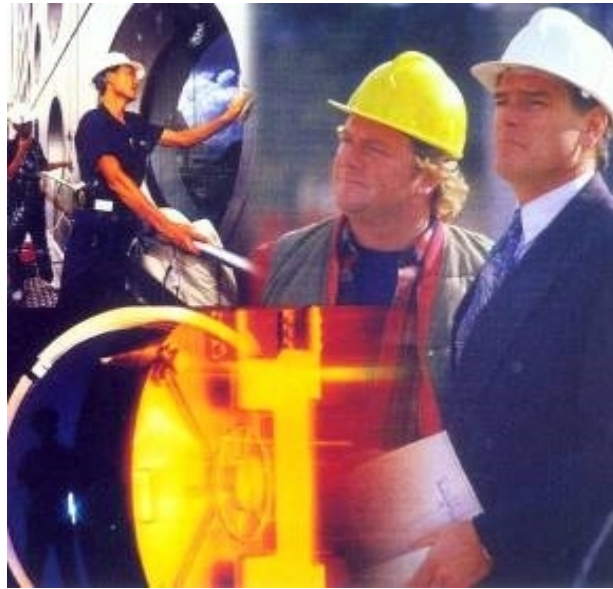


工程知识培训



- 基础管理
- 运行管理
- 安全管理
- 维修管理
- 危机管理

物业设备的基础管理是为实现物业设备及职能服务提供有关资料信息的依据。物业设备基础管理工作主要有四类：

- 设备资料档案管理
- 标准化管理
- 规章制度
- 教育培训、基础教育工作

基础管理——设备资料档案管理

- 设备原始资料：如设备出厂合格证书、操作使用说明、验收资料、设备安装与结构图、设备登记表等。
- 设备维修资料：如报修单、事故记录、中大修工程记录、技术革新记录等
- 设备管理资料：如运行记录、普查记录、运行月报、考评资料等

设备的档案资料管理工作基本任务：一是做好设备技术档案的保管；二是为设备运行、维护、管理等提供资料信息依据。

基础管理 —— 标准化管理

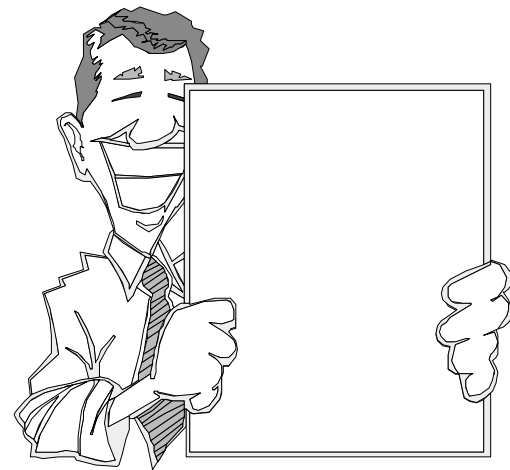
- 技术标准。如各类设备的验收标准，完好标准、维修等级标准等。
- 管理标准。如报修程序，信息处理标准、服务规范及标准、考核与奖惩标准等。

设备的标准化工作的基本功能有两个方面：

- 一是为设备管理职能的实施提供共同行为准则和标准；
- 二是为设备的技术经济活动提供基本的依据和手段；

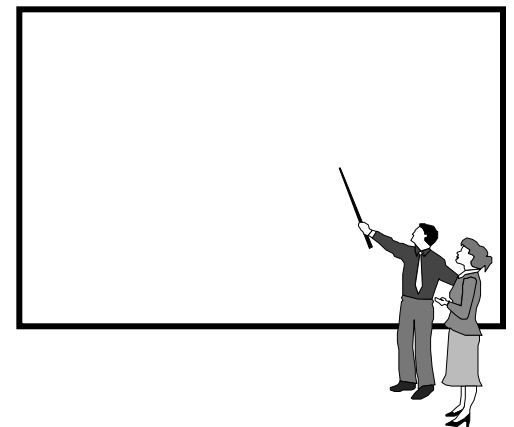
基础管理 —— 规章制度

- 生产技术规程： 主要有安全操作规程、维修保养规程
- 管理工作制度： 主要有运行管理制度、巡视制度、安全管理制度、预防检修制度、值班工作制度
- 责任制度： 包括岗位责任制度、记录与报告制度、安全制度、交接班制度等



基础管理——教育与培训

- 对本企业员工的培训与教育：基本内容是技术业务、岗位培训、思想教育、职业道德、礼仪教育等
- 对业主、使用人的宣传与教育：其重点是有关合理与安全使用设备的宣传教育



运行管理——设备运行管理制度

- 设备的安全操作规程。
- 设备的巡视工作制度
- 岗位责任制度
- 制度与交接班制度
- 记录与报表制度
- 报告制度
- 服务规范

运行管理制度是全体员工的工作依据与准则。

安全管理

物业设备种类繁多，有些具有一定的危险性，在使用操作和维修过程中，稍有疏忽往往会造成机毁人亡的重大事故。同时，设备的合理使用和安全操作也是减少维修损失，延长设备寿命的一个重要环节；包括：

- 加强安全教育与宣传。
- 设备安全管理措施
- 落实设备合格证制度
- 安全责任制度

安全管理——加强安全教育与宣传

- 对操作人员要：培训安全作业训练，安全意识教育和安全作业管理。
- 对业主和使用人员要：宣传设备安全使用知识，提高安全意识。
- 在特殊部位张贴安全宣传标志，安全宣传报栏。
- 定期召开业主和使用人座谈会。

安全管理——设备安全管理措施

- 对一些特殊或具有危险性的设备需设计和安装必要的安全保护措施
- 定期进行设备的安全检查和性能测试
- 制定设备的安全管理制度



安全管理——设备合格证制度

- 落实国家对安全性能要求高的设备合格证制度，如电梯。
- 要求使用和维修人员持证上岗。



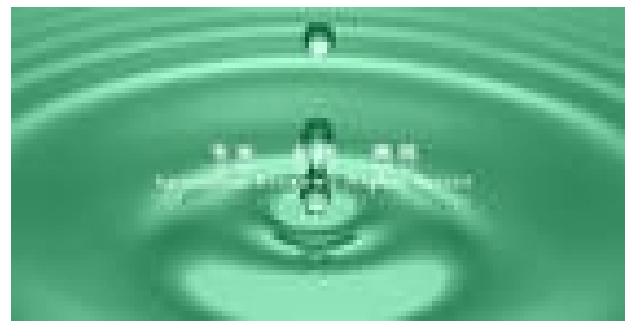
安全管理——安全责任制度

- 主管领导负责安全管理工作，安全巡检。
- 在岗位责任制中，安全必须作为一项责任内容明确下来。
- 安全管理，人人有责。
- 形成一整套安全责任制度。



安全管理——特种设备

- 《特种设备安全监察条例》规定：锅炉、电梯、游乐设施等为特种设备，实行政府安全监察制度
- 按规定保养，人员持证上岗
- 配合安全检查，落实合格证制度
- 形成一整套安全责任制度
- 分清政府、管理公司、维修单位、生产厂家责任



维修管理

物业设备的维修管理是指对设备维修活动所从事的组织，计划与控制。包括：

- 设备的三级保养
- 定期检查
- 计划维修
- 计划修理的定额标准
- 物业设备的更新改造和购置与评价

维修管理——设备的三级保养

- 日常维护保养：主要包括检查，清洁和润滑及时做好坚固工作以及必要记录等。
- 一级保养：按计划进行的保养工作。主要包括对设备进行局部解体，进行清洗，调整，按照设备磨损规律进行定期保养。
- 二级保养：对设备进行全面清洗，部分解体和局部修理，更换或修复磨损件，使设备能够达到完好状态的保养。



维修管理——定期检查

- 设备检查：指根据检测仪表或人的感觉器官对设备的运行情况、工作精度、磨损程度进行检查和校验，是设备维修管理中的一个重要环节。
- 通过检查，及时查明和消除设备隐患
- 针对发现的问题，拟定改进的工作措施，有目的地做好修理前的准备工作，以提高维修质量。

维修管理——房屋安全检查

- 房屋安全检查是物业管理的重要内容。
- 《房屋完损等级评定标准》按结构、装修、设备将房屋分为完好房、基本完好房、一般损坏房、严重损坏房、危险房五类。
- 定期评定房屋完损等级（一般1-3年），并将检查结果整理归档。



以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/385010214014012001>