

附件 1

柳州市电梯维保单位自我声明和服务质量 公开承诺

电梯所有权人单位	柳州市冠宇汽车配件有限公司	负责人及联系电话	兰森 13907725658
电梯使用管理单位	柳州市冠宇汽车配件有限公司	负责人及联系电话	兰森 13907725658
电梯维保单位	奥的斯机电电梯有限公司南宁分公司	负责人及联系电话	朱成高 18506586290
执行依据	《市场监管总局关于进一步做好改进电梯维护保养模式和调整电梯检验检测方式试点工作的意见》(国市监特设〔2020〕56号)、《电梯维护保养规则》(TSG T5002-2017)。		
维保项目、内容	详见：《奥的斯机电电梯有限公司南宁分公司按需维保方案 3.0 版》		
维保周期	现场维护保养每 28 天至少保养一次，每 14 天对电梯进行管家在线巡视查看并记录。		
质量目标和效果	详见：《奥的斯机电电梯有限公司南宁分公司按需维保方案 3.0 版》		
24 小时维保 应急电话	4008850000	监督电话	96111

承诺单位(印章)：

日期：2022年1月10日



附件 2



柳州市改进电梯按需维保试点工作申请书


柳州市市场监督管理局：

我单位（业主委员会）使用管理的柳州市冠宇汽车配件有限公司共 4 台电梯（明细清单附后），经维保单位对电梯安全状况相关评估，制定了按需维保方案和维保计划，并对维保工作标准和质量作出公开承诺和公示，符合《柳州市改进电梯维护保养模式试点工作方案》中关于电梯按需维保试点所有条件要求，特申请对该项目电梯开展按需维保试点。

电梯使用单位承诺切实落实电梯安全使用主体责任，加强对电梯的安全管理，督促维保单位严格按维保方案开展试点电梯的维护保养工作，对电梯按需维保实施情况进行严格管理。如发生试点终止条件的情况，我单位愿意及时终止按需维保试点，并督促维保单位按规定开展日常维护保养工作。


我单位对提供的所有相关信息和资料的真实性负责，并承担相应责任。

使用单位负责人： 

使用单位（章）：

2022年1月10日

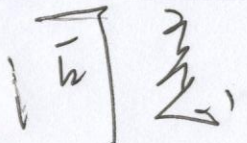

维保单位负责人：

维保单位（章）：

2022年1月10日

附件 3

柳州市改进电梯按需维保试点清单

电梯使用单位	柳州市冠宇汽车配件有限公司		联系人	兰森	联系电话	13907725658
电梯维保单位	奥的斯机电电梯有限公司南宁分公司		联系人	朱成高	联系电话	18506586290
电梯安全责任险承保单位	中国人民财产保险股份有限公司柳州市分公司		电梯安全责任险有效期	2021年07月22日~2022年07月21日		
序号	出厂编号	电梯品种	电梯地址		电梯条件注	
1	F8N1H455	曳引式驱动乘客电梯	柳州市航生路 32 号宜尚酒店大堂左梯		具有监控系统	
2	F8N1H456	曳引式驱动乘客电梯	柳州市航生路 32 号宜尚酒店大堂中梯		具有监控系统	
3	F8N1H457	曳引式驱动乘客电梯	柳州市航生路 32 号宜尚酒店大堂右梯		具有监控系统	
4	F8N1H458	曳引式驱动乘客电梯	柳州市航生路 32 号宜尚酒店单侧梯		具有监控系统	
监管部门意见:  <div style="float: right; text-align: right;">  2022年11月24日 </div>						

奥的斯机电电梯有限公司南宁分公司按需维保方案 3.0 版

一、项目总体说明

1、项目总体情况

广西致嘉物业服务有限公司共 7 台电梯由我司负责维保，经双方友好协商，广西致嘉物业服务有限公司同意 7 台电梯实行按需维保。自柳州市场监管局批准实施之后，我司严格按照我司提交的方案实施。

2、项目基本信息

序号	电梯品种	设备号	使用年限	使用场所	电梯安全责任保险是否购买	远程监控是否装配
1	曳引驱动乘客电梯	F8N41361	2	住宅	是	是
2	曳引驱动乘客电梯	F8N41362	2	住宅	是	是
3	曳引驱动乘客电梯	F8N41363	2	住宅	是	无
4	曳引驱动乘客电梯	F8N41364	4	住宅	是	无
5	曳引驱动乘客电梯	F8N41365	4	住宅	是	无
6	曳引驱动乘客电梯	F8N7X48		住宅	是	是
7	曳引驱动乘客电梯	F8N7X49		住宅	是	是

二、按需维保开展说明

1、总则

调整现场维保间隔时间,保养项目内容的调整,保养项目仍然满足奥的斯机电企业要求。

2、具体实施方案

我司目前的按需维保方案:通过 IOT 物联网装置实时监控电梯状态,现场维保间隔时间 28 天/次,保养项目内容的调整:

针对“按需保养”这个课题,我司通过 GSS 服务管理系统将客户的合同订单信息上传至 OES 维保召修系统的云服务器,根据技术设计标准,分析设备现场的工况及设备的使用寿命,通过大数据分析计算得到设备在何时需要进行保养作业,通过大数据计算生成日常维保任务,使保养作业更及时合理。通过 OTIS IOT 物联网监控设备利用 4G 网关技术及 OTIS Doctor 奥的斯博士的自动检测分析电梯的保养项内容,根据设备的技术标准及系统的检测结果形成保养任务并推送至维保技师的 OES 维保召修系统的 APP 中。

我司还会利用 OTIS IOT 物联网监控设备通过控制柜监控电梯运行情况,利用 4G 网关将设备的运行数据实时上传至 OTIS 电梯运行数据监控平台,通过大数据算法和 AI 计算的方式

监控电梯状态，未来能够做到设备状态的自动检测，设备异常的提前预警，对设备存在的故障及安全隐患进行预警提醒自动生成召修任务，并推送至就近的维修技师 OES 维保召修系统的 APP 中。目前所有通过 OES 维保召修系统推送给维修技师的任务都会通过云总机技术自动拨打维修技师电话告知召修任务。维修技师到达现场修理设备时能够更快速的定位故障，修理完成后维保记录会自动上传云服务器，云服务器会生成故障报告自动推送至相应负责人员。可以通过对电梯的监控可以做到故障提前预警，异常第一时间发现并修复，降低设备故障，保证乘客安全和更多正常使用电梯的时间，提高客户满意度。

通过我司自主研发的物联网设备实时监控电梯的运行状态，监控数据每天传输给奥的斯云平台。IOT 设备 24 小时监控，一旦发现涉及停梯的问题会自动上传云平台，我司云平台自动通知相关维保员工到现场去召修。如果检测出暂时不会引起停梯但是在不久的将来可能会影响停梯的项目，会作为维保预警项目自动推送到下一次现场做维保员工的手机 OES 系统，员工在调整或修理后关闭 IOT 预警项目。每 28 天我司 IOT 设备自动检测国标要求的 18 项内容，自动检测的项目内容如下：

代码	保养检查项	要求	结果	推 送 OES
A-1_7	编码器	清洁、安装牢固		
A-2_5	曳引轮槽、悬挂装置	清洁，钢丝绳无严重油腻，张力均匀，符合制造单位要求		
A-3_4	制动器动作状态监测装置	工作正常，制动器动作可靠		
A-1_21	轿门锁电气触点	清洁，触点接触良好，接线可靠		
A-1_22	轿门运行	开启和关闭工作正常		
A-1_28	层门锁电气触点	清洁，触点接触良好，接线可靠		
A-1_5	制动器间隙	打开时制动衬与制动轮不应发生摩擦，间隙值符合制造单位要求		
A-1_19	轿内显示、指令按钮、IC卡系统	齐全，有效		
A-1_20	轿门防撞击保护装置（安全触板，光幕，光电等）	功能有效		
A-1_23	轿厢平层准确度	符合标准值		
A-1_24	层站召唤、楼层显示	齐全有效		
A-4_2	控制柜接触器、继电器触点	检查继电器是否需要更换		
OE-A-1	门锁电气装置短接	门锁非正常接通		
OE-A-2	制动器制动臂打开或闭合异常	检查开关信号错误		
OE-A-3	平层感应故障	平层信号不正确		
OE-A-4	变频器故障	变频器故障登记		
OE-A-5	安全回路断路	安全回路非正常断开		
OE-A-6	其他故障	其它非停梯故障登记		

备注：红框中 6 项内容为 IOT 设备可以提前检测到的异常预警项目

每 28 天维保员工现场对电梯进行全面的维护保养，全年共 13 次，现场维保分为例保 7 次，专保 6 次。其中例保 7 次完成国标 31 项维保内容+IOT 预警项，专保 6 次完成国标 31 项维保内容+ IOT 预警项+季度、半年度、年度保养项分解到这 6 次里的内容。安装好奥的斯 IOT 设备的电梯，维保员工在现场维保时直接点击 Otis Doctor (奥的斯博士) 检测工具，可以自动检测出国标要求 12 项的维保内容，无故障并无需维保项目会自动在维护保养人员的手机 APP 保养项目中打√，反之如果需要调整并重点关注的维保项目会打 X。自动检测的项目内容如下：

Otis	TSB 2017		
Doctor	Code	保养项	保养要求

Step 1	A-1_7	编码器	清洁、安装牢固
Step 1	A-2_5	曳引轮槽、悬挂装置	清洁，钢丝绳无严重油腻，张力均匀，符合制造单位要求
Step 1	A-3_4	制动器动作状态监测装置	工作正常，制动器动作可靠
Step 1 & 2	A-1_21	轿门门锁电气触点	清洁，触点接触良好，接线可靠
Step 1 & 2	A-1_22	轿门运行	开启和关闭工作正常
Step 1 & 2	A-1_28	层门锁电气触点	清洁，触点接触良好，接线可靠
Step 2	A-1_5	制动器间隙	打开时制动衬与制动轮不应发生摩擦，间隙值符合制造单位要求
Step 2	A-1_19	轿内显示、指令按钮、IC卡系统	齐全，有效
Step 2	A-1_20	轿门防撞击保护装置（安全触板，光幕，光电等）	功能有效
Step 2	A-1_23	轿厢平层准确度	符合标准值
Step 2	A-1_24	层站召唤、楼层显示	齐全有效
Step 2	A-4_2	控制柜接触器、继电器触点	检查继电器是否需要更换

三、 按需维保监管

- 奥的斯机电 400 客户关怀中心全年 24 小时受理客户的报修及投诉处理。每日有服务工地质量日报发到每个区域的站长及管理层的邮箱，我司通过几个 KPI 关键指标监管工地的现场电梯状况：故障率、异常召修数据（T1 接到客户电话到达现场时间；T2 到达现场故障修复时间）、停梯时间、OFAR 检查情况（工地稽查对工地现场的抽查）。每个区域的管理层会根据这些数据跟踪解决现场的问题。
- 分公司区域管理层的定期客户拜访，我司会定期将 OES 维保数据、故障率等数据导出，以季度、半年度、年度运行报告的形式给客户，让客户了解电梯真实的运行情况。并将

客户反馈的意见带回，进一步改进我司的工作。

奥的斯机电电梯有限公司南宁分公司

2021年12月1日

