

DB4403

深 圳 市 地 方 标 准

DB4403/T 188—2021

新建物业项目承接查验规范

New property project acceptance inspection specification

2021-09-22 发布

2021-10-01 实施

深圳市市场监督管理局 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 工作流程.....	1
6 前期准备阶段.....	2
7 启动阶段.....	3
8 查验阶段.....	3
9 移交阶段.....	7
附录 A（规范性） 资料查验的内容.....	8
附录 B（规范性） 共用设备查验的内容及要求.....	13
附录 C（规范性） 共用设施查验的内容及要求.....	28
附录 D（规范性） 共用部位查验的内容及要求.....	37
附录 E（资料性） 承接查验报告模板.....	41
附录 F（资料性） 承接查验复查报告模板.....	46
参考文献.....	49

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。

本文件由深圳市住房和建设局提出并归口。

本文件起草单位：深圳市万科物业服务有限公司、深圳市标准技术研究院、深圳市科技工业园物业管理有限公司。

本文件主要起草人：肖刚、仇晨卉、曾碧静、王超群、雷杰、李飞君、王永峰、林浩基、程开安、彭若尘。

新建物业项目承接查验规范

1 范围

本文件规定了新建物业项目承接查验的基本要求、工作流程、前期准备阶段、启动阶段、查验阶段以及移交阶段的内容。

本文件适用于2020年3月1日《深圳经济特区物业管理条例》实施后，深圳市范围内新建物业项目，由业主大会与建设单位、物业服务企业三方承接查验工作的开展。其他物业企业代为承接查验的，以及由业主大会组织承接查验等情形可参照执行。

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。

SZDB/Z 287—2018 物业管理基础术语

3 术语和定义

SZDB/Z 287—2018界定的术语和定义适用于本文件。

4 基本要求

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

4.2 物业承接查验应由业主大会与建设单位、物业服务企业共同进行，若查验工作中有一方代表缺席，则应暂停当天验收工作。首次业主大会会议筹备组（以下简称筹备组）应当对承接查验过程进行指导和协调。

4.3 查验工作中查验人员应如实记录现场查验情况，如查验工作中存在异议时，应遵循先记录后解决的原则，保证整体查验计划的实施；为保证查验工作的公平性、真实性和严肃性，查验工作的记录内容应当当天记录，当天签字确认。

5 工作流程

新建物业项目承接查验工作流程应符合图1的要求。

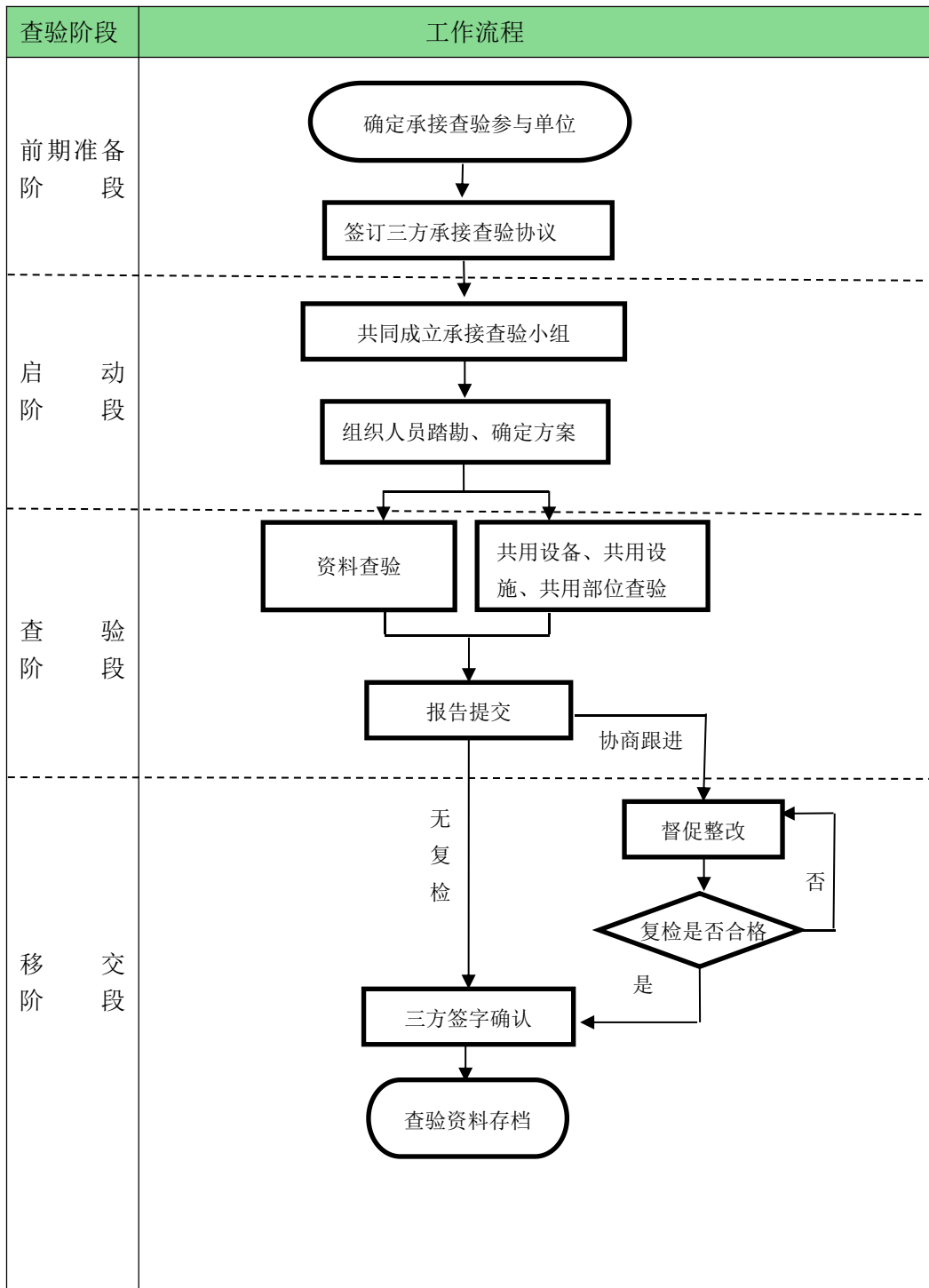


图 1 新建物业项目承接查验工作流程

6 前期准备阶段

6.1 物业承接查验应业主大会完成备案之日起三十日内由业主大会与建设单位、物业服务企业共同进行。提供前期物业服务的企业不得擅自代为承接查验。筹备组应当对承接查验过程进行指导和协调。经

街道办事处批准延长三个月仍无法召开首次业主大会并选举产生业主委员会的,由筹备组监督指导提供前期物业服务的企业代为承接查验。

6.2 物业承接查验前,业主大会、物业服务企业应当与建设单位签订承接查验协议,对承接查验的基本内容、各方权利义务、存在问题的解决方式及其期限、违约责任等事项作出明确约定。

7 启动阶段

7.1 业主大会、建设单位、物业服务企业建立工作联络机制,由业主大会代表担任组长,召开查验会议,成立承接查验小组,确定查验日期。同时建设单位应在查验会议后的一周内提供项目相关资料。

7.2 查验小组组织人员现场踏勘,踏勘后由物业服务企业制定查验方案,方案应包括技术依据、进度计划、物资准备、人员分工及职责等内容。

8 查验阶段

8.1 查验内容

新建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;
- 共用设备查验;
- 共用设施查验;
- 共用部位查验。

8.2 资料查验

8.2.1 现场查验时,业主大会、建设单位、物业服务企业应对新建物业项目的相关资料进行查验,内容包括但不限于以下方面:

- a) 规划资料;
- b) 竣工验收资料;
- c) 产权资料;
- d) 技术资料,一般包括:
 - 1) 变配电系统资料;
 - 2) 给排水系统资料;
 - 3) 电梯系统资料;
 - 4) 消防系统资料;
 - 5) 空调系统资料;
 - 6) 智能化系统资料;
 - 7) 有关共用物业的供水、供电、供气、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,物业服务企业应当配合移交工作。
- e) 合同资料,一般包括:
 - 1) 前期物业服务合同;
 - 2) 各类设施设备保修合同或文件复印件;
 - 3) 房屋建筑工程质量保修协议;

4) 开发商针对配套签署的各种协议复印件(如:水/电/气/电视/电信/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)。

f) 其他资料,一般包括:

- 1) 园林景观资料;
- 2) 电动汽车充电桩资料;
- 3) 立体停车库资料;
- 4) 擦窗机资料;
- 5) 其他。

8.2.2 各项资料查验的具体内容应符合附录 A 的规定。

8.3 共用设备查验

8.3.1 现场查验时,业主大会、建设单位、物业服务企业应对新建物业项目的共用设备进行实地查验,内容包括但不限于以下方面:

a) 变配电系统,一般包括:

- 1) 变配电室;
- 2) 干式变压器;
- 3) 低压配电柜;
- 4) 无功功率补偿柜;
- 5) 电气线路;
- 6) 配电箱/柜;
- 7) 发电机房。

b) 给排水系统,一般包括:

- 1) 生活水泵;
- 2) 给水管网;
- 3) 排水管网;
- 4) 水箱/池;
- 5) 中水/污水处理设备。

c) 电梯系统,一般包括:

- 1) 电梯;
- 2) 扶梯/自动人行道。

d) 消防系统,一般包括:

- 1) 消防泵系统;
- 2) 消防栓灭火系统;
- 3) 喷淋系统;
- 4) 消防报警系统;
- 5) 防排烟系统;
- 6) 疏散指示系统;
- 7) 气体灭火系统。

e) 空调系统,一般包括:

- 1) 空调主机;
- 2) 空调冷媒水设备;
- 3) 冷却塔;
- 4) 风机盘管;

- 5) 新风设备。
- f) 智能化系统与通信网络系统，一般包括：
 - 1) 监控中心；
 - 2) 周界防越及联动报警系统；
 - 3) 门禁管理系统；
 - 4) 停车场管理系统；
 - 5) 闭路电视监控系统；
 - 6) 楼宇对讲系统；
 - 7) 楼宇自控系统；
 - 8) 紧急报警系统；
 - 9) 广播系统；
 - 10) 通信网络/有线电视系统。
- g) 其他共用设备，一般包括：
 - 1) 泳池系统；
 - 2) 海绵城市（雨水回收系统）；
 - 3) 其他。

8.3.2 各项共用设备查验的内容及要求应符合附录 B 的规定。

8.4 共用设施查验

8.4.1 现场查验时，业主大会、建设单位、物业服务企业应对新建物业项目的共用设施进行实地查验，内容包括但不限于以下方面：

- a) 电气设施，一般包括：
 - 1) 电井/电缆沟；
 - 2) 电表；
 - 3) 公共开关/插座；
 - 4) 照明；
 - 5) 防雷设施。
- b) 给排水设施，一般包括：
 - 1) 排水沟；
 - 2) 渠；
 - 3) 池（水景池、游泳池、生活/消防水池）；
 - 4) 水表井/间；
 - 5) 雨/污水井；
 - 6) 化粪池/隔油池；
 - 7) 污水处理设施；
 - 8) 空调排水管。
- c) 人防/消防/安防设施，一般包括：
 - 1) 人防设施；
 - 2) 消防设施；
 - 3) 安防设施。
- d) 园林景观设施，一般包括：
 - 1) 道路；

- 2) 绿地;
- 3) 围墙;
- 4) 垃圾收集设施。
- e) 其他共用设施, 一般包括:
 - 1) 物业管理用房;
 - 2) 大门;
 - 3) 公共洗手间;
 - 4) 垃圾收集站;
 - 5) 停车棚;
 - 6) 岗亭;
 - 7) 信报箱;
 - 8) 信息栏、电子信息屏;
 - 9) 地上/地下停车设施;
 - 10) 休闲娱乐设施(儿童游乐场、健身活动场等);
 - 11) 人造景观;
 - 12) 燃气系统;
 - 13) 电动汽车充电桩;
 - 14) 立体停车库;
 - 15) 擦窗机;
 - 16) 其他。

8.4.2 各项共用设施查验的内容及要求应符合附录 C 的规定。

8.5 共用部位查验

8.5.1 现场查验时, 业主大会、建设单位、物业服务企业应对新建物业项目的共用部位进行实地查验, 内容包括但不限于以下方面:

- a) 屋面;
- b) 房屋结构;
- c) 墙面;
- d) 外立面;
- e) 大堂;
- f) 电梯厅;
- g) 楼梯间;
- h) 扶手/栏杆;
- i) 公共阳台/露台;
- j) 走廊;
- k) 设备间;
- l) 架空层/避难层;
- m) 烟道;
- n) 门/窗;
- o) 其他。

8.5.2 各项共用部位查验的内容及要求应符合附录 D 的规定。

8.6 报告提交

查验结束后，物业服务企业应在7个工作日内提交《查验报告》（模板参见附录E）给业主大会和建设单位，针对检查不合格的方面提出可行性的处理建议。

9 移交阶段

9.1 建设单位应按《查验报告》要求整改完成后通知业主大会、物业服务企业进行复验，由物业服务企业如实记录复验情况并形成《查验复查报告》（模板参见附录F）。

9.2 对承接查验存在的问题，按照业主大会、物业服务企业与建设单位签订的承接查验协议有关约定执行。

9.3 查验问题全部整改完毕后，由业主大会、建设单位及物业服务企业三方签字确认，完成物业移交并将查验资料存档。

附 录 A
(规范性)
资料查验的内容

资料查验的检查项目对应本文件的8.2.1，具体检查内容见表A.1。

表A.1 资料查验的内容

项目名称：

检查时间：

检查项目	检查内容	检查结果
a) 规划资料	项目规划报建图。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
	建筑红线图。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
	建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、项目详细规划批复等项目批准资料。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
	用水、用电指标批文。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
	建筑物命名、更名审批资料。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
b) 竣工验收资料	竣工总平面图。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
	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。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
	地下管网竣工图。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
	园林景观竣工图。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
	工程竣工验收备案证明、工程规划验收合格证明。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
	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）。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
	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。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
	房屋、共用设施设备清单。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
c) 产权资料	绿色建筑标识资料。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
	土地使用权出让证明。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
	房屋产权清册。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
	物业服务办公用房、业委会办公用房、会所等配套设施产权清册。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
	首期归集的专项维修资金缴存证明。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无

表 A.1 资料查验的内容（续）

检查项目		检查内容		检查结果
d) 技术资料	1) 变配电系统资料	(1) 变压器资料	产品使用说明书、检验报告、合格证。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
			维护使用说明书。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		(2) 高压柜资料	维护使用说明书。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
			专用操作工具清单。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		(3) 低压配电柜资料	断路器安装、使用、维修说明书。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
			低压配电柜、变压器、直流控制屏等设备试运行检验记录。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
			无功功率补偿柜控制器使用、维护说明书。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
			低压配电柜系统图。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
			进线柜、联络柜、市电电源与发电机电源切换原理图。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
			线路及电力电缆试验记录。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		(4) 发电机组资料	专用操作工具清单。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
			发电机、电动机检查试运转记录。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
			维修使用说明书。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
	发电机技术参数说明书。		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	
	发电机试车验收合格证。		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	
	专用操作工具清单。		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	
	2) 给排水系统资料	环保验收合格证。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	
		生活泵控制原理图、PLC、变频器、显示屏维护使用说明书。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	
		各类泵出厂合格证及产品说明书。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	
各类阀门维修使用说明书。		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无		
生活饮用水检测报告、合格证或二次供水卫生许可证明。		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无		
	设备运行检验记录、管道水压及闭水试验记录、给水管道的冲洗及消毒记录。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无		

表 A.1 资料查验的内容（续）

检查项目		检查内容	检查结果
d) 技术资料	3) 电梯资料	产品出厂合格证。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		机房井道布置图。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		安装说明书。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		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）。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		动力电路和安全电路的电气原理图。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		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。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		电梯安装工程施工技术资料。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		自检记录、检验报告。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		电梯年检报告及检验合格证。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		特种设备登记证。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		免保合同。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
	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。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	
	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。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		消防报警地址码清单。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		湿式报警阀维护使用说明书。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		消防泵、喷淋泵控制柜电气原理图。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		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。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		消防报警系统图。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		各类主要设备合格证明。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
	5) 空调系统资料	空调系统、送排风系统操作和维护保养手册。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		产品质量合格证、产品性能检测报告。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		系统竣工图。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		空调、送排风系统图、平面图及电气控制图。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		空调机组、新风机组、热交换器及风机盘管等设备明细表、承包商资料及产品说明书、合格证。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无

表 A.1 资料查验的内容（续）

检查项目		检查内容	检查结果
d) 技术资料	5) 空调系统资料	管道试验报告；隐蔽工程查验记录。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		空调系统及设备试压、调试报告。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
	6) 智能化系统资料	门口机、门禁、道闸等各设备维护使用说明书。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		智能化系统图、接线图、平面图。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		系统调试报告及运行记录。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		产品质量检验合格证书。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
	7) 有关共用物业的供水、供电、供气、通讯等设施资料	智能化设备防雷接地电阻检测记录。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
7) 有关共用物业的供水、供电、供气、通讯等设施资料	有关共用物业的供水、供电、供气、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，物业服务企业应当配合移交工作。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	
e) 合同资料		前期物业服务合同。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		各类设施设备保修合同或文件复印件。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		房屋建筑工程质量保修协议。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		开发商针对配套签署的各种协议复印件（如：水/电/气/电视/电信/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）。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
f) 其他资料	1) 园林景观资料	景观苗木清单。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		园区照明设施清单。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		垃圾收集容器及清单。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		泳池、水泵及照明控制原理图。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		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。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
	2) 电动汽车充电桩资料	产品说明书、试验记录、合格证件以及装配图等技术文件。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		相关设备的出厂验收报告、设备验收清单。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		竣工图。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
消防局、供电局、公安等部门的验收批文。		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	

表 A.1 资料查验的内容（续）

检查项目		检查内容	检查结果
f) 其他资料	3) 立体停车库资料	立体停车库平面图、系统图、电气图、监控图及设备设施部品清单。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		立体车库停车功能说明书、维护保养说明书。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		立体停车库车库系统管理软件、收费管理系统。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		立体停车库维保资料。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		立体停车库验收资料。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
	4) 擦窗机资料	相关设备的出厂验收报告、设备验收清单、产品使用维护说明书。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		产品安装说明书、产品装箱单、合格证件以及装配图等技术文件。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		设备的相关检测报告、安装记录、现场安装调试报告、验收申请文件。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		特种设备登记证。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		安全运行合格证。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
	5) 其他	所有设施设备供应商、安装单位、维保单位的联络方式。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
		除上述外的其他需要移交的资料。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
	注：现场查验采用核对的方法，在对应的□内打“√”。		

附 录 B
(规范性)
共用设备查验的内容及要求

共用设备查验的检查项目对应本文件的8.3.1，具体检查内容及要求见表B.1。

表 B.1 共用设备查验的内容及要求

项目名称:

检查时间:

检查项目		检查内容及要求	检查结果
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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		通讯设备、电缆进线口封堵严密。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		变电所、配电室入口宜安装 50cm 高防鼠板。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		变配电室通风设施运行良好，无锈蚀、无损伤、无异常声响。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		变配电室内应无浸水、渗水现象。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		变配电室内的变配电设备前绝缘胶垫无破损。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		应急灯备用充电电源放电时间不应低于 30min。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		变配电室内壁挂的变配电系统图与实际变配电系统相符。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	安全防护完善，工作接地良好且接地电阻不大于 4Ω。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	设置与消防控制中心通信的消防电话，语音清晰。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	2) 干式变压器	外观质量良好，紧固件紧固、无锈蚀、无损伤。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		运行时噪声应不大于 71dB。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		接地位置应有明显的标志，接地电阻不大于 4Ω。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
温度控制仪显示正常，能自动巡显各相温度值。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
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。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
3) 低压配电柜	外壳无锈蚀、无损伤、表面烤漆平整。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

表 B.1 共用设备查验的内容及要求（续）

检查项目		检查内容及要求	检查结果
a) 变配电系统	3) 低压配电柜	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		配电柜门开启角度不小于 90 度，可以灵活启闭。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		面板上指示灯、按钮、仪表外观、功能良好。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		查验市电停、送电与发电机自动启停连锁功能正常。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		检查接线端子紧固。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		检查计量装置正常。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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）。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		外壳无锈蚀、无损伤，表面烤漆平整。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	5) 电气线路	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 0.5M Ω 。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		母线连接牢固、绝缘良好、支架牢固，无松脱现象。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		母线排列应由左至右为 L1、L2、L3 相，颜色为 L1 黄、L2 绿、L3 红。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		电缆规格应符合规范，排列整齐、无损坏。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		电缆的固定、弯曲半径、有关距离和单芯电力电缆金属护套的接线、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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		

表 B.1 共用设备查验的内容及要求（续）

检查项目		检查内容及要求	检查结果
a) 变配电系统	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		配电箱内零线和地线汇流排安装牢固。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	7) 发电机房	发电机外观质量良好,无锈蚀、无损伤。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		发电机本体和机械部分的外露可导电部分应分别与保护导体可靠连接,接地电阻不应大于4Ω,并应有标识。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		发电机运转时电压、电流、频率、温度等仪表功能正常。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		发电机的自动转换柜应有自动及手动转换功能。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		发电机宜配备两套蓄电池(一用一备),蓄电池外部端电压为12V或24V,如果发电机没有配备充电器模块,需另配备浮充充电器。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		发电机机组基础减振措施应完好无损,高效吸音板隔音效果良好,运转时环境噪声应符合设计规定要求。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		发电机排烟管道做保温处理,排烟应满足环评要求,小于格林曼黑度1级。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		发电机房应有足够的通风,房内出风口面积应是散热器面积的1.5倍,进风口面积应是散热器的1.8倍,通风百叶格栅应牢固。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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30s内供电,当市电恢复时,机组应自动退出工作,并延时停机,当连续三次自启动失败,应发出报警信号,送排风系统断电延时装置能正常使用。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		储油间应配备相应灭火器材,有足量的消防灭火沙。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		设置火灾自动报警灭火系统,并能够联动排风机。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

表 B.1 共用设备查验的内容及要求（续）

检查项目		检查内容及要求	检查结果
a) 变配电系统	7) 发电机房	发电机油箱上应设置直径不小于 2 寸可直到地面的透气弯管和液位管，油箱无渗漏现象，总存储量不应超过 1000L，各进油口阀门开关正常；油箱和共用管道要有防静电接地措施。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
b) 给排水系统	1) 生活水泵	生活水泵外观质量良好，无锈蚀、无损伤、标识齐全。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		生活水泵各开关阀门开关正常、灵活、无缺损、无渗水。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		检查 PLC、变频器故障代码指示及故障记录查阅功能良好。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		根据现场实际情况，宜设置供水压力的上限、下限范围。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		

表 B.1 共用设备查验的内容及要求（续）

检查项目		检查内容及要求	检查结果
b) 给排水系统	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		每层管道支架，管卡埋设牢固，管卡与管道接触紧密。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		各类给水管网功能及流向标识清晰。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		核对设计图纸查验水表、阀门的位置正确，开关正常、灵活。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		排水管道井应干净整洁，地漏的顶面宜低于地面 5—10mm。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		屋面排水管口防护篦子完好，大小合适。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		雨水、污水分流排放，横向主排水管线坡度应不小于 0.5%。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		在经常有人停留的平屋顶上，通气管应高出屋面 2m。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	4) 水箱/池	水箱/池外观质量良好，无锈蚀、无损伤、标识齐全。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		溢流管宜采用水平喇叭口集水，喇叭口下的垂直管段长度不宜小于 4 倍溢流管管径；溢流管的管径应按能排泄水池（箱）的最大入流量确定，并宜比进水管管径大一级；溢流管出口端应设置防护措施。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		设有人孔的池顶，顶板面与上面建筑本体板底的净空不应小于 800mm；水箱底与房间地面板的净距，当有管道敷设时不宜小于 800mm。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		水箱应设置水位计和高低水位报警装置，且功能完好，报警信号宜传至监控中心。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		水池（箱）顶部人孔的大小应按池（箱）内各种设备、管件的尺寸确定，并确保人能顺利进出，一般孔径或边长宜为 800~1000mm，最小不得小于 600mm。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

表 B.1 共用设备查验的内容及要求（续）

检查项目		检查内容及要求	检查结果
b) 给排水系统	4) 水箱/池	人孔处的池壁内应有爬梯，水箱人孔内盖板采用带锁防水臭密封盖板并高出水箱面 50mm 以上。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	5) 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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		中水供水管道宜采用塑料给水管、钢塑复合管或其他具有可靠防腐性能的给水管材，不得采用非镀锌钢管。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		中水管道严禁与饮用水管道连接，管道上不得装设取水龙头，当装有取水接口时，应采取严格的误饮、误用的防护措施。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		中水处理站应对耗用的水、电进行单独计量。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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，其间距不得小于 2.5 倍管径；严禁采用淹没式浮球阀补水。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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置。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		中水处理站按规划要求独立设置，处理构筑物宜为地下式或封闭式，对中水处理中产生的臭气应采取有效的除臭措施。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
c) 电梯系统	1) 电梯	电梯设备外观质量良好，无锈蚀、无损伤。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		核对图纸查验电梯设备名称、型号、规格、数量。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		曳引机在通电持续率 40%试运行后制动器温升不应超过 60℃，曳引机减速器油温升不超过 60℃，其温度不应超过 85℃。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

表 B.1 共用设备查验的内容及要求（续）

检查项目		检查内容及要求	检查结果
c) 电梯系统	1) 电梯	有齿轮曳引机的箱体分割面、观察窗（孔）盖等处应紧密连接，不允许渗漏油。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		限速器绳轮、钢带轮、导向轮应安装牢固，转动灵活。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		钢丝绳应擦拭干净，严禁有死弯、松股及断丝现象。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		制动器制动时两侧闸瓦应紧密、均匀地贴在制动轮工作面上，松闸时与制动轮应无摩擦，其四角处间隙平均值两侧各不大于 0.7mm。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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，导靴能保证电梯正常运行。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		井道应设置永久性的电气照明装置，即使在所有的门关闭时，在轿顶面以上和底坑地面以上 1m 处的照度均至少为 50 lx；井道最高和最低点 0.50m 以内各装设一盏灯，中间楼层间隔 7m 设置一个。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		井道内的所有设施设备应无碰撞和摩擦。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		电梯的随行电缆应固定牢固，排列整齐，无扭曲。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		电气接线应正确，连接可靠，标志清晰。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		急停、检修转换等按钮和开关的动作应灵活可靠。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		安全钳工作应安全可靠，动作后正常恢复。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		电梯轿厢内设置应急照明，在紧急状态下应照明 30min。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		层门、轿门的门扇之间，门扇与门套之间，门扇与地坎之间的间隙不大于 6mm，货梯不大于 8mm。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		层面地坎与轿门地坎水平距离不大于 35mm。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		轿厢内应粘贴有效期内的电梯使用标志、电梯维保标志、电梯保险标志以及特种设备使用登记证。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

表 B.1 共用设备查验的内容及要求（续）

检查项目		检查内容及要求	检查结果
c) 电梯系统	1) 电梯	电梯五方通话正常，语音清晰。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		消防电梯首层应设置专用的操作按钮，测试动作正常。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		电梯底坑应整洁、平整，在导轨、缓冲器等安装竣工后，底坑应无渗漏水。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		底坑内应当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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	2) 扶梯/自动人行道	自动扶梯或自动人行道入口处应设置使用须知的标牌，粘贴有效期内的电梯使用标志、电梯维保标志、电梯保险标志以及特种设备使用登记证。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		扶手装置应没有任何部位可供人员站立，应采取措施阻止人们翻越扶手装置，以免除跌落的风险。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		自动扶梯的围裙板上应当装设围裙板防夹装置。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		扶手带入口处应设手指和手的保护装置，并应装设一个使自动扶梯或自动人行道自动停止运行的开关，且灵活可靠。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		与楼板交叉处以及各交叉设置的自动扶梯之间，应设置一个高度不应小于 0.3m，无锐利边缘的垂直柔性防撞挡板，位于扶手带上方，且延伸至扶手带外边缘下至少 25mm。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		如有异物卡入梯级、踏板或胶带与梳齿板之间，且产生损坏梯级、踏板、胶带或梳齿板支撑结构的危险时，自动扶梯或自动人行道应停止运行。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		自动扶梯或自动人行道应设断相保护装置。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		自动扶梯桁架内的驱动站、转向站以及机房中的每一处应配备电源插座。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		d) 消防系统	1) 消防泵系统
核对图纸查验，消防泵的流量、扬程、功率符合设计要求。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
消防泵体、管道及连接处应无渗漏现象。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
消防泵运转时应无杂音、无渗漏、各紧固件无松动。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
消防水箱外观质量良好，无损伤、无渗漏、盖板无锈蚀。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		

表 B.1 共用设备查验的内容及要求（续）

检查项目		检查内容及要求	检查结果
d) 消防系统	1) 消防泵系统	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		各管道标识清晰、支架安装牢固。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		消防泵安装减震垫，泵体有效接地。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	2) 消防栓灭火系统	消防栓无渗漏，管网刷红色油漆或色环标识。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		消防栓系统在最高位置自动排气装置功能良好。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		高层建筑消防给水系统防超压装置功能良好。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		消火栓稳压泵系统运行功能正常。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		消防稳压泵运行噪音昼间允许噪声级不得大于 45dB，夜间允许噪声级不得大于 37dB。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		检查消防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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		当建筑高度不超过 100m 时，高层建筑最不利点消火栓静水压力不应低于 0.07MPa；当建筑高度超过 100m 时，高层建筑最不利点消火栓静水压力不应低于 0.15MPa。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	3) 喷淋系统	喷淋泵外观质量良好，无锈蚀、无损伤、标识齐全。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		核对图纸查验，喷淋泵的流量、扬程、功率符合设计要求。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		喷淋泵体、管道及连接处应无渗漏现象。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		喷淋泵运转时应无杂音、无渗漏、各紧固件无松动。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
查验管道应有流向的标识和安全标识。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
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 0.05MPa，末端应有有组织排水。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

表 B.1 共用设备查验的内容及要求（续）

检查项目		检查内容及要求	检查结果
d) 消防系统	3) 喷淋系统	湿式报警阀水力警铃安装位置宜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 0.05MPa，且距水力警铃 3m 远处警铃声声强不应小于 70dB。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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、数量应正确。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		消防主机、联动柜外观质量良好，无锈蚀、无损伤。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		火灾自动报警系统自动和手动触发装置手动测试良好。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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、风阀启动灵敏。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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所有广播分区进行选区广播，对所有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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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 4Ω；采用共用接地装置时，接地电阻值不应大于 1Ω。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	5) 防排烟系统	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		风管表面应平整，无损坏，风管的连接以及风管与风机的连接应无明显缺陷。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		送风机、排烟风机应能正常手动启动和停止，状态信号应在消防控制室显示。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		送风口、排烟阀（口）应能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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		查验外观质量良好，无破损、无异响、安装位置正确。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		核对图纸查验出口指示灯、应急灯数量正确。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		按测试按钮查验，出口指示灯、应急灯应正常开关。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

表 B.1 共用设备查验的内容及要求（续）

检查项目		检查内容及要求	检查结果
d) 消防系统	6) 疏散指示系统	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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 5.0lx；对于疏散走道的地面最低水平照度不应低于 1.0lx。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	7) 气体灭火系统	储存容器外观质量良好，无锈蚀、无损伤。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		泄压装置的泄压方向不应朝向操作面。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	e) 空调系统	1) 空调主机	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。
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。			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
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。			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
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。			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
机组各连接和密封部位不应有松动、漏气、漏油等现象。			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2) 空调冷媒水设备		查验外观质量良好，无损伤、零部件齐全、管道无渗漏。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

表 B.1 共用设备查验的内容及要求（续）

检查项目		检查内容及要求	检查结果
e) 空调系统	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，并保持畅通。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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，管径为50mm时，间距小于1.6m。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	3) 冷却塔	查验外观质量良好，无损伤、零部件齐全、管道无渗漏。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		核对图纸查验冷却塔设备的名称、型号、规格、数量、管道连接、阀门安装、油漆符合设计要求。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		冷却塔安装应水平，多台冷却塔安装时，排列应整齐，各台开式冷却塔的水面高度应一致，高度偏差值不应大于30mm。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		冷却塔风机安装符合标准，冷却塔补水、淋水装置、填料及挡水板正常完好。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		操作试运行，查验各仪表显示正常，无异常振动。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		冷却塔进出水流量、温度与补水量正常，冷却水进出水口温差应符合设计要求。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	4) 风机盘管	查验外观质量良好，无损伤、零部件齐全。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		操作试运行，查验各仪表显示正常，无异常振动和异响。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		空调室内噪声应符合设计规定要求。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		操作试运行，点动操作风机，观察运行正常。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		分档控制风机盘管，查验空调温湿度达到设计标准。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		风口的三档风速风量的实测值与设计风量的偏差小于10%。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
5) 新风设备	查验外观质量良好，无损伤、零部件齐全。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	查验机组内风机安装应符合设计规范。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

表 B.1 共用设备查验的内容及要求（续）

检查项目		检查内容及要求	检查结果
	5) 新风设备	风机运行良好，无异响、无异常振动。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
f) 智能化系统与通信网络系统	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		监控中心室内应无水管穿过。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	2) 周界防越及联动报警系统	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	3) 门禁管理系统	门禁管理系统各零部件无锈蚀损伤、无异常声响。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		IC 卡门禁旁边应设闭路监控镜头，从外部进入时，无法接触门禁内侧的开启按钮。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		门禁管理系统应有使用者资料录入、备份，卡的发行、挂失等功能，刷卡数据与服务器联网，能查询报表、人员进出资料。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	4) 停车场管理系统	停车场管理系统各部件外观质量良好，无锈蚀、无损伤。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		核对图纸查验，道闸管理系统的品牌、型号、规格、功能、质量、数量符合设计要求。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

表 B.1 共用设备查验的内容及要求（续）

检查项目		检查内容及要求	检查结果
f) 智能化系统与通信网络系统	4) 停车场管理系统	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		出入口的刷卡器应有防雨措施，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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	5) 闭路电视监控系统	闭路电视监控系统各部件外观质量良好，无锈蚀、无损伤。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		摄像机安装牢固，位置正确，视野良好，设备能满足白天、夜间正常使用，图像清晰无干扰；录像保存时间不少于 30 天。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		室外监控镜头红外灯光补偿功能良好。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		监控云台外观良好，无磕碰，漆面无损伤，控制灵活(包括垂直、水平度、转动)。管线平整、牢固、顺直，线路的标识与实际相符。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		设备外壳均可靠接地，接地电阻不应大于于 4Ω ，设备前端、终端避雷器完好，并牢固可靠。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	6) 楼宇对讲系统	楼宇对讲系统各部件外观质量良好，无锈蚀、无损伤。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		按不少于总户数的 5%抽查户内对讲机的功能及通话质量，且选呼房号对应正确，通话语音应清晰。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	7) 楼宇自控系统	空调管理、公共照明管理、电梯运行状态管理、消防管理、配电及给排水管理、计量表具管理等，控制中心内应能正常操作及监控。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		核对图纸查验，楼宇自控（BA）系统的品牌、型号、规格、功能、质量、数量符合设计要求。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		系统软件中各项操作功能正常。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	8) 紧急报警系统	各部件外观质量良好，无锈蚀、无损伤。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

表 B.1 共用设备查验的内容及要求（续）

检查项目		检查内容及要求	检查结果
f) 智能化系统与通信网络系统	8) 紧急报警系统	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	9) 广播系统	广播系统的各部件外观质量良好,无锈蚀、无损伤。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		核对图纸查验,广播系统的品牌、型号、规格、功能、质量、数量符合设计要求。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		扬声器的音质无失真,功放功率与扬声器总功率匹配,中心设备能够正常使用。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	10) 通信网络/有线电视系统	通信网络系统各部件外观质量良好,无锈蚀、无损伤。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		通信网络系统线路完整、支架牢固可靠、功能正常。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		有线电视线路完整、支架牢固可靠、无锈蚀。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
g) 其他共用设备	1) 泳池系统	设备机房内的所有设备、装置、容器及管道均应设置在高出地面不小于 100mm 的基础及支座上。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		核对图纸检查泳池设施设备名称、型号、规格、数量、阀门安装位置应正确。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		设施设备外观质量良好,无锈蚀、无损伤、管道无渗漏现象。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		机房管网应有流向、功能标识。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		泳池循环管道上的各阀门应无渗漏水,开关灵活。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		泳池应有补水阀门,排水系统应能排空泳池的水,反冲洗的排水管应接入集水井或排水沟。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		泳池设备房集水井排水泵应设有单独的控制箱,避免与过滤泵控制柜共用;集水井不小于 80cm*80cm *150cm,宜安装高水位报警到监控中心。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	2) 海绵城市(雨水回收系统)	设施设备外观质量良好,无锈蚀、无损伤、管道无渗漏现象。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		核对图纸查验海绵城市系统设备名称、型号、规格、数量、阀门安装位置应正确。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		回收雨水管道宜采用塑料给水管、钢塑复合管或其他具有可靠防腐性能的给水管材,不得采用非镀锌钢管。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		回收雨水管道严禁与饮用水管道连接,管道上不得装设取水龙头,当装有取水接口时,应采取严格的误饮、误用的防护措施。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	3) 其他	按其他约定的内容检查。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	注:现场检测、查看、测试,在对应的方格内打“√”。		

附录 C

(规范性)

共用设施查验的内容及要求

共用设施查验的检查项目对应本文件的8.4.1，具体检查内容及要求见表C.1。

表 C.1 共用设施查验的内容及要求

项目名称：

检查时间：

检查项目		检查内容及要求	检查结果
a) 电气设施	1) 电井/ 电缆沟	电井/电缆沟内应无杂物。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		电缆线槽、桥架盖板平整稳固，无缺失。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		照明开关、灯具应正常使用。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	2) 电表	电表排列整齐，外观质量良好，无锈蚀、无损伤、标识齐全。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		住户电表应满足抄表到户要求。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		电表编号应与各户房号相对应。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	3) 公共开 关/插座	照明开关开启顺畅，外观质量良好，无损伤。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		插座盖板完好，安装平整，无漏缝。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	4) 照明	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		楼梯间照明宜采用光控红外感应开关控制。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	5) 防雷设施	避雷带规格符合设计规范要求。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

表 C.1 共用设施查验的内容及要求（续）

检查项目		检查内容及要求	检查结果
a) 电气设施	5) 防雷设施	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		室外的避雷测试点应入箱(盒)敷设, 且高于地面。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		控制中心电源防雷措施良好完善。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
b) 给排水设施	1) 排水沟	排水沟、截水沟的沟底平整, 无反坡。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		边墙应平整直顺、沟缝密实, 与排水构筑物衔接顺畅。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		沟内无建筑垃圾、排水顺畅, 无堵塞, 沟盖板完整齐全。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		排水沟雨污分流。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	2) 渠	明渠护栏完整、面层整洁。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		安全标识清晰、合理布置, 干净整洁。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	3) 池(水景池、游泳池、生活/消防水池)	泳池设计应满足相关泳池设计规范。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		池体无渗漏、滴水现象。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		饰面砖表面颜色、纹理、质感应协调统一, 粘贴牢固、无空鼓, 接缝平直光滑, 填嵌连续密实。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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, 但人与水间接接触时, 应采用交流电压不大于 50V 的安全特低电压。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		游泳池周边应设置救生圈, 耐用、适量的休闲桌椅及泳池救生员观察椅。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		游泳池的循环过滤设备(机房), 宜靠近游泳池。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	4) 水表井/间	地漏盖安装高度不应高于周边地面, 排水通畅。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		墙面、地面应平整顺直, 地面无垃圾等杂物。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		照明开关、灯具应正常使用。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		水表井/间门锁完好, 阀门及管道应无锈蚀、无漏水。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

表 C.1 共用设施查验的内容及要求（续）

检查项目		检查内容及要求	检查结果
b) 给排水设施	4) 水表井/间	水表编号标识应清晰，且与各户相对应。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	5) 雨/污水井	雨/污水井无裂纹及破损，井体无渗漏，无建筑垃圾，排水通畅，无堵塞外溢。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		雨/污水井盖应有标识，井盖平整牢固、密实、无翘边、无异响、易于开启。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	6) 化粪池/隔油池	化粪池/隔油池池体表面应无裂纹、无渗漏，池内无建筑垃圾等杂物。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		化粪池距离地下取水构筑物不得小于 30m，外壁距建筑物外墙不宜小于 5m，并不得影响建筑物基础。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		化粪池宜设置在接户管的下游端，便于机动车清掏的位置。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		隔油池出水管管底至池底的深度，不得小于 0.6m。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	7) 污水处理设施	相关设施功能符合设计要求。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		池体表面无裂纹、无渗漏，盖板完善无缺损。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		泵房门窗、墙体、顶棚完好，无渗漏。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		地面平整，排水坡向正确。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		雨水、污水管道应隔离，避免“雨污合流”，井沟盖符合质量安全标准，井内抹灰平整，井底符合雨、污水规范做法。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	8) 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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
c) 人防/消防/安防设施	1) 人防设施	人防设施符合规范要求，内容包括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，各设施符合设计要求。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	2) 消防设施	各设施外观整洁、配件齐全、标识清晰。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		消火栓、灭火器应贴有使用指南图解。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		消火栓箱门的开启与关闭正常。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		灭火器的产品质量应符合国家有关产品标准的要求。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

表 C.1 共用设施查验的内容及要求（续）

检查项目		检查内容及要求	检查结果
c) 人防/ 消防/安 防设施	2) 消防 设施	灭火器箱不应被遮挡、上锁或栓系；灭火器箱的箱门开启应方便灵活，开门型灭火器箱的箱门开启角度不应小于 175°，翻盖型灭火器箱的翻盖开启角度不应小于 100°。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		水泵接合器数量及进水管位置应符合设计要求，消防水泵接合器应进行充气试验，且系统最不利点的压力，流量应符合设计要求。防火门门扇的开启力不应大于 80N。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		防火门门扇启闭灵活，并无反弹、翘角、卡阻和关闭不严现象。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	3) 安防 设施	安防设施外观良好，无破损、无锈蚀、无缺漏。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		立柱、支架安装牢固、接地良好。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		周界防盗、入侵报警器、探测器安装牢固，接地良好。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		系统控制功能及通讯功能正常。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		巡更棒、下载器、读卡器等巡更设备外观良好。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
道路指引和交通标识安装牢固，清晰无污染。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
d) 园林景 观设施	1) 道路	沥青路面表面无裂缝和明显接槎痕迹、铺设顺直、不易脱落、泄水畅通、无积水现象。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		雨水口篦子、检查井盖高出路面部分不应大于 5mm。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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 2mm；纵缝、横缝应沿全长贯通，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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		无障碍坡道应能平缓通行，坡度应符合要求；室内坡道坡度（高/长）不宜大于 1:8，室外坡道坡度不宜大于 1:10；供少年儿童安全疏散使用的坡道坡度不应大于 1:12；供轮椅使用的坡道不应大于 1:12，困难地段不应大于 1:8。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

表 C.1 共用设施查验的内容及要求（续）

检查项目		检查内容及要求	检查结果
d) 园林景观设施	1) 道路	无障碍坡道的高度超过 300mm 且坡度大于 1: 20 时, 应在两侧设置扶手。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		室外园林配电箱位置方便检修, 方便人到达或预留人行道。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	2) 绿地	绿地区域取水点布置应符合设计规范, 供水正常、无漏水。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		绿地整洁、表面平整, 种植的植物修剪应符合设计要求。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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%。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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 。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		乔、灌木栽植成活率不应低于 95%, 名贵树木栽植成活率应达到 100%。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	3) 围墙	构筑物无沉降、裂缝和缺损。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		饰面砖表面平整、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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		饰面砖应整砖套割吻合, 边缘应整齐。墙裙、贴脸突出墙面的厚度应一致。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		金属表面应洁净、平整、光滑、色泽一致、无锈蚀等。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	4) 垃圾收集设施	垃圾箱外观平整洁净, 设置合理。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		楼栋单元门口宜设生活垃圾投放点, 摆放处地面应硬化处理, 宜预留给水点且有排水措施。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		生活垃圾桶可选用四桶, 一般分为可回收物、厨余垃圾、有害垃圾和其他垃圾四大类; 选择符合垃圾分类要求的容器及对应尺寸。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
e) 其他共用设施	1) 物业管理用房	门窗、墙身、屋顶、地面、插座、网络等完好。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		房屋、卫生间无渗漏, 卫生间洁具等设施安装牢固、配件齐全。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		业主委员会办公用房建筑面积应当不少于二十平方米。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

表 C.1 共用设施查验的内容及要求（续）

检查项目		检查内容及要求	检查结果
e) 其他共用设施	1) 物业管理用房	物业服务办公用房面积应按照下列标准提供： （一）物业管理区域物业总建筑面积未超过二十五万平方米的，按照不少于物业总建筑面积的千分之二提供，并不得少于一百平方米； （二）物业管理区域物业总建筑面积超过二十五万平方米的，二十五万平方米以内部分，按照该部分面积的千分之二提供；二十五万平方米以外部分，按照该部分面积的千分之一提供。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	2) 大门	构造柱无沉降、裂缝和缺损。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		消防通道铁门宜采用竖条纹设计，栏杆间隔不应大于10cm。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		门扇安装牢固、面层平整、洁净，开关灵活、配件安装正确及牢固。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		金属门面层做防腐防锈及面漆洁净，无裂纹。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	3) 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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		排气扇应正常运行、无异响、无松动。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		给水阀门、管道应正常使用，无渗漏、无破损、无锈蚀。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		感应龙头、便池等应正常使用，感应灵敏度在正常范围内。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		地面坡向应正确、无积水、坡度应不小于0.5%。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	4) 垃圾收集站	门及其把手、锁具应正常使用，无破损、无锈蚀、无污染、无异响。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		应设置垃圾收集站并做绿植遮挡和降噪。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	5) 停车棚	房间内配置灯具，宜距地1.8m以上设置五孔插座。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		棚架外观无倾斜、变形、表面洁净、光滑、色泽一致，无锈蚀。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		棚顶安装牢固、无渗漏。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

表 C.1 共用设施查验的内容及要求（续）

检查项目		检查内容及要求	检查结果
e) 其他共用设施	5) 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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	6) 岗亭	值班岗亭门窗、墙身、屋顶、地面、照明、插座等完好。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		岗亭内无渗漏。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	7) 信报箱	安装牢固,外观平整、光滑,色泽一致,无锈蚀;标识清晰。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		信报箱锁完好,开启顺畅。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	8) 信息栏、电子信息屏	电子信息屏图像高清无杂点,语音清晰。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		信息栏玻璃洁净、无裂纹、无破损。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		推拉窗安装牢固,开关轻便。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	9) 地上/地下停车设施	交通标识标语清晰、正确,无破损。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		出入口、车位、车行线、疏散通道、功能房间标示标牌无破损、字迹清晰。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		出入口应配置反光镜、监控镜头、防洪闸、刷卡处设置防雨装置。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		地下车库的柱子、栏杆应有防撞措施,出入口应有减速坡、限高杆、防滑坡槽和道闸;并在出入口区域墙上设置反光带。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		车库出入口截水沟盖板应用重型盖板,安装牢固、齐全,排水通畅。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		车位画线、编号正确,线条、字迹清晰,无污染和变形。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		集水坑盖板应为压花钢或高分子复合树脂材质,盖板无破损。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	10) 休闲娱乐设施 (儿童游乐场、健身活动场等)	各设施安装牢固、表面整洁、无毛刺。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		儿童游乐设施以安全为主,应选用环保材质,不宜设计棱角形状。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		安全使用指南书写工整、字迹清晰、设置明显。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		人身接触面无突起、无锐角,操作可转动或摆动部件时应无噪音。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		设施安装场地应排水通畅,无积水,有照明设施。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
室外娱乐场所选用优质地垫,平整无翘起、破损。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
座椅安装应牢固,无脱漆、锈蚀、破损、污迹等现象。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

表 C.1 共用设施查验的内容及要求（续）

检查项目		检查内容及要求	检查结果
e) 其他共用设施	11) 人造景观	人工湖、自然湖岸边、观景平台及有跌落风险的位置应设置警示标识或护栏，护栏应安装牢固，高度不宜小于 1.05m。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		观赏性小品应安装牢固，不宜在低于 1.8m 的部位设计尖、刺、利刃形状，若设计需要应考虑该部位避开道路或采取防护措施。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	12) 燃气系统	检查燃气系统设施外观质量良好。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		调压箱安装应符合深圳市相关管理规定。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		燃气表安装在室外时，应统一置于燃气表箱内，并加锁。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		供气管道应标有燃气标识及供气方向标识。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		燃气管每层管夹安装位置准确牢固。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	13) 充电桩	充电桩配建数量满足深圳市新能源汽车推广应用工作方案相关要求。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		充电桩功能使用正常，充电速度正常，并满足计费功能需求。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		充电桩不应影响车门或后备箱正常开启。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	14) 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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		全自动立体停车库门开启顺畅，停车盘功能正常，无异响。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		导轨链接正确、牢固，无松动现象。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	15) 擦窗机	擦窗机设计、施工符合质量验收标准。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		擦窗机轨道与预埋件或预埋支架的连接安装应牢固可靠，不得松动。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		轨道末端固定式机械止挡的安装应采用螺栓连接或焊接。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
轨道及轨道连接附近的锚固件应进行防锈和防腐处理，不应有锈蚀。		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

表 C.1 共用设施查验的内容及要求（续）

检查项目		检查内容及要求	检查结果
e) 其他 共用设 施	15) 擦窗机	钢丝绳安装应符合说明书要求，绳间不得互相干扰。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		擦窗机各机构外露传动部分的防护罩应安装牢固。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		擦窗机的主体结构、电机及所有的电气设备的金属外壳和护套应可靠接地。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	16) 其他	按其他约定的内容查验。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
注：现场检测、查看、测试，在对应的方格内打“√”。			

附 录 D
(规范性)
共用部位查验的内容及要求

共用部位查验的检查项目对应本文件的8.5.1，具体检查内容及要求见表D.1。

表 D.1 共用部位查验的内容及要求

项目名称：

检查时间：

检查项目	检查内容及要求	检查结果
a) 屋面	屋顶地面应平整干净，无凹凸，坡度最高点至排水沟不应低于整体找坡平面 1%。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	檐沟、天沟的排水坡度宜设为 1%，沟内不得有渗漏和积水现象。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	屋面砂浆保护层不应出现空鼓，应符合相关规范要求。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	屋面地面裂缝，裂缝宽度不应大于 0.3mm。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
c) 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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	墙体应干燥，不应出现墙面湿润、渗水。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

表 D.1 共用部位查验的内容及要求（续）

检查项目	检查内容及要求	检查结果
c) 墙面	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
d) 外立面	外立面空调百叶窗应无松动、变形，螺丝拧实牢固。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	外墙饰面砖表面应平整、洁净、色泽一致，应无裂痕和缺损。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	外立面装饰线条、构件安装牢固，无脱落风险。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	玻璃幕墙密封胶条应横平竖直，深浅一致、宽窄均匀、光滑。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	顶棚腻子刮灰应平整亮丽，无波纹、无色差，接缝处无明显裂缝。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	道路防滑性好，危险路段有防护或提示。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	电梯厅门口地砖应有一定坡度，坡度宜大于地面完成面1%。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

表 D.1 共用部位查验的内容及要求（续）

检查项目	检查内容及要求	检查结果
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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	室内楼梯扶手高度自踏步前缘线量起不宜小于 0.9m。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	公共消防楼梯挡水线、挂落线宽厚度应平整均匀一致。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
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	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	走廊天花材料涂刷均匀，色泽一致，表面平整光滑。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	走廊墙面饰面板黏贴牢固，材料涂刷均匀，表面洁净无裂缝。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	设备间墙体应平整，无空鼓，无裂缝。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	设备间墙面应干燥，观察无渗漏水，地面平整无积水。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	设备间内照明插座系统完好无损，应能正常使用。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	设备间管线穿插施工洞口应做防火材料封堵。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

表 D.1 共用部位查验的内容及要求（续）

检查项目	检查内容及要求	检查结果
k) 设备间	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	避难层进入楼梯间的入口处应设置明显的指示标识。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	避难层消防设施应齐全。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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 小时。照度不应低于正常照明照度的 50%。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	烟道井内检查无残留建筑垃圾，通风排烟流畅。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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%。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	门窗外观应洁净亮丽，表面无划痕、无锈蚀。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
o) 其他	按其他约定的内容查验。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
注：现场检测、查看、测试，在对应的方格内打“√”。		

附录 E
(资料性)
承接查验报告模板

承接查验报告模板见图E.1。

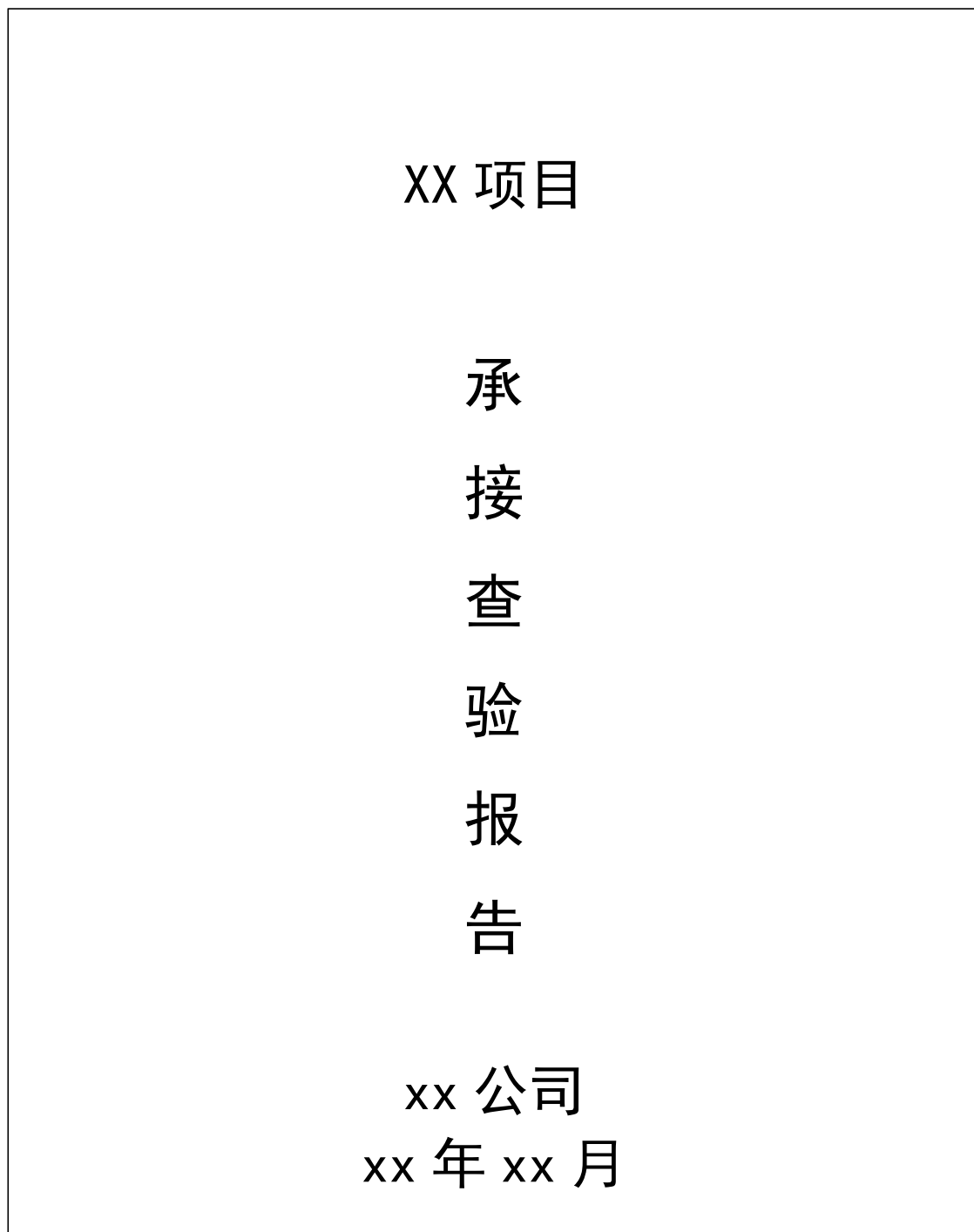


图 E.1 承接查验报告模板

目 录

一、 项目概况

二、 工作依据

三、 前期准备

四、 实施过程

五、 查验总结

六、 总体评价及建议

图 E.1 承接查验报告模板（续）

一、 项目概况

1. 项目名称与类型；
2. 项目的用地指标和规划指标；
3. 项目位置、竣工日期；
4. 本次查验范围现状、设施设备配置情况。

二、 工作依据

本查验的主要依据为：前期物业服务合同、项目竣工图纸、项目相关资料；参考依据为：住房和城乡建设部颁发的《物业承接查验办法》、《深圳经济特区物业管理条例》以及下列相关国家标准、规范等资料：

- 《电梯工程施工质量验收规范》（GB 50310—2002）
- 《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB 50210—2018）
- 《建筑电气工程施工质量验收规范》（GB 50303—2015）
- 《通风与空调工程施工质量验收规范》（GB 50243—2016）
- 《建筑给排水及采暖工程施工质量验收规范》（GB 50242—2002）
- 《自动喷水灭火系统施工及验收规范》（GB 50261—2017）
- 《火灾自动报警系统施工及验收规范》（GB 50166—2019）
- 《智能建筑工程质量验收规范》（GB 50339—2013）

图 E.1 承接查验报告模板（续）

三、 前期准备

1. 人员准备：根据承接物业的类型、特点，与建设单位、业主大会组成查验小组，各自确认相关专业的技术人员参加。
2. 计划准备：现场踏勘，确定查验日期、进度安排。
3. 资料准备：制定查验工作流程和记录表格。
4. 设备、工具准备：根据承接物业情况提前准备好所需的检验设备和工具（包括但不限于空鼓锤、分贝仪、照度仪、万用表、卷尺、水平尺、插座检测仪、激光测距仪、塞尺等）

四、 实施过程

新建项目的实施时间为__年__月__至__日止，共计开展查验时间为期__天。查验人员综合应用观感、使用、检测等方法，分别对项目的房屋本体与变配电、给排水、电梯、消防、空调、智能化等系统进行查验。现场重点查验配置标准、外观质量和使用功能，并对现场存在问题记录、拍照，作为本次问题汇总及后期复查报告的主要依据。详细检查结果见附件《新建物业共用设备查验的内容及要求》、《新建物业资料查验的内容及要求》、《新建物业共用设施查验的内容及要求》、《新建物业共用部位查验的内容及要求》。

图 E.1 承接查验报告模板（续）

五、 查验总结

1. 图纸资料的验收情况：
2. 项目各专业设备设施的查验概述：

六、 总体评价与建议

1. 项目存在的亮点及品质提升：
2. 对后期运营管理的建议。

附件： 《新建物业资料查验的内容及要求》
《新建物业共用设备查验的内容及要求》
《新建物业共用设施查验的内容及要求》
《新建物业共用部位查验的内容及要求》

xx 公司

xx 年 xx 月

图 E.1 承接查验报告模板（续）

附录 F
(资料性)
承接查验复查报告模板

承接查验复查报告模板见图F.1。

<p style="text-align: center;">XX 项目</p> <p style="text-align: center;">承 接 查 验 复 查 报 告</p> <p style="text-align: center;">xx 公司 xx 年 xx 月</p>
--

图 F.1 承接查验复查报告模板

xx 项目承接查验复查报告

尊敬的____公司：

我司经与贵司____项目对接人____沟通，已于 xx 年 xx 月 xx 日与 xx 月 xx 日对前次承接查验所有问题进行复查。

本次复查内容含括查验问题的全部事项。以下是复查报告，敬请收阅：

一. 图纸资料的验收情况：

1. 核对各专业图纸是否齐全；
2. 核对设备设施合格证、安装及维护等资料是否齐全；
3. 其他有关资料。

二. 设施设备的复查情况：

本次复查前次承接查验所有问题，复查问题点 xx 条，其中已整改问题 xx 条，整改完成率约为 xx。关于未整改问题，请各责任单位尽快落实整改期限并按照业主大会、物业服务企业与建设单位签订的承接查验协议有关约定执行。详细复查结果见附件《新建物业共用设备查验的内容及要求》、《新建物业资料查验的内容及要求》、《新建物业共用设施查验的内容及要求》、《新建物业共用部位查验的内容及要求》。

图 F.1 承接查验复查报告模板（续）

附件： 《新建物业资料查验的内容及要求》
《新建物业共用设备查验的内容及要求》
《新建物业共用设施查验的内容及要求》
《新建物业共用部位查验的内容及要求》

xx 公司

xx 年 xx 月

图 F.1 承接查验复查报告模板（续）

参 考 文 献

- [1] GB/T 10060—2011 电梯安装验收规范
- [2] GB/T 32581—2016 入侵和紧急报警系技术要求
- [3] GB 50016—2014 建筑设计防火规范
- [4] GB 50096—2019 住宅设计规范
- [5] GB 50141—2008 给水排水构筑物工程施工及验收规范
- [6] GB 50166—2019 火灾自动报警系统施工及验收标准
- [7] GB 50170—2018 电气装置安装工程旋转电机施工及验收规范
- [8] GB 50207—2012 屋面工程质量验收规范
- [9] GB 50209—2016 建筑地面工程施工质量验收规范
- [10] GB 50210—2018 建筑装饰装修工程质量验收标准
- [11] GB 50242—2002 建筑给排水及采暖工程施工质量验收规范
- [12] GB 50243—2016 通风与空调工程施工质量验收规范
- [13] GB 50261—2017 自动喷水灭火系统施工及验收规范
- [14] GB 50263—2007 气体灭火系统施工及验收规范
- [15] GB 50268—2008 给水排水管道工程施工及验收规范
- [16] GB 50300—2013 建筑工程施工质量验收统一标准
- [17] GB 50303—2015 建筑电气工程施工质量验收规范
- [18] GB 50310—2002 电梯工程施工质量验收规范
- [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 50352—2019 民用建筑设计统一标准
- [22] GB 50444—2008 建筑灭火器配置验收及检查规范
- [23] GB 50617—2010 建筑电气照明装置施工与验收规范
- [24] GB 51251—2017 建筑防排烟系统技术标准
- [25] GB/T 51345—2018 海绵城市建设评价标准
- [26] GB 51348—2019 民用建筑电气设计标准
- [27] JGJ/T 150—2018 擦窗机安装工程质量验收标准
- [28] JGJ/T 326—2014 机械式停车库工程技术规范
- [29] SZDB/Z 29—2015 充电站及充电桩设计规范
- [30] 住房和城乡建设部. 关于印发《物业承接查验办法》的通知: 建房[2010]165号. 2010年
- [31] 深圳市第六届人民代表大会常务委员会. 第三十五次会议修订通过《深圳经济特区物业管理条例》: 深圳市第六届人民代表大会常务委员会[2019]158号. 2019年
- [32] 深圳市第六届人民代表大会常务委员会. 第三十七次会议通过《深圳市生活垃圾分类管理条例》: 深圳市第六届人民代表大会常务委员会[2020]199号. 2020年
- [33] 深圳市城市管理和综合执法局. 关于印发深圳市住宅小区(城中村)生活垃圾集中分类投放点设备技术导则的通知: 深城管[2020]167号. 2020年