

维小保物业 APP 操作使用手册

V4.1.0

2019 年 12 月 03 日

目录

1. 概况	4
2. 使用前提	4
2.1. APP 下载	4
2.2. 账号注册	4
3. 功能介绍	5
3.1. 首页	5
3.1.1. 电梯概况	5
3.1.2. 我的电梯	5
3.1.3. 消息通知	9
3.1.4. 小保精选	9
3.1.5. 最近观看	10
3.2. 管理	10
3.3. 服务	11
3.3.1. 监控回放	12
3.3.2. 安全预警	12
3.3.3. 健康指数	13
3.3.4. 音量调节	13
3.3.5. 智能屏管理	14
3.3.6. 云梯报修	14
3.3.7. 告警记录	15
3.3.8. 维保日历	15
3.3.9. 维保记录	16
3.3.10. 维保审批	16
3.3.11. 物业公告	17
3.3.12. 报修报事	19
3.3.13. 统计分析	20
3.3.14. 报表中心	21
3.3.15. 小区监控	22
3.3.16. 小区统计	错误!未定义书签。
3.3.17. 账号开通	错误!未定义书签。
3.3.18. 告警模拟	错误!未定义书签。
3.3.19. 商城订单	错误!未定义书签。
3.3.20. 超时救援	错误!未定义书签。
3.4. 通讯录	22
3.5. 我的	23
3.5.1. 我的信息	23
3.5.2. 做任务赚积分	24
3.5.3. 积分商城	24
3.5.4. 使用帮助	25
3.5.5. 意见反馈	25
3.5.6. 服务热线	26

3.5.7.	分享 APP	26
3.5.8.	设置	27

1. 概况

维小保物业 APP 面向物业人员，主要用于电梯安全管理和物业日常管理。物业 APP 拥有客观公正的评价系统，可为电梯进行健康分数的打分，帮助物业发现状况不好的电梯以便及时进行维保维修；通过云梯系统，可自动发现电梯困人并利用可视/语音对讲跟被困人员进行沟通安抚；也可以自动识别梯内不安全行为（如遮挡门、电瓶车入梯等行为），并通过自动劝阻的方式为电梯保驾护航。维小保 APP 还自动帮助物业生成电梯运行报告，提高管理效率及水平。

2. 使用前提

2.1. APP 下载

维小保物业 APP 可扫码进行下载，或在各大应用商城（苹果、华为、小米、OPPO、VIVO、360、应用宝）进行下载（注：安卓商店的版本会较苹果应用商店晚 1-2 天左右）。



2.2. 账号注册

账号有两种获得途径：

1. 可通过物业 APP 中账号申请的渠道获得；
2. 若该小区已存在管理员，管理员可通过物业 APP 的通讯录管理功能开通账号。

3. 功能介绍

3.1. 首页

首页主要包括顶部快速操作区域、电梯概况、通知消息、小保精选和最近观看 5 个部分。其中，快速操作区域，除我的电梯外，其它功能将在服务模块详情说明。



3.1.1. 电梯概况

电梯概况展示该用户所选择的小区的电梯接入总数量以及这些电梯的平均健康水平。健康指数越高，说明电梯的情况越好。

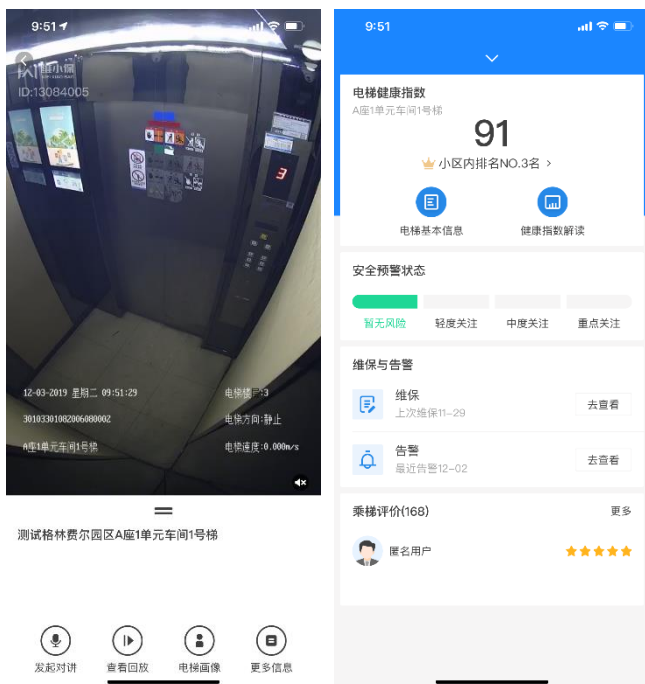
3.1.2. 我的电梯

我的电梯显示当前用户有权限的电梯列表。若电梯后面出现“调试”或“维护”标签，说明该部电梯当前处于安装调试或维护状态，部分功能可能不能正常使用。



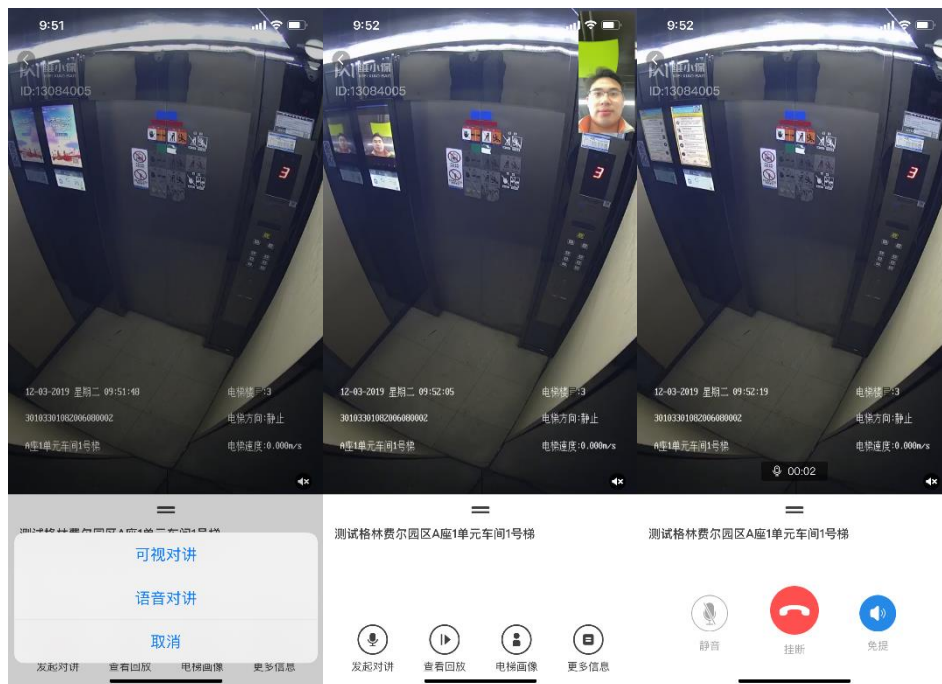
点击列表中的电梯可查看每部电梯的详细信息，包括电梯实时视频、基本信息、健康指数、预警状态、告警记录、乘梯评价等数据。

实时视频可以实时查看电梯的监控画面，画面中包含电梯运行的实时数据，如电梯运行方向、电梯速度及电梯楼层等。用户也可以直接发起对讲、查看回放、查看电梯画像或者查看电梯数据。



3.1.2.1.发起对讲

可与梯内人员直接进行可视对讲或者语音对讲。



3.1.2.2.查看回放

可以自定义回放 3 天内（根据 TF 卡大小会有不同）的监控视频。

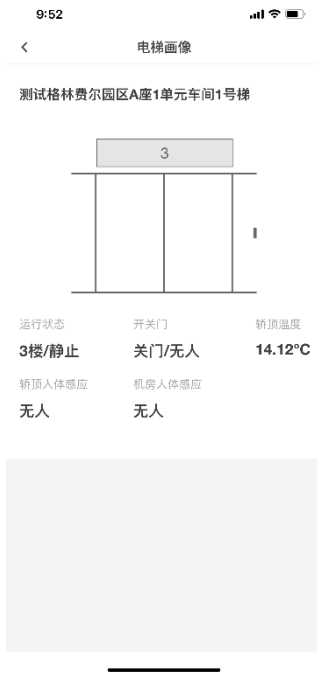


温莎苑2幢2单元



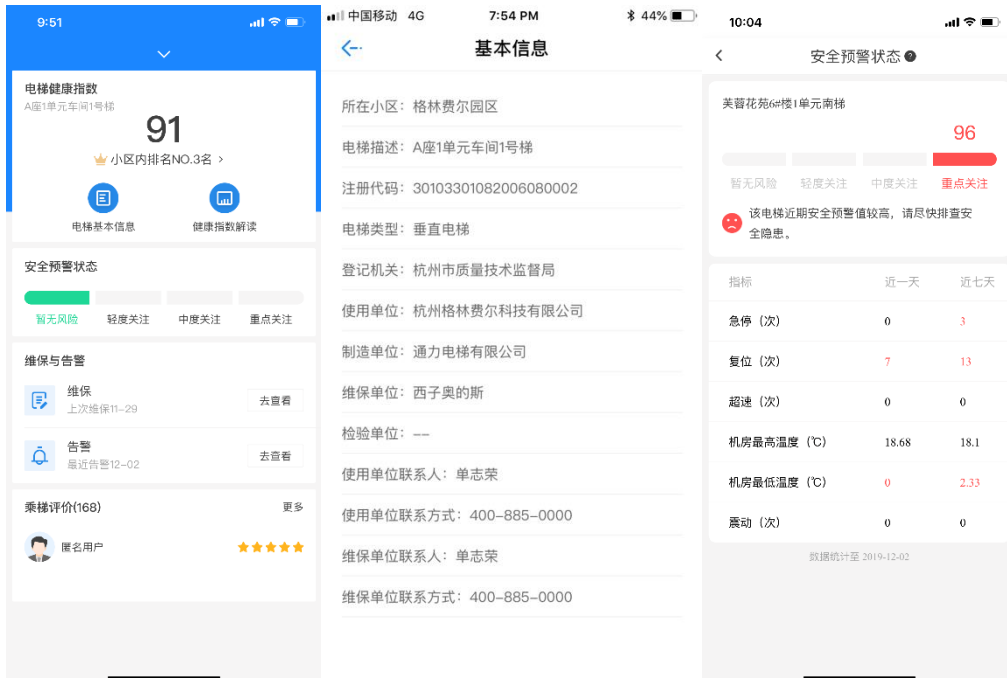
3.1.2.3.电梯画像

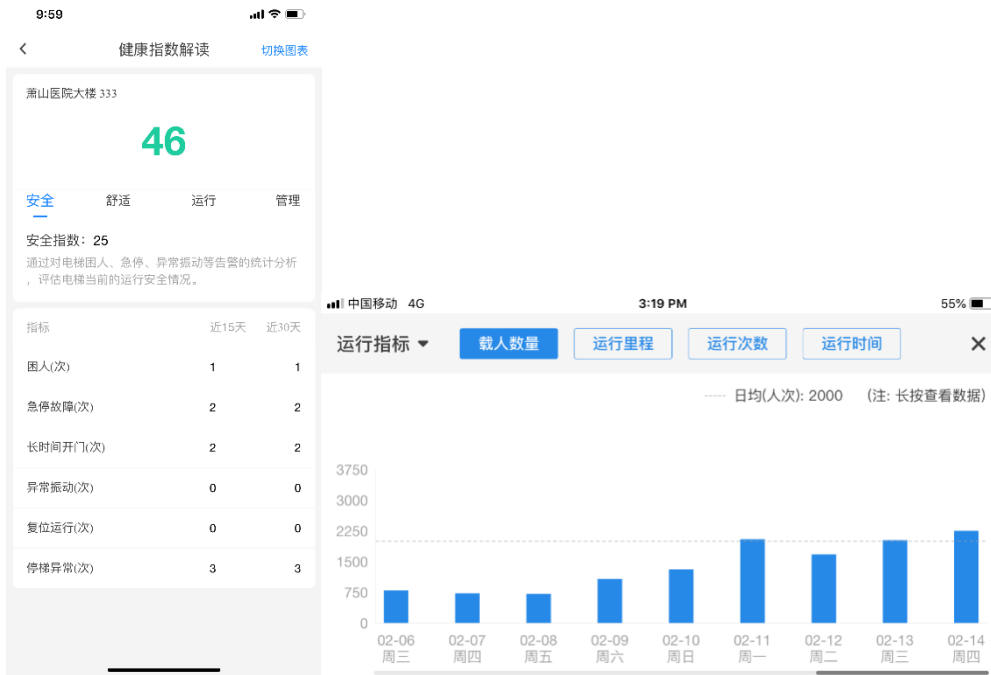
展示电梯的实时数据，如开关门状态、有无无人、楼层、运行方向、轿顶温度、轿厢人体感应、轿顶人体感应。



3.1.2.4.更多信息

点击“更多信息”，可以看到电梯的详细数据，包括电梯的基本信息、健康指数、预警状态、告警记录、乘梯评价等。





3.1.3. 消息通知

当用户负责的电梯出现告警时，首页会实时推送通知。点击通知，打开全部通知列表。

根据通知的来源不同，全部通知分为告警消息、系统消息和服务消息。

备注：进入全部通知页面，APP 的角标将重置为 0。由于 Android 的机型不同，部分手机的角标可能不显示。



3.1.4. 小保精选

小保精选除了不定期推送维小保团队精心挑选的电梯安全或物业管理案例外，还会给物业用户提供云梯维

小保的运行效果播报等。用户可以在每篇文章下面点赞或评论，发表自己的看法。



3.1.5. 最近观看

最近观看展示最近观看的电梯概况，可快速进入该电梯的单梯主页。最多记录 5 条电梯数据。



3.2. 管理

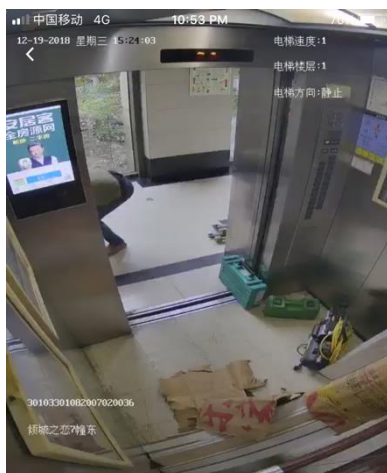
可查看发生的告警记录或事件并进行管理，如困人、遮挡门、维保审批等。

目前支持的管理事件类型包括困人、遮挡门、电瓶车入梯、急停故障、高风险电梯、长时间开门、机房温

度异常、宠物入梯、电梯震动等，其中逆行和小孩单独乘梯是针对扶梯的告警类型。



点击管理列表对应的事件，可查看相应告警的回放视频或告警详情。下图分别是遮挡门、机房温度异常和电梯震动高发楼层的告警详情页。



3.3. 服务

包括云梯服务、电梯维保、物业管理和增值服务四大类。



3.3.1. 监控回放

默认查询当前电梯当天的回放视频，可以通过左右箭头切换日期。支持按小时和按分钟的比例尺查看，按小时查看时，一小格表示 10 分钟；按分钟查看时，一小格表示 10 秒钟。时间轴上标有告警点，不同颜色的告警点表示不同的告警类型。



3.3.2. 安全预警

安全预警模块中可查看用户所拥有的权限的全部电梯的预警分数排名，由高到低，预警分数越高，该电梯

就越需要关注。



3.3.3. 健康指数

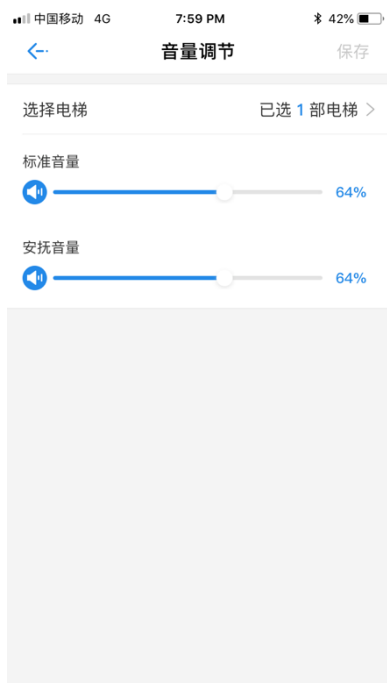
健康指数模块中可查看用户所拥有的权限的全部电梯的健康指数分数排名，由低到高，健康指数越低，该电梯已经出现的问题就越多。



3.3.4. 音量调节

可设置任意一部电梯的音量，音量包含标准音量及安抚音量。

标准音量为正常情况下智能屏播放的声音，可从 0-100 进行设置；
安抚音量为发生异常情况（如困人）智能屏播放的声音，可从 0-100 进行设置。



3.3.5. 智能屏管理

智能屏管理可改变屏幕上电话号码的展示，选择对应的电梯后点击保存即可生效。该功能开放给管理员。



3.3.6. 云梯报修

当云梯设备（比如智能屏、摄像头）发生故障时，物业人员可以通过云梯报修直接提交问题单。系统收到

云梯报修

故障类型

建兴苑3#

故障类型

故障描述

0/500

图片添加

最多支持上传4张

提交

故障类型

智能屏故障

收起

智能屏黑屏或花屏

智能屏语音无声

智能屏语音过响或过低

智能屏广告不显示

智能屏播放内容出错

无法对讲

摄像头故障

收起

无法查看监控

查看监控位置不准确

收起

其他

收起

人员被困未收到告警提示

收到多余告警提示

维小保无法调取视频

电梯登记位置错误

告警记录可快速查看某个小区所有的告警。

21%

6:51

告警记录

风雅钱塘

本月

风雅钱塘2-1北-L3

电瓶车入梯

2019-09-16 06:46:50

风雅钱塘12-1西-L52

遮挡门

2019-09-16 06:41:08

风雅钱塘8-2西-L15

遮挡门

2019-09-16 06:19:31

风雅钱塘7-3南-L40

电瓶车入梯

2019-09-16 06:16:57

风雅钱塘11-2西-L48

遮挡门

2019-09-16 05:58:02

风雅钱塘6-1南-L12

遮挡门

2019-09-16 05:40:15

风雅钱塘6-1北-L11

遮挡门

2019-09-16 05:39:13

风雅钱塘7-1南-L44

遮挡门

2019-09-16 04:18:28

风雅钱塘16-1东-L61

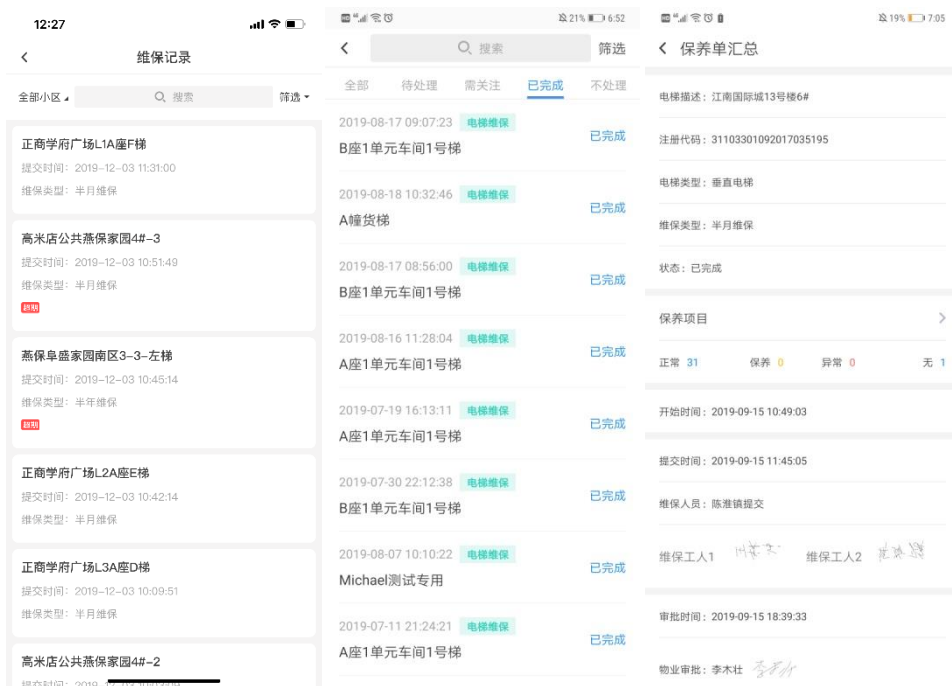
长时间开门

可查看电梯的维保计划。日历上会展示用户拥有权限的所有电梯，在设定的时间内（一般为 15 天）未做维保会视为逾期。（需开启维保服务，并配合维保 APP 使用）



3.3.9. 维保记录

可查询已经完成的维保记录。（需开启维保服务，并配合维保 APP 使用）



3.3.10. 维保审批

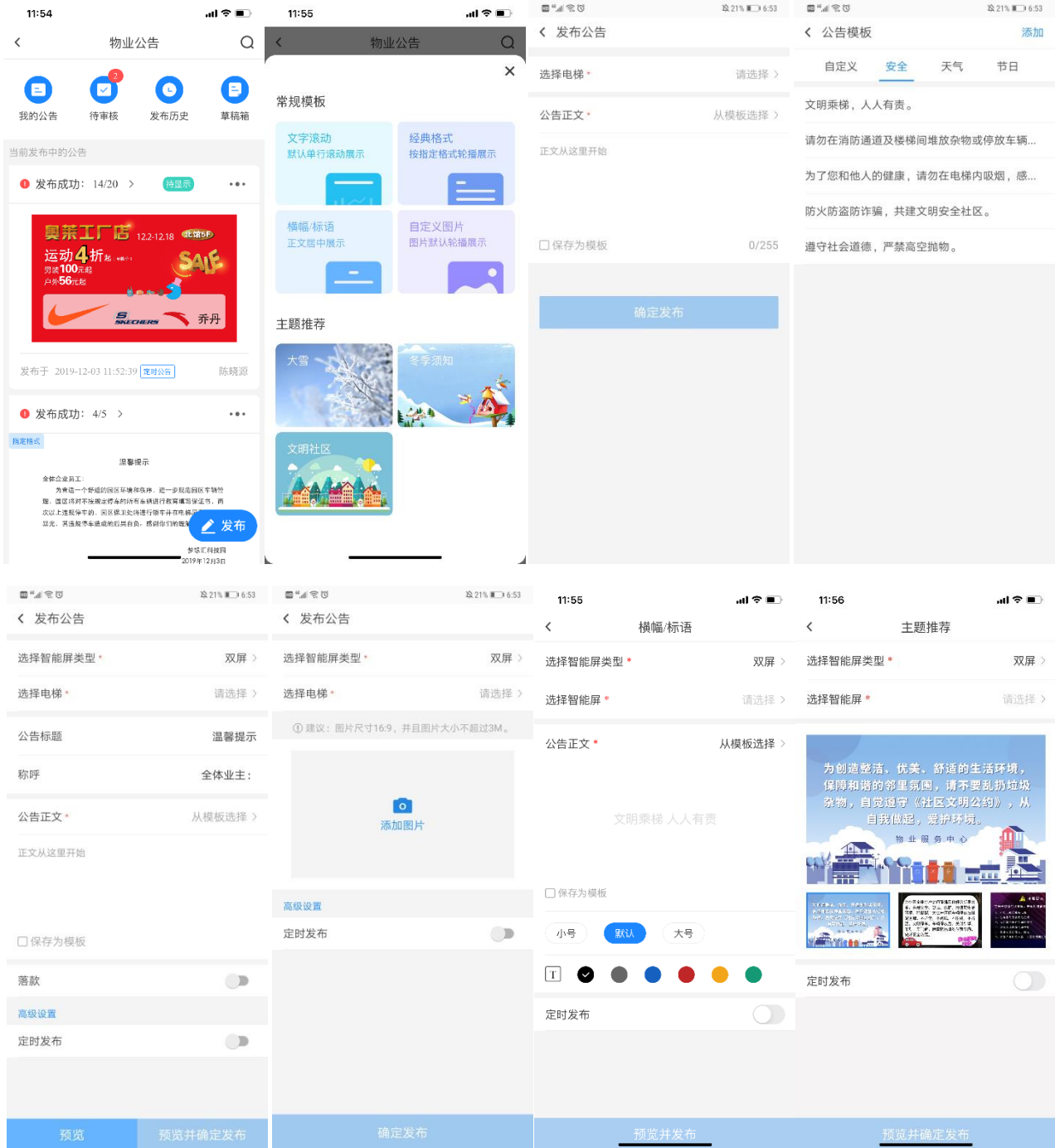
物业人员可直接审批或批量审批维保提交的维保记录。



3.3.11. 物业公告

物业人员可以向智能屏发布物业公告。目前支持五种发布方式：

- 直接发布文字单行轮播；
- 发布指定格式的文字；
- 发布自定义图片（发布文字公告时可以通过模板快速输入公告正文，用户也可以自定义公告模板）
发布图片时，单屏建议的图片尺寸比例为 27：7；双屏建议的图片尺寸比例是 16：9。
若待发布的公告希望到期自动撤销，可以开启高级设置的定时发布开关。到期后，公告将会自动播放结束。需要注意的是，直接发布单行轮播的文字暂不支持定时发布。
- 发布横幅标语（可调整字体大小、字体颜色及背景颜色）
- 模板图片（由我司后台配置，会不定期更新，为物业提供好的模板）



物业人员发布公告时，如果需要经领导审核，可以分配公告审核权限。公告审核人员发布公告时可以直接发布。

审核时，可以选择拒绝、通过或编辑。拒绝表示该公告不予发布；通过表示同意发布该公告；编辑表示该公告可能有部分文字措辞不当或格式有误，需要修改后再发布。



3.3.12.报修报事

物业人员通过物业 APP 或者物业 WEB 的报修报事登记问题后,可派遣维保人员或电梯维修人员处理该问题。其它非电梯故障的问题, 物业人员可派遣任意物业人员处理该问题。

此外, 业主通过小程序端提交的电梯故障问题或由系统生成的电梯故障问题, 我们会自动通知维保人员和电梯维修人员处理。



中国移动 4G1:19 PM82%中国移动 4G1:20 PM81%

问题处理

发起人

保存

公共报修

电梯故障

已派遣

* 房号

请输入

* 发起人手机号

请输入

问题单号

201903070007000345

姓名

请输入

所在小区

格林费尔园区

问题位置

A座1单元车间1号梯

电梯灯坏了

联系发起人

301

联系物业登记人

杨杰锋

重派

结束问题

3.3.13.统计分析

3.3.13.1. 告警统计

可按日、周、月查看某小区的告警数量。

12:12

统计分析

中江花园

日

周

月

12.02

遮挡门

3次

长时间开门

0次

一键呼救

0次

停梯异常

0次

困人

0次

反复开关门

1次

剧烈运动

0次

复位运行

0次

逆行告警

0次

机房温度异常

0次

小孩单独乘梯

0次

电瓶车入梯

2次

告警

运行

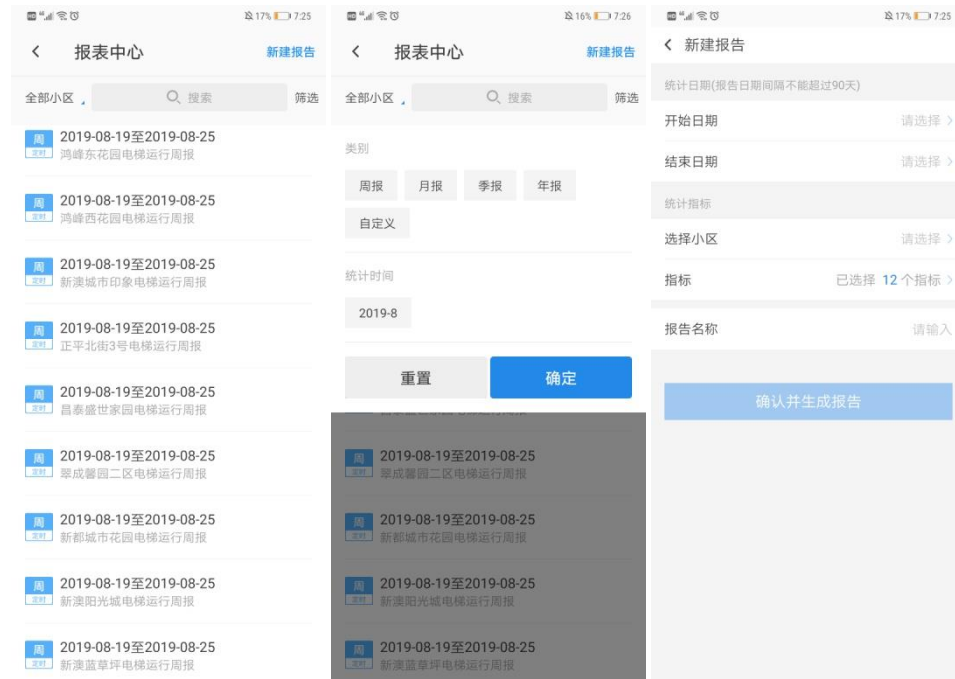
3.3.13.2. 运行统计

可按日、周、月查看某小区的运行数据统计。



3.3.14. 报表中心

系统会定期生成该小区的电梯运行报告，用户也可以自定义报告统计小区和统计指标。



3.3.15. 小区监控

部分小区除电梯轿厢内有摄像头外，在机房、轿顶或非电梯场景下也安装了智能摄像头。通过小区监控，就可以查看这些小区所有的摄像头设备的实时监控。

注意，该功能目前只对部分小区开放。若小区所有摄像头都在电梯轿厢内，该功能与单梯的实时监控效果一致。



传染楼机房-B版摄像头
宁医大总院

3.4. 通讯录

可查看该单位的组织架构，根据用户的权限不同，可查看的通讯录范围也不同。

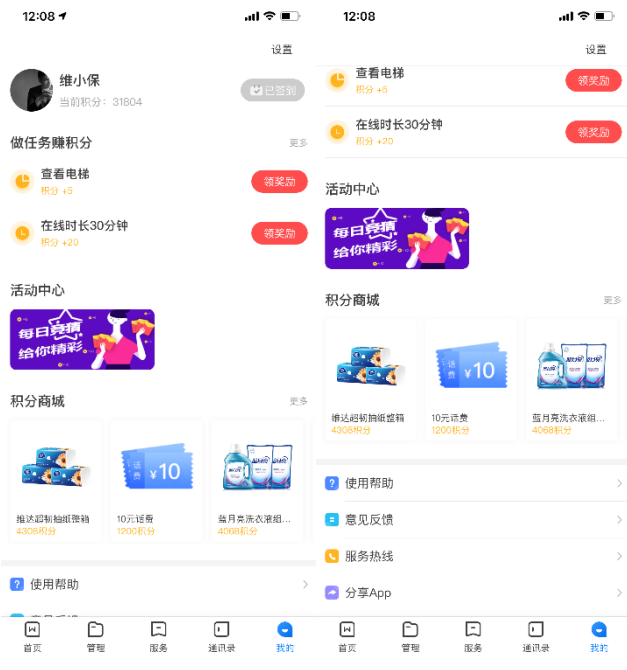
物业单位的管理员可以管理该单位人员和部门信息，在通讯录中添加成员即相当于给相关用户开通维小保账号；监管单位的管理员则不开放该功能，无特殊作用。

通过通讯录添加的账号，默认是未激活状态；该用户第一次在对应小区登录时，账号会自动激活。



3.5. 我的

查看个人中心相关信息，完成积分任务，进入积分商城、提交意见反馈或设置通知推送等。



3.5.1. 我的信息

查看个人相关的信息。



3.5.2. 做任务赚积分

用户可通过做任务赚取积分。



3.5.3. 积分商城

用户可用获得的积分在积分商城内兑换物品。



3.5.4. 使用帮助

可以查看一些常见问题。



3.5.5. 意见反馈

可进行 APP 或者云梯相关的意见反馈。

3.5.6. 服务热线

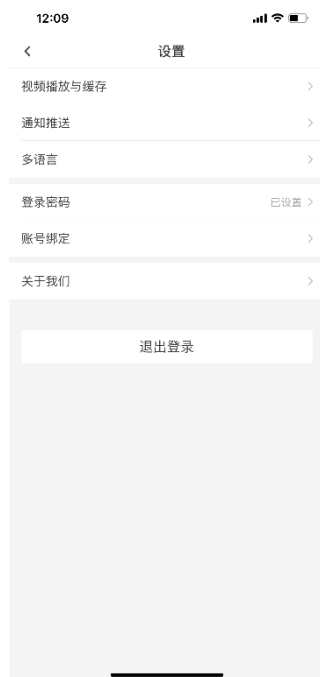
可拨打客服电话直接进行问题反馈或咨询。

3.5.7. 分享 APP

可通过微信、朋友圈或复制链接的方式分享 APP。



3.5.8. 设置



3.5.8.1. 视频播放与缓存

可设置 wifi 或移动网络下是否要自动播放视频

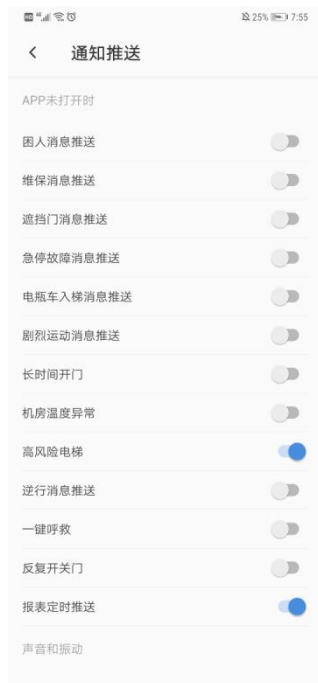


3.5.8.2.通知推送

可设置困人、维保、不安全行为等通知是否自动进行推动。

可设置通知方式为振动或者声音。

Android 系统 8.0 以上版本，需自行到手机的设置选项中设置振动或声音。



3.5.8.3.多语言

目前支持中文（简体）、中文（繁体）及英文

3.5.8.4.登录密码

可通过旧密码或者短信验证重新设置验证码。



3.5.8.5.账号绑定

可修改账号绑定的相关信息，如手机号、支付宝、微信。



3.5.8.6.关于我们

可查看当前使用 APP 的版本号、隐私政策、官方网站等信息。

