

DB 6101

西安市地方标准

DB 6101/T 3169—2023

物业承接查验规范

2023 - 10 - 10 发布

2023 - 11 - 12 实施

西安市市场监督管理局 发布

目 次

前言 II

1 范围 1

2 规范性引用文件 1

3 术语和定义 1

4 基本要求 1

5 承接查验条件 2

6 承接查验程序 2

7 查验内容与要求 4

8 交接内容与要求 4

附录 A （资料性） 资料查验内容及要求 6

附录 B （资料性） 共用设施查验内容及要求 9

附录 C （资料性） 共用设备查验内容及要求 13

附录 D （资料性） 共有部位查验内容及要求 21

参考文献 24

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。

请注意本文件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。

本文件由西安市住房和城乡建设局提出并归口。

本文件起草单位：西安高新技术企业协会、西安创业物业发展有限公司、西安万科企业有限公司、西咸新区住房和城乡建设局。

本文件主要起草人：贾砺、张丽芳、杨艺帆、刘展鹏、庞欣、魏玉奎、王辉、王婷、权也。

本文件由西安高新技术企业协会负责解释。

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：西安高新技术企业协会

电话：029-87998108转829

地址：陕西省西安市雁塔区科技路48号创业广场B座2506室

邮编：710075

物业承接查验规范

1 范围

本文件规定了物业承接查验基本要求、承接查验条件、承接查验程序、查验和交接的要求。

本文件适用于西安市新建物业项目，建设单位和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参照使用。

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 房地产业基本术语标准

3 术语和定义

JGJ/T 30 界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1

物业承接查验

承接新建物业前，前期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，共同对物业服务区域内的共有部分、共用设施设备进行检查和验收的活动。

[来源：JGJ/T 30—2015，8.1.8]

3.2

共有部分

根据法律、法规和房屋买卖合同，由业主共有共用的房屋主体承重结构、墙面、门厅、电梯井、走廊等部位。

3.3

共用设施设备

根据法律、法规和房屋买卖合同，在物业服务区域内，由业主共用的设施设备。

3.4

物业服务人

包括物业服务企业和其他管理人。

4 基本要求

- 4.1 前期物业服务人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 建设单位和前期物业服务人应成立项目查验组，对公共区域的设备设施完整性、质量开展查验和整改跟踪。
- 4.4 现场重点查验物业共有部分、共用设施设备的配置标准、外观质量和使用功能，应根据查验内容确认适用查验方法，见表 1。

表 1 物业承接查验方法

查验方法	查验类别	查验内容
核对竣工验收资料和图纸、现场勘察或查验	物业共有部分	建筑的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及外墙、门厅、楼梯间、走廊、扶手、护栏、电梯井道、架空层及设备间
	物业共用设施	道路、绿地、人造景观、围墙、大门、信报箱、宣传栏、排水沟、渠、池、污水井、化粪池、垃圾容器、机动车(非机动车)停车设施、休闲娱乐设施、人防设施、垃圾转运设施以及物业服务用房
核对竣工验收资料、出厂资料、现场勘察或查验、使用、检测和试验	物业共有部分	路灯、污水处理设施、消防设施、避雷设施、安防监控设施、可再生能源系统
	物业共用设备	电梯、水泵、消防设备、楼道灯、电视天线、发电机、变配电设备、给排水管线、电线、供暖及空调设备

- 4.5 现场查验应形成书面记录。记录应包括查验时间、项目名称、查验内容、查验方法、存在问题、整改情况以及查验结论等内容，查验记录应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 前期物业服务人应将承接查验有关的文件、资料和记录建档备案。

5 承接查验条件

实施承接查验的物业项目，应具备但不限于以下条件：

- 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，并经住房和城乡建设主管部门备案；
- 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，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；
- 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。

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：

- a) 确定物业承接查验方案；
- b) 签订物业承接查验协议；
- c) 移交有关图纸资料；

- d) 现场查验物业共有部分、共用设施设备;
- e) 解决查验发现的问题;
- f) 确认现场查验结果;
- g) 提交查验报告;
- h) 办理物业交接手续;
- i) 办理承接查验结果备案手续。

6.2 程序要求

6.2.1 实施物业承接查验, 应依据下列文件:

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

6.2.2 物业承接查验协议内容包括但不限于:

- 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、计划、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、记录表格配备等;
- 确认承接查验存在问题;
- 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 建设单位应在现场查验前 20 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, 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:

- a) 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;
- b) 共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料;
- c) 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件;
- d) 物业质量保修文件和物业使用说明文件;
- e) 承接查验所必需的其他资料。

6.2.4 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。

6.2.5 现场查验时, 建设单位应召集施工、监理等单位参加, 与前期物业服务人共同确认现场查验的结果。对查验的问题, 按照承接查验协议有关约定执行。

6.2.6 现场查验应形成书面记录, 查验记录应包括查验时间、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, 查验记录应由建设单位、前期物业服务人和参加查验的勘察、设计人员签字确认。

6.2.7 交付前 7 日, 前期物业服务人应接管钥匙, 启用车场出入系统、门禁系统及安防系统, 开展安全巡查和出入管理。

7 查验

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；
- 共用设施设备现场查验。包括业主共同使用的道路、绿地、人造景观、围墙、大门、信报箱、宣传栏、排水沟、渠、池、污水井、化粪池、垃圾容器、机动车(非机动车)停车设施、休闲娱乐设施、人防设施、垃圾转运设施、物业服务用房等设施 and 电梯、水泵、消防设备、楼道灯、电视天线、发电机、变配电设备、给排水管线、电线、供暖及空调等设备；
- 共有部分现场查验。包括建筑的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及外墙、门厅、楼梯间、走廊、扶手、护栏、电梯井道、架空层及设备间、路灯、污水处理设施、消防设施、避雷设施、安防监控设施、可再生能源系统等。

7.1 资料查验

7.1.1 资料查验内容及要求应符合附录 A 的规定。

7.1.2 资料应符合以下要求：

- a) 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；
- b) 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；
- c) 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(297 mm×210 mm)规格，图标栏露在外面；
- d) 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；
- e) 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；
- f) 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，标注份数、张数。

7.2 共用设施现场查验

共用设施查验内容及要求见附录 B。

7.3 共用设备现场查验

共用设备查验内容及要求见附录 C。

7.4 共有部分现场查验

共有部位查验内容及要求见附录 D。

8 交接

8.1 建设单位应自查验合格后 10 日内与前期物业服务人办理物业交接手续。交接时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；
- 物业共有部分明细；

- 共用设施设备明细;
 - 交接时间;
 - 交接方式。
- 8.2 建设单位和前期物业服务人承接查验完毕后,应形成查验报告。查验报告包括但不限于:
- 查验时间;
 - 项目名称;
 - 查验范围;
 - 查验方法;
 - 存在问题;
 - 整改情况;
 - 查验结论。
- 8.3 前期物业服务人应自办理承接查验手续后 30 日内,持下列资料向物业所在地的县(市、区)住房和城乡建设主管部门办理备案手续:
- 前期物业服务合同;
 - 临时管理规约;
 - 承接查验协议;
 - 建设单位移交资料清单;
 - 查验记录;
 - 交接记录;
 - 查验报告;
 - 其他承接查验有关的文件。
- 8.4 建设单位和前期物业服务人应当于承接查验完毕后 3 日内在物业服务显著区域公示承接查验结果。

附 录 A
(资料性)
资料查验内容及要求

表A.1规定了物业承接查验资料的内容及要求。

表 A.1 资料查验内容及要求

序号	查验项目	查验内容及要求	
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	
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) 变配电系统资料	产品使用说明书、检验报告、合格证
12			维护使用说明书
13		(2) 高压柜资料	维护使用说明书
14			专用操作工具清单
15		(3) 低压配电柜资料	断路器安装、使用、维修说明书
16			低压配电柜、变压器、直流控制屏等设备试运行检验记录
17			无功功率补偿柜控制器使用、维护说明书
18			低压配电柜系统图
19			进线柜、联络柜、市电电源与发电机电源切换原理图
20			线路及电力电缆试验记录
21		(4) 发电机组资料	专用操作工具清单
22			发电机、电动机检查试运转记录
23			维修使用说明书
24			发电机技术参数说明书
25			发电机试车验收合格证
26			专用操作工具清单
27			环保验收合格证
28	2) 给排水及供暖系统资料	生活泵控制原理图、变频器、显示屏维护使用说明书	
29		泵等出厂合格证及产品说明书	
30		阀门等检测报告和合格证	
31		生活饮用水检测报告、合格证	
32		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 资料查验内容及要求（续）

序号	查验项目	查验内容及要求
33	3) 电梯系统	产品出厂合格证
34		机房井道布置图
35		安装说明书
36		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）
37		动力电路和安全电路的电气原理图
38		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
39		电梯安装工程施工技术资料
40		自检记录、检验报告
41		电梯年检报告及检验合格证
42		维保合同
43		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
44	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
45		消防报警地址码清单
46		湿式报警阀维护使用说明书
47		消防泵、喷淋泵控制柜电气原理图
48		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
49		消防报警系统图
50		各类主要设备合格证明
51	5) 通风与空调系统资料	空调系统、送排风系统操作和维护保养手册
52		产品质量合格证、产品性能检测报告
53		系统竣工图
54		空调、送排风系统图、平面图及电气控制图
55		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
56		管道试验报告、隐蔽工程查验记录
57		空调系统及设备试压、调试报告
58	6) 智能化系统资料	门禁、道闸等设备维护使用说明书
59		智能化系统图、接线图、平面图
60		系统调试报告及运行记录
61		产品质量检验合格证书
62		智能化设备防雷接地电阻检测记录
63	7) 有关共用物业的供水、供电、供气、供暖、通讯等设施资料	共用物业的供水、供电、供气、供暖、通讯等设施资料，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 资料查验内容及要求（续）

序号	查验项目	查验内容及要求
64	d) 合同资料	前期物业服务合同
65		各类设施设备保修合同或文件复印件
66		房屋建筑工程质量保修协议
67		建设单位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）
68	1) 园林景观资料	景观苗木清单
69		公共照明设施清单
70		垃圾收集容器清单
71		泳池、水泵及照明控制原理图
72		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
73	e) 其他资料	产品说明书、试验记录、合格证件以及装配图等技术文件
74		相关设备的出厂验收报告、设备验收清单
75		竣工图
76		住建局、供电局等部门的验收批文
77	3) 立体停车库资料	立体停车库平面图、系统图、电气图、监控图、设备设施及备品清单
78		立体车库停车功能说明书、维护保养说明书
79		立体停车库车库系统管理软件、收费管理系统说明书
80		立体停车库维保资料
81		立体停车库验收资料
82	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
83		除上述外的其他需要移交的资料

附 录 B
(资料性)
共用设施查验内容及要求

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		用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、射灯等供电回路应分回路设计,便于适合不同场景,不同时间控制
13		楼梯间照明应采用光控红外感应等节能开关控制
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		地下室车库照明应为多回路控制,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;控制中心电源防雷措施良好完善
21	b) 给排水设施	1) 排水沟 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
22		沟内无建筑垃圾、排水顺畅,沟盖板完整齐全等
23		2) 渠 明渠护栏完整、面层整洁
24		安全标识清晰、合理布置
25		3) 池(水景池、游泳池、生活水池、消防水池) 池体无渗漏、滴水现象,表面应平整、色泽一致,无裂缝和缺损
26		粘贴牢固,无空鼓、裂缝,接缝应平直、光滑,填嵌连续、密实
27		对于允许人进入的喷水池,应采用安全特低电压供电,交流电压不应大于12V;不允许人进入的喷水池,人与水间接触时,应采用交流电压不大于50V的安全特低电压
28		水池浮球阀、溢水报警和水质循环设施功能应符合设计要求

表 B.1 共用设施查验内容及要求（续）

序号	查验项目		检查内容及要求
29	b) 给排水设施	4) 隔油池/化粪池	池体表面无裂纹、无渗漏，池内无建筑垃圾等杂物
30			化粪池进口、清渣口、防坠网完好及密封
31			化粪池应设置在接户管的下游端，便于机动车清掏的位置
32			隔油池出水管管底至池底的深度，应符合设计要求
33			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
34		5) 水表井/间	墙地面应平整，地面无垃圾等杂物地漏盖安装高度不应高于周边地面，排水通畅
35			照明开关、灯具应正常使用
36			水表井/间门锁完好，阀门及管道应无锈蚀、无漏水
37			水表编号标识应清晰，且与用户相对应
38		6) 雨/污水/阀门井	无建筑垃圾，排水通畅、无堵塞外溢现象
39			空调排水管外观质量良好，管道不堵不漏，排水通畅
40		7) 空调排水管	给排水压力正常、打压测试无渗漏、管道标识清晰；管道无反接、错接
41		8) 水暖	池体表面无裂纹、无渗漏，池内无建筑垃圾等杂物
42	c) 消防/人防/安防设施	1) 消防设施	各设施外观整洁、配件齐全、标识清晰；联动测试防火卷帘、消防送风、排烟风机和防火阀、排烟防火阀、电梯迫降、消防广播等功能正常
43			消防设施设备及产品质量应符合国家相关标准规范要求
44			室内消火栓、灭火器应贴有使用指南图解；室内消火栓箱门的开启与关闭正常
45			灭火器摆放应稳固，设置点附近应无障碍物，取用方便，且不得影响人员安全疏散
46			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
47			消防水泵结合器应进行充水试验，且系统最不利点的压力、流量应符合设计要求
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			人防门应开启完全，有防腐处理措施
51		3) 安防设施	安防设施外观良好，无破损、无锈蚀、无缺漏；立柱、支架安装牢固、接地良好
52			周界系统设备无损坏，设备与管线标识清晰完整
53			周界报警器、探测器安装牢固，接地良好
54			系统控制功能及通讯功能正常；监控影像记录储存容量不少于30天
55			巡更设备的规格型号数量安装部件符合设备清单要求
56			巡更棒、下载器、读卡器等巡更设备数量符合设备清单要求，外观良好
57			道路指引和交通标识安装牢固，清晰无污损
58	d) 园林景观设施	1) 景观道路	沥青路面无裂缝和明显接缝痕迹、铺设平整、不易脱落、排水畅通、无积水现象
59			雨篦子、检查井盖等高出路面部分不应大于5 mm
60			混凝土路面应无裂纹、脱皮、麻面和起砂等缺陷，接缝高差不得大于2 mm；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
61			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
62			无障碍坡道应能平缓通行坡度应符合要求
63			室外园林配电箱位置应预留人行道方便检修

表 B.1 共用设施查验内容及要求（续）

序号	查验项目	检查内容及要求
64	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
65		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
66		绿地整洁、表面平整，种植的植物修剪应符合设计要求
67		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 %
68		草坪无杂草、无枯黄；成坪后覆盖率应不低于95 %，单块裸露面积不应大于25 cm ²
69		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 %
70		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
71		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
72		照明景观效果、开关符合设计要求等
73		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
74	e) 其他 设施	1) 物业服务用房 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 %
75		门窗、墙身、屋顶、地面、插座、网络等完好
76		房屋、卫生间无渗漏，卫生间洁具等设施安装牢固、配件齐全
77		业主委员会的办公用房，建筑面积不少于30 m ²
78		物业服务办公用房面积应按照下列标准提供： 建筑面积30万m ² 以下的，按建筑面积的3 %提供，但最低不得少于100 m ² 建筑面积超过30万m ² 的，除按照30万m ² 的3 %提供外，超过部分按1 %的标准提供
79		2) 公共洗手间 照明、开关正常使用，表面应完好，无破损、无污染，标识清晰
80		排气扇应正常运行、无异响、无松动
81		给水阀门、管道应正常使用，无渗漏、无破损、无锈蚀
82		感应龙头、便池等应正常使用，感应灵敏度在正常范围内
83		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
84		地面坡向应正确、无积水、坡度应不小于0.5 %
85		门及其把手、锁具应正常使用，无破损、无锈蚀、无污染、无异响
86		3) 垃圾收集站 应设置地上垃圾收集站并做遮挡和降噪处理
87		地面应有防水层，地面无积水
88		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
89		房间内配置灯具，应设置五孔插座
90		4) 停车棚 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
91		棚顶安装牢固、无渗漏，地面平整、无裂缝等
92		非机动车集中停放点应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
93		5) 岗亭 值班岗亭门窗、墙身、屋顶、地面、照明、插座等完好
94		岗亭内无渗漏

表 B.1 共用设施查验内容及要求（续）

序号	查验项目	检查内容及要求
95	e) 其他设施	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
96		信报箱锁完好，开启顺畅，无渗漏等
97		7) 建筑节能设施 设施完好，功能正常
98		8) 宣传栏、电子信息屏 电子信息屏图像清楚，语音清晰
99		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
100		9) 休闲娱乐设施 各设施安装牢固、表面整洁、无毛刺
101		安全使用指南书写工整、字迹清晰、设置明显
102		设施安装场地应排水通畅，无积水，有照明设施

附 录 C
(资料性)
共用设备查验内容及要求

表C.1规定了共用设备查验的内容及要求。

表 C.1 共用设备查验内容及要求

序号	查验项目		检查内容及要求
1	a) 变配电系统	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			配电室入口应安装防鼠板
4			变配电室通风设施运行良好, 无锈蚀、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			变配电室应急灯备用充电电源放电时间不应低于30 min
9			变配电室上墙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			消防电话语音清晰
12		2) 干式变压器	外观质量良好, 安装牢固、无锈蚀、无损伤
13			运行时噪声应不大于70 dB
14			接地位置应有明显的标志, 接地电阻不大于4 Ω
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			高低压变电设备及裸母线的正上方不应有灯具
18		3) 低压配电柜	外壳无锈蚀、无损伤、表面烤漆平整
19			低压配电柜开关应有送电范围标识, 且与实际送电范围相符
20			配电柜门开启角度不应小于90°, 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		4) 无功功率补偿柜	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			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切换两种方式, 手动切换无异常
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0.5 M Ω

表 C.1 共用设备查验内容及要求（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，无松动现象
32		母线排列应由左至右为L1、L2、L3相，颜色为L1黄色、L2绿色、L3红色
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示牌，直埋电缆应设标示桩
35		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 m~10 m处设固定点
36		电缆桥架水平安装的支架间距为1.5 m~3 m，垂直安装的支架间距不大于2 m
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		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/柜门内侧应有电气原理图，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4 Ω
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应大于30 mA
44		发电机外观质量良好，无锈蚀、无损伤
45		发电机房应设置应急照明，其作业面的最低照度不应低于正常照明的照度
46		发电机运转时电压、电流、频率、温度等仪表功能正常
47		发电机自动转换柜应有自动及手动转换功能
48	7) 发电机房	发电机应配置两套蓄电池（一用一备），蓄电池外部端电压为12 V或24 V，如果发电机没有配备充电器模块，需另配备浮充充电器
49		发电机排烟应满足环评要求
50		储油间应配备相应灭火器材，有足量的消防灭火沙
51		发电机房应有足够的通风，通风百叶格栅应牢固
52		发电机油箱上应设置通气弯管和液位管，油箱无渗漏现象，总储存量不应超过应急使用的用量，各进出油口阀门开关正常；油箱和共用管道要有防静电接地措施
53		控制柜市电断电测试开关正常，当市电中断时，机组应立即启动，并应在30 s内供电，当市电恢复时，机组应自动退出工作，并延时停机，当连续3次自启动失败，应发出报警信号，送排风系统断电延时装置能正常使用
54		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
55		发电机房应设置与消防控制中心通信的直通电话
56	b) 给排水系统	生活水箱、水泵外观质量良好，无锈蚀、无损伤、标识齐全
57		水泵基础高出地面的高度应便于水泵安装，不应小于100 mm
58		水泵在安装时，出水口的止回阀与软接中间应用短管连接，短管上方要有排气阀
59		水泵台座应设置减震措施，泵体、管道及连接处应无渗漏现象
60		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200 mm以上，生活泵体及控制柜要有效接地
61		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、转速符合设计规范

表 C.1 共用设备查验内容及要求（续）

序号	查验项目		检查内容及要求
62	b) 给排水系统	1) 生活水泵	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
63			生活水泵运转时应无杂音、无渗漏、振幅符合设计规范
64			生活水泵各开关阀门开关正常、灵活、无缺损、无渗水
65			检查变频器故障代码指示及故障记录查阅功能良好
66			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
67			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
68			根据现场实际情况，应设置供水压力的上限、下限范围
69			水泵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0.03 MPa内
70			水泵运转时滑动轴承的温度不应大于80℃，摸外壳不应烫手
71		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、外观质量、阀门、减压装置应符合设计规范
72			每层管道支架，管卡埋设牢固，管卡与管道接触紧密
73			各类给水管网功能及流向标识清晰
74			核对设计图纸查验水表、阀门的位置正确，开关正常、灵活
75			每个控制单元的总阀、分阀、自动排气阀位置正确，开关正常、灵活
76			室内给水管道的水压试验应符合设计规范，当设计未注明时，各种材质的给水管系统试验压力均为工作压力的1.5倍
77		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规范
78			排水管道井应干净整洁，地漏的顶面应低于地面5 mm~10 mm
79			屋面排水管口防护篦子完好，大小合适
80			雨水、污水分流排放，横向主排水管线应有坡度，坡度符合设计规范
81			上人屋面，通气管应高出屋面2 m
82		4) 中水/污水处理设备	设施设备外观质量良好，无锈蚀、无损伤、管道无渗漏现象
83			核对图纸查验中水/污水处理系统设备名称、型号、规格、数量、阀门安装位置应正确
84			中水管道不应与饮用水管道连接，管道上不得装设取水龙头
85			中水池（箱）内的自来水补水管应采取自来水防污染措施，补水管出水口应高于中水贮存池（箱）内溢流水位，不应采用淹没式浮球阀补水
86			中水贮存池（箱）设置的溢流管、泄水管，均应采用间接排水方式排出，溢流管应设隔网
87			中水管道外壁应按有关标准的规定涂色和标志，水池（箱）、阀门、水表及给水栓、取水口均应有明显的“中水”标志，公共场所及绿化的中水取水口应设带锁装
88			中水处理站按规划要求独立设置，处理构筑物应为地下式或封闭式，对中水处理中产生的臭气应采取有效的除臭措施
89	c) 电梯系统	1) 电梯机房	电梯设备外观质量良好，无锈蚀、无损伤
90			核对图纸查验电梯设备名称、型号、规格、数量
91			核对图纸查验曳引机承重梁安装应符合设计要求和施工规范规定
92			电梯的电源应专用，机房照明、井道照明、轿厢照明应与电梯电源分开

表 C.1 共用设备查验内容及要求（续）

序号	查验项目	检查内容及要求
93	1) 电梯机房	机房应贴有发生困人故障时，救援步骤、方法和轿厢救援装置使用详细说明，并配有专用的盘车工具
94		限速器绳轮、钢带轮、导向轮应安装牢固，转动灵活
95		钢丝绳严禁出现断丝、弯折、松股及笼状畸变
96		制动器制动时两侧闸瓦应紧密、均匀地贴合在制动轮工作面上，松闸时与制动轮应无摩擦
97		导轨的安装应牢固、位置正确、横竖端正；轿厢的组装应牢固，轿壁结合处平整，导轨能保证电梯正常运行
98		电气接线应正确，连接可靠，标志清晰
99		急停、检修转换等按钮和开关的动作应灵活可靠
100		极限开关、限位开关、缓冲装置的安装位置正确，功能应安全可靠
101		安全钳工作应可靠，动作后正常恢复
102		消防电梯首层应设置专用的操作按钮，测试动作正常
103		松闸扳手应涂成红色，盘车轮应涂成黄色，电梯应急救援工具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
104		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
105	2) 井道	井道内的所有设施设备应无碰撞和摩擦现象
106		井道内应设有永久性电气照明；当部分封闭的井道附近有足够的电气照明时井道内可以不设照明
107		随行电缆不应打结和扭曲现象，不应与线槽、线管发生卡阻
108		检修门、井道安全门及检修活板门均不应朝井道内开启，且应配置用钥匙开启的锁
109	3) 轿厢	电梯轿厢内设置应急照明，时长不应小于30 min
110		门扇之间及门扇与立柱、门楣和地坎之间的间隙，对于乘客电梯不大于6 mm；对于载货电梯不大于10 mm
111		层门地坎与轿厢地坎水平距离不大于35 mm
112		轿厢内应粘贴有效期内的电梯使用标志、电梯维保标志、乘梯须知
113		轿厢自动门的安全保护装置应灵活可靠，层门外观应平整、光洁、无划伤或碰伤痕迹
114		厅门指示灯盒及召唤盒安装应平整、牢固、不变形、不突出装饰面；厅门、轿门应平整，启闭时无摆动、撞击和阻滞现象，关闭时上下门缝一致
115		电梯启动、运行和停止，应设置有自动平层装置，轿厢内无较大的震动和冲击，制动可靠
116		电梯紧急报警装置齐全且通话清晰，求救装置与监控中心联动
117		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设计规范
118		操纵按钮动作灵活，信号显示清晰、完整，控制功能有效
119		照明灯具和应急照明安装牢固，数量齐全，照度符合要求
120		轿厢顶棚和地面平整，无凹凸、无色差
121		轿厢排气装置运转平稳，无异常声响
122		轿厢顶部的检修照明和电源插座齐全，并有相应标识

表 C.1 共用设备查验内容及要求（续）

序号	查验项目		检查内容及要求
123	c) 电梯系统	4) 底坑	电梯底坑应整洁、平整，在导轨、缓冲器等安装竣工后，底坑应无渗漏
124			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
125			地坑内应设置在进入底坑时和底坑地面上均能方便操作的停止装置，停止装置的操作装置为双稳态、红色并标以“停止”字样，并且有防止误操作的保护
126			底坑不应有污水和杂物
127			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
128	d) 消防系统	1) 消防控制室	消防控制室的位置、数量、面积应符合设计要求
129			门锁完好，内部应整洁干净，无残留建筑垃圾及物品
130			控制室内设置的消防设备应正常运行
131		2) 消防泵系统	消防泵外观质量良好，盖板无锈蚀、无损伤、标识齐全
132			核对图纸查验，消防泵的流量、扬程、功率符合设计规范
133			消防泵体、管道及连接处应无渗漏现象
134			消防泵运转时应无杂音、无渗漏、各紧固件无松动
135			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
136			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
137			各管道标识清晰、支架安装牢固
138			消防泵安装减震垫，泵体有效接地
139			室外消火栓的间距不应大于120 m，消火栓距路边不应大于2 m，距建筑物外墙不应小于5 m
140		3) 消火栓灭火系统	消防栓无渗漏，管网刷红色油漆，流向标识清晰
141			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
142			消火栓系统在最高位置自动排气装置功能良好
143			建筑消防给水系统防超压装置功能良好
144			消火栓稳压泵系统运行功能正常
145			检查消火栓减压阀前后端压力，调试压力与设计一致，检测动态压变化正常
146			当建筑高度不超过100 m 时，高层建筑最不利点消火栓静水压力不应低于0.07 MPa；当建筑高度超过100 m 时，高层建筑最不利点消火栓静水压力不应低于0.15 MPa
147			测试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
148		4) 喷淋系统	喷淋泵外观质量良好，无锈蚀、无损伤、标识齐全
149			核对图纸查验，喷淋泵的流量、扬程、功率符合设计要求
150			核对图纸查验，水流指示器、信号阀、湿式报警阀的质量、品牌、规格、型号、数量、功能应符合设计要求
151			喷淋泵体、管道及连接处应无渗漏现象；喷淋泵运转时应无杂音、无渗漏、安装牢固
152			查验管道应有流向的标识和安全标识
153			查验系统中的末端试水装置、试水阀、排气阀正常，系统末端压力值不应低于0.05 MPa，末端应设置排水设施
154			湿式报警阀水力警铃安装位置应安装在室外或易发现的位置。测试时，水力警铃喷嘴处压力不应小于0.05 MPa，且距水力警铃3 m远警铃声不应小于70 dB

表 C.1 共用设备查验内容及要求（续）

序号	查验项目	检查内容及要求
155	5) 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
156		核对图纸查验，探测器与火灾报警装置、模块的品牌、型号、规格、质量、数量应相符
157		消防主机、联动柜外观质量良好，无锈蚀、无损伤
158		火灾自动报警系统自动和手动触发装置手动测试良好
159		操作查验：系统联动功能良好，烟感、温感、卷帘门、消防水泵、发电机、送排烟风机、风阀启动正常
160		控制中心报警系统火灾应急广播满足设计要求：以手动方式在消防控制室对广播分区进行选区广播，对共用扬声器进行强行切换，应急广播应以最大功率输出，语音清晰
161		火灾自动报警系统接地干线应牢固，采用专用接地装置时，接地电阻值不应大于 $4\ \Omega$ ；采用共用接地装置时，接地电阻值不应大于 $1\ \Omega$
162		手动开启风机，风机应正常运转，叶轮方向应正确，运行平稳，无异常振动与声响
163	6) 防排烟系统	风管穿越隔墙时，管道与隔墙之间的空隙，应采用阻燃材料封堵
164		风管表面应平整，无损伤，风管的连接以及风管与风机的连接应完好
165		送风机、排烟风机应正常手动启动和停止，状态信号应在消防控制室显示
166		送风口、排烟阀（口）应正常手动开启和复位，阀门关闭严密，动作信号应在消防控制室显示
167	d) 消防系统	防火卷帘门升降自如，测试远程联动控件和反馈信息正常
168		查验外观质量良好，无破损、无异响、安装位置正确
169		核对图纸查验出口指示灯、应急灯数量正确
170		按动测试按钮，出口指示灯、应急灯应正常开关
171		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 1.5 m ，走道上疏散标志灯间距不大于 20 m
172		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
173		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备用照明不应大于 5 s ，疏散照明不应大于 5 s
174		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
175	8) 气体灭火系统	储存容器外观质量良好，无锈蚀、无损伤
176		核对图纸查验，气体灭火系统的品牌、型号、规格、质量、功能、数量应符合设计规范
177		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
178		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
179		泄压装置的泄压方向不应朝向操作面
180		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
181	e) 空调系统	主机机座安装位置应高出地面 $200\text{ mm}\sim 300\text{ mm}$ ，机房设有排水槽。排水沟、集水坑盖板齐全、无锈蚀、无损伤
182		主机与机座之间应有减振措施，主机的进出水口应用软接头连接
183		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
184		系统运转平稳，无异常振动与声响；机组各连接和密封部位不应有松动、漏气、漏油现象

表 C.1 共用设备查验内容及要求（续）

序号	查验项目	检查内容及要求
185	e) 空调系统	查验外观质量良好，无损伤、零部件齐全、管道无渗漏
186		核对图纸查验水处理系统的名称、型号、规格、数量、管道连接、阀门安装、油漆符合设计要求
187		2) 空调冷媒水设备 冷凝水排水管的坡度应符合设计要求。当设计无要求时，管道坡度应大于或等于8%，且应坡向出水口。设备与排水管的连接应采用软连接，并应保持畅通
188		冷凝水管道固定支、吊架的间距标准：管径为40 mm时，间距小于1.4 m，管径50 mm时，间距小于1.6 m
189		操作试运行，查验各仪表显示正常，无异常振动和声响
190		查验外观质量良好，无损伤、零部件齐全、管道无渗漏
191		核对图纸查验冷却塔设备的名称、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
192		3) 冷却塔 冷却塔风机安装符合标准，冷却塔补水、淋水装置、填料、挡水板正常、完好
193		操作试运行，查验各仪表显示正常，无异常振动
194		冷却塔进出水流量、温度与补水量正常，冷却水进出水温差应符合设计要求
195		检查设备及管路无渗漏、无污染及防腐措施有效
196		查验外观质量良好，无损伤、零部件齐全
197		核对图纸查验风机盘管的名称、型号、规格、数量、管道连接、阀门安装符合设计要求
198		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
199		4) 风机盘管 操作试运行，查验各仪表显示正常，无异常振动
200		操作试运行，点动操作风机，观察运行正常
201		分档控制风机盘管，查验空调温湿度达到设计要求
202		检查管路、阀门、仪表、附件符合设计标准、无渗漏、无污染及防腐措施有效
203		查验外观质量良好，无损伤、零部件齐全
204		查验机组内风机安装应符合设计要求
205		5) 新风设备 风机运行良好，无异响、无异常振动
206		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1 m；垂直布置时垂直距离不应小于1 m
207	f) 智能化系统	1) 监控中心 监控中心设备运行良好，无锈蚀、无损伤、无异常声响
208		监控中心内应做好防浸水措施
209		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30 min
210		2) 周界防范系统 周界防范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24 h设防
211		核对图纸查验，周界防范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
212		覆盖周界的监控每个防区不少于1个摄像机，若物业项目为封闭式管理，周界监控应有防越界报警
213		一般入侵探测装置的系统报警响应时间应不大于5 s

表 C.1 共用设备查验内容及要求（续）

序号	查验项目	检查内容及要求
214	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
215		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
216		电磁锁、刷卡器安装牢固，动作灵敏，刷卡、人脸识别开门操作响应时间应小于2 s
217		门禁管理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，当需要紧急疏散时，门禁系统切换常开状态，人员应能迅速安全通过
218		门禁管理系统应有使用者资料录入、备份，使用数据与服务器联网，能查询报表、人员进出记录
219		停车场管理系统各部件外观质量良好，无锈蚀、无损伤
220		核对图纸查验，停车管理系统的品牌、型号、规格、功能、质量、数量符合设计要求
221		出入口实行封闭式管理的车场（库），出入口应设置道闸及车辆进出图像、车牌对比识别系统
222		出入口车牌识别设备应有防雨措施，设置多个出入口的，各出入口及监控中心应联网操作，以利于信息共享及实时监控
223		道路指引、交通标识准确，设置合理，标识牌安装牢固
224		岗亭安装牢固，无损伤，门窗完好
225		监控系统各部件外观质量良好，无锈蚀、无损伤
226		核对图纸查验，闭路电视监控系统的品牌、型号、规格、功能、质量、数量符合设计要求
227		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、视野良好、图像清晰，运转灵活；录像保存时间不少于30天
228		室外监控镜头红外灯光补偿功能良好；管线平整、牢固、顺直，线路的标识与实际相符
229		设备外壳均可靠接地，接地电阻不应大于4 Ω ，设备前端、终端避雷器完好，并牢固可靠
230		楼宇对讲系统各部件外观质量良好，无锈蚀、无损伤
231		核对图纸查验，楼宇对讲系统的品牌、型号、规格、功能、质量、数量符合设计要求
232		室内机安装牢固，通话质量良好，可视屏图像清晰，电控锁开启灵活，报警功能打印正常，可视摄像头应满足图像清晰要求
233		对系统的通话语音应清晰，图像能分辨出使用人的面部特征，开锁功能应正常，提示信息应可靠、及时、准确
234		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
235	7) 紧急报警系统	各部件外观质量良好，无锈蚀、无损伤
236		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
237	g) 其他共用设备	立体停车库各部件外观质量良好，无锈蚀、无损伤
238		核对图纸查验，立体停车库的品牌、型号、规格、功能、质量、数量符合设计要求
239		出入口、操作室、检修场所等明显可见处应设置安全标志
240		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
241		检查升降、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
242		2) 其他 按其他约定的内容检查

附 录 D
(资料性)
共有部位查验内容及要求

表D.1规定了共用部位查验的内容及要求。

表 D.1 共有部位查验内容及要求

序号	检查项目	检查内容及要求
1	a) 屋面	屋面应平整干净、无凹凸、无渗水、无积水
2		檐沟、天沟排水通畅, 沟内不应有渗漏和积水
3		屋面地漏排水口及侧排水口, 排水篦子、筛网等设施完好无损
4		屋面砂浆保护层不应出现空鼓, 应符合相关规范要求
5		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
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1300 mm, 不上人屋面不低于800 mm
7	b) 房屋结构	结构梁、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
8		结构板应平整无凹凸, 无麻面、无露筋、无非水泥收缩性裂缝
9	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
10		墙体应干燥, 不应出现墙面湿润、渗水
11		墙面抹灰表面平整度、立面垂直度应符合技术规范要求
12		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
13		墙面抹灰层应粘结牢固、无脱层; 饰面层无明显爆灰, 涂料均匀无漏刷、无色差、无霉点、无麻面
14	d) 外立面	外立面空调百叶窗应无松动、变形, 螺丝拧紧牢固
15		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
16		外墙饰面砖表面应平整、洁净、色泽一致, 应无裂痕和缺损
17		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
18		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
19		外立面装饰线条、构件安装牢固
20	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
21		大堂墙面拼花图案清晰, 无裂缝, 色泽一致, 勾缝密实顺直, 无缺棱掉角
22		玻璃幕墙密封胶条应横平竖直, 深浅一致、宽窄均匀、光滑
23		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
24		顶棚天花腻子刮灰应平整、无波纹、无色差, 接缝处无明显裂缝
25		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
26		道路防滑性好, 有防护或提示
27	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
28		电梯厅门口地砖应有一定坡度, 预防水浸
29		电梯厅天花顶棚接槎平整, 顶棚材料接缝紧密、表面光滑、洁净
30		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

表 D.1 共有部位查验内容及要求（续）

序号	检查项目	检查内容及要求
31	g) 楼梯	公共消防楼梯通道，踏步尺寸应一致，阶梯踏步宽度应在240 mm～300 mm范围内，高度应在150 mm～180 mm范围内
32		室内楼梯扶手高度自踏步前缘线量起不应小于0.9 m
33		楼梯水平栏杆或栏板长度大于0.5 m时，其高度不应小于1.05 m
34	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，不应有裂缝，翘曲及损坏
35		栏杆面层焊渣处理平整，无毛刺、无锈点
36		木扶手/栏杆板块拼接牢固缝隙严密
37	i) 公共阳台/露台	开放式公共阳台，应设置排水口并有相应排水坡度
38		公共阳台/露台地坪排水流畅，无积水、无泛水，闭水试验无渗水裂缝现象
39		公共阳台/露台栏杆高度应符合规范要求，栏杆油漆无生锈、无腐蚀，安装牢固
40	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
41		走廊天花材料涂刷均匀，色泽一致，表面平整光滑
42		走廊墙面饰面板粘贴牢固，材料涂刷均匀，表面洁净无裂缝
43	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
44		设备间墙体应平整，无空鼓，无裂缝
45		设备间墙面应干燥，无渗漏，地面平整无积水
46		设备间内照明插座完好无损，应能正常使用
47		设备间管线穿插施工洞口应做防火材料封堵
48		楼层强弱电井、水井及消防箱装修门挂砖或石材，应安装牢固可靠，并设置有开门拉手
49	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
50		避难层进入楼梯间的入口处应设置明显的指示标识
51		避难层消防设施应齐全
52		正常供电电源停止供电后，避难层备用应急照明最少持续供电时间不应小于2 h
53	m) 烟道	烟道接口处应粘贴严密，涂抹沥青和油膏，观察表面应无裂缝、破损
54		烟道井内检查无残留建筑垃圾，通风排烟流畅
55		烟道防火止回阀应有防火温控，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
56		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
57		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
58	n) 门/窗	门窗安装应牢固，门框与墙体缝隙之间砂浆塞缝密实饱满，符合防水要求。闭门器完好，正常使用
59		门窗上口应做出滴水槽或滴水线
60		门窗开启应灵活顺畅，无异响、无阻滞及反弹现象，五金配件齐全
61		门窗外观应洁净，表面无划痕、无锈蚀
62		门窗滑槽内无异物，观察槽内排水孔通畅无堵塞，导轨清晰无变形

表 D.1 共有部位查验内容及要求（续）

序号	检查项目	检查内容及要求
63	n) 门/窗	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
64		窗外没有阳台或平台的外窗，窗台距楼面、地面的净高低于0.9 m时，应设置防护设施
65	o) 其他	公共区域钥匙应按层入盘并与门对应标注（楼-层-使用功能-房号）；钥匙数量齐全、无变形锈蚀等
66		按其他约定的内容查验

参 考 文 献

- [1] GB 50016—2014 建筑设计防火规范
- [2] GB 50036—2022 消防设施通用规范
- [3] GB 50067—2014 汽车库、修车库、停车场设计防火规范
- [4] GB 50141—2008 给水排水构筑物工程施工及验收规范
- [5] GB 50166—2019 火灾自动报警系统施工及验收标准
- [6] GB 50170—2018 电气装置安装工程旋转电机施工及验收规范
- [7] GB 50207—2012 屋面工程质量验收规范
- [8] GB 50209—2016 建筑地面工程施工质量验收规范
- [9] GB 50210—2018 建筑装饰装修工程质量验收规范
- [10] GB 50242—2002 建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范
- [11] GB 50243—2016 通风与空调工程施工质量验收规范
- [12] GB 50261—2017 自动喷水灭火系统施工及验收规范
- [13] GB 50263—2007 气体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—2015 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 50336—2018 建筑中水设计规范
- [19] GB 50339—2013 智能建筑工程质量验收规范
- [20] GB 50348—2018 安全防范工程技术标准
- [21] GB 50352—2019 民用建筑设计统一标准
- [22] GB 50411—2007 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 50617—2010 建筑电气照明装置施工与验收规范
- [25] GB 50974—2014 消防给水及消火栓系统技术规范
- [26] GB 51251—2017 建筑防排烟系统技术标准
- [27] GB 51309—2018 消防应急照明和疏散指示系统技术规范
- [28] GB 51348—2019 民用建筑电气设计标准
- [29] GB 55037—2022 建筑防火通用规范
- [30] GB/T 10060—2011 电梯安装验收规范
- [31] GB/T 32581—2016 入侵和紧急报警系统技术要求
- [32] GB/T 50314—2006 智能建筑设计标准
- [33] GA 1283—2015 住宅物业消防安全管理
- [34] JGJ/T 326—2014 机械式停车库工程技术规范