

物业共用部位设施设备编码规范

Coding rules for facilities and equipment of public area

2016 - 01 - 28 发布

2016 - 02 - 01 实施

目 次

前言	II
引言	III
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语及定义	1
4 编码原则	2
5 基本指标	2
6 设施设备编码	3
7 设施设备编码的维护	6
附录 A（资料性附录） 共用设备分类及编码	7
附录 B（资料性附录） 共用设施分类及编码	17
参考文献	20

前 言

本规范依据GB/T 1.1—2009给出的规则起草。

本规范由深圳市住房与建设局提出。

本规范由深圳市住房与建设局归口。

本规范主编单位：万科物业发展有限公司、长城物业集团股份有限公司、中航物业管理有限公司。

本规范的主要起草人：彭巍巍、谭玉麒、李军、章贤庶、王娜。

本规范为首次发布。

引 言

物业共用部位设施设备编码是物业服务中重要的工作内容之一,它对物业共用部位的设施设备按照一定的逻辑进行编码,为后期的设施设备管理提供重要的支持,帮助保证设施设备能够进行正确的使用、保养与维修,也为设施设备管理系统的建设提供支撑。

本规范以改进物业共用部位设施设备的管理为出发点,提出了物业共用部位设施设备编码的通用性规范。

物业共用部位设施设备编码规范

1 范围

本规范规定了深圳市物业共用部位设施设备的编码原则,基本指标,设施设备编码及设施设备编码维护的要求。

本规范适用于深圳市物业共用部位范围内的设施设备分类和编码。

2 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件,仅所注日期的版本适用于本文件。凡是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。

GB/T 2260 中华人民共和国行政区划代码

GB/T 10114 县以下行政区划代码编码规则

JGJ/T 246-2012 房屋代码编码标准

SZDB/Z 3-2006 社区服务与综合管理信息化技术标准

3 术语及定义

3.1

建筑物 building

指具有顶盖、梁柱、墙壁、基础,能够形成一定的内部空间,满足人们生产、生活及其他活动需要的工程实体。不包括构筑物 and 小型建筑小品。搭建物作为临时建筑物,在编码时区别表示。

3.2

设施设备 facility and equipment

指物业管理项目或单幢建筑物内,共用部位的供配电、给排水、消防、安防、电梯、中央空调、停车场管理系统设施设备、燃气、泳池等可供人们在生产生活中长期使用,并在反复使用中基本保持原有实物形态和功能的生产资料和物质资料的总称。

3.3

基本指标 basic Indicator

指用来描述设施设备和建筑物基本特征的指标。

3.4

建造物编码 building code

指根据建筑物编码原则为建筑编码单元编定的号码。

3.5

设施设备编码 facility and equipment code

指根据设施设备编码原则为设施设备编码单元编定的号码。

3.6

项目编码 project code

指根据项目编码原则为物业管理项目或单栋建筑物编定的号码。

4 编码原则

4.1 适用性原则

本规范提供的设施设备基本指标和编码, 普遍适用于各个城市物业管理领域对设施设备基本信息的使用要求。规范所提供的设施设备编码, 可作为全市设施设备信息共享的关键字。

4.2 唯一性原则

本规范提供的设施设备编码能唯一标识某一个具体的设施设备。

4.3 稳定性原则

设施设备编码一旦产生, 即终生不变。设施设备拆除或因其它原因消失时, 该编码即废弃不再使用。

4.4 可扩展性原则

设施设备编码结构应具有一定的可扩展余度。

5 基本指标

5.1 建筑物名称

建筑物产权登记名称, 对于小区内建筑物, 由小区名称和建筑物名称组成, 如××花园××阁。

5.2 建筑物区域

建筑物所属行政区划。精确到社区。

5.3 设施设备名称

设施设备所使用名称, 以铭牌标示为准。

5.4 设施设备归属项目

设施设备所处的物业管理项目或单栋建筑物的名称。

5.5 设施设备类型

将设施设备按照层级所划分出的不同类型。

5.6 设施设备安装位置

设施设备的具体安装位置的描述。

5.7 设施设备楼层

设施设备所处的建筑物的层数。

5.8 建筑物竣工时间

建筑物竣工时间。精确到月。

6 设施设备编码

6.1 总则

设施设备编码包括设施设备标识编码、设施设备分类编码、设施设备位置编码。

6.2 设施设备标识编码

设施设备标识编码是设施设备的唯一识别码。所有设施设备都有一个唯一的标识码。

设施设备标识编码规则如下：

——第一层：1 位符号，代表设施设备标识编码前缀，使用“-”号表示。

——第二层：9 位数字、字母或者数字与字母组合，代表设施设备流水号。从 100000001 开始编码。

为了不与数字 1（一）和 0（零）混淆，字母 I 和 O 不参与编码。

设施设备标识编码结构见图1。

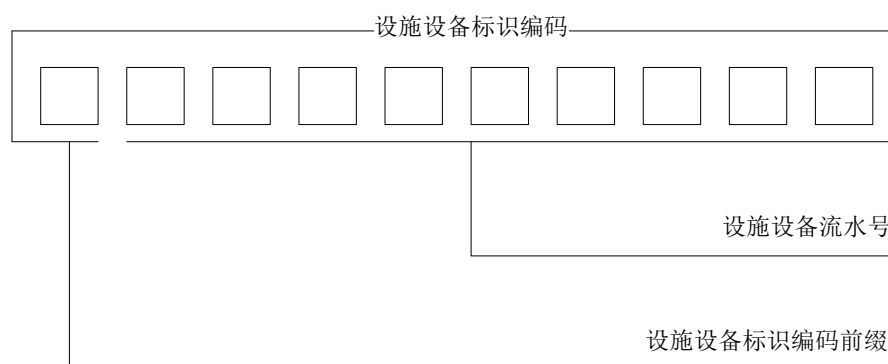


图1 设施设备标识编码前缀

示例：深圳金域华府项目 5 栋直梯设施设备标识编码为-001348950，其中-为设施设备识别编码前缀，001348950 为设施设备流水号。

6.3 设施设备分类编码

6.3.1 概述

用于定义设施设备的分类管理属性。设施设备分类编码分为设备分类编码和设施分类编码。

6.3.2 编码规则

6.3.2.1 设备分类编码

6.3.2.1.1 设备分类编码规则如下：

- 第一层：1 位符号，代表设备编码前缀，使用“=”号表示。
- 第二层：4 位数字，代表设备分类大类。
- 第三层：2 位数字，代表设备分类子类。
- 第四层：2 位数字，代表设备分类具体类型。

6.3.2.1.2 设备分类编码参见附录 A。

6.3.2.1.3 设备分类编码结构见图 2。

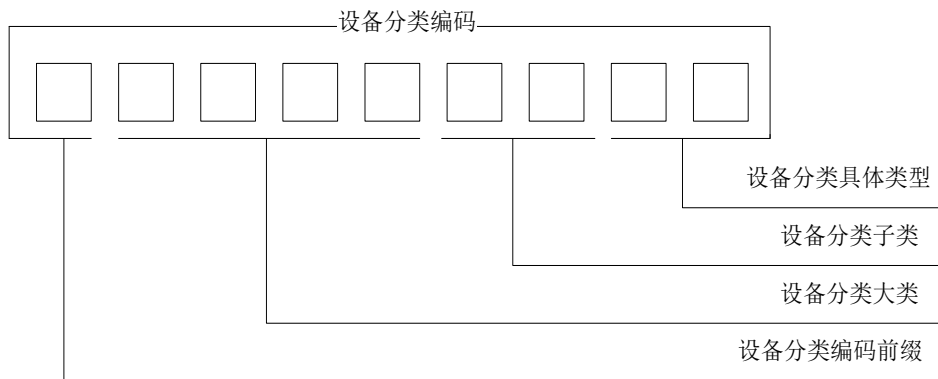


图2 设备分类编码结构图

示例：泳池加药泵的设备分类编码为=01020403，其中=为设备分类编码前缀，0102 为设备分类大类，04 为设备分类子类，03 为设备分类具体类型。

6.3.2.2 设施分类编码

6.3.2.2.1 设施分类编码规则如下：

- 第一层：1 位符号，代表设施编码前缀，使用“=”号表示。
- 第二层：4 位数字，代表设施分类大类。
- 第三层：2 位数字，代表设施分类具体类型。

6.3.2.2.2 设施分类编码参见附录 B。

6.3.2.2.3 设施分类编码结构见图 3。

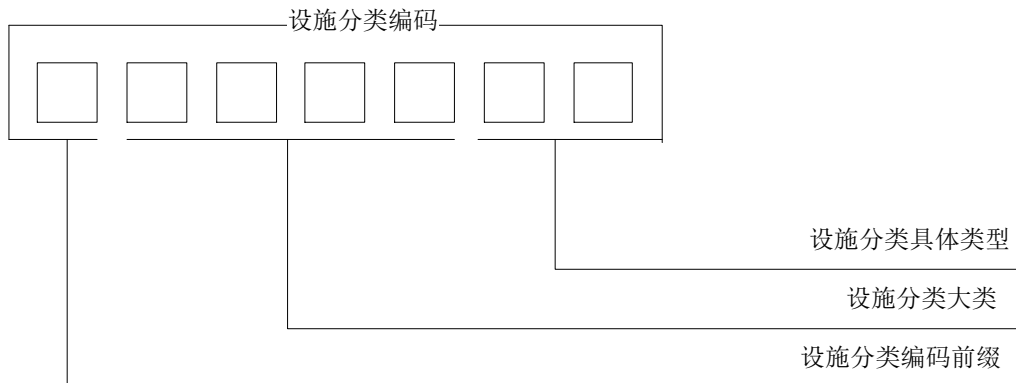


图3 设施分类编码结构图

示例：架空层的设施分类编码为=020104，其中=为设施分类编码前缀，0201 为设施分类大类，04 为设施分类具体类型。

6.4 位置编码

6.4.1 概述

设施设备位置编码用于定义设施设备在现场使用（安装）的地理位置。设施设备地理位置的定义分为不在建筑物内和位于建筑物内两种情况，分别对应不同的位置编码规则。

6.4.2 编码规则

6.4.2.1 不在建筑物内的设施设备

6.4.2.1.1 设施设备位置编码规则如下：

- 第一层：1 位符号，代表设施设备位置编码前缀，使用“+”号表示。
- 第二层：4 位数字，代表设施设备所在的行政区划。行政区划代码参见 GB/T 2260 中华人民共和国行政区划代码。
- 第三层：4 位数字、字母或者数字与字母组合。代表设施设备所在物业管理项目流水号。按照同一行政区划对物业管理项目进行流水编码。为了不与数字 1（一）和 0（零）混淆，字母 I 和 0 不参与编码。

6.4.2.1.2 不在建筑物内的设施设备位置编码结构见图 4。

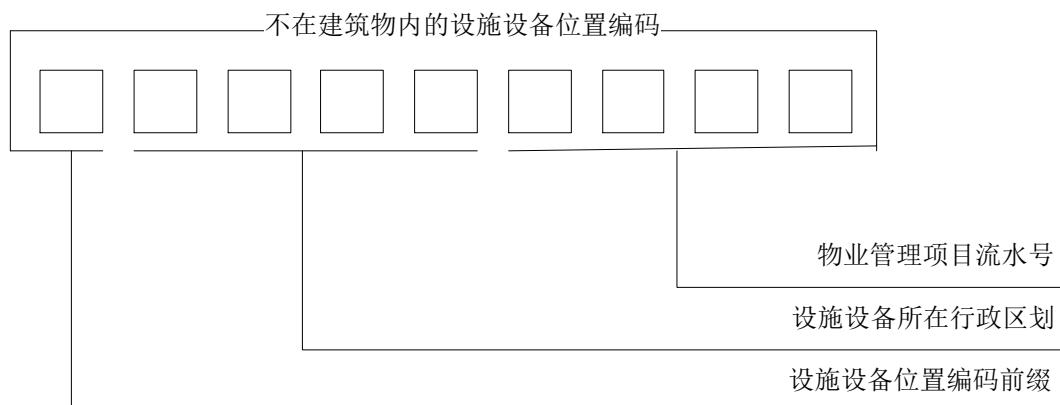


图4 不在建筑物内的设施设备位置编码结构图

示例：某露天自动扶梯设施设备位置编码为+44030019，其中+为设施设备位置编码前缀，4403 为设施设备所在行政区划，0019 为设施设备所在物业管理项目流水号。

6.4.2.2 位于建筑物内的设施设备

6.4.2.2.1 设施设备位置编码规则如下：

- 第一层：1 位符号，代表设施设备位置编码前缀，使用“+”号表示。
- 第二层：12 位数字，代表建筑物所在行政区划；行政区划参见 GB/T 2260 中华人民共和国行政区划代码、GB/T 10114 县以下行政区划代码编码规则和 SZDB/Z 3-2006 社区服务与综合管理信息化技术标准。
- 第三层：6 位数字，代表建筑物的竣工年月；建筑物竣工年月参见 JGJ/T 246-2012 房屋代码编码标准。

——第四层：6 位数字，代表建筑物的幢编号；按照同一行政区划和建筑物竣工年月对建筑物进行流水编码。

注：对于建筑物原则上按照建筑物自然幢数进行建筑物编码划分。当建筑物由两个及两个以上体量建筑组合成一体时(如多个单元组成或几个建筑物首层或多层 相互连通共用的)，按照现场实际划分情况来划分；两个或两个以上体量建筑物由地下通道、地面连廊、空中连廊等相连接,但地面房屋不相连的，按建筑物自然体量数划分建筑物编码。

——第五层：3 位数字或者字母和数字组合；代表建筑物的楼层。地上部分取 3 位数字，地下部分由字母 B+两位数字组成。

6.4.2.2.2 位于建筑物内的设施设备位置编码结构见图 5。

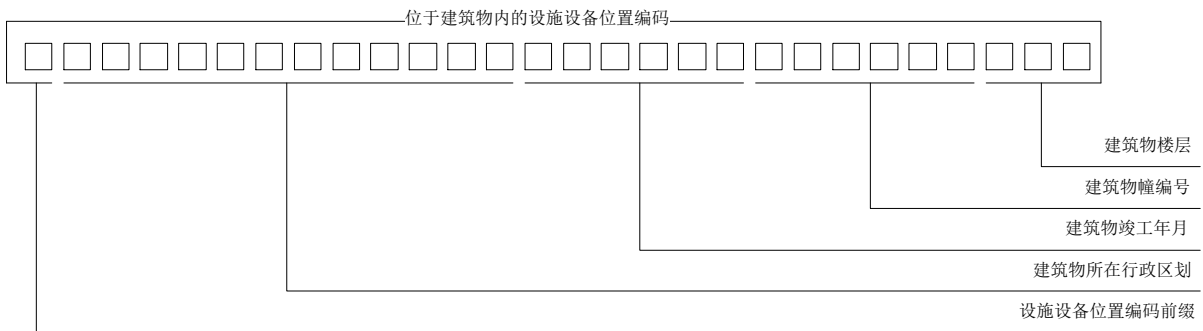


图5 位于建筑物内的设施设备位置编码结构图

示例：某供配电高压进线柜位置编码为+440304005005200612000048002，其中+为设施设备位置编码前缀，440304005005为建筑物行政区划，200612为建筑物竣工时间，000048为建筑物幢编号，002为建筑物楼层。

7 设施设备编码维护

7.1 新增设施设备编码

新增设施设备编码时，应按照其编码规则进行接续编码。

7.2 注销设施设备编码

注销设施设备编码时，该编码废置，其他编码不变。废置编码只作为历史记录，可供查询、追溯使用。

附 录 A
(资料性附录)
共用设备分类及编码

共用设备分类及编码见表A.1。

表A.1 共用设备分类及编码

序号	设备系统	设备系统分类	设备系统子类	具体设备类型	设备类型层次代码
1	共用设备				1
2		供配电系统			101
3			高压配电设备		10101
4				高压进线柜	1010101
5				高压计量柜	1010102
6				高压出线柜	1010103
7				高压配电柜	1010104
8				高压联络柜	1010105
9				高压环网柜	1010106
10				直流屏	1010107
11				变压器	1010108
12			低压配电设备		10102
13				变压器低压总断路器柜	1010201
14				低压计量柜	1010202
15				低压馈线柜	1010203
16				无功补偿柜	1010204
17				低压母排联络柜	1010205
18				双电源转换柜	1010206
19				低压配电柜	1010207
20				备用柜	1010208
21			备用供电设备		10103
22				发电机	1010301
23				发电机输出柜	1010302
24				发电机排烟过滤装置	1010303
25				发电机房送风机	1010304
26				UPS 供电装置	1010305
27				UPS 供电配电箱	1010306
28			配电箱		10104
29				区域配电箱	1010401

序号	设备系统	设备系统分类	设备系统子类	具体设备类型	设备类型层次代码
30				楼层配电箱	1010402
31				动力配电柜（箱）	1010403
32				普通配电柜（箱）	1010404
33				双电源转换箱	1010405
34			电表箱		10105
35				电表箱	1010501
36				计量总电表	1010502
37				计量分电表	1010503
38			进户箱		10106
39				进户箱（动力）	1010601
40				进户箱（普通）	1010602
41			公共照明		10107
42				楼层照明	1010701
43				庭院照明	1010702
44				围（墙）栏照明	1010703
45				其他照明杆灯	1010704
46			供电线路		10108
47		给排水系统			102
48			生活给水设备		10201
49				生活水泵	1020101
50				生活水泵控制柜	1020102
51				给水自动控制装置	1020103
52				给水气压罐	1020104
53				恒压给水控制装置	1020105
54				给水消毒器	1020106
55				无负压给水泵	1020107
56				无负压给水控制装置	1020108
57				远传压力表	1020109
58				电接点压力表	1020110
59			排水排污设备		10202
60				集水坑排水泵（含控制箱）	1020201
61				污水坑排污泵（含控制箱）	1020202
62				化粪池排污泵（含控制箱）	1020203
63				隔油池排污泵（含控制箱）	1020204
64				雨水泵（含控制箱）	1020205

序号	设备系统	设备系统分类	设备系统子类	具体设备类型	设备类型层次代码
65			中水处理设备		10203
66				中水加压泵	1020301
67				中水循环泵	1020302
68				预处理装置	1020303
69				二级处理装置	1020304
70				杀菌消毒装置	1020305
71			泳池设备		10204
72				泳池水泵	1020401
73				泳池砂缸	1020402
74				泳池加药泵	1020403
75				泳池控制柜	1020404
76				泳池板式换热器	1020405
77				泳池换热罐	1020406
78				泳池水换热器	1020407
79				泳池气泵	1020408
80				泳池冲洗泵	1020409
81			给水计量设备		10205
82				市政供水总水表	1020501
83				市政备用供水总水表	1020502
84				普通计量分水表	1020503
85			给排水管线		10206
86		消防系统			103
87			火灾自动报警及联动系统		10301
88				消防报警主机	1030101
89				报警图文设备	1030102
90				报警打印设备	1030103
91				联动控制柜	1030104
92				消防模块控制箱	1030105
93				感烟探测器	1030106
94				感温探测器	1030107
95				红外对射感烟探测器	1030108
96				消防不间断应急电源	1030110
97				警铃	1030111
98				声光报警器	1030112

序号	设备系统	设备系统分类	设备系统子类	具体设备类型	设备类型层次代码
99			消防广播及对讲系统		10302
100				消防对讲主机	1030201
101				消防对讲电话	1030202
102				消防广播播放器	1030203
103				消防广播功率放大器	1030204
104				消防广播切换控制器	1030205
105				消防喇叭	1030206
106				消防对讲电话插座	1030207
107			防排烟系统		10303
108				排烟风机	1030301
109				正压送风机	1030302
110				排烟阀	1030303
111				送风阀	1030304
112				防火卷帘	1030305
113				双速排烟风机	1030306
114				双速送风机	1030307
115			喷淋系统		10304
116				消防喷淋泵	1030401
117				消防稳压泵	1030402
118				湿式报警阀装置	1030403
119				信号阀	1030404
120				水流指示器	1030405
121				喷淋接合器	1030406
122				喷淋头	1030407
123				喷淋泵控制柜	1030408
124			消火栓系统		10305
125				消防消火栓泵	1030501
126				消防稳压泵	1030502
127				消防气泵	1030503
128				消防泵控制柜	1030504
129				消火栓按钮	1030505
130			气体灭火系统		10306
131				气体灭火控制器	1030601
132				气体灭火储气罐	1030602

序号	设备系统	设备系统分类	设备系统子类	具体设备类型	设备类型层次代码
133				气溶胶	1030603
134		空调系统			104
135			水冷式中央空调系统		10401
136				水冷中央空调主机	1040101
137				冷冻水循环泵	1040102
138				冷却水循环泵	1040103
139				中央空调集水器	1040104
140				中央空调分水器	1040105
141				连通阀	1040106
142				空调冷却塔	1040107
143				组合式空调风柜	1040108
144				电子水质处理装置	1040109
145				VAV 空调盒	1040110
146				室内风机盘管	1040111
147				蓄冻空调制冷主机	1040112
148				蓄冰装置	1040113
149				乙二醇循环泵	1040114
150				板式热交换装置	1040115
151				冷冻水二次泵	1040116
152				中央空调集控装置	1040117
153				比例式电动二通阀	1040118
154				比例式调节阀	1040119
155				电动阀	1040120
156				冷量计费仪	1040121
157				软水器	1040122
158			风冷热泵机组		10402
159				风冷热泵主机	1040201
160				热泵机组循环水泵	1040202
161				室内风柜	1040203
162				热泵机组集控装置	1040204
163			VRV 空调系统		10403
164				VRV 空调主机	1040301
165				VRV 室内机	1040302
166				室内全热交换机	1040303

序号	设备系统	设备系统分类	设备系统子类	具体设备类型	设备类型层次代码
167				VRV 空调集控装置	1040304
168				空调加湿器	1040305
169				二氧化碳检测器	1040306
170			空调通风系统		10404
171				空调送风机（含控制箱）	1040401
172				空调排风机（含控制箱）	1040402
173			供暖系统		10405
174				供暖循环泵	1040501
175				供暖软水器	1040502
176				供暖供热设备	1040503
177				供暖供热燃气锅炉	1040504
178				供暖水质软化器	1040505
179				供暖板式换热器	1040506
180				供暖补水泵	1040507
181				供暖容积式换热器	1040508
182				供暖气压罐	1040509
183				供暖集水器	1040510
184				供暖分水器	1040511
185				供暖补水箱	1040512
186				供暖除污器	1040513
187				供暖控制控制系统	1040514
188		电梯系统			105
189			客用垂直电梯		10501
190				普通乘客电梯	1050101
191				无机房客用电梯	1050102
192				观光电梯	1050103
193				电梯电源柜	1050104
194				电梯主控制柜	1050105
195			货用垂直电梯		10502
196				普通货用电梯	1050201
197				无机房货用电梯	1050202
198				液压货用电梯	1050203
199				运餐电梯	1050204
200				电梯电源柜	1050205
201			自动扶梯		10503

序号	设备系统	设备系统分类	设备系统子类	具体设备类型	设备类型层次代码
202				自动扶梯	1050301
203			自动人行道		10504
204				自动人行道	1050401
205		智能系统			106
206			视频监控系统		10601
207				硬盘录像机	1060101
208				视频分配器	1060102
209				视频监控光端机	1060103
210				视频监视器	1060104
211				视频监控矩阵主机	1060105
212				视频切割控制器	1060106
213				视频监控快球摄像机	1060107
214				视频监控半球摄像机	1060108
215				视频监控枪式摄像机	1060109
216				视频监控外置云台摄像机	1060110
217				视频监控控制键盘	1060111
218				视频监控服务器	1060112
219				云台控制器	1060113
220				视频采集卡	1060114
221				视频监控电脑	1060115
222			周界报警系统		10602
223				周界报警主机	1060201
224				周界红外对射探测器	1060202
225				周界人体感应装置	1060203
226				周界报警服务器	1060204
227				周界报警控制键盘	1060205
228			门禁管理系统		10603
229				门禁管理服务器	1060301
230				门禁控制主机	1060302
231				门禁读卡器	1060303
232				门禁发卡器	1060304
233				门禁指纹仪	1060305
234				门禁闸机	1060306
235				门禁电磁锁	1060307
236				门禁电插锁	1060308

序号	设备系统	设备系统分类	设备系统子类	具体设备类型	设备类型层次代码
237				门禁电源装置	1060309
238				门禁指纹仪采集仪	1060310
239				身份证信息采集计算机	1060311
240				身份证信息采集仪	1060312
241			可视对讲系统		10604
242				对讲系统服务器	1060401
243				对讲管理主机	1060402
244				对讲门口机	1060403
245				对讲室内机	1060404
246				对讲楼层解码器	1060405
247				对讲电源装置	1060406
248				对讲系统控制器	1060407
249				对讲围墙机	1060408
250			巡更系统		10605
251				巡更系统服务器	1060501
252				巡查棒	1060502
253				巡检点底座	1060503
254			BA 系统		10606
255				BA 系统服务器	1060601
256				BA 系统主机	1060602
257				直接数字控制器 (DDC)	1060603
258				DI 扩展模块	1060604
259				DO 扩展模块	1060605
260				AI 扩展模块	1060606
261				AO 扩展模块	1060607
262			电梯控制系统		10607
263				梯控系统服务器	1060701
264				梯控系统主机	1060702
265				梯控系统轿顶控制箱	1060703
266				梯控系统通讯模块	1060704
267				梯控系统发卡器	1060705
268				梯控系统指纹仪	1060706
269				梯控系统身份识别装置	1060707
270				梯控系统播报装置	1060708
271			停车场管理系统		10608

序号	设备系统	设备系统分类	设备系统子类	具体设备类型	设备类型层次代码
272				停车场管理服务器	1060801
273				停车场管理主机	1060802
274				停车场读卡装置	1060803
275				停车场发卡装置	1060804
276				停车场入口道闸	1060805
277				停车场出口道闸	1060806
278				远程读卡装置	1060807
279				车牌摄像机	1060808
280				停车自动缴费装置	1060809
281				停车场引导系统主机	1060810
282				引导系统控制箱	1060811
283				停车场视频自动上传装置	1060812
284				停车场车牌自动识别装置	1060813
285			信息发布系统		10609
286				信息发布服务器	1060901
287				电子广告屏	1060902
288			集中布线系统		10610
289				硬件防火墙	1061001
290				路由器	1061002
291				交换机	1061003
292				无线 AP	1061004
293				光纤收发器	1061005
294		排油烟系统			107
295			排油烟设备		10701
296				排油烟风机	1070101
297				油烟净化器	1070102
298				集烟罩	1070103
299		有线电视系统			108
300			前端系统		10801
301				天线	1080101
302				卫星电视接受机	1080102
303				频道变换器	1080103
304				衰减器	1080104
305				混合器（分波器）	1080105
306				分波器	1080106

序号	设备系统	设备系统分类	设备系统子类	具体设备类型	设备类型层次代码
307				调制解调器	1080107
308				天线放大器	1080108
309			传输系统		10802
310				干线放大器	1080201
311				光缆（同轴电缆）	1080202
312				均衡器	1080203
313			分配系统		10803
314				线路延长放大器	1080301
315				分支器	1080302
316				分配器	1080303
317				用户终端（即电视出口插座）	1080304

BA

附 录 B
(资料性附录)
共用设施分类及编码

共用设施分类及编码见表B.1。

表B.1 共用设施分类及编码

序号	设施系统	设施类别	设施具体类型	分类层次代码
1	共用设施			2
2		停车设施		201
3			机动车停车装置	20101
4			非机动车停车装置	20102
5		供配电设施		202
6			强电井	20201
7			电缆沟(井)	20202
8			防雷及接地装置	20203
9		给排水设施		203
10			生活水池(箱)	20301
11			集水井(坑)	20302
12			污水井(坑)	20303
13			雨水井	20304
14			隔油池	20305
15			化粪池	20306
16			游泳池	20307
17			中水池(箱)	20308
18			排水沟(渠)	20309
19			雨水管道	20310
20			污水管道	20311
21		空调设施		204

序号	设施系统	设施类别	设施具体类型	分类层次代码
22			空调新风井	20401
23			空调排风井	20402
24		消防设施		205
25			消防水池（箱）	20501
26		人防设施		206
27		弱电设施		207
28			弱电井	20701
29			弱电箱	20702
30		排油烟设施		208
31			排油烟井道	20801
32			排油烟风管	20802
33		配套设施		209
34			园林绿化	20901
35			水景	20902
36			围墙	20903
37			健身设施	20904
38			雕塑	20905
39			会所	20906
40			钟楼	20907
41			游乐设施	20908
42			垃圾房	20909
43			道路	20910
44			绿地	20911
45			大门	20912
46			信报箱	20913
47			宣传栏	20914
48			物业服务用房	20915

序号	设施系统	设施类别	设施具体类型	分类层次代码
49		设备房		210
50			弱电房	21001
51			高压配电房	21002
52			低压配电房	21003
53			电梯机房	21004
54			空调机房	21005
55			生活水泵房	21006
56			变压器房	21007
57			发电机房	21008
58			气体存储罐房	21009
59			发电机储油箱房	21010
60		出入口		211
61			人行出入口	21101
62			车行出入口	21102
63			人车混行出入口	21103
64		污水处理设施		212
65		安防监控设施		213
66		垃圾转运设施		214

参 考 文 献

- [1] GB/T 5094.1-2002. 工业系统、装置与设备以及工业产品结构原则与参照代号
 - [2] GB/T 7027-2002. 信息分类和编码的基本原则与方法
-