**附件三：电梯维修保养项目与内容**

应当按照《南京市电梯安全条例》、《电梯使用管理与维护保养规则》（TSG T5001-2009）规定，以及最新的规章等，完成半月、季度、半年、年保养项目，并做好维护保养记录；应当至少每六个月按照安全技术规范对电梯进行一次自行检查，并向使用单位出具检查报告。

及时更换易损部件和维修服务，以确保设备的正常运行。

于本合同期满前半个月对所维保范围内设备进行综合性安全检查和确认工作。

负责合格通过技术监督部门的设备年检，负责整改项目的实施，报检费用包含在乙方维保费内。

实施日常维护保养后电梯应当符合《电梯、自动扶梯和自动人行道维修规范》（GB/T18775）、《电梯制造与安装安全规范》（GB 7588）、《自动扶梯和自动人行道的制造与安装安全规范》（GB 16899）、《液压电梯制造与安装安全规范》（GB 21240）、《杂物电梯制造与安装安全规范》（GB 25194）等标准的相关规定。

具体如下：

一、半月保养项目与内容：

1、机房、滑轮间环境清洁，机房门警告牌清晰、门窗完好、照明正常

2、导靴上油杯吸油毛毡齐全，油量适宜，油杯无泄漏

3、轿门在开启和关闭时工作正常

4、检查主回路接触器、触头间隙及触头接触情况，接触良好无接孤熔蚀

5、对重块无松动，压板紧固

6、轿厢平层精度达到国家标准

7、手动紧急操作装置齐全并放在指定位置

8、井道照明齐全、正常

9、层站召唤，层楼显示齐全、有效

10、曳引机和电动机运行时无异常振动和异常声

11、轿厢照明、风扇、应急照明正常

12、层门地坎清洁，自动关门装置正常

13、制动器各销轴部位润滑，动作灵活

14、轿厢检修开关、急停开关正常

15、层门钥匙手动开锁装置释放后，层门门锁能自动复位

16、制动器打开时制动衬与制动轮不应发生摩擦

17、轿内报警装置、对讲系统正常

18、层门门锁电气触点清洁，触点接触良好，接线可靠

19、编码器清洁，安装牢固

20、轿内显示、指令按钮齐全、有效

21、层门锁紧无件啮合长度不小于7mm

22、限速器各销轴部位润滑、转动灵活，电气开关正常

23、轿门安全装置（安全触板、光幕、光电等）功能有效

24、底坑环境清洁，无渗水、积水，照明正常

25、轿顶清洁，防护栏安全可靠

26、轿门门锁触点清洁，触点接触良好，接线可靠

27、底坑急停开关、限速器涨紧轮开关，滚动器开关正常

28、轿顶检修、急停开关工作正常

二、季度保养项目与内容：

1、机房、滑轮间环境清洁，机房门警告牌清晰、门窗完好、照明正常

2、导靴上油杯吸油毛毡齐全，油量适宜，油杯无泄漏

3、轿门在开启和关闭时工作正常

4、检查主回路接触器、触头间隙及触头接触情况，接触良好无接孤熔蚀

5、对重块无松动，压板紧固

6、轿厢平层精度达到国家标准

7、手动紧急操作装置齐全并放在指定位置

8、井道照明齐全、正常

9、层站召唤，层楼显示齐全、有效

10、曳引机和电动机运行时无异常振动和异常声

11、轿厢照明、风扇、应急照明正常

12、层门地坎清洁，自动关门装置正常

13、制动器各销轴部位润滑，动作灵活

14、轿厢检修开关、急停开关正常

15、层门钥匙手动开锁装置释放后，层门门锁能自动复位

16、制动器打开时制动衬与制动轮不应发生摩擦

17、轿内报警装置、对讲系统正常

18、层门门锁电气触点清洁，触点接触良好，接线可靠

19、编码器清洁，安装牢固

20、轿内显示、指令按钮齐全、有效

21、层门锁紧无件啮合长度不小于7mm

22、限速器各销轴部位润滑、转动灵活，电气开关正常

23、轿门安全装置（安全触板、光幕、光电等）功能有效

24、底坑环境清洁，无渗水、积水，照明正常

25、轿顶清洁，防护栏安全可靠

26、轿门门锁触点清洁，触点接触良好，接线可靠

27、底坑急停开关、限速器涨紧轮开关，滚动器开关正常

28、轿顶检修、急停开关工作正常

29、清理更换电动机，曳引轮、导向轮、反绳轮、限速器等轴承润滑油脂

30、限速器轮槽、限速器钢丝绳清洁、无严重油腻

31、层门门导靴磨损量不超过制造厂家要求

32、减速箱油量适宜、无渗漏；制动衬清洁，磨损量不超标

33、靴衬、滚轮清洁，磨损量不超过制造厂家要求

34、消防开关工作正常，功能有效

35、位置脉冲发生器工作正常

36、验证轿门关闭的电气安全装置工作正常

37、耗能缓冲器电气安全有效，油量适宜，柱塞无锈蚀

38、选层器动静触点清洁，无烧蚀

39、层轿门系统传动钢丝绳、链条、胶带按要求清洁、调整

40、限速器涨紧轮装置和电气安全装置工作正常

41、曳引轮槽、曳引钢丝绳清洁、无严重油腻，张力均匀

三、半年保养项目与内容：

1、机房、滑轮间环境清洁，机房门警告牌清晰、门窗完好、照明正常

2、导靴上油杯吸油毛毡齐全，油量适宜，油杯无泄漏

3、轿门在开启和关闭时工作正常

4、检查主回路接触器、触头间隙及触头接触情况，接触良好无接孤熔蚀

5、对重块无松动，压板紧固

6、轿厢平层精度达到国家标准

7、手动紧急操作装置齐全并放在指定位置

8、井道照明齐全、正常

9、层站召唤，层楼显示齐全、有效

10、曳引机和电动机运行时无异常振动和异常声

11、轿厢照明、风扇、应急照明正常

12、层门地坎清洁，自动关门装置正常

13、制动器各销轴部位润滑，动作灵活

14、轿厢检修开关、急停开关正常

15、层门钥匙手动开锁装置释放后，层门门锁能自动复位

16、制动器打开时制动衬与制动轮不应发生摩擦

17、轿内报警装置、对讲系统正常

18、层门门锁电气触点清洁，触点接触良好，接线可靠

19、编码器清洁，安装牢固

20、轿内显示、指令按钮齐全、有效

21、层门锁紧无件啮合长度不小于7mm

22、限速器各销轴部位润滑、转动灵活，电气开关正常

23、轿门安全装置（安全触板、光幕、光电等）功能有效

24、底坑环境清洁，无渗水、积水，照明正常

25、轿顶清洁，防护栏安全可靠

26、轿门门锁触点清洁，触点接触良好，接线可靠

27、底坑急停开关、限速器涨紧轮开关，滚动器开关正常

28、轿顶检修、急停开关工作正常

29、清理更换电动机，曳引轮、导向轮、反绳轮、限速器等轴承润滑油脂

30、限速器轮槽、限速器钢丝绳清洁、无严重油腻

31、层门门导靴磨损量不超过制造厂家要求

32、减速箱油量适宜、无渗漏；制动衬清洁，磨损量不超标

33、靴衬、滚轮清洁，磨损量不超过制造厂家要求

34、消防开关工作正常，功能有效

35、位置脉冲发生器工作正常

36、验证轿门关闭的电气安全装置工作正常

37、耗能缓冲器电气安全有效，油量适宜，柱塞无锈蚀

38、选层器动静触点清洁，无烧蚀

39、层轿门系统传动钢丝绳、链条、胶带按要求清洁、调整

40、限速器涨紧轮装置和电气安全装置工作正常

41、曳引轮槽、曳引钢丝绳清洁、无严重油腻，张力均匀

42、电动机与曳引机连轴器螺栓无松动

43、曳引轮、导向轮轴承部位无异常声，无振动，润滑良好

44、制动器上检测开关工作正常，制动器动作可

45、控制柜内各接线端子各接线紧固、整齐、线号齐全清晰

46、控制柜各仪表显示正确

47、井道内各部反绳轮轴承部无异声、无振动、润滑良好

48、曳引绳、补偿绳磨损量、断丝数不超过检规要求

49、曳引绳绳头组合螺母无松动

50、限速器钢丝绳磨损量、断丝数不超过制造厂家要求

51、层门(轿门)门扇与门扇、门扇与门套各相关间隙符合国家标准

52、对重缓冲距符合国家标准，上下极限开关工作正常

53、补偿链（绳）与轿厢、对重连处固定、无松动

四、年保养项目与内容

1、机房、滑轮间环境清洁，机房门警告牌清晰、门窗完好、照明正常

2、导靴上油杯吸油毛毡齐全，油量适宜，油杯无泄漏

3、轿门在开启和关闭时工作正常

4、检查主回路接触器、触头间隙及触头接触情况，接触良好无接孤熔蚀

5、对重块无松动，压板紧固

6、轿厢平层精度达到国家标准

7、手动紧急操作装置齐全并放在指定位置

8、井道照明齐全、正常

9、层站召唤，层楼显示齐全、有效

10、曳引机和电动机运行时无异常振动和异常声

11、轿厢照明、风扇、应急照明正常

12、层门地坎清洁，自动关门装置正常

13、制动器各销轴部位润滑，动作灵活

14、轿厢检修开关、急停开关正常

15、层门钥匙手动开锁装置释放后，层门门锁能自动复位

16、制动器打开时制动衬与制动轮不应发生摩擦

17、轿内报警装置、对讲系统正常

18、层门门锁电气触点清洁，触点接触良好，接线可靠

19、编码器清洁，安装牢固

20、轿内显示、指令按钮齐全、有效

21、层门锁紧无件啮合长度不小于7mm

22、限速器各销轴部位润滑、转动灵活，电气开关正常

23、轿门安全装置（安全触板、光幕、光电等）功能有效

24、底坑环境清洁，无渗水、积水，照明正常

25、轿顶清洁，防护栏安全可靠

26、轿门门锁触点清洁，触点接触良好，接线可靠

27、底坑急停开关、限速器涨紧轮开关，滚动器开关正常

28、轿顶检修、急停开关工作正常

29、清理更换电动机，曳引轮、导向轮、反绳轮、限速器等轴承润滑油脂

30、限速器轮槽、限速器钢丝绳清洁、无严重油腻

31、层门门导靴磨损量不超过制造厂家要求

32、减速箱油量适宜、无渗漏；制动衬清洁，磨损量不超标

33、靴衬、滚轮清洁，磨损量不超过制造厂家要求

34、消防开关工作正常，功能有效

35、位置脉冲发生器工作正常

36、验证轿门关闭的电气安全装置工作正常

37、耗能缓冲器电气安全有效，油量适宜，柱塞无锈蚀

38、选层器动静触点清洁，无烧蚀

39、层轿门系统传动钢丝绳、链条、胶带按要求清洁、调整

40、限速器涨紧轮装置和电气安全装置工作正常

41、曳引轮槽、曳引钢丝绳清洁、无严重油腻，张力均匀

42、电动机与曳引机连轴器螺栓无松动

43、曳引轮、导向轮轴承部位无异常声，无振动，润滑良好

44、制动器上检测开关工作正常，制动器动作可

45、控制柜内各接线端子各接线紧固、整齐、线号齐全清晰

46、控制柜各仪表显示正确

47、井道内各部反绳轮轴承部无异声、无振动、润滑良好

48、曳引绳、补偿绳磨损量、断丝数不超过检规要求

49、曳引绳绳头组合螺母无松动

50、限速器钢丝绳磨损量、断丝数不超过制造厂家要求

51、层门(轿门)门扇与门扇、门扇与门套各相关间隙符合国家标准

52、对重缓冲距符合国家标准，上下极限开关工作正常

53、补偿链（绳）与轿厢、对重连处固定、无松动

54、速箱内齿轮油油量符合，油品无变质

55、控制柜接触器、继电器触点接触良好

56、制动器铁芯（栓塞）分解检查清洁、润滑

57、制动器制动弹簧压缩量符合要求，保持有足够的制动力

58、导电回路绝缘性能测试符合标准

59、上、下行限速器安全钳联动试验工作正常

60、轿顶、轿厢架、轿门及附件安装螺栓紧固

61、轿厢和对重导轨支架固定、无松动

62、轿厢及对重导轨清洁，压板牢固

63、随行电缆无损伤

64、层门装置和地坎无影响正常使用的变形，各安装螺栓紧固

65、轿厢称重装置试验准确有效

66、安全钳钳座固定、无松动

67、轿底各安装螺栓紧固

68、缓冲器固定、无松动