定項目的檢查（由富士康科技集團使用單位工務執行）

a. 每日點檢規定項目內容見附件 1《電梯設備每日點檢記錄表》。

b. 每日依《電梯設備每日點檢記錄表》的內容對電梯進行點檢、保養,並填寫此表。(此表可根據各品牌電梯不同要求設計但必須包含設備型號、編號、點檢項目、日期、點檢人員等資訊)

c. 每日點檢記錄表由富士康科技集團工務相關負責人對每日點檢記錄表進行查核。

d. 電梯設備每日點檢記錄表保存期不得少於 12 個月。

e 在點檢中發現電梯異常,應知會維保廠商進行及時處理,處理完成後,應及時填寫《電梯日常維修保養記錄單》,並交由富士康科技集團工務相關負責人進行簽核。

4.1.2 半月維保項目（內容）和要求（由維保廠商執行）

序號	維保項目（內容）	維保基本要求	週期
1	機房、滑輪間環境	清潔，門窗完好、照明正常	半月
2	手動緊急操作裝置	齊全，在指定位置	半月
4	制動器各銷軸部位	動作靈活	半月
5	制動器間隙	打開時制動襯與制動輪不應發生摩擦，間隙值符合製造單位原要求	半月
6	制動器作為轎廂意外移動保護裝置制停子系統時的自監測	制動力人工方式檢測符合使用維護說明書要求；制動力自監測系統有記錄	半月
7	編碼器	清潔，安裝牢固	半月
8	限速器各銷軸部位	潤滑，轉動靈活；電氣開關正常	半月
9	層門和轎門旁路裝置	工作正常	半月
10	緊急電動運行	工作正常	半月
11	轎頂	清潔，防護欄安全可靠	半月
12	轎頂檢修開關、停止裝置	工作正常	半月
13	導靴上油杯	吸油毛氈齊全，油量適宜，油杯無洩漏	半月
14	對重/平衡重塊及其壓板	對重/平衡重塊無鬆動，壓板緊固	半月
15	井道照明	齊全、正常	半月
16	轎廂照明、風扇、應急照明	工作正常	半月
17	轎廂檢修開關、急停開關	工作正常	半月
18	轎廂報警裝置、對講系統	工作正常	半月
19	轎廂顯示、指令按鈕、IC 卡系統	齊全有效	半月
20	轎門防撞擊保護裝置(安全觸板,光幕,光電等)	功能有效	半月
21	轎門門鎖電氣觸點	清潔，觸點接觸良好，接線可靠	半月

系統名稱： 機電設備維護保養管理系統	主題 SUBJECT:	文件編號：CENU-ELV-001		
單位名稱： 富士康科技集團中央單位華南物業	電梯保養維修管理辦法	PAGE	3of6	版次
		發行日期	2025/06	

22	轆門運行	開啟和關閉工作正常	半月
23	轆廂平層準確度	符合標準值	半月
24	層站召喚、層樓顯示	齊全、有效	半月
25	層門地坎	清潔	半月
26	層門自動關門裝置	正常	半月
27	層門門鎖自動復位	用層門鑰匙打開手動開鎖裝置釋放後，層門門鎖能自動復位	半月
28	層門門鎖電氣觸點	清潔，觸點接觸良好，接線可靠	半月
29	層門鎖緊元件嚙合長度	不小於 7mm	半月
30	底坑環境	清潔，無滲水，積水，照明正常	半月
31	底坑停止裝置	工作正常	半月

- a 維保廠商每半月依半月維保項目（內容）和要求對電梯進行保養，並每月/1 次使用熱成像儀對電梯控制櫃電氣元器件進行溫度檢測，及時將異常狀況通告甲方確認後處理。
- b 電梯設備半月保養記錄表於保養完成後交富士康科技集團工務相關負責人進行簽核，由部門主管簽核後方可結案並匯整保存。此表保存期不得少於 48 個月。
- d 維保廠商在保養中發現電梯異常，應知會甲方並進行及時處理，處理完成後，應及時填寫《電梯日常維修保養記錄單》，交由富士康科技集團工務相關負責人進行簽核。

4.1.3 季度維保項目（內容）和要求（本項由維保廠商執行）

序號	維保項目（內容）	維保基本要求	週期
1	減速機潤滑油	油量適宜，除蝸杆伸出端外均無滲漏	季度
2	制動襯	清潔，磨損量不超過製造單位原要求	季度
3	編碼器	工作正常	季度
4	選層器動靜觸點	清潔，無燒蝕	季度
5	曳引輪槽、懸掛裝置	清潔，鋼絲繩無嚴重油膩，張力均勻，符合製造單位要求	季度
6	限速器輪槽、限速器鋼絲繩	清潔，無嚴重油膩	季度
7	靴襯、滾輪	清潔，磨損量不超過製造單位原要求	季度
8	驗證轆門關閉的電氣安全裝置	工作正常	季度
9	層門、轆門系統中傳動鋼絲繩、鏈條、膠帶	按照製造單位原要求進行清潔、調整	季度
10	層門門導靴	磨損量不超過製造單位原要求	季度
11	消防開關	工作正常，功能有效	季度
12	耗能緩沖器	電氣安全裝置功能有效，油量適宜，柱塞無銹蝕	季度
13	限速器張緊輪裝置和電氣安全裝置	工作正常	季度

- a 維保廠商每季度依季度維保項目（內容）和要求對電梯進行保養。
- b 電梯設備季月保養記錄表於保養完成後交富士康科技集團工務相關負責人進行簽核
- c 維保廠商在保養中發現電梯異常，應知會甲方並進行及時處理，處理完成後，應及時填寫《電梯日常維修保養記錄單》，交由富士康科技集團工務相關負責人進行簽核。

系統名稱： 機電設備維護保養管理系統	主題 SUBJECT:	文件編號：CENU-ELV-001		
單位名稱： 富士康科技集團中央單位華南物業	電梯保養維修管理辦法	PAGE	4of6	版次
		發行日期	2025/06	

4.1.4 半年度維保項目（內容）和要求。（本項由維保廠商執行）

序號	維保項目（內容）	維保基本要求	週期
1	電動機與減速機聯軸器	連接無鬆動，彈性元件外觀良好，無老化等現象	半年度
2	驅動輪、導向輪軸承部	無異常聲，無振動，潤滑良好	半年度
3	曳引輪槽	磨損量不超過製造單位原要求	半年度
4	制動器動作狀態監測裝置	工作正常，制動器動作可靠	半年度
5	控制櫃內各接線端子	各接線緊固、整齊，線號齊全清晰	半年度
6	控制櫃各儀表	顯示正確	半年度
7	井道、對重、轆頂各反繩輪軸承部	無異常聲，無振動，潤滑良好	半年度
8	懸掛裝置、補償繩	磨損量、斷絲數不超過要求	半年度
9	繩頭組合	螺母無鬆動	半年度
10	限速器鋼絲繩	磨損量、斷絲數不超過製造單位原要求	半年度
11	層門、轆門門扇	門扇各相關間隙符合標準值	半年度
12	轆門開門限制裝置	工作正常	半年度
13	對重緩沖距	符合標準值	半年度
14	補償鏈（繩）與轆廂、對重接合處	固定、無鬆動	半年度
15	上下極限開關	工作正常	半年度

a 維保廠商每半年依半年度維保項目（內容）和要求對電梯進行保養。

b 電梯設備半年度保養記錄表於保養完成後交富士康科技集團工務相關負責人進行簽核

c 維保廠商在保養中發現電梯異常，應知會甲方並進行及時處理，處理完成後，應及時填寫《電梯日常維修保養記錄單》，交由富士康科技集團工務相關負責人進行簽核。

4.1.5 年度維保項目（內容）和要（本項由維保廠商執行）

序號	維保項目（內容）	維保基本要求	週期
1	減速機潤滑油	按照製造單位要求適時更換，保證油質符合要求	年度
2	控制櫃接觸器，繼電器觸點	接觸良好	年度
3	制動器鐵芯（柱塞）	進行清潔、潤滑、檢查，磨損量不超過製造單位原要求	年度
4	制動器制動能力	符合製造單位要求，保持有足夠的制動力，必要時進行轆廂裝載 125%額定載重量的制動試驗	年度
5	導電回路絕緣性能測試	符合標準	年度
6	限速器安全鉗聯動試驗（對於使用年限不超過 15 年的限速器，每 2 年進行一次限速器動作速度校驗；對於使用年限超過 15 年的限速器，每年進行一次限速器動作速度校驗）	工作正常	年度
7	上行超速保護裝置動作試驗	工作正常	年度
8	轆廂意外移動保護裝置動作試驗	工作正常	年度
9	轆頂、轆廂架、轆門及其附件安裝螺栓	緊固	年度

系統名稱： 機電設備維護保養管理系統	主題 SUBJECT:	文件編號：CENU-ELV-001		
單位名稱： 富士康科技集團中央單位華南物業	電梯保養維修管理辦法	PAGE	5of6	版次
		發行日期	2025/06	

10	轎廂和對重/平衡重的導軌支架	固定，無鬆動	年度
11	轎廂和對重/平衡重的導軌	清潔，壓板牢固	年度
12	隨行電纜	無損傷	年度
13	層門裝置和地坎	無影響正常使用的變形，各安裝螺栓緊固	年度
14	轎廂稱重裝置	準確有效	年度
15	安全鉗鉗座	固定，無鬆動	年度
16	轎底各安裝螺栓	緊固	年度
17	緩衝器	固定，無鬆動	年度

- a 維保廠商每年依年度維保項目（內容）和要求對電梯進行保養。
- b 電梯設備年度保養記錄表於保養完成後交富士康科技集團工務相關負責人進行簽核
- c 維保廠商在保養中發現電梯異常，應知會甲方並進行及時處理，處理完成後，應及時填寫《電梯日常維修保養記錄單》，交由富士康科技集團工務相關負責人進行簽核。

4.2 電梯維修作業

- 4.2.1 電梯設備必須由維保廠商專業電梯維修人員進行維修. 富士康科技集團工務人員和電梯使用人員不得擅自維修.
- 4.2.2 電梯使用過程出現故障時, 電梯使用人員採用電話報修方式通知機電工務人員安排電梯保養商進行維修. 報修時應說明電梯編號與故障現象.
- 4.2.3 電梯維保廠商接到報修後應立即到現場處理, 並做好電梯維修作業標示, 電梯使用單位應極積配合.
- 4.2.4 住宿區電梯客梯至少配備 1 人駐點, 早晚高峰期 (7:00-9:00, 16:00-19:00) 必須有人現場值守, 保障電梯故障應急維修時效.
- 4.2.5 電梯故障若超過維保廠商駐廠人員能力. 維保廠商應立即報告富士康科技集團工務並及時組織人力支援維修或送廠外維修.
- 4.2.6 按規定電梯每運行 3-5 年須進行大修, 不列入例行保養, 但必須按此年限規定對電梯進行全面檢查. 視電梯設備實際運行狀況和檢查結果, 制定大修計劃, 進行保養、維修、更換部件或改造.
- 4.2.7 電梯維修完成後應及時填寫《設備現場維修報告單》中維修保養記錄. 此表設計必須包含設備型號、編號等固定資訊對應於單一設備, 維修記錄必須能反應維修時間、故障現象與原因、維修內容、更換零部件清單、維修商及人員等信息.
- 4.2.8 電梯設備維修保養記錄作為《電梯設備履歷表》的重要組成檔案, 不得修改記錄和消除.
- 4.3 電梯年審作業
 - 4.3.1 維保廠商負責在電梯安全合格証到期前 2 個月 (包括維保合約期後 1 個月內年審的電梯) 向質量監督檢驗局辦理電梯年審申報.
 - 4.3.2 電梯維保廠商必須嚴格按標準對電梯進行維保, 確保年審工作的按期通過.
 - 4.3.3 富士康科技集團現場設備管理單位工務負責配合維保廠商進行各項年審手續的辦理.

系統名稱： 機電設備維護保養管理系統	主題 SUBJECT:	文件編號：CENU-ELV-001			
單位名稱： 富士康科技集團中央單位華南物業	電梯保養維修管理辦法	PAGE	6of6	版次	3
		發行日期	2025/06		

5. 附件

- 5.1 附件 1 《電梯設備每日點檢記錄表》
- 5.2 附件 2 《電梯定期維護保養記錄單》