

至順環工電業

公司簡介 INTRODUCTION

關於至順

至順環工電業，自民國92年成立至今，主要營運項目為社區機電工程維護保養、建築物公共安全檢查及簽證申報、消防安全設備檢查及簽證申報、消防設備工程設計檢修維護、污水防治設備維護保養、環境病媒蚊防治施工，高壓水刀疏通管線，污水用戶接管承裝相關業務等，並將各項公共設備系統工程整合推動，進而建立更專業化、精緻化的社區優質服務。

現行之住宅、辦公大樓所設計規範，除住的品質提升外，其設備之先進已進入現代科技化，等同一座有機的生命結合體舉凡機電、消防，均給住戶莫大之安全保障，唯所有的社區公共機電設備均需交由專業的技術團隊及完整的後勤支援來維護、保養，如此才能讓社區機電設備正常運轉及延長機電設備之使用壽命。

戰略經營

公司在一定的“經營理念”之下，設定將來的“目標”，為達成此目標，便訂定“戰略”；為對公司成員明示其戰略及時行程序，故策定“經營計畫”，再分別策定個年度實行計劃落實每月的經營。

所謂“戰略經營”即「為適應環境的變化而永久維持發展，必須採取邁向將來的方向性，而明確加以策定的經營」。

擴大領域，建立長期性強固的經營結構，可分為下列二點：其一在「公司攻勢經營」方面，對先行強化機電維修業之人力發展進而引進創新維修技術課程，以有效培育技術人才為首要目標。其二在「守勢經營」方面，專以提升後勤支援及管理克服的能量，建立SOP標準程序作業及快速資訊服務平臺，並強化提升公司內控管理。

核心價值

專業領域「全面的客戶服務」

有客戶需要的地方，必定是至順得活動領域。以世界的視野，來發現、開拓這個領域，提供有創造性的溝通的溝通服務，這是我們的工作。

社會角色「創造智慧資產」

在更豐富地創造、累積地球智慧資產的地方，就有至順的使命。卓越的溝通，使人變得活潑，創造性的工作，進而產生有價值的文化。

企業風格「柔性構造企業」

每位員工的挑戰努力和柔軟對應時代的變化順存在的基礎力量。經常思考「對自己和社會真正的富裕是什麼？」為了實現這項目標，不斷地革新自己。如此，我們才能成長。

機電保養維護服務計畫

執勤時間

1. 例行維護保養每月實施二次。
2. 維護作業時段為上午八時至下午五時。
3. 其他時間若發生重大事故，可緊急聯絡有關人員到場處理。

作業範圍

1. 大樓公共機電設施定期檢驗、保養。
2. 配合大樓強化安全設施(備)，以利各項管制及運作。
3. 機電、消防突發狀況之緊急處理。
4. 提供業主節約能源措施建議。
5. 主管機關設備檢查之配合。
6. 每月定時呈報機電維護工作報告。

維護檢修基本流程

1. 公共設備項目分類建檔、列管、訂定使用辦法。
2. 技術人員定期巡檢保養。
3. 故障維修或設備更新。
4. 報告、紀錄。

機電、消防服務週期

公共用水、電檢查保養

1. 自來水錶進水檢查。
2. 揚水泵測試檢查。
3. 污水泵測試檢查。
4. 廢水泵測試檢查。
5. 各樓層公共照明設備檢查更換。
6. 安全門燈檢查更換。
7. 航空燈檢查更換。

發電機檢查

1. 燃料槽油量檢查及建議補充。
2. 冷卻水水位檢查補充。
3. 自動充電器檢查。
4. 潤滑油油位檢查及建議補充。
5. 蓄電池水位檢查補充及充電。
6. 試車相位電壓、電力輸出紀錄。
7. 發電機ATS功能檢查及盤面清潔。

消防設申報檢測

1. 消防排煙系統自動、手動運轉測試。
2. 消防泵自動、手動運轉測試及壓力值檢查。
3. 撒水主泵自動、手動運轉測試及壓力值檢查。
4. 撒水輔泵自動、手動運轉測試及壓力值檢查。
5. 泡沫泵自動、手動運轉測試及壓力值檢查。
6. 泡沫原液槽原液存量檢查。
7. 採水泵手動運轉測試。
8. 受信總機火警受信及斷線警報測試。
9. 受信總機正常電源及預備電源轉換測試。
10. 緊急廣播系統功能測試。
11. 滅火器抽測（每月抽查樓層方式為之）。
12. 自動警報逆止閥壓力檢測。

機電保養維護事項作業要點

維護事項	作業要點
配電盤、配電箱	配電設備、接地端子、接地電阻、絕緣電阻之電檢，負載之控制分析
公共照明設備及插座設備	照明燈具及插座之維護修理
公共照明開關箱及管線	配線及管路之點檢
緊急發電機及其附屬設備	潤滑系統、冷卻系統、燃料系統、引擎本體、充電系統、及電瓶之檢查保養；電壓、電流、頻率、溫度、轉速、積時等各儀表之觀察紀錄；發電機及ATS等切換開關組之運轉檢查
避雷設備	外部檢視及構造之點檢
集中電錶	總電錶及分戶電錶之檢視，總電錶度點檢
地下受水槽與高架水槽	浮球開關液面控制之機能點檢
污水槽、廢水槽	浮球開關液面之功能點檢
揚水泵	水位感知器、聯軸節、軸承、足閥、馬達啟動及馬達負載電流之點檢
污水泵、廢水泵	馬達運轉情況、軸心、自動交替控制機能之點檢
公共區域給排水管線	管線點檢
火警受信設備	火警受信總機、受信副機之點檢
火災感知器	熱感應器、煙感應器之點檢
消防泵、撒水泵、泡沫泵	馬達、泵浦、壓力水槽、補充水槽、壓力計、壓力開關、安全閥及泵浦啟動控制盤之點檢
火警綜合盤、綜合消防栓	火警標示燈、火警警鈴、手動警報器、水帶、水瞄、泵浦啟動押扣開關、啟動指示燈
自動灑水設備	自動警報逆止閥、自動感知撒水頭、手動啟動裝置、壓力開關、水流警報器之點檢
自動泡沫設備	泡沫原液槽、泡沫混合器、泡沫噴頭、加壓送水之點檢
送風機、排風機、排煙機	送風機、排風機、送風閘門、電池開關、負載電流、軸承、傳動皮帶、潤滑油
緊急廣播設備	廣播擴音機之防塵、防濕及散熱、麥克風、警報按鈕、揚聲器及擴音機遇緊急電源之點檢
自動緊急照明燈出口指示燈、避難方向指示燈	充電器機能、送電變換裝置、出口避難方向指示燈之點檢

機動設備巡檢檢查細則

消防泵

1. 補給水槽水量之檢查。
2. 壓力、電流值動作之確認。
3. 試運轉、振動、異音、異臭之檢查。
4. 加壓送水裝置檢查。
5. 檢查有無漏水。
6. 檢查管路及放水壓力測試。
7. 啟動、控動裝置之檢查。

揚水、廢水、污水泵

1. 檢查有否自動交換使用。
2. 檢查逆止閥之作用是否正常。
3. 開關位置之設定是否適當。
4. 試運轉、振動、異音之檢查。
5. 電壓、電流值動作之確認。
6. 自動控制裝置之動作確認。
7. 底閥機能之確認。

送排煙機

1. 檢查馬達自動控制裝置。
2. 啟動裝置之檢查。
3. 正常運轉之確認。
4. 試運轉、振動、異音、異臭之檢查。
5. 感知器連動之測試。
6. 檢查驅動用傳動帶隻伸張度。
7. 軸受溫度和給油狀況之檢查。
8. 潤滑油之檢查及給油

蓄水池及屋頂水箱

1. 槽內有無污染物之檢查。
2. 管路損傷之檢查。
3. 水位控制接點之檢查。
4. 進、排水狀態之檢查。
5. 檢查浮球開關之作用。
6. 自動控制裝置之檢查。

機電保養人員機動叫修處理種類

一、24小時緊急搶修：

1. 社區火警誤報無法暫時排除。
2. 社區污廢水、揚水、消防水溢出。
3. 社區來水正常供應下，公共水源缺水。
4. 社區自來水管破裂。
5. 社區公共電源跳電。
6. 社區消防機組不正常運轉。
7. 社區發電機無法正常啟動或無法停止運轉。

上述狀況則須接到通知日間30分鐘、夜間60分鐘內到達現場執行搶修

二、一般叫修：

除緊急叫修種類外，須於接到通知後24-48小時內執行維修勤務。

三、住戶叫修：

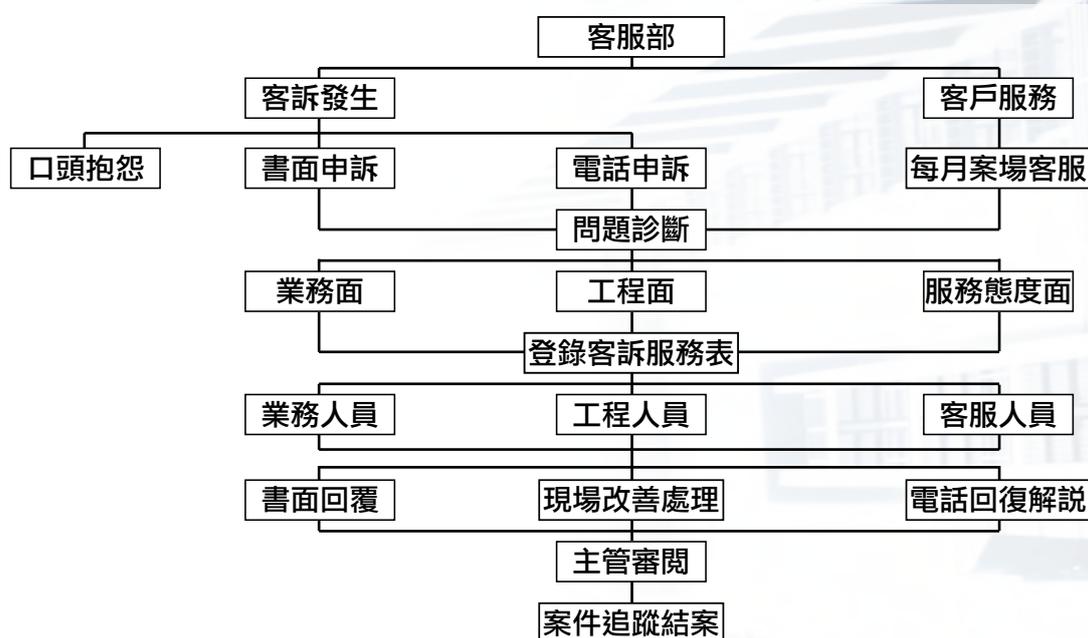
住戶私人設施維修，非本公司合約範圍，但應提供相關資訊之諮詢或修繕服務，其維修日期及費用由雙方協定

機電保養人員叫修處理項目

- 一、一般叫修及定期保養時，應即時修理零星損壞或其附加物，不另收費。
(材料另計)
- 二、遇重大工程修繕，則須先行估價雙方同意後施工。管理委員會擁有另行雇工修繕之權利，若由本公司修繕更換於保固期(一年)內故障，本公司無條件修護或更換新品，否則該工程款由保養費扣除，本公司不得異議。

客服部作業流程表

標準作業程序 (SOP)



工務部作業流程表

標準作業程序 (SOP)



機電保養人員服務內容分析表

維護保養方式	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 每月例行性2次設備保養 ◆ 簽約進場後，當月即進行社區機電設備總體檢
保障人員	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 公司員工投保雇主責任意外險每人500萬
人員機動性	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 24小時機動搶修服務，日間30分鐘、夜間60分鐘、假日60分鐘，設立專職機動巡檢組，隨時處理社區機電突發狀況，時效性及支援性強
人員教育訓練	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 本公司每週召開工務會報掌握各項狀況，每月定期實行各式專業技術教育訓練及勞工安全教育訓練 ◆ 免費替社區製作消防防護計畫書，並配合管理委員會舉辦社區消防演練

歷年工程實績

公家機關	交通部公路台中總局 中科院台中院區 基隆海洋科技博物館	彰化榮譽國民之家 西螺休息站 漢翔航空	台肥大樓 基隆海洋科技博物館	新竹榮譽國民之家 法務部台中戒治所 台糖畜殖場
上市公司	矽品科技	華碩電腦蘆竹廠	達運精密	二三有限公司
學校單位	國立臺灣師範大學	國立嘉義大學	國立清華大學實驗室	私立弘文高中
飯店旅館	埔里天一大飯店 愛莉絲大飯店	台中馥品大飯店 嘉義寬悅花園酒店	台中通豪大飯店	碧根行館 埔里山王大飯店
百貨公司	台中新光三越	台中廣三SOGO	台中依蝶百貨	台中德安百貨 台中中信飯店
社區大樓	大台中國際會展中心	新亞東婦產科醫院	未來之翼	自由天地 比佛利山莊 紐約廣場
<p>台灣工銀證卷 木玉商業大樓 碧根MOTO 俊國天廈 天璽一期 寶裕大東興 寶佳麗 喬立亞維農 人間美村 快樂頌 天籟美術 龍歡喜 豐邑有田 大公益 裕國綠大地 大蘋果B區 陽光大地 樂群新城甲 陽光綠第 大葉學苑 德鑫藏龍 城市經典 大唐世家 豐臣庭園 鉅育芳鄰 崇德第一家 市政之星 雅庭天下 龍邦世賢 文化世家 美又美產經大樓 五權花園廣場 世賢天廈 綠茵房 巨族芳鄰 健康佳園 新聯合國B2 種籽文明 勇建通商大樓 天閣社區B區 大城凱悅 青海青 雅軒大樓 福上新城 糖安 市政敦煌 萬得大樓 萬榮大樓 太子龍 中國小莊 佳茂文心會館 彰化柏德 台中陽明 美術臻品 慶懋巨鎮 福星大地 東龍臻觀 龍邦綠園道 三采藝術園區 國泰水榭花都 建築之旅 中友御品 國雄領域 博星人境 風情大亨 生活大師 普林斯頓 勝美術 樂群新城甲 大地城國 新象大樓 喬立月河 大城開喜 總太如來 惠宇城市遠見 惠宇凱悅 昇佳春天 大城至善 裕國天泉 崇德第一家 雅庭天下 龍邦世賢 微笑城市 崇德巴黎 種籽文明 新店夢享國 維多利亞 崇德皇家 大美社區 精銳仰極 中央公園 全國一品 文心及第 富宇春天 荔園華廈 惠宇人本新觀 築心苑 精銳印象天籟 林鼎願景 寶璽公園爵邸 全友敦南 公園家 勝美大禮 潤泰曉山青 興大奇美 嘉磐千秋 精銳旅建築 林鼎跨界 寶璽翡翠 豐邑閱文心 歐薇花園 經典社區 遠見大樓 海頓公園 新北馥記山莊 自遊自宅 大地子民 南投天祥聖宮 親家雲硯 新業君子 登陽森濤 惠宇科博館 精銳Ace特區 舜元地磐 三采麗園尊邸 觀閣 浩瀚景川匯 佳福玉璽 泰鉅綠豐華 寶鍊市中欣 時代金鑽公寓大廈 中龍鋼鐵員工安居中心 瑤光樓 左岸高第 中港七喜</p>				

機電消防保養維護照片



污水控盤檢查



污水控盤查看



太陽能介面查看



中繼機組查看



大公ATS查看



消防水袋檢查



泡沫原液桶液位查看



泡沫流量計查看



住戶端電表查看



自動警報逆止閥壓力錶查看



發電機介面操作



揚水控盤介面操作



揚水下水池查看



排煙閘門查看



授信總機功能檢查



滅火器檢查



進風閘門查看



發電機機油檢查



發電機電瓶檢查



發電機冷卻系統檢查



廣播總機功能測試



瞄子檢查



鼓風機檢查



電壓檢查



電話系統功能檢查



大樓年度消防安全設備申報檢查項目

※消防安全設備之檢修項目內容如下※

一、依據消防署86.12.04頒佈之各類場所消防安全設備檢修及申報作業基準實施檢查項目如下：

- | | |
|-----------------|-----------------------------------|
| 1.滅火器 | 13.標示設備 |
| 2.室內消防栓設備 | 14.避難器具 |
| 3.室外消防栓設備 | 15.緊急照明設備 |
| 4.自動灑水設備 | 16.連結送水管 |
| 5.水霧滅火設備 | 17.消防專用蓄水池 |
| 6.泡沫滅火設備 | 18.排煙設備（緊急升降機間、特別安全梯間排煙設備、室內排煙設備） |
| 7.二氧化碳滅火設備 | 19.緊急電源插座 |
| 8.乾粉滅火設備 | 20.其他經中央主管機關認定之消防安全設備 |
| 9.海龍滅火設備 | |
| 10.火警自動警報設備 | |
| 11.瓦斯漏氣火警自動警報設備 | |
| 12.緊急廣播設備 | |

二、消防法實行細則第六條：

管理權人依本法第九條規定應定期檢修消防安全設備之方式如下：

- 1.外觀檢查：經由外觀判別消防安全設備有無毀損及其配置是否正常。
- 2.性能檢查：經由操作判別消防安全設備之性能是否正常。
- 3.綜合檢查：經由消防安全設備整體性之運作或使用，判別其機能。

消防防護計畫書

防火管理業務

災害應變管理

1. 自衛消防編組演練
2. 通報聯絡
3. 滅火
4. 避難引導
5. 安全防護
6. 救護

平時防火管理

1. 災害預防管理編組
2. 滅火警報及避難逃生訓練
3. 防火避難設施之管理
4. 消防安全設備之檢修
5. 用火管理(防火管理)
6. 收容人員之管理
7. 夜間及假日之防火管理

其他防火管理上必要管理

1. 施工中防火管理
2. 瓦斯漏氣對策
3. 震災對策
4. 危險物品管理

★消防防護計畫書應包括哪些事項★

1. 自衛消防編組：員工在10人以上者，至少編組滅火班、通報班及避難引導班；員工在50人以上者，應增編安全防護班級救護班。
2. 防火避難設施之自行檢查：每月至少檢查乙次，檢查結果遇有缺，應報告管理權人立即改善。
3. 消防安全設備之維護與管理。
4. 其他災害發生時之滅火行動、通報聯絡及避難引導等。
5. 滅火、通報及避難訓練之實施：每半年至少應舉辦乙次，每次不得少於4小時，並應事先通報當地消防機關。
6. 防災應變之教育訓練。
7. 用火、用電之監督管理。
8. 防止縱火措施。
9. 場所之位置圖、逃生避難圖及平面圖。
10. 其他防災應變上之必要事項。

機電設備故障之緊急應變措施

大樓發生以下緊急事故時，你該如何應變？

一、消防系統

- Q 受信總機火警突然響起時，該如何應變？**
- A 先將地區音響及主音響關掉後依顯示樓層或區域，詢問住戶有無火災情形發生，再至顯示該樓層查看探測器是否亮燈，若亮燈則為故障，不亮則檢查消防栓之手動報警機是否誤動，按復歸鈕後無訊號表示誤報，若仍顯示則須請機電廠商查修。
- Q 室內消防栓太平龍頭突然噴水，如何應變？**
- A 先至消防機房將消防機組關閉，再去頂樓關閉銅閘閥，再通知機電廠商儘速將太平龍頭更換。
- Q 住戶灑水頭突然大量撒水時，該如何應變？**
- A 將地下室撒水泵浦關掉，，再去頂樓關閉銅閘閥，再至該樓層將警報報逆止閥開關關掉，聯絡屋主及請機電廠商處理。
- Q 地下室泡沫管路突然大量撒水時，該如何應變？**
- A 將消防泡沫泵浦關掉，檢查手動開關有無打開，若打開則將其關閉，若關著則有可能為一齊開放閥故障，將其左右匣閥關閉，再通知機電廠商處理。
- Q 當消防機房消防蓄水池水滿溢出時，該如何應變？**
- A 將進水閘閥關閉及進水浮球開關關閉，再通知機電廠商檢查。

二、排水系統

- Q 地下室污(廢)水溢出時，該如何應變？**
- A 轉開關至手動開關及做緊急抽水處理再通知機電廠商檢查。
- Q 住戶沒水可用時，該如何應變？**
- A 請先通知管理員詢問是否有自來水公司停水公告，若無則請住戶先將水龍頭全部打開，看是否有積空氣，若無積空氣則至水錶處查看是否為水錶堵塞。

三、電器系統

Q 地下室總開關跳電時，該如何應變？

A 先查是否為跳電現象，然後將其復歸，往下壓再往上送，再聯絡機電廠商處理。

Q 住戶沒有電時，如何應變？

A 先查是否為跳電現象，然後將其復歸，往下壓再往上送。

四、發電機系統

Q 發電機突然啟動時，該如何應變？

A 若有停電則為正常現象，若無停電，有可能為控制機盤故障。先將其關機再請機電廠商處理。

Q 台電停電而發電機無法啟動時，該如何應變？

A 將發電機總開關先關掉，再以手動啟動發電機，約30秒後電壓平穩建立後，再將總開關送上，以防止電梯機板因不穩定電壓而燒毀，再通知機電廠商前來處理。



至順環工電業

如社區發生問題請撥
24小時客服專線：
0800-258286

至順環工電業



各式專業證照

