

設備維護年度計畫

1 目的

為使本大樓各項設備正常運作，特制訂本大樓設備維護年度計畫，以保障本大樓各單位生活安心舒適。

2 範圍

本大樓各項設備

3 權責

本計畫之管理機構為本大樓管理單位。

4 計畫內容

4.1 公共設施類維護計畫

項目	月	季	半年	年
空調設備	▲			

4.2 電梯

4.2.1 電梯維護計畫表

項目	月	季	半年	年
機械室				
控制盤	▲			
主馬達&捲揚機	▲			
鋼輪	▲			
電磁煞車器	▲			
限速器	▲			
梯廂				
門開閉機構	▲			
安全履	▲			
升降道				
主鋼索	▲			
限速器鋼索	▲			
梯廂測導軌	▲			
配重測導軌	▲			
配重	▲			
乘場				

位置指示燈	▲			
乘場按鈕	▲			
門框	▲			
機坑				
緩衝器	▲			

4.3 機電設備類

4.3.1 給排水類維護計畫表

項目	月	季	半年	年
揚水泵功能檢查	▲			
廢水泵功能檢查	▲			
地下室排風馬達時間校正	▲			
地下室照明設備檢查	▲			
水池排水檢視口檢查	▲			
頂樓落水頭檢視	▲			
集中水錶箱漏水檢查	▲			

4.3.2 電器設備類維護計畫

項目	月	季	半年	年
電磁開關螺絲上緊	▲			
配電盤器具檢視	▲			

4.3.3 發電機設備維護計畫

項目	月	季	半年	年
引擎風葉檢查	▲			
發電機皮帶檢查	▲			
電瓶水水位檢查	▲			
機油油位、油質、壓力檢查	▲			
水箱水位、水質、溫度檢查	▲			
充電機功能檢查	▲			
柴油油位檢查	▲			
電壓頻率、測試檢查	▲			
手動試車	▲			
發電機室散熱系統檢查	▲			

ATS 盤功能測試			▲	
空氣濾清器檢查				▲

4.4 消防設備類

4.4.1 警報系統維護計畫

項目	月	季	半年	年
火警受信機電源、信號燈檢查	▲			
泡沫受信機電源、信號燈檢查	▲			
緊急廣播系統主機	▲			
受信機迴路測試				▲
自動警報逆止閥測試		▲		

4.4.2 消防栓箱維護計畫

項目	月	季	半年	年
標示燈	▲			
水帶、瞄子		▲		
220V/110V 電壓(緊急電源)		▲		
手動警報(緊急押扣)迴路測試		▲		
警鈴迴路測試		▲		

4.4.3 滅或設備維護計畫

項目	月	季	半年	年
消防泵電源、壓力檢查	▲			
泡沫泵系統電源、壓力檢查	▲			
手動滅火器年限、壓力檢查		▲		
幫浦系統、試車運轉	▲			
一齊開放閥測試			▲	

4.5 弱電設備類

4.5.1 門禁系統維護計畫

項目	月	季	半年	年
讀卡機	▲			
陽極鎖	▲			
開門按鈕	▲			
門禁主機及管理系統	▲			

4.5.2 對講系統維護計畫

項目	月	季	半年	年
對講總機	▲			
室內對講主機	▲			

4.5.3 中央監控系統維護計畫

項目	月	季	半年	年
監控點位	▲			
中央監控主機及管理系統	▲			

4.5.4 監視系統維護計畫

項目	月	季	半年	年
IP 監視鏡頭	▲			
數位錄影主機管理系統	▲			

4.6 其他設備類

4.6.1 通訊系統維護計畫

項目	月	季	半年	年
數位總機系統	▲			

4.6.2 網路系統維護計畫

項目	月	季	半年	年
網路主機系統	▲			
光纖機房端設備	▲			
光纖 CPE 設備	▲			

4.6.3 物業管理大樓服務整合平台維護計畫

項目	月	季	半年	年
物業管理硬體設備	▲			
物業管理大樓服務整合平台	▲			

5 維護紀錄表

各類別的維護計畫表可依照各服務廠商使用的紀錄表。

6 本計畫經單位首長同意後公布施行，修訂時亦同。