

图书在版编目(CIP) 数据

设施与设备管理/南兆旭主编.—北京: 中国标准出版社, 2003.10

(物业标准化管理全程实施方案)

ISBN 7-5066-3301-9

I.设… II.南… III.①房屋建筑设备-物业管理: 标准化管理 IV.F293.33

中国版本图书馆CIP数据核字(2003)第091265号

中国标准出版社出版

北京复兴门外三里河北街16号

邮政编码: 100045

电话: 010-68523946 68517548

新华书店北京发行所发行 各地新华书店经销

网址: www.bzcbs.com

印刷: 北京市后沙峪印刷厂

开本: 787×980 1/16 印张: 22.5

字数: 300千字

2003年12月第1版

2003年12月第1次印刷

印数: 1-5000

ISBN7-5066-3301-9

定价: 38.00元

版权专有 侵权必究

举报电话: (010) 68533533

主 编 南兆旭

执行主编 张 野 李子英 韩 军

编 委 会 (以姓氏笔画排序)

李子英 孙振丽 许汉钊 匡仲潇

邢桂宁 张 野 张道生 南兆旭

梁建华 黄少刚 廖 译 滕宝红

装帧设计 周 冰

监 制 李亚龙



《物业标准化管理全程实施方案》系列丛书

- 《物业标准化管理全程实施方案 验收与接管》
- 《物业标准化管理全程实施方案 业主与住户管理》
- 《物业标准化管理全程实施方案 设施与设备管理》
- 《物业标准化管理全程实施方案 保洁与绿化管理》
- 《物业标准化管理全程实施方案 治安防范与安全应急管理》
- 《物业标准化管理全程实施方案 消防安全管理》
- 《物业标准化管理全程实施方案 标准管理文本与图表》
- 《物业标准化管理全程实施方案 高层楼宇·写字楼·商场物业管理》

前言

备受关注的全国《物业管理条例》在一片期待声中诞生。2003年6月8日，国务院总理温家宝签署第379号国务院令，公布《物业管理条例》，从此结束了我国只有地方性物业管理条例，而没有全国性物业法律条文的历史。该条例从1999年4月开始起草，并于2002年10月向社会征求意见。条例对业主以及业主大会、前期物业管理、物业管理服务、物业的使用与维护及法律责任做出了明确规定。

《物业标准化管理全程实施方案》是在最新《物业管理条例》的基础上，分析现有物业管理状况，综合优秀物业管理公司成功经验，结合ISO 9000质量管理体系及ISO 14000环境管理体系两大国际通用管理标准，集几十位物业管理精英的智慧和经验，总结、归纳、编纂而成的一套超越现有物业管理水平的规范化、标准化、可操作性很强的物业管理丛书。

《物业标准化管理全程实施方案》共8册，涵盖面非常广，内容涉及前期物业的介入管理、物业的验收与接管、业主和住户服务、物业消防安全、物业治安防范与安全应急、物业设施设备管理、物业的保洁与绿化及物业管理过程中常用的文本和图表。本书还特意高层楼宇物业、办公楼宇物业、商场物业设计了一份针对性很强的物业管理文案。

《物业标准化管理全程实施方案》编委会

2003年12月1日

目录

CONTENT

第1章 设施设备管理人员职责标准

WYSS-01-001	工程部经理职责标准	3
WYSS-01-002	总工程师职责标准	5
WYSS-01-003	主管工程师职责标准	7
WYSS-01-004	各专业主管职责标准	9
WYSS-01-005	自控工程师职责标准	11
WYSS-01-006	空调工程师职责标准	12
WYSS-01-007	电气工程师职责标准	13
WYSS-01-008	给排水工程师职责标准	14
WYSS-01-009	工民建工程师职责标准	16
WYSS-01-010	电脑工程师职责标准	17
WYSS-01-011	机电工程师职责标准	18
WYSS-01-012	智能化工程师职责标准	20
WYSS-01-013	设备管理员(值班)职责标准	22
WYSS-01-014	设备管理员(巡检、维修)职责标准	23
WYSS-01-015	设备运行班主管职责标准	24
WYSS-01-016	设备运行工职责标准	25
WYSS-01-017	智能化设备管理员职责标准	27
WYSS-01-018	公用设施管理员职责标准	29
WYSS-01-019	机电管理员职责标准	31

WYSS-01-020	水电设备管理员职责标准	33
WYSS-01-021	给排水管理员职责标准	35
WYSS-01-022	污水泵房管理员职责标准	38
WYSS-01-023	电工职责标准	40
WYSS-01-024	设施维修主管职责标准	42
WYSS-01-025	设备维修主管职责标准	43
WYSS-01-026	智能化维修工职责标准	44
WYSS-01-027	电梯维修工职责标准	45
WYSS-01-028	水电维修工职责标准	47

第2章 设施设备综合管理执行标准

WYSS-02-001	设备管理报告制度执行标准	51
WYSS-02-002	设备管理值班制度执行标准	53
WYSS-02-003	设备管理交接班制度执行标准	54
WYSS-02-004	工程维修部准值班与抢修加班工作标准 ...	55
WYSS-02-005	公用设施管理标准	57
WYSS-02-006	机电设备编号标准办法	59
WYSS-02-007	机电设备统计标准	61
WYSS-02-008	设备管理每日工作标准流程	62
WYSS-02-009	设备安全运行工作执行标准	64
WYSS-02-010	设备运行记录管理工作执行标准	66
WYSS-02-011	设备缺陷管理工作执行标准	67
WYSS-02-012	设备管理工作监护制度执行标准	68
WYSS-02-013	器械设备管理制度执行标准	69
WYSS-02-014	设备故障、事故处理标准程序	70
WYSS-02-015	设备大修改造管理标准程序	71
WYSS-02-016	设备维护保养检查制度执行标准	72
	附：设施、设备保养、维修标准	74

	设施、设备维修、养护工作流程与质量标准	74
	公共设施维修养护标准流程	77
WYSS-02-017	设施设备日常保养工作执行标准	78
WYSS-02-018	水机械设施设备维修保养制度执行标准	79
WYSS-02-019	公用设施改造及维护维修工作标准	83

第3章 设备管理工作执行标准

供电系统

WYSS-03-001	供电系统管理工作执行标准	93
WYSS-03-002	配电房管理工作执行标准	95
WYSS-03-003	发电机房管理工作执行标准	97
WYSS-03-004	供电管理工作标准	98
WYSS-03-005	停送电管理工作标准	101
WYSS-03-006	机电运行值班人员工作执行标准	102
WYSS-03-007	配电室值班工作标准	104
WYSS-03-008	总配电房值班工作执行标准	106
WYSS-03-009	配电室交接班标准	108
WYSS-03-010	供电系统维修保养工作执行标准	109
WYSS-03-011	配电设备保养规定执行标准	111
	附：配电运行日常巡视工作要求	113
	电力变压器每日巡视维护保养规程	114
	低压开关柜每日巡视维护保养规程	115
	电容器柜每日巡视维护保养规程	115
	柴油发电机每日巡视维护保养规程	116
	强电井每日巡视维护保养规程	116
	电力变压器每周保养规程	117
	低压开关柜每周保养规程	117
	电容器柜每周保养规程	118
	电力变压器年度保养规程	119
	低压开关柜年度保养规程	120

WYSS-03-012	电工安全技术操作标准	121
WYSS-03-013	控制柜操作标准	122
WYSS-03-014	配电房运行管理工作执行标准	124
WYSS-03-015	配电房倒闸操作标准	126
WYSS-03-016	柴油发电机保养工作执行标准	129
WYSS-03-017	维修电工操作标准	131
WYSS-03-018	柴油发电机操作标准	133
WYSS-03-019	低压配电房操作标准	134
WYSS-03-020	高压环网柜安全操作标准	135

电梯系统

WYSS-03-021	电梯机房管理工作执行标准	136
WYSS-03-022	电梯值班检查标准	137
WYSS-03-023	电梯使用管理执行标准	139
WYSS-03-024	电梯运行及管理执行标准	141
WYSS-03-025	电梯运行操作标准	145
WYSS-03-026	电梯运行检查标准	147
WYSS-03-027	电梯日运行执行标准	150
WYSS-03-028	电梯安全操作标准	152
WYSS-03-029	电梯月保养工作执行标准	155
WYSS-03-030	电梯维修保养工作执行标准	156
	附: 电梯维修保养工作细则	158
	电梯维修保养主要标准	161
WYSS-03-031	电梯维修质量检验标准	165
WYSS-03-032	电梯定期保养操作标准	167
	附: 定期保养项目一览表	169
WYSS-03-033	电梯安全年检检测规程	170

空调系统

WYSS-03-034	空调设备巡查工作执行标准	182
-------------	--------------------	-----

WYSS-03-035	空调技术员当值工作标准	183
WYSS-03-036	空调机房管理工作标准	184
WYSS-03-037	空调当班规章制度执行标准	186
WYSS-03-038	空调运行值班工作执行标准	188
WYSS-03-039	空调运行岗位交接班执行标准	189
WYSS-03-040	空调房设备管理标准	190
WYSS-03-041	中央空调及制冷设备管理标准	191
WYSS-03-042	空调系统运行管理标准	193
	附:空调系统运行检查一览表	197
WYSS-03-043	中央空调系统水质监管标准	200
WYSS-03-044	中央空调运行操作标准	203
WYSS-03-045	空调主机操作标准	209
WYSS-03-046	空调冷水机组操作标准	211
WYSS-03-047	中央空调系统维护管理标准	213
WYSS-03-048	空调设备维护保养标准	219
WYSS-03-049	末端设备保养标准	224
WYSS-03-050	中央空调机保养标准	225
WYSS-03-051	风机盘管维修保养标准	227
WYSS-03-052	冷凝器、蒸发器维修保养标准	228
WYSS-03-053	冷却水泵机组、冷冻水泵机组维修保养标准	229
WYSS-03-054	管路与管路附件保养标准	230
WYSS-03-055	检测、控制部分维修保养标准	231
WYSS-03-056	压缩机维修保养标准	233

供暖系统

WYSS-03-057	供暖十项工作标准	234
WYSS-03-058	供热站运行管理标准	236
WYSS-03-059	锅炉房供热运行标准	237
WYSS-03-060	锅炉房安全制度执行标准	238

WYSS-03-061	锅炉房巡检制度执行标准	239
WYSS-03-062	锅炉房设备维修保养制度执行标准	240
WYSS-03-063	锅炉事故报告制度执行标准	241
WYSS-03-064	司炉工交接班制度执行标准	242
WYSS-03-065	供热站煤、水、电管理制度执行标准	244
WYSS-03-066	锅炉房内务管理制度执行标准	246
WYSS-03-067	锅炉水质化验监督制度执行标准	247
WYSS-03-068	供热站进煤管理制度执行标准	249
WYSS-03-069	供热站文明服务规范标准	251
WYSS-03-070	供热运行人员工作守则执行标准	252
WYSS-03-071	司炉工工作执行标准	253
WYSS-03-072	软化水操作标准	256
WYSS-03-073	锅炉维修工工作标准	257
WYSS-03-074	板式换热器操作标准	258
WYSS-03-075	热交换站运行操作标准	259
WYSS-03-076	热交换机供热时间及温度标准	262

弱电系统

WYSS-03-077	弱电系统运行管理标准	264
	附: 中控室安全管理执行标准	266
	中控室交接班制度执行标准	268
	中控室安全操作工作标准	269
	弱电系统运行检查标准	270
WYSS-03-078	弱电设备维修保养管理标准	272
WYSS-03-079	弱电设备维修保养作业标准	273
WYSS-03-080	智能化设施使用管理标准	278
WYSS-03-081	有线电视和智能化网络管线使用管理标准	280
WYSS-03-082	管理处闭路监视系统操作标准	281
WYSS-03-083	电信及闭路电视使用管理标准	283

WYSS-03-084	程控交换机管理制度执行标准	285
WYSS-03-085	交换机维修保养工作标准	288
WYSS-03-086	交换机技术资料管理工作标准	289
WYSS-03-087	用户程控交换机周期维护及例行测试标准	290
WYSS-03-088	无线电设备维护保养标准	291
WYSS-03-089	保安自动巡更系统保养标准	292
WYSS-03-090	室内安防报警及远程抄表系统保养标准 ..	294

给排水系统

WYSS-03-091	给排水管理执行标准	296
WYSS-03-092	水务及渠务工作执行标准	298
WYSS-03-093	供水管理工作标准	300
WYSS-03-094	水泵房管理工作执行标准	303
WYSS-03-095	水泵房运行操作标准	305
WYSS-03-096	水泵控制柜操作标准	307
WYSS-03-097	水箱清洗操作标准	309
WYSS-03-098	水箱清洗及投放杀虫药操作标准	311
WYSS-03-099	水箱、水池清洁工作执行标准	313
WYSS-03-100	热水系统水质监管执行标准	315
WYSS-03-101	二次供水设备监管执行标准	317
WYSS-03-102	给水系统管理与维修标准	319
WYSS-03-103	排水系统管理与维修标准	322
WYSS-03-104	水泵保养制度执行标准	325
WYSS-03-105	水泵保养规范执行标准	327
WYSS-03-106	给水系统常见故障处理工作标准	329
	附：水泵的故障及处理方法	330
WYSS-03-107	排水系统常见故障处理工作标准	332
	附：大便器高低水箱常见故障及修理方法	334
	大便器常见故障及修理方法	334
	小便器常见的故障及处理方法	335
	瓷脸盆常见故障及修理方法	335

第4章 设备事故与应急处理工作标准

WYSS-04-001	电梯紧急故障处理标准	339
WYSS-04-002	设备事故管理工作标准	341
WYSS-04-003	供电事故应急处理工作标准	343
WYSS-04-004	给排水事故应急处理工作标准	345
WYSS-04-005	电梯事故应急处理工作标准	347
WYSS-04-006	空调事故应急处理工作标准	349
WYSS-04-007	消防事故应急处理工作标准	351

第1章

设施设备管理人员 职责标准

131236/54

文 件 名	工 程 部 经 理 职 责 标 准				
电子文件编码	WYSS-01-001	页 码	2-1	版 次	A/0
进行管理、操作、保养、维修、保证设施正常运行的总负责人，其主要职责是： 一、在公司经理的领导下，贯彻执行有关设备和能源管理方面的工作方针、政策、规章和制度。 二、负责组织设备的使用、维护、革新改造直至报废的整个使用过程的管理工作，使设备始终处于良好的技术状态。 三、在“安全、可靠、经济、合理”的前提下，及时供给各设备所需的能源(水、电、油、汽等)，做好节约能源工作。 四、组织人力、物力，及时完成业户提出的请修要求，为业户提供良好的工作、生活条件。 五、组织编制各种设备的保养、检修计划，原材料采购计划，并组织实施。 六、组织收集、编制各种设备的技术资料、图纸，做好设备的技术管理工作。 七、组织拟定设备管理、操作、维护的各种规章制度和技术标准，并监督执行。					

文 件 名	工程部经理职责标准				
电子文件编码	WYSS-01-001	页 码	2-2	版 次	A/0
八、组织员工开展技术业务学习，不断提高员工的业务技术水平。					

文 件 名	总工程师职责标准				
电子文件编码	WYSS-01-002	页 码	2-1	版 次	A/0
一、协助工程经理处理工程部事务。 二、安排下属专业工程师和主管的日常工作。 三、维持大厦基本设施正常运作及安排维修、检查等。 四、对二次装修业户和租户所建议装修做出工程上总体专业意见。 五、总体上与业户和租户协调二次装修，指定承造商报价及安排工作。 六、对业户和租户在日常运作工程上的投诉做出处理。 七、与其他部门在执行工程上协调。 八、执行已定的投标程序及控制施工成本。 九、对大厦所有图纸、技术资料等做出存档、使用及更新等的管理。 十、安排工程部人员在紧急事故(如飓风、火灾、水灾等)时的当值安排。					

文 件 名	总工程师职责标准				
电子文件编码	WYSS-01-002	页 码	2-2	版 次	A/0
十一、完成上级安排的其他工作，协助其他工程部或工作部门的相关工作。 十二、负责安排部门消防值班工作，做好消防巡查工作，杜绝大厦火灾隐患。					