



陕 西 省 地 方 标 准

DB XX/T XXXX—

物业承接查验规范

Property acceptance inspection specification

(征求意见稿)



XXXX—XX—XX 发布

XXXX—XX—XX 实施

陕西省市场监督管理局 发 布

目 次

前言 II

1 范围 3

2 规范性引用文件 3

3 术语和定义 3

4 基本要求 3

5 承接查验条件 4

6 承接查验程序 4

7 查验内容与要求 5

8 交接内容与要求 7

附录 A （规范性） 资料查验的内容 10

附录 B （规范性） 共用设施查验的内容及要求 12

附录 C （规范性） 共用设备查验的内容及要求 16

附录 D （规范性） 共有部位查验的内容及要求 25

参考文献 28

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本标准的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由陕西省住房和城乡建设局提出并归口。

本文件起草单位：

本文件主要起草人：

本文件由诚悦物业服务集团有限公司负责解释。

本文件首次发布。

本文件在实施中如有疑问或建议，请将咨询或修改建议等信息反馈至下列单位：

单位：诚悦物业服务集团有限公司

电话：029-89381952

地址：西安市高新区锦业路36号盈樾国际A座17层

邮编：710065

物业承接查验规范

1 范围

本文件规定了物业承接查验的术语和定义、基本要求、承接查验条件、承接查验程序、查验内容与要求、交接内容与要求等要求。

本文件适用于陕西省行政区域内的新建物业项目，前期物业服务人进行物业共有部分、共用设施设备的承接查验。物业服务人更迭的物业项目可参照本规范执行。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

JGJ/T 30-2015 房地产业基本术语标准

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

3.2 物业承接查验 acceptance inspection prior to property service takeover

承接新建物业前，物业服务人和建设单位按照国家有关规定和前期物业服务合同的约定，共同对物业共有部分、共用设施设备进行检查和验收的活动。

共有部分 common area

根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位。一般包括建筑物的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及外墙、门厅、楼梯间、走廊、楼道、扶手、护栏、电梯井道、架空层及设备间等。

3.3

3.4 共用设施设备 shared facilities and equipments

根据法律、法规和房屋买卖合同，由住宅业主或住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备。共用设施一般包括道路、绿地、人造景观、围墙、大门、信报箱、宣传栏、路灯、排水沟、渠、池、污水井、化粪池、垃圾容器、污水处理设施、机动车(非机动车)停车设施、休闲娱乐设施、消防设施、安防监控设施、人防设施、垃圾转运设施以及物业服务用房等。共用设备一般包括电梯、水泵、水箱、防雷设施、消防设备、楼道照明、天线、通讯设施、发电机、变配电设备、给排水管道及阀门、电线电缆、供暖及空调设备等。

4 基本要求

4.1 物业承接查验应遵循诚实信用、客观公正、权责分明以及保护业主共有财产的原则。

4.2 物业承接查验应当在县（市、区）住房和城乡建设主管部门和街道办事处或者乡（镇）人民政府的监督下，由建设单位与前期物业服务人共同进行。

4.3 前期物业服务人和建设单位应委派专业人员参与现场查验，可聘请相关专业机构协助进行，过程和结果可公证。

4.4 现场查验应当按国家和地方相关建筑设计规范、工程质量标准、承接查验指导标准以及设施设备标准，综合运用核对、观察、使用、检测和试验等方法，重点查验物业共有部分、共用设施设备的配置、外观质量和使用功能。

4.5 现场查验应当形成书面记录。记录应当包括查验时间、项目名称、查验内容、查验方法、存在问题、修复情况以及查验结论等内容，查验记录应当由建设单位和前期物业服务人参加查验的人员共同签字确认。

4.6 前期物业服务人应当将承接查验有关的文件、资料和记录建立档案并妥善保管。

5 承接查验条件

实施承接查验的物业项目，应当具备以下条件：

- a) 建设工程竣工验收合格，取得规划、消防、环保等主管部门出具的认可或者准许使用文件，并经建设行政主管部门备案。
- b) 供电、供水、供气、供热、排水、通信、公共照明、有线电视等市政公用设施设备按规划设计要求建成，并通过相关单位的检测、验收，取得相应合格报告。供水、供电、供气、供热已安装独立计量表具。
- c) 教育、邮政、医疗卫生、文化体育、环卫、社区服务等公共服务设施已按规划设计要求建成，达到设计功能要求。
- d) 道路、绿地和物业服务用房等公共配套设施按规划设计要求建成，并满足使用功能要求。
- e) 电梯、二次供水、高压供电、消防设施、压力容器、电子监控系统等共用设施设备，通过相关单位的检测、验收，并取得使用合格证书。
- f) 物业使用、维护和管理的相关技术资料完整齐全。
- g) 具有完整的设计、竣工图纸。
- h) 涉及隐蔽工程的相关验收资料。
- i) 法律、法规规定的其他条件。

6 承接查验程序

6.1 基本流程

物业承接查验应符合下列流程要求：

- 确定物业承接查验方案；
- 签订物业承接查验协议；
- 移交有关图纸资料；
- 现场查验物业共有部分、共用设施设备；
- 确认并记录查验发现的问题；
- 问题整改及复检；
- 提交查验报告；
- 办理物业交接手续。

6.2 程序要求

6.2.1 实施物业承接查验，应依据下列文件：

- 建设工程质量法规、政策、标准和规范；
- 建设单位移交的竣工图纸资料；
- 商品房买卖合同；
- 前期物业服务合同；
- 临时管理规约；
- 其他相关文件。

6.2.2 前期物业服务人应当与建设单位签订物业承接查验协议，协议内容包含但不限于：

- 承接查验基本情况；
- 承接查验方案，包括查验项目、内容、标准、方法、时间与进度、问题的收集与处理、工具与器材、参加人员、记录人、负责人等；
- 承接查验物资准备，包括查验人员的组织与培训、设备、仪器仪表、工具、防护用品、记录表格等；
- 承接查验存在问题确认；
- 承接查验问题解决方法及时限；
- 双方权利义务；
- 其他相关约定。

6.2.3 前期物业服务人应记录承接查验中所发现的问题，参加查验的各单位人员应确认签字，前期物业服务人将问题分别报送有关单位整改。整改后由前期物业服务人对整改情况复查确认并记录。

6.2.4 建设单位应在物业承接查验协议签订后 10 日内向前期物业服务人移交物业服务用房。

6.2.5 建设单位应在现场查验前 30 日，编制移交资料目录清单，向前期物业服务人移交下列资料：

- 竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；
- 共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料；
- 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件；
- 建筑物及其附属设施质量保修文件和使用说明文件；
- 承接查验所必需的其他资料；
- 未能全部移交的，建设单位应列出未移交资料的清单并书面承诺补交的具体时限。

6.2.6 交付前 15 日，建设单位与前期物业服务人应完成物业共有部分、共用设施设备的承接查验工作，办理物业交接手续，移交物业共有部分、共用设施设备。

6.2.7 交付后 15 日内，前期物业服务人应向所在辖区住房和城乡建设主管部门和街道办事处提交《查验报告》，查验报告应包括但不限于：

- 查验时间；
- 项目名称；
- 查验范围；
- 查验方法；
- 存在问题。

修复情况以及查验结论等内容，并抄送建设单位，针对检查不合格的问题提出可行性意见。

7 查验内容与要求

7.1 查验范围

前期物业服务人应当对下列物业共有部分、共用设施设备进行查验：

- a) 共有部分；
- b) 共用设施设备。

注：物业服务区域内供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等共用设施设备应当由建设单位依法移交给相关专业经营单位，不作为前期物业服务人现场查验的内容。不具备移交条件的除外。

7.2 查验内容

物业项目承接查验内容应包括但不限于以下方面：

- 资料查验。包括竣工验收资料；产权资料；技术资料；供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件；物业质量保修文件和物业使用说明文件。
- 共有部分现场查验。包括建筑物的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及外墙、门厅、楼梯间、走廊、楼道、扶手、护栏、电梯井道、架空层及设备间等。
- 共用设施设备现场查验。包括业主共同使用的电梯、水泵、水箱、给排水、供暖及空调、照明、供配电、天线、避雷及配电设备、天然气（煤气）、消防、安防、垃圾转运、绿地、道路、沟渠、池、井、停车、人防、休闲娱乐文体设施设备以及物业服务用房等。

7.3 资料查验

7.3.1 资料查验内容应符合附录 A 的规定。

7.3.2 资料查验应符合以下要求：

- 资料分类清楚，类别齐全、内容完整、字迹清晰、签字盖章完备。将不同的文件资料分开装订、同类型的资料装订成册，所有竣工图均应加盖竣工图章和设计出图专用章；
- 资料应为原件。没有原件的，复印件应清晰，并注明原件存放位置；
- 资料应统一采用 A4 纸规格，不符合标准的原始资料应通过折叠和粘贴的方式达到 A4 幅面（297mm×210mm）规格，图标栏露在外面；
- 资料应采用打印版（签名和日期除外），无涂改，应使用黑色签字笔等不易褪色的书写材料签字；
- 竣工图章内容应包括“竣工图”字样、施工单位、编制人、审核人、技术负责人、编制日期、监理单位、现场监理、总监理工程师等信息；
- 资料应装档案盒移交，档案盒上应标注案卷名称、编制单位、编制日期等；档案盒侧边应标注案卷类别、卷号；并应设总目录、分目录（含电子版），标注份数、张数。

7.4 共用设施现场查验

7.4.1 共用设施查验内容应包括但不限于以下方面：

- 电气设施，一般包括：电井/电缆沟、公共电表、公共开关/插座、照明、防雷设施。
- 给排水设施，一般包括：排水沟、渠、池（水景、泳池、生活水箱、消防水池）、给水设备、消防供水设备。
- 隔油池/化粪池、水表井/间、雨/污水井、空调排水管。
- 消防/人防/安防设施。
- 园林景观设施，一般包括：景观道路、绿地、人造景观、垃圾箱。
- 其他设施，一般包括：围墙、大门、公共洗手间、垃圾收集站、机动车（非机动车）停车设施、车棚、岗亭、信报箱、宣传栏/电子信息屏、休闲娱乐设施、人防设施、物业服务用房等。

7.4.2 共用设施查验要求应符合附录 B 的规定。

7.5 共用设备现场查验

7.5.1 共用设备现场查验内容包括但不限于以下方面：

- 变配电系统，一般包括：变配电室、干式变压器、高/低压配电柜、无功功率补偿柜、电气线路、配电箱/柜、发电机房、发电机。
- 给排水系统，一般包括：生活水泵、生活水箱、给水管网、排水管网、中水/污水处理设备。
- 电梯系统，一般包括：电梯机房、井道、轿厢、底坑等。
- 消防系统，一般包括：消防报警系统、消防泵系统、喷淋系统、消火栓灭火系统、防排烟系统、疏散指示系统、气体灭火系统。
- 空调系统，一般包括：空调主机、空调冷媒水设备、冷却塔、风机盘管、新风设备。
- 智能化系统，一般包括：安防监控系统、周界防范系统、门禁系统、停车场管理系统、监控系统、楼宇对讲系统、紧急报警系统。
- 其他共用设备，一般包括：立体停车库、电动汽车充电桩、非机动车充电站、通讯网络、有线电视系统、泳池系统、可再生能源系统等。

7.5.2 共用设备查验要求应符合附录 C 的规定。

7.6 共有部分现场查验

7.6.1 共有部位查验内容一般包括：屋面、房屋结构、公共墙面、外立面、道路、围墙、大堂、电梯厅、楼梯、护栏/扶手、公共阳台/露台、走廊、设备间、路灯、污水处理设施、电梯井道、架空层/避难层、车库、人防、烟道、门、窗及公共区域钥匙等。

7.6.2 共有部位查验要求应符合附录 D 的规定。

8 交接内容与要求

8.1 前期物业服务人应当将物业共有部分、共用设施设备的数量和质量不符合约定或者规定的情形在《查验报告》中载明，书面通知建设单位，建设单位应当在 30 日内解决并组织前期物业服务人复验，形成《查验复查报告》。复验仍与竣工验收资料不符的，不得承接。

8.2 对承接查验存在的问题，按照前期物业服务人与建设单位签订的承接查验协议有关约定执行。

8.3 查验问题全部整改完毕后，移交工作应形成由建设单位和前期物业服务人共同签章确认的书面记录，记录内容包括但不限于：

- 移交资料明细；
- 物业共有部分；
- 共用设施设备明细；
- 交接时间；
- 交接方式。

8.4 前期物业服务人应当自物业交接后 30 日内，持下列资料向物业所在地的区、县(市)房地产行政主管部门办理备案手续，并将物业承接查验备案情况书面告知业主：

- 前期物业服务合同；
- 临时管理规约；
- 物业承接查验协议；
- 建设单位移交资料清单；
- 查验记录；
- 交接记录；
- 其他承接查验有关的文件。

8.5 前期物业服务合同终止，业主大会选聘新的物业服务人的，前期物业服务人应当在前期物业服务合同终止之日起10日内，向业主委员会移交物业承接查验档案资料。

8.6 物业服务人更迭时，新的物业服务人应在物业的业主或业主委员会与原有的物业服务人解除了前期物业服务合同、物业的业主或业主委员会同新选聘的物业服务人签订的物业服务合同生效的条件下实施承接查验。原物业服务人除新建物业应移交的设备设施、资料外，还应移交物业管理用房，产权属全体业主所有的设备、工具、材料等。

附 录 A

(规范性)

资料查验的内容

表A.1规定了物业承接查验资料查验的内容。

表 A.1 资料查验的内容

序号	查验项目	查验内容
1	a) 竣工验收资料	竣工总平面图
2		建筑专业竣工图、结构专业竣工图、电气专业竣工图、给排水专业竣工图、暖通专业竣工图
3		地下管网竣工图
4		园林景观竣工图
5		工程竣工验收备案证明、工程规划验收合格证明
6		单体工程竣工验收证明（每一份施工许可证对应一份竣工验收证明）
7		供电、电梯、消防、燃气、人防工程、隐蔽工程、智能化系统等竣工验收合格证明
8		房屋、共用设施设备清单及交付标准
9		绿色建筑标识资料
10	b) 产权资料	物业服务办公用房、业主委员会办公用房、会所等配套设施产权清册
11	c) 技术资料	(1) 变压器资料
12		产品使用说明书、检验报告、合格证
13		维护使用说明书
14		(2) 高压柜资料
15		维护使用说明书
16		专用操作工具清单
17		高压配电系统图
18		(3) 低压配电柜资料
19		断路器安装、使用、维修说明书
20		低压配电柜、变压器、直流控制屏等设备试运行检验记录
21		无功功率补偿柜控制器使用、维护说明书
22		低压配电柜系统图
23		进线柜、联络柜、市电电源与发电机电源切换原理图
24		线路及电力电缆试验记录
25		专用操作工具清单
26		(4) 发电机组资料
27		发电机、电动机检查试运转记录
28		维修使用说明书
29		发电机技术参数说明书
30	2) 给排水及供暖系统资料	发电机试车验收合格证
31		专用操作工具清单
32		环保验收合格证
33		生活泵控制原理图、变频器、显示屏维护使用说明书
		各类泵出厂合格证及产品说明书
		各类阀门检测报告和合格证
		生活饮用水检测报告、合格证或二次供水卫生许可证明
		设备运行检验记录、管道水压及闭水试验记录、给水、供暖管道的冲洗及消毒记录

表A.1资料查验的内容（续）

序号	查验项目	查验内容
34	3) 电梯系统	产品出厂合格证
35		机房井道布置图
36		安装说明书
37		使用维护说明书（含润滑汇总表、电梯功能表和符号及代号说明）
38		动力电路和安全电路的电气原理图
39		安全部件（包括门锁装置、限速器、安全钳、缓冲器、轿厢上行超速保护装置和含有电子元件的安全电路）型式试验合格证书复印件，限速器与渐进式安全钳调试证书复印件
40		电梯安装工程施工技术资料
41		自检记录、检验报告
42		电梯年检报告及检验合格证（以及2年一检的限速器检验资料）
43		特种设备注册登记证
44		采购合同、维保合同
45		大中修及改造施工维修报告
46	4) 消防系统资料	消防主机、联动柜及气体灭火系统等使用说明书
47		消防报警地址码清单
48		湿式报警阀维护使用说明书
49		消防泵、喷淋泵控制柜电气原理图
50		消防设备、仪表调试运行检验记录、管道冲洗、水压及闭水试验检验记录
51	c) 技术资料	消防报警系统图
52		各类主要设备合格证明
53		空调系统、送排风系统操作和维护保养手册
54		产品质量合格证、产品性能检测报告
55		系统竣工图
56		空调、送排风系统图、平面图及电气控制图
57		空调机组、新风机组、热交换器及风机盘管等设备明细表、供应商资料及产品说明书、合格证
58		管道清洗、试验报告；隐蔽工程查验记录
59		空调系统及设备试压、调试报告
60		门禁、道闸等各设备维护使用说明书
61	6) 智能化系统资料	智能化（BA控制）系统图、接线图、平面图
62		系统调试报告及运行记录
63		产品质量检验合格证书
64		智能化设备防雷接地电阻检测记录
65	7) 有关共用物业的供水、供电、供气、供暖、通讯等设施资料	有关共用物业的供水、供电、供气、供暖、通讯等设施设备，符合国家标准和技术规范，经业主共同决定移交的，相关专营单位应当接收，前期物业服务人配合移交工作

表 A.1 资料查验的内容（续）

序号	查验项目	查验内容
66	d) 合同资料	前期物业服务合同
67		房屋建筑工程质量保修协议、各类设施设备保修合同或文件复印件
68		设施设备维保（外委）合同
69		开发商针对配套签署的各种协议复印件（如：水/电/气/暖/有线电视/通讯网络等协议、垃圾清运协议、公交配套协议、幼儿园/学校/医院等协议）
70		各类设备采购合同及质保期限
71	e) 其他资料	景观苗木清单
72		公共照明设施清单及控制回路图
73		垃圾收集容器清单
74		泳池、水景泵及照明控制原理图
75		儿童游乐设施/康体设施清单、产品合格证及维护使用说明书
76		产品说明书、试验记录、合格证件以及装配图等技术文件
77		2) 电动汽车充电桩资料
78		相关设备的出厂验收报告、设备验收清单
79		竣工图
80		住建局、供电局等部门的验收批文
81		3) 立体停车库资料
82		立体停车库平面图、系统图、电气图、监控图及设备设施及备品清单
83		立体车库停车功能说明书、维护保养说明书
84		立体停车库车库系统管理软件、收费管理系统说明书
85		立体停车库维保资料
86		立体停车库验收资料
	4) 其他	所有设施设备供应商、安装单位、维保单位的联系方式
		除上述外的其他需要移交的资料

附录 B

(规范性)

共用设施查验的内容及要求

表B.1规定了共用设施查验的内容及要求。

表 B.1 共用设施查验的内容及要求

序号	查验项目	检查内容及要求
1	a) 电气设施	电井/电缆沟内应无杂物
2		电缆出入电缆沟, 电气竖井, 建筑物, 配电(控制)柜、台、箱处以及管子管口处等部位应采取防火或密封措施
3		电缆线槽、桥架盖板平整稳固, 无缺失
4		照明开关、灯具应正常使用
5		电表排列整齐, 外观质量良好, 无锈蚀、无损伤、标识齐全
6		住户电表应满足抄表到户要求
7		电表编号应与各户房号相对应
8		照明开关开启顺畅, 外观质量良好, 无损伤
9		插座盖板完好, 安装平整, 无漏缝
10		线材色标合理, 接地接触良好, 相序测试接线正确, 短路保护测试正常
11		灯柱、灯具构架应固定可靠, 地脚螺栓拧紧, 备帽齐全, 灯罩无破损, 灯泡照明正常无闪烁
12		路灯、草坪灯、射灯等供电回路宜分回路设计, 便于适合不同场景, 不同时间控制, 灯具宜采用节能型
13		楼梯间照明宜采用光控红外感应开关控制
14		灯具回路控制与照明配电箱及回路的标识应一致, 开关与灯具控制顺序应相对应
15		地下室车库照明宜为多回路控制, 其中每路照明亮度均匀, 开启切换正常
16		避雷带规格符合设计规范要求
17		专设引下线不应少于2根, 并应沿建筑物四周和内庭院四周均匀对称布置, 其间距沿周长计算不应大于25m。当建筑物的跨度较大, 无法在跨距中间设引下线时, 应在跨距两端设引下线并减小其他引下线的间距, 专设引下线的平均间距不应大于25m
18		防雷接地带应平整顺直, 固定支持件间距均匀, 固定可靠并刷漆进行防锈处理
19		室外的避雷测试点应入箱(盒)敷设, 且高于地面
20		等电位联结的可接近裸露导体或其他金属部件, 构件与支线连接应可靠, 熔焊、钎焊或机械坚固, 导通正常
21		控制中心电源防雷措施良好完善
22	b) 给排水设施	1) 排水沟
23		沟底平整, 无反坡、凹兜, 边墙应平整直顺、勾缝密实, 与排水构筑物衔接顺畅
24		沟内无建筑垃圾、排水顺畅, 沟盖板完整齐全等
25		2) 渠
26		明渠护栏完整、面层整洁
27		安全标识清晰、合理布置, 水质清静
28		3) 池(水景池、游泳池、生活水池、消防水池)
29		面砖表面应平整、洁净、色泽一致, 无裂缝和缺损
		粘贴须牢固, 无空鼓、裂缝, 接缝应平直、光滑, 填嵌连续、密实
		池体无渗漏、滴水现象
		水池浮球阀、溢水报警和泳池水质循环设施功能应符合设计要求

表 B.1 共用设施查验的内容及要求（续）

序号	查验项目	检查内容及要求
30	b) 给排水设施	池体表面无裂纹、无渗漏，池内无建筑垃圾等杂物
31		化粪池进口、清渣口、防坠网完好及密封
32		化粪池宜设置在接户管的下游端，便于机动车清掏的位置
33		隔油池出水管管底至池底的深度，不得小于0.6m
34		隔油池不应敞口，其顶板应设固定或活动的非燃烧材料盖板
35		地漏盖安装高度不应高于周边地面，排水通畅
36		墙面、地面应平整顺直，地面无垃圾等杂物
37		5) 水表井/间 照明开关、灯具应正常使用
38		水表井/间门锁完好，阀门及管道应无锈蚀、无漏水
39		水表编号标识应清晰，且与各户相对应
40		6) 雨/污水/阀门井 井盖标识清晰，无裂纹及破损，易开启。设防坠网装置，井体无渗漏
41		无建筑垃圾，排水通畅、无堵塞外溢现象
42		7) 空调排水管 空调排水管外观质量良好，管道不堵不漏，排水通畅
43	c) 消防/人防/安防设施	各设施外观整洁、配件齐全、标识清晰
44		联动测试卷帘门、消防风机和风阀、电梯迫降、消防广播等功能正常
45		消火栓、灭火器应贴有使用指南图解；消火栓箱门的开启与关闭正常
46		灭火器摆放应稳固，设置点附近应无障碍物，取用灭火器方便，且不得影响人员安全疏散
47		灭火器箱不应被遮挡、上锁；灭火器箱的箱门开启应方便灵活
48		防火门门扇启闭灵活，并无反弹、翘角、卡阻和关闭不严现象
49		2) 人防设施 标识清晰，人防门、供电设施设备齐全完好
50		查看人民防空办公室批准的人防工程许可文件和颁发的人防工程竣工验收备案表
51		安防设施外观良好，无破损、无锈蚀、无缺损
52		立柱、支架安装牢固、接地良好
53		周界系统设备无外伤，管线无磕碰，设备与管线标识清晰完整
54		周界防盗、入侵报警器、探测器安装牢固，接地良好
55		3) 安防设施 系统控制功能及通讯功能正常
56		监控影像资料、报警记录留存按30天配置等
57		检查巡更设备的规格型号数量安装部位符合设备清单要求
58		巡更棒、下载器、读卡器等巡更设备外观良好
59		道路指引和交通标识安装牢固，清晰无污染
60	d) 园林景观设施	沥青路面表面无裂缝和明显接搓痕迹、铺设顺直、不易脱落、泄水畅通、无积水现象
61		雨水口篦子、检查井盖等高出路面部分不应大于5mm
62		1) 景观道路 混凝土路面应无裂纹、脱皮、麻面和起砂等缺陷；纵缝、横缝应沿全长作通，纵缝和横缝应贯通；路面的平整度、坡度符合设计要求，无积水现象
63		料石面层和预制混凝土砌块面层路面应平整、稳固、无翘动（料石铺砌人行道面层还应缝宽均匀、无翘边翘角）、缝线直顺、灌缝饱满，无反坡积水现象等
64		室外园林配电箱位置方便检修，方便人到达或预留人行道

表 B.1 共用设施查验的内容及要求（续）

序号	查验项目	检查内容及要求
65	d) 园林景观设施	绿地区域取水点布置应符合设计规范，供水正常、无漏水
66		绿化取水井周边应有硬化的操作区域，排水措施无堵塞、积水现象
67		绿地整洁、表面平整，种植的植物修剪应符合设计要求
68		花卉种植地应无杂草、无枯黄，各种花卉生长茂盛，种植成活率达到95%
69		草坪无杂草、无枯黄；成坪后覆盖率应不低于95%，单块裸露面积不宜大于25cm ²
70		乔、灌木栽植成活率不应低于95%，名贵树木应设置标牌且栽植成活率达到100%
71		水景景观无漏、池壁表面应无裂缝和缺损，色泽一致，面层粘贴须牢固、无空鼓，接缝应平直、光滑，动态水景流水循环设施应符合设计要求
72		硬质景观、庇护性景观构筑物无沉降、裂缝和缺损，亭廊、棚架外观无倾斜、变形、剥落、开裂、非收缩性裂纹，无筋外露，无湿渍等。棚架、围栏、座椅安装牢固，表面做防腐防锈及面漆洁净，无裂纹等
73		照明景观效果、开关符合设计要求等
74		4) 垃圾箱 垃圾箱外观平整洁净，垃圾分类标识明显，设置合理，固定式垃圾箱安装牢固
75	e) 其他设施	具备水、电等基本使用功能，且位于地面以上的建筑面积不低于物业服务用房建筑面积的50%
76		门窗、墙身、屋顶、地面、插座、网络等完好
77		房屋、卫生间无渗漏，卫生间洁具等设施安装牢固、配件齐全
78		1) 物业服务用房 业主委员会的办公用房，建筑面积不少于三十平方米
79		物业服务办公用房面积应按照下列标准提供： (一) 建筑面积三十万平方米以下的，按建筑面积的千分之三提供，但最低不得少于一百平方米 (二) 建筑面积超过三十万平方米的，除按照三十万平方米的千分之三提供外，超过部分按千分之一的标准提供
80		照明、开关正常使用，表面应完好，无破损、无污染，标识清晰
81		排气扇应正常运行、无异响、无松动
82		给水阀门、管道应正常使用，无渗漏、无破损、无锈蚀
83		2) 公共洗手间 感应龙头、便池等应正常使用，感应灵敏度在正常范围内
84		洗手盆、清洁池、坐/蹲便器等洁具，表面应洁净、无破损、无污染、无渗漏，排水应通畅
86	3) 垃圾收集站	地面坡向应正确、无积水、坡度应不小于0.5%
87		门及其把手、锁具应正常使用，无破损、无锈蚀、无污染、无异响
88		应设置地上垃圾收集站并做绿植遮挡和降噪
89		垃圾收集站宜采用冷库型或设置排气过滤装置，减少异味影响
90		地面应有防水层；房间内配置冲洗水龙头，地面具有一定坡道，冲洗用水能正常排向排水沟及集水坑，地面无积水
91		房间内配置灯具，宜距地1.8m以上设置五孔插座
92		应设置地上车棚，棚架外观无倾斜、变形、表面洁净、光滑、色泽一致，无锈蚀
93		棚顶安装牢固、无渗漏，地面平整、无裂缝等
94		4) 停车棚 非机动车集中停放点宜设置电瓶车充电电源，电源应有漏电保护措施。电瓶车充电区域应设置相应消防设施

表 B.1 共用设施查验的内容及要求（续）

序号	查验项目		检查内容及要求
95	e) 其他 设施	5) 岗亭	值班岗亭门窗、墙身、屋顶、地面、照明、插座等完好
96			岗亭内无渗漏
97		6) 信报箱	安装牢固，外观平整、光滑，色泽一致，无锈蚀；标识清晰
98			信报箱锁完好，开启顺畅，无渗漏等
99		7) 建筑节能设施	设施完好，功能正常
100		8) 宣传栏、电子 信息屏	电子信息屏图像高清无杂点，语音清晰
101			宣传栏外观平整、光滑、色泽一致，玻璃洁净、无裂纹，推拉橱窗安装牢固，开关轻便
102			各设施安装牢固、表面整洁、无毛刺
103		9) 休闲娱乐设施	安全使用指南书写工整、字迹清晰、设置明显
104			设施安装场地应排水通畅，无积水，有照明设施

附录 C

(规范性)

共用设备查验的内容及要求

表C.1规定了共用设备查验内容及要求。

表 C.1 共用设备查验的内容及要求

序号	查验项目	检查内容及要求
1	1) 变配电室	变配电室门牌标识字体清晰、无缺损
2		通讯设备、电缆进线口封堵严密
3		变电所、配电室入口宜安装50cm高防鼠板
4		变配电室通风设施运行良好，无锈蚀、无损伤、无异常声响
5		变配电室内应无浸水、渗水现象
6		变配电室内的变配电设备前绝缘胶垫无破损
7		变配电室内按消防要求配置灭火器材，灭火器的数量、规格符合设计要求，压力表指针应位于绿区
8		应急灯备用充电电源放电时间不应低于30min
9		变配电室内壁挂的变配电系统图与实际变配电系统相符
10		变压器与配电柜若共用设备间，变压器应有安全隔离防护栏
11		设置与消防控制中心通信的消防电话，语音清晰
12	2) 干式变压器	外观质量良好，牢固件紧固、无锈蚀、无损伤
13		运行时噪声无异常
14		接地位置应有明显的标志
15		温度控制仪显示正常，能自动巡显各相温度值
16		超温报警系统和控制风机系统安装牢固、外观质量良好，功能正常
17	3) 低压配电柜	高低压变电设备及裸母线的正上方不得有灯具
18		外壳无锈蚀、无损伤、表面烤漆平整
19		低压配电柜开关宜有送电范围标识，且与实际送电范围相符
20		配电柜门开启角度不小于90度，可以灵活启闭
21		面板上指示灯、按钮、仪表外观、功能良好
22		各开关、旋钮等部件手动操作无异常。抽屉柜推拉操作灵活轻便、无卡阻或碰撞现象
23		查验市电停、送电与发电机自动启停连锁功能正常
24		检查接线端子紧固
25		检查计量装置正常
26		操作防护工具和绝缘工具（绝缘手套、绝缘靴、高压验电笔、接地线、安全警示牌）应齐全，并有相关部门检测的合格证书（合格证书在有效期内）
27	4) 无功功率补偿柜	外壳无锈蚀、无损伤，表面烤漆平整
28		自动控制器应具有手动和自动投切两种方式，手动投切无异常
29		补偿柜功率因数控制器功能完好，补偿后功率因数不应低于0.9
30		补偿柜电容壳体无膨胀，相间绝缘电阻、相间对地绝缘电阻大于0.5MΩ

表 C.1 共用设备查验的内容及要求（续）

序号	查验项目	检查内容及要求
31	a) 变配电系统	母线连接牢固、绝缘良好、支架牢固，无松脱现象
32		母线排列应由左至右为L1、L2、L3相，颜色为L1黄、L2绿、L3红
33		电缆规格应符合规范，排列整齐、无损坏
34		电缆的首端、末端和分支处应设标志牌，直埋电缆应设标示桩
35		5) 电气线路 电缆敷设排列整齐，水平敷设的电缆，首尾两端、转弯两侧及每隔5~10m处设固定点
36		电缆桥架水平安装的支架间距为1.5~3m，垂直安装的支架间距不大于2m
37		电缆的固定、弯曲半径、有关距离和单芯电力电缆金属护层的接线、相序排列等应符合要求。电缆终端、电缆接头安装牢固，接地良好，电缆支架、套管等的金属部件防腐层良好
38		电缆进线口、穿越楼板和穿越不同防火区应有防火封堵措施
39		6) 配电箱/柜 配电箱/柜盘面垂直，相互间或与基础型钢应用螺栓连接，且防松零件齐全
40		配电箱/柜门内侧宜有电气原理图，且应与实际电气接线相符
41		配电箱/柜内的设备、元件齐全，线材色标及开关标识范围正确，接地良好且接地电阻不应大于4Ω
42		配电箱内零线和地线汇流排安装牢固
43		照明、插座漏电保护装置动作电流不大于30mA，动作时间不大于0.1s
44		7) 发电机房 发电机外观质量良好，无锈蚀、无损伤
45		发电机房应设置备用照明，其作业面的最低照度不应低于正常照明的照度
46		发电机房应配置双路供电电源，以确保发电设备的可靠运行
47		储油间应设置能自行关闭的甲级防火门，并向发电机方向开启
48		储油间应配备相应灭火器材，有足量的消防灭火沙
49		储油间内设有通风换气装置
50		储油间油箱无渗漏现象，总储存量不应超过8h的用量
51		发电机排气管及消声器应固定在专用支架上，排气管无泄漏
52		发电机房的噪声和废气排放应通过环保及消防部门的检测验收
53		发电机房应设置火灾自动报警及灭火系统，并能够联动控制排烟和送风设备；消防系统的动作状态能够传至消防控制中心，并且消防控制中心也能够直接控制消防设备
54		发电机房应设置与消防控制中心通信的直通电话
55	b) 给排水系统	1) 生活水泵 生活水箱、水泵外观质量良好，无锈蚀、无损伤、标识齐全
56		水泵基础高出地面的高度应便于水泵安装，不应小于100mm；泵房内管道管外底距地面或管沟底面的距离，当管径不大于150mm时，不应小于200mm；当管径大于或等于200mm时，不应小于250mm
57		水泵在安装时，出水口的止回阀与软接中间宜用短管连接，短管上方要有放气阀
58		设备台座应设置减震措施，泵体、管道及连接处应无渗漏现象
59		水泵电机的控制柜与水泵机组有隔离措施，控制柜柜底应高出地面200mm以上，生活泵体及控制柜要有效接地
60		生活水泵应正常运转，对比设计图纸检查水泵扬程、流量、功率、转速符合设计要求
61		生活水泵运转时应无杂音、无渗漏、各牢固件无松动、振幅符合设计规范
62		生活水泵各开关阀门开关正常、灵活、无缺损、无渗水

表 C.1 共用设备查验的内容及要求 (续)

序号	查验项目	检查内容及要求
63	b) 给排水系统	生活水泵房排水沟、集水坑盖板齐全, 集水坑的排污泵、高水位报警手动测试功能良好
64		检查PLC、变频器故障代码指示及故障记录查阅功能良好
65		手动断电检查: 断电后, 当恢复正常供电时, 水泵变频控制系统自动复位功能良好
66		1) 生活水泵 检查生活水泵变频控制系统设置的每台泵运行切换时间功能良好
67		根据现场实际情况, 宜设置供水压力的上限、下限范围
68		正常运行变频器显示压力与管道压力相符, 观察压力表的波动范围应在0.03MPa内
69		水泵运转时滑动轴承的温度不应大于70℃, 滚动轴承的温度不应大于80℃, 摸外壳不应烫手
70		2) 给水管网 核对设计图纸查验给水管道的名称、安装地点、材质、规格、油漆、外观质量、阀门、减压装置应符合设计要求
71		每层管道支架, 管卡埋设牢固, 管卡与管道接触紧密
72		各类给水管网功能及流向标识清晰
73		核对设计图纸查验水表、阀门的位置正确, 开关正常、灵活
74		每个单元的总阀、分区阀门、自动排气阀、低端排空阀位置正确, 开关正常、灵活
75		室内给水管道的水压试验应符合设计要求, 当设计未注明时, 各种材质的给水管道系统试验压力均为工作压力的1.5倍, 但不得小于0.6MPa
76		3) 排水管网 核对设计图纸查验排水管道的名称、安装地点、材质、规格、检查口、外观质量应符合设计要求
77		排水管道井应干净整洁, 地漏的顶面宜低于地面5—10mm
78		屋面排水管口防护篦子完好, 大小合适
79		雨水、污水分流排放, 横向主排水管线坡度应不小于0.5%
80		在经常有人停留的平屋顶上, 通气管应高出屋面2m
81		4) 中水/污水处理设备 池体表面无裂纹、无渗漏
82		盖板完整无缺损
83		泵房门窗、墙体、屋顶完好
84		池底无渗漏, 地面平整, 排水坡向正确
85	c) 电梯系统	电梯设备外观质量良好, 无锈蚀、无损伤
86		核对图纸查验电梯设备名称、型号、规格、数量
87		电气元件标志和导线端子编号或接插件编号应清晰, 电气元件工作无异常
88		每台电梯单独装设电源开关, 并有与曳引机和控制柜相对应的标志
89		曳引机油量适当、油标齐全、油位清晰、无渗漏
90		限速器绳轮、钢带轮、导向轮应安装牢固, 转动灵活
91		1) 电梯机房 钢丝绳应擦拭干净, 严禁有死弯、松股及断丝现象
92		曳引轮、导向轮在空载或满载情况下对垂直线的偏差均不大于2mm。采用悬臂式曳引轮或链轮时, 防护应符合标准规定。轮槽不应有严重不均匀磨损, 磨损不应改变槽形, 必要时用卡尺或深度尺测量磨损深度
93		机房内应贴有发生困人故障时, 救援步骤、方法和轿厢移动装置使用的详细说明
94		闸手应成红色, 盘车轮、曳引轮、限速器应涂成黄色, 松闸扳手及可拆卸的盘车手轮应放置在机房内容易接近的明显部位。在电动机或盘车轮上应有与轿厢升降方向相对应的标志

表 C.1 共用设备查验的内容及要求（续）

序号	查验项目		检查内容及要求
95	c) 电梯系统	1) 电梯机房	限速器调节部位应有封记，封记不应有移动痕迹，限速器安装位置正确、底座牢靠，当与安全钳联动时无颤动现象
96			机房内应保证通风，环境运行温度为5-40度，湿度为85%以下
97		2) 井道	井道内的所有设施设备应无碰撞和摩擦
98			检修门、井道安全门及检修活板门均不得朝井道内开启，且应有钥匙开启的锁
99			应设置电气安全装置，以保证只有当检修门、井道安全门以及检修活板门全部关闭时，电梯才能运行
100			井道上下两端应装设极限位置保护开关，它应在轿厢或对重缓冲器前起作用，并在缓冲器被压缩期间保持其动作状态
101			随行电缆不应打结和波浪扭曲现象，不得与线槽、线管发生卡阻
102			井道照明设施完好
103		3) 轿厢	轿厢内应粘贴有效期内的电梯使用标志、电梯维保标志、电梯保险标志、特种设备使用登记证、乘梯须知
104			轿厢内应标明额定载重量、人数、制造单位的铭牌，轿厢有效面积应符合有关规定
105			轿厢、轿门及厅门的材质、颜色符合合同要求，且表面平整、无磕碰、无划痕、无色差；保护膜应全部清理干净
106			操纵按钮动作灵活，信号显示清晰、完整，控制功能有效
107			照明灯具和应急照明安装牢固，数量齐全，照度符合要求
108			轿厢顶棚和地面平整，无凹凸、无色差；接缝处无胶迹
109			轿厢排气扇运转平稳，无异常声响
110			轿厢顶部的检修照明和电源插座齐全，并有相应标志
111			电梯五方通话装置齐全且通话清晰，求救装置与监控中心联动
112		4) 底坑	电梯底坑应整洁、平整，不得有污水和杂物，在导轨、缓冲器等安装竣工后，底坑应无渗漏水
113			底坑应设有停止电梯运行的非自动复位的红色停止开关和电源插座，且工作有效
114			底坑内缓冲装置、急停装置、电源插座、井道灯的开关完好、牢固、无锈蚀
115		5) 钥匙	电梯锁梯钥匙、轿厢内操纵箱钥匙、电梯厅门三角钥匙、电梯机房钥匙、控制柜钥匙等各类钥匙及清单
116	d) 消防系统	1) 消防泵系统	消防泵外观质量良好，无锈蚀、无损伤、标识齐全
117			核对图纸查验，消防泵的流量、扬程、功率符合设计要求
118			消防泵体、管道及连接处应无渗漏现象
119			消防泵运转时应无杂音、无渗漏、各紧固件无松动
120			消防水箱外观完好，水位控制器、信号传感器、低压报警器运行正常
121			消防泵房内排水沟、集水坑盖板齐全、无锈蚀、无损伤，排水泵运行良好，排水功能正常
123			各管道标识清晰、支架安装牢固
124			消防泵安装减震垫，泵体有效接地
125			室外消火栓的间距不应大于120m，消火栓距路边不应大于2m，距建筑物外墙不宜小于5m
126		2) 消防栓灭火系统	消防栓无渗漏，管道识别色应为红色，物质流向的标识用箭头表示，管道上的标识符号齐全

序号	查验项目	检查内容及要求
127		消防箱玻璃无破碎，标识齐全，箱内配件（水带、水枪、软管卷盘、消防锤）齐全，箱内报警按钮测试正常
128		消防栓系统在最高位置自动排气装置功能良好
129		高层建筑消防给水系统防超压装置功能良好

表 C.1 共用设备查验的内容及要求（续）

序号	查验项目	检查内容及要求
128	d) 消防系统	消火栓稳压泵系统运行功能正常
129		打开消火栓水泵出水管上试水阀，当采用主电源启动消火栓水泵时，消火栓水泵应启动正常；关掉主电源，备用电源应能正常切换
130		2) 消防栓灭火系统 查验工作泵、备用泵、吸水管、出水管及出水管上的泄压阀、水锤消除设施、止回阀、信号阀等的规格、型号、数量，应符合设计要求，吸水管、出水管上的控制阀应锁定在常开位置，并有明显标记
131		3) 喷淋系统 喷淋泵外观质量良好，无锈蚀、无损伤、标识齐全
132		
133		
134		
135		
136		
137		
138		
139		
140		
141		
142		
143		4) 消防报警系统 核对图纸查验，消防系统各部件、功能满足设计要求
144		
145		
146		
147		
148		5) 防排烟系统 风管穿越隔墙时，管道与隔墙之间的空隙，应采用水泥砂浆等非燃烧材料严密填塞
149		
150		

序号	查验项目	检查内容及要求
151	6) 疏散指示系统	防火卷帘门升降自如, 测试远程联动控件和反馈信息正常; 运行的平均噪音不应大于85dB
152		查验外观质量良好, 无破损、无异响、安装位置正确
154		核对图纸查验出口指示灯、应急灯数量正确
155		按测试按钮查验, 出口指示灯、应急灯应正常开关
156		疏散指示的疏散方向应与标志灯具指示方向相同, 安装间距不应大于1.5m, 走道上疏散标志灯间距不大于20m

表 C.1 共用设备查验的内容及要求 (续)

序号	查验项目	检查内容及要求
157	6) 疏散指示系统	当采用蓄电池作为疏散照明的备用电源时, 在非点亮状态下应有保持蓄电池的充电电源
158		应急照明在正常供电电源停止供电后, 其应急电源供电转换时间应满足下列要求: 备用照明不应大于5s, 疏散照明不应大于5s
159		正常供电电源停止供电后, 对于楼梯间、前室或合用前室、避难走道的地面最低水平照度不应低于5.0 lx; 对于疏散走道的地面最低水平照度不应低于1.0 lx
160	d) 消防系统	储存容器外观质量良好, 无锈蚀、无损伤
161		防护区的位置、用途、划分、几何尺寸、开口、通风、环境温度、可燃物的种类、防护区围护结构的耐压、耐火极限及门、窗可自行关闭装置应符合设计要求
162		防护区的疏散通道/疏散指示, 标志和应急照明装置符合设计要求
163		防护区内入口处声光报警器, 气体喷放指示灯, 入口安全标志显示正常
164		灭火剂储存容器的数量、型号和规格, 位置与固定方式, 油漆和标志, 以及灭火剂储存容器的安装质量应符合设计要求
165	e) 空调系统	主机机座安装位置宜高出地面200—300mm, 机房设有排水槽。排水沟、集水坑盖板齐全、无锈蚀、无损伤
166		主机与机座之间应有橡胶减振垫, 主机的进出水口应用软接头连接
167		操作试运行, 查验各仪表显示正常, 各自动控制及保护装置安全可靠、动作灵敏
168		系统运转平稳, 无异常振动与声响, 运转时环境噪声昼间不得大于55dB, 夜间不得大于45dB
169		机组各连接和密封部位不应有松动、漏气、漏油等现象
170		查验外观质量良好, 无损伤、零部件齐全、管道无渗漏
171		核对图纸查验冷冻水系统、冷却水系统、水处理系统的名称、型号、规格、数量、管道连接、阀门安装、油漆符合设计要求
172		冷冻水系统、冷却水系统、水处理系统流向标识清晰
173		冷凝水排水管的坡度应符合设计要求。当设计无要求时, 管道坡度宜大于或等于8‰, 且应坡向出水口。设备与排水管的连接应采用软接, 并应保持畅通
174		冷凝水管道固定支、吊架的间距标准: 管径为40mm时, 间距小于1.4m, 管径50mm时, 间距小于1.6m
175		操作试运行, 查验各仪表显示正常, 无异常振动和无异常声响
176		核对冷却塔设备的名称、型号、规格、质量、安装位置、组装质量、安装质量、管路连接、阀门、油漆等符合设计文件
177		检查冷却塔风机安装是否达标, 风机叶片角度是否正确并保持一致, 叶尖与风筒的间隙是否符合规定, 风机、电机润滑是否良好, 风机皮带轮是否一致, 风机皮带是否完好且松紧适当, 安

序号	查验项目	检查内容及要求
		全罩是否完好、牢固
178		检查冷却塔配水、淋水装置、填料、挡水板是否完好，安装是否达标
179		检查设备及管路无渗漏、无污染及防腐措施等是否达标
180	4) 风机盘管	查验外观质量良好，无损伤、零部件齐全
181		核对图纸查验风机盘管的名称、型号、规格、数量、管道连接、阀门安装、油漆符合设计要求
182		检查管路、阀门、仪表、附件是否符合设计标准、无渗漏、防污染及防腐措施有效
183		空调室内噪声应符合设计规定要求
184		风机盘管机组、变风量与定风量空调末端装置及地板送风单元等的安装位置应正确，固定点应牢固、平整，便于检修

表 C.1 共用设备查验的内容及要求（续）

序号	查验项目	检查内容及要求
184	e) 空调系统	查验外观质量良好，无损伤、零部件齐全
185		查验机组内风机安装应符合设计规范
186		风机运行良好，无异响、无异常振动
187		送风口和排风口不应相对布置，在同一高度布置时，水平距离不应小于1m；垂直布置时垂直距离不应小于1m
188	1) 监控中心	监控中心设施运行良好，无锈蚀、无损伤、无异常声响
189		监控中心室内应无水管穿过
190		监控中心室内灭火器和应急灯各项功能良好，灭火器指针应位于绿色区域内，应急灯备用充电电源放电时间不应低于30min
191	2) 周界防范系统	周界防越及联动报警系统安装可靠、牢固，报警点地址显示正确，周界报警探测装置功能完好；系统的防区应无盲区和死角，且应24h设防
192		核对图纸查验，周界防越及联动报警系统的品牌、型号、规格、功能、质量、数量符合设计要求
193		覆盖周界的监控每个防区不少于一个摄像机，若物业周围为封闭式管理，周界监控应有防越界报警
194		一般入侵探测装置的系统报警响应时间应不大于2s，张力式电子围栏入侵探测装置的系统报警响应时间应不大于5s
195	f) 智能化系统	门禁管理系统各零部件无锈蚀损伤、无异常声响
196		核对图纸查验，门禁管理系统的品牌、型号、规格、功能、质量、数量符合设计要求
197		电磁锁、刷卡器安装牢固，动作灵敏，刷卡、APP、人脸识别开门操作响应时间应小于2s
198		核对施工系统图、布线图、点位图等，应完整有效，厂家提供的设备使用说明和维护手册齐全
199		3) 门禁系统 系统应满足紧急逃生时人员疏散相关要求，当通向疏散通道方向为防护面时，系统应与火灾报警系统及其他紧急疏散系统联动，当发生火灾或需要紧急疏散时，门禁系统切换常开，人员应能迅速安全通过
200		系统软件的管理功能：软件对控制器进行设置，如增加卡、删除卡、设定时间表。级别、日期、时间、布/撤防等功能

序号	查验项目	检查内容及要求
201	4) 停车场管理系统	开关自动控制功能正常
202		道路指引、交通标识、设置及标识正确标识牌安装牢固
203		道闸外观平整、光滑，黑黄颜色清晰；限速器及限位器设置合理，安装牢固
204		岗亭门窗等完好
205		闭路电视监控系统各部件外观质量良好，无锈蚀、无损伤
206		核对施工系统图、布线图、点位图等，应完整有效，厂家提供的设备使用说明和维护手册齐全
207		核准设备数量、外观质量良好、安装部位、规格型号等应完好齐全
208		检查摄像机、云台和支架，外观良好、无磕碰、漆面无损伤、位置正确、视野合理，运转灵活；录像保存时间不少于30天
209		室外监控镜头红外灯光补偿功能良好
210	f) 智能化系统	楼宇对讲系统各部件外观质量良好，无锈蚀、无损伤
211		核对施工系统图、布线图、点位图等，应完整有效，厂家提供的设备使用说明和维护手册齐全
212		室内机安装牢固，通话质量优良，可视屏图像清晰，电控锁开启灵活，报警功能打印正确，可视摄像头应满足白天、夜间图像的清晰
213		对系统的通话语音应清，图像能分辨出访客的面部特征，开锁功能应正常，提示信息应可靠、及时、准确
214		楼宇对讲系统在主出入口、楼栋口及监控中心之间双向通话正常
215		各部件外观质量良好，无锈蚀、无损伤
216		紧急报警装置应有防误触发措施，人工启动后能立即发出紧急报警信号，发出报警后能自锁，复位需采用人工操作方式
217		立体停车库符合设计标准及国家规范；停车速度正常
218		停车设备的出入口、操作室、检修场所等明显可见处应设置安全标志
219	g) 其他共用设备	全自动机动车库的设备操作位置应能看到人员和车辆的进出，当不能满足要求时，应设置反射镜、监控器等设施
220		全自动立体停车库门开启顺畅，停车盘功能正常，无异响
221		导轨链接正确、牢固，无松动现象
222		升降、平移机构运转正常，无变形异响；滚轮无啃轨、卡轨、偏斜运行和障碍等现象
223		充电桩配建数量满足本地区新能源汽车推广应用相关要求
224		充电桩功能使用正常，充电速度正常，并满足计费功能需求
225		充电桩外观完好，无破损，安装牢固，配线规整、清晰、美观。充电桩屏幕正常显示，互动灵敏
226		充电桩不应影响车门或后备箱正常开启

表 C.1 共用设备查验的内容及要求（续）

序号	查验项目	检查内容及要求
210	f) 智能化系统	楼宇对讲系统各部件外观质量良好，无锈蚀、无损伤
211		核对施工系统图、布线图、点位图等，应完整有效，厂家提供的设备使用说明和维护手册齐全
212		6) 楼宇对讲系统 室内机安装牢固，通话质量优良，可视屏图像清晰，电控锁开启灵活，报警功能打印正确，可视摄像头应满足白天、夜间图像的清晰
213		对系统的通话语音应清，图像能分辨出访客的面部特征，开锁功能应正常，提示信息应可靠、及时、准确
214		楼宇对讲系统在主出入口、楼栋口及监控中心之间双向通话正常
215		7) 紧急报警系统 各部件外观质量良好，无锈蚀、无损伤
216		紧急报警装置应有防误触发措施，人工启动后能立即发出紧急报警信号，发出报警后能自锁，复位需采用人工操作方式
217	g) 其他共用设备	1) 立体停车库 立体停车库符合设计标准及国家规范；停车速度正常
218		停车设备的出入口、操作室、检修场所等明显可见处应设置安全标志
219		全自动机动车库的设备操作位置应能看到人员和车辆的进出，当不能满足要求时，应设置反射镜、监控器等设施
220		全自动立体停车库门开启顺畅，停车盘功能正常，无异响
221		导轨链接正确、牢固，无松动现象
222		升降、平移机构运转正常，无变形异响；滚轮无啃轨、卡轨、偏斜运行和障碍等现象
223		2) 电动汽车充电桩 充电桩配建数量满足本地区新能源汽车推广应用相关要求
224		充电桩功能使用正常，充电速度正常，并满足计费功能需求
225		充电桩外观完好，无破损，安装牢固，配线规整、清晰、美观。充电桩屏幕正常显示，互动灵敏
226		充电桩不应影响车门或后备箱正常开启

附录 D

(规范性)

共有部位查验的内容及要求

表D.1规定了共用部位查验内容及要求。

表 D.1 共有部位查验的内容及要求

序号	检查项目	检查内容及要求
1	a) 屋面	屋面无渗水、积水和排水系统应畅通
2		卷材铺贴搭接宽度正确, 接缝严密, 不得有皱褶、鼓泡和翘边现象
3		涂膜防水层的厚度应符合设计要求, 涂层无裂缝、皱褶、流淌、鼓泡和露胎体现象
4		刚性防水层表面应平整、压光, 不起砂, 不起皮, 无开裂; 分隔缝应平直, 位置正确
5		平瓦屋面的基层应平整、牢固, 瓦片排列整齐、平直、搭接合理、接缝严密, 无残缺瓦片
6		屋面女儿墙高度应符合建筑规范标准, 上人屋面女儿墙高度不低于1300mm, 不上人屋面不低于800mm
7	b) 房屋结构	结构梁表面应平整顺直, 无蜂窝、无非水泥收缩性裂缝、无弯曲、无露筋、无夹渣、无爆模、无缺棱掉角
8		结构板应平整无凹凸不平, 无麻面、无露筋、无非水泥收缩性裂缝
9		结构柱表面应平整顺直, 无蜂窝、无非水泥收缩性裂缝、无弯曲、无露筋、无夹渣、无爆模、无缺棱掉角
10	c) 公共墙面	面层与下一层的结合(粘结)应牢固, 无空鼓。分格缝和灰线应清晰美观; 凡单块砖边角有局部空鼓, 且每自然间(标准间)不超过总数的5%可不计
11		墙体应干燥, 不应出现墙面湿润、渗水
12		墙面抹灰表面平整度、立面垂直度应符合砌筑工程技术规范要求, 普通抹灰垂直平整度不大于4mm, 高级抹灰层垂直平整度不大于3mm
13		抹灰层与基层之间及各抹灰层之间应粘结牢固, 抹灰层应无脱层和空鼓, 面层应无爆灰和裂缝
14		墙面抹灰层应粘结牢固、无脱层; 饰面层无明显射影和爆灰, 涂料均匀无漏刷、无色差、无霉点、无麻面
15	d) 外立面	外立面空调百叶窗应无松动、变形, 螺丝拧紧牢固
16		外立面墙体, 瓷砖铺贴平整, 粘贴牢固、横平竖直, 间隙均匀、勾缝密实, 瓷砖无开裂、无脱落
17		外墙饰面砖表面应平整、洁净、色泽一致, 应无裂痕和缺损
18		外立面瓷砖铺贴严密牢固, 缝隙填充胶均匀、光滑, 胶无沙眼、无开裂
19		外立面墙体涂刷材料均匀, 粘贴牢固、无漏刷、无透底、无起皮、无掉粉
20		外立面装饰线条、构件安装牢固, 无脱落风险
21	e) 大堂	大堂地砖铺贴平整严密, 贴砖无空鼓开裂, 缝隙勾缝密实
22		幕墙拼花图案清晰, 无裂缝, 色泽一致, 勾缝密实顺直, 无缺棱掉角
23		玻璃幕墙密封胶条应横平竖直, 深浅一致、宽窄均匀、光滑
24		幕墙转角、上下、侧边、封口及与周边墙体的连接构造应牢固并满足密封防水要求, 外表应整齐美观。吊顶饰面板材料表面应洁净、色泽一致, 无翘曲、无裂缝、无缺损
25		顶棚天花板腻子刮灰应平整亮丽, 无波纹、无色差, 接缝处无明显裂缝
26		无障碍通道、货物通道坡地面平整, 无凹凸下沉, 坡度满足规范要求
27		道路防滑性好, 危险路段有防护或提示

表 D.1 共有部位查验的内容及要求（续）

序号	检查项目	检查内容及要求
28	f) 电梯厅	电梯厅地面、墙面瓷砖应铺贴严密，表面洁净，无空鼓、开裂，勾缝顺直
29		电梯厅门口地砖应有一定坡度，坡度宜大于地面完成面1%
30		电梯厅天花顶棚接搓平整，顶棚材料接缝紧密、表面光滑、洁净
31		顶棚腻子抹灰层洁净光滑，涂刷均匀，色泽一致，无裂纹、无爆灰、无翘曲
32	g) 楼梯	公共消防楼梯通道，踏步尺寸应一致无大小头，阶梯踏步宽度应在240—300mm范围内，高度应在150—180mm范围内
33		室内楼梯扶手高度自踏步前缘线量起不宜小于0.9m
34		楼梯水平栏杆或栏板长度大于0.5m时，其高度不应小于1.05m
35		公共消防楼梯挡水线、挂落线宽厚度应平整均匀一致
36	h) 扶手/栏杆	护栏和扶手转角弧度应符合设计要求，接缝应严密，表面应光滑，色泽应一致，不得有裂缝、翘曲及损坏
37		栏杆面层焊渣处理平整，无毛刺、无锈点。当临空高度在24.0m以下时，栏杆高度不应低于1.05m；当临空高度在24.0m及以上时，栏杆高度不应低于1.1m
38		木扶手/栏杆板块拼接牢固缝隙严密，直线拼接不允许超过2mm，高差接缝不允许超过0.5mm
39	i) 公共阳台/露台	开放形式公共阳台，要求设置排水口并有相应排水坡度；往电梯厅地面宜高于阳台地面不少于2cm
40		公共阳台/露台地坪找坡宜控制在1%，排水流畅，无积水、无泛水，闭水试验无渗水裂缝现象
41		公共阳台/露台栏杆高度应符合规范要求，公共阳台/露台栏杆高度不低于1100mm，栏杆油漆亮丽无生锈、无腐蚀，安装牢固
42	j) 走廊	走廊地面瓷砖表面洁净、色泽一致，勾缝顺直；粘贴严密，无空鼓、无开裂；平整无凹凸现象
43		走廊天花材料涂刷均匀，色泽一致，表面平整光滑
44		走廊墙面饰面板黏贴牢固，材料涂刷均匀，表面洁净无裂缝
45	k) 设备间	设备间门锁完好，内部应整洁干净，无残留建筑垃圾及物品
46		设备间墙体应平整，无空鼓，无裂缝
47		设备间墙面应干燥，观察无渗漏水，地面平整无积水
48		设备间内照明插座系统完好无损，应能正常使用
49		设备间管线穿插施工洞口应做防火材料封堵
50		楼层强弱电井、水井及消防箱装修门挂砖或石材，需安装牢固可靠，并设置有开门拉手
51	l) 架空层/避难层	架空层/避难层墙面结构完好，无变形翘曲裂纹，地面洁净平整，无凹凸
52		避难层进入楼梯间的入口处应设置明显的指示标识
53		通向避难层的防烟楼梯应在避难层分隔、同层错位或上下层期开，人员须经避难层方能上下
54		有人员正常活动的避难层和架高层查净高（规范规定净高不应低于2m）
55	m) 烟道	烟道接口处应黏贴严密，涂抹沥青和油膏，观察表面应无裂缝、破损
56		烟道井内检查无残留建筑垃圾，通风排烟流畅
57		烟道防火止回阀宜有150°防火温控，当烟道温度高于设定温度时，开关自动启动，阀片强制关闭，阻止空气进入烟道
58		防倒灌风帽靠墙安装时，与墙体之间的缝隙应采取防水保温处理
59		查验人员用烟雾弹试验，在排气道进气口处使用风 机，连续抽入烟雾，目测各层排气道接驳处及非开机层进气口不应有烟气漏出

表 D.1 共有部位查验的内容及要求（续）

序号	检查项目	检查内容及要求
60	n) 门/窗	门窗安装应牢固摇晃不松动，门框与墙体缝隙之间砂浆塞缝密实饱和，符合防水要求。闭门器完好，正常使用
61		门窗上口应做出滴水槽或滴水线，涂料门窗上口宜采用成品滴水槽，滴水线流水坡度应不小于 5%，窗台下口流水坡度不小于10%
62		门窗开启应灵活顺畅，无不正常声响、无阻滞及反弹现象，五金配件齐全
63		门窗外观应洁净亮丽，表面无划痕、无锈蚀
64		门窗滑槽内清洁无异物，观察槽内排水孔通畅无堵塞，导轨清晰无变形
65		门窗周边硅胶应打实严密，观察胶边缘顺直光滑，无起泡、无沙眼
66		窗外没有阳台或平台的外窗，窗台距楼面、地面的净高低于0.90m时，应设置防护设施
67	o) 公共区域钥匙	钥匙按层入盘并与门对应标注楼-层-功能-房号，钥匙数量齐全、无变形锈蚀等

参 考 文 献

- [1] GB/T 10060—2023 电梯安装验收规范
- [2] GB 50016—2014 建筑设计防火规范
- [3] GB 50041 锅炉房设计规范
- [4] GB 50045 高层民用建筑设计防火规范
- [5] GB 50053 20kV及以下变电所设计规范
- [6] GB 50084 自动喷水灭火系统设计规范
- [7] GB 50116 火灾自动报警系统设计规范
- [8] GB 50140 建筑灭火器配置设计规范
- [9] GB 50141—2008 给水排水构筑物工程施工及验收规范
- [10] GB 50210—2018 建筑装饰装修工程质量验收标准
- [11] GB 50242—2002 建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范
- [12] GB 50243 通风与空调工程施工质量验收规范
- [13] GB 50261 自动喷水灭火系统施工及验收规范
- [14] GB 50268—2008 给水排水管道工程施工及验收规范
- [15] GB 50300—2013 建筑工程施工质量验收统一标准
- [16] GB 50303 建筑电气工程施工质量验收规范
- [17] GB 50310—2002 电梯工程施工质量验收规范
- [18] GB/T 50314 智能建筑设计标准
- [19] GB 50336—2018 建筑中水设计规范
- [20] GB 50339—2013 智能建筑工程质量验收规范
- [21] GB 50348 安全防范工程技术标准
- [22] GB 50411 建筑节能工程施工质量验收标准
- [23] GB 50444—2008 建筑灭火器配置验收及检查规范
- [24] GB 51251—2017 建筑防排烟系统技术标准
- [25] GB 51348—2019 民用建筑电气设计标准
- [26] GB 13495.1 消防安全标志 第1部分：标志
- [27] GB 55031-2022 民用建筑通用规范
- [28] CJ/T 206 城市供水水质标准
- [29] 建房[2010]165号《物业承接查验办法》（住房城乡建设部）