

## 電梯使用維護管理辦法

### 1 目的

為使本大樓 電梯維持安全及穩定的服務品質，提升廠商水準確保本大樓維持安全及穩定的服務品質，提升廠商水準確保本大樓維持安全及穩定的服務品質，提升廠商水準確保本大樓維持安全及穩定的服務品質，提升廠商水準確保本大樓維持安全及穩定的服務品質，提升廠商水準確保本大樓電梯 正常運作，特制 訂本辦法。

### 2 範圍

本大樓之電梯。

### 3 權責

本辦法之管理機構為大樓管理單位，執行代表為物業管理單位

### 4 日常管理注意事項

#### 4.1 電梯專用鑰匙保管

電梯專用鑰匙有『機械室鑰匙』、『梯廂操作盤鑰匙』、『梯門開啟用鑰匙』，皆應由當月輪值管理負責人嚴加保管，除專業技術人員以外，禁止借出使用。

#### 4.2 電梯清潔

4.2.1 梯廂內之側板、門板、地板、操作盤及乘場門等，使用柔軟抹布每日擦拭塵埃

4.2.2 遇有污垢或異物附著無法掃除時

4.2.2.1 使用沾中性清潔劑之抹布輕擦拭。

4.2.2.2 用浸濕的布，扭乾後將中性清潔劑擦掉。

4.2.2.3 最後用乾布將水氣擦。

4.2.3 踏板溝槽的清掃

隨時將溝槽中的異物、小石塊等清除，用乾布擦拭。

4.2.4 梯廂、地板的清潔

4.2.5 梯廂地板、乘場門下方，不可直接用水沖洗。

4.2.6 不鏽鋼前側板清潔

4.2.6.1 塵埃清掃依 4.2.14.2.1 4.2.14.2.1 操作。

4.2.6.2 異物附著依 4.2.24.2.2 4.2.24.2.2 操作。

4.2.6.3 油脂及手紋附著時

4.2.6.3.1 髮紋不銹鋼請用 3M 不銹鋼清洗活化劑以柔布按髮紋方向擦式。

4.2.6.3.2 鏡面不銹鋼以細綿布沾碳酸鈣粉圓弧方向擦式。

4.2.6.3.3 嚴禁使用一般清潔劑。

#### 4.3 停電預告

- 4.3.1 於明顯處、電子看板全方位物業管理行事曆公告停宜。
- 4.3.2 停電前確認梯內無乘坐人員後，將機。
- 4.3.3 復電後，將梯恢使用。

## 5 乘客受困梯廂處理

### 5.1 乘客狀態確認

利用對講機確認下列事項

- 5.1.1 梯廂內人數，小孩、高齡者女性大各有幾？
- 5.1.2 有無人員受傷或不適？
- 5.1.3 梯廂內有照明嗎？
- 5.1.4 若對講機不通時，請靠近乘場門與客話。

### 5.2 確保乘客安全

依下列說明告知受困乘客，讓他們安心

- 5.2.1 『立即連絡電梯公司，請稍等一下』
- 5.2.2 『梯廂內雖狹窄，但不會有窒息的疑慮請安心等待救援』
- 5.2.3 『請勿強行脫困，會有墜落升降道的危險』

### 5.3 連絡 電梯維護廠商

立即連絡電梯維護廠商，告知下列事項

- 5.3.1 電梯停止樓層。
- 5.3.2 乘客人數。
- 5.3.3 乘客狀態。
- 5.3.4 詢問多久時間技術員會到達。

### 5.4 持續安撫乘客

- 5.4.1 告知受困乘客『已經連絡電梯公司，技術人員預計 分鐘左右會到達救援，請安心等候，不要著急』
- 5.4.2 隨時連絡成員讓其安心並告知狀況。

## 6 緊急應變

### 6.1 災害、事故的處理

#### 6.1.1 人身事故

向消防隊、警察局通報後，立即知電梯 維護廠商 。

#### 6.1.2 淹水、浸時

- 6.1.2.1 將電梯停機
- 6.1.2.2 關閉電源
- 6.1.2.3 立即連絡電梯維護廠商

#### 6.1.3 火災時

- 6.1.3.1 向消防隊報案
- 6.1.3.2 有乘客使用時，利對講機通知並引導電梯至安全樓層停靠，乘員離開避難。
- 6.1.3.3 確認梯廂內 無乘客後，將電梯停機。

6.1.3.4 立即連絡電梯維護廠商。

6.1.4 地震時

6.1.4.1 利用對講機確認梯廂內有無乘客。

6.1.4.2 有乘客時，利用對講機制引按全部樓層鈕讓電梯就近階停靠後，乘員離開避難。

7 保養計畫

7.1 電梯點檢表

項目	檢查狀況	處理方式	備註
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			

7.2 實際點檢表格可使用本大樓維護服務廠商之。

8 本辦法如有未盡事宜，得依相關令規定理。

9 本辦法經管理單位同意後公布施行，修訂時亦同。