

ICS03.080.01
CCSA10

团 体 标 准

T/GDxxxx-2024

物业承接查验规范

The norms of property delivery examination

2024-6-20 发布

2024-10-1 实施

广州市物业管理行业协会发布

目 次

前言	4
引言	5
物业承接查验规范	1
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 承接查验的对象及基本要求	1
5 承接查验作业流程	2
6 查验准备	2
6.1 制定现场查验规则	2
6.2 准备检查资料	2
6.3 明确查验范围	2
6.4 核查移交资料	2
7 查验实施	3
8 接管移交	5
附录 A	7
附录 B	8
附录 C	15

附录 D	67
附录 D	68
附录 E	70
附录 F	71
参考文献	76

前言

本文件按照 GB/T1.1—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。

本文件由广州市物业管理行业协会提出。

本文件由广州市物业管理行业协会归口。

本文件由广州市物业管理行业协会负责具体解释和实施。

本文件起草单位：广东州市物业管理行业协会、XXX。

本文件主要起草人：XXX、XXX、XXX、XXX。

引言

为建立健全广州市物业承接查验指引规范，明确各相关方的责任与权益、确保物业服务质量、加强建设单位、施工单位与物业管理服务企业的衔接、规范市场秩序以及提升物业管理行业的专业化。广州市物业管理行业协会组织协会会员单位研讨，行业主管部门指导下，集行业资深专家群体的理论和实践经验编制了本文件。

现推荐本市物业服务企业在与建设单位实施新建住宅及商业物业项目或物业管理服务机构更迭时的承接查验工作中应执行本文件。

其他业态类型物业项目的承接查验活动，可以参考本标准。

本标准由广州市物业管理行业协会负责解释。

物业承接查验规范

1 范围

本文件规定了承接查验物业的类型及基本要求、查验准备、查验实施、接管移交的要求和承接查验风险防控。

本文件适用于广州市物业行业协会服务企业会员单位对新建物业的承接查验和物业管理服务机构更迭的承接查验工作。

2 规范性引用文件

本文件没有规范性引用文件。

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

物业承接查验 property delivery examination

物业承接查验，是指承接新建物业前，物业服务企业和建设单位按照国家有关规定和前期物业服务合同的约定，共同对物业共用部位、共用设施设备进行检查和验收的活动。

[来源：《物业承接查验管理办法》（建设部 110 号 2010）]

本文件将因物业服务合同或前期物业服务合同终止导致物业服务企业发生更迭时，经物业交接查验后，新物业服务企业从原物业服务企业手中接管物业管理服务权及物业管理档案的活动。统称为物业承接查验。

3.2

建设单位 construction unit 建筑工程的投资方，对该工程拥有产权。

[来源：本条引用自《物业管理基础术语》SZDB/Z 287—2018]

3.3

物业服务企业 property service enterprises

依法成立，从事物业管理活动的具有独立企业法人资格的企业。

[来源：本条引用自《物业管理基础术语》SZDB/Z 287—2018]

4 承接查验的对象及基本要求

4.1 承接查验的对象

按物业管理状态分为两类：

1) 新建物业的承接查验：建设单位将物业服务项目移交前期物业服务企业之前，前期物业服务企业代表全体业主与建设单位共同对物业的共有部分、共用设施设备进行检查和验收。

2) 物业管理机构更迭时的承接查验：新选聘的物业服务企业进入物业管理区域之前，与业主委员会或代行业主委员会职责的其他机构、业主代表共同对物业的共有部分、共用设施设备进行的检查和验收。

4.2 基本要求

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

4.2.2 物业承接查验应由物业服务企业、建设单位、业主委员会或代行业主委员会职责的其他机构、业主代表（物业管理机构更迭时）共同参与，如当天有一方代表工作人员缺席，则需暂停当日查验工作。

4.2.3 鼓励物业服务企业通过参与建设工程的设计、施工、竣工验收等活动，向建设单位提供有关建议，为实施物业承接查验创造有利条件。

4.2.4 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。

4.2.5 为保证查验工作的实效性、公平性、真实性和严谨性，查验工作当日的查验问题应当日记录，各方应在当天查验工作完成后开会确认并签字。

5 承接查验作业流程

物业承接查验作业流程见附录 A。

6 查验准备

6.1 制定现场查验规则

现场查验应结合核对、外观检查、使用、检测和试验等方法，重点查验物业共用部位、共用设施设备的配置标准、外观质量和使用功能。

6.2 准备检查资料

6.2.1 新建物业：在现场查验前，物业服务企业应当向建设单位索取相关资料，建设单位应配合移交，现场查验开始二十日前未能全部移交所要求资料的，建设单位应当列出未移交资料的详细清单并书面承诺补交的具体时限。

6.2.2 物业管理机构更迭时：在现场查验前，新选聘的物业服务企业应向业主委员会或代行业主委员会职责的其他机构、业主代表索取相关资料，业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构、业主代表应当组织原物业服务企业合同终止之日起十五日内配合移交，现场查验开始前未能全部移交所要求资料的，业主委员会或代行业主委员会职责的其他机构、业主代表应当列出未移交资料详细清单并书面承诺补交的具体时间。

6.2.3 承接查验资料清单见附录 B。

6.3 明确查验范围

按照物业类型明确具体承接查验范围，范围主要至少应包括物业的移交资料、共用部位、共用设施设备。

6.4 核查移交资料

接管物业服务企业应当对建设单位、业主委员会或代行业主委员会职责的其他机构、业主代表移交的资料进行清点和核查，包括项目建设资料、项目产权资料、项目建筑工程技术资料、合同及其他资料。

7 查验实施

7.1 承接查验信息沟通

7.1.1 新建物业：竣工验收后，物业服务企业应主动与建设单位进行沟通，建设单位应当在物业交付使用 15 日前，与选聘的物业服务企业完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验工作。

7.1.2 物业管理机构更迭时：既有物业应在原物业服务合同终止之日起 15 日内，由业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构会同业主大会新聘的物业服务企业，与原物业服务企业完成承接查验工作。

7.2 查验条件

7.2.1 新建物业查验条件：需完成主体工程、配套及环境工程的建设、竣工验收合格；各类设施设备可正常使用且取得使用合格证；物业使用、维护管理的相关技术资料完整。

7.2.2 物业管理机构更迭时查验条件：在物业管理机构发生更迭时，新物业服务企业承接查验的条件：

1) 物业的业主委员会或代行业主委员会职责的其他机构、业主代表与原有物业服务企业解除了前期物业服务合同。

2) 物业的业主委员会或代行业主委员会职责的其他机构、业主代表与新选聘的物业服务企业签订的物业服务合同生效。

7.3 查验复函

7.3.1 收到建设单位或业主委员会或代行业主委员会职责的其他机构、业主代表（物业管理机构更迭时）发出开展承接查验工作的书面通知，物业服务企业经初步堪验，如达到承接条件，由物业服务企业向建设单位或业主委员会或代行业主委员会职责的其他机构、业主代表（物业管理机构更迭时）发出承接查验通知、方案及日程表，双方明确交接事项、交接日程、参与人员、验收标准等，并将方案报建设单位或业主委员会或代行业主委员会职责的其他机构、业主代表（物业管理机构更迭时）备案。

7.4 成立查验小组

7.4.1 新建物业：由物业服务企业、建设单位共同组织成立查验小组，建设单位宜邀请监理单位、施工单位参加。

7.4.2 物业管理机构更迭时：由新聘物业服务企业与业主委员会或代行业主委员会职责的其他机构、业主代表等相关人员参加。

7.4.2 小组成员宜包含供配电、给排水、消防、电梯、智能化、土建装饰环境等专业工程师。必要时可以聘请第三方机构予以协助。

7.5 查验过程

7.5.1 资料检查：

7.5.1.1 新建物业：查验前需建设单位提供基础资料。物业服务企业牵头对项目的项目建设资料、项目产权资料、项目建筑工程技术资料、和统计其他资料进行查验（包括供配电系统、给排水系统、消防系统、暖通空调系统、电梯系统、智能化系统，且资料检查内容应包括附录 B 的内容）。

7.5.1.2 物业管理机构更迭时：应当在业主委员会或代行业主委员会职责的其他机构、业主代表或产权单位主管部门的主持下，对以下资料进行查验：

1) 物业原始资料，主要是物业交付使用初期物业服务企业从物业建设单位承接来的物业原始资料。包括：物业竣工图纸资料，竣工验收资料，设备的使用、维护技术资料，物业产权资料，物业清单等；

2) 管理资料：各类设备运行记录及巡查记录等值班记录文件、设备设施维保记录、水质化验报告、设备设施清单、设备台账、改造报告，重大事故报告、专业检测报告、完好率评定报告等各类服务质量的原始记录等。

3) 业主及单元资料：包括但不限于：业主信息登记表及身份证复印件、装修申请表、装修验收表、装修图纸、消防审批文件、动火作业审批单、验收报告、违章记录等。

4) 财务资料：固定资产清单、收支账目表、债权债务移交清单、水电抄表记录及费用代收代缴明细、物业服务费收缴明细表、专项维修资金使用审批资料及记录、其它需要移交的各类凭证、表格、清单等；各项费用与收支情况，项目机构经济运行情况：包括：物业服务费、停车费、水电费、其他有偿服务费的收取和支出，维修资金的收取、使用和结存，各类押金、欠收款项、待付费用等账务情况。

5) 合同协议：对内和对外签订的各类合同、协议原件等。

7.5.2 共用设备检查包括但不限于：

1) 供配电系统：供配电设备机房、高压供电、变压器、发电机及备用电源、低压配电等系统、照明设备及线路等；

2) 给排水系统：给水系统、中水及游泳池系统、排水系统，用水设施等；

3) 消防系统：火灾自动报警系统、自动喷水系统/消火栓灭火系统、气体灭火系统、泡沫灭火系统、固定消防炮灭火系统、灭火器配置、消防疏散系统、电气火灾报警系统、防火门状态显示系统；

4) 暖通系统：空调主机、空调冷媒水系统、冷却塔系统、新风机组/风柜、风机盘管、变风量末端（VAVBOX）、送排风机，分体空调、多联机（VRV）系统；

5) 电梯系统：电梯机房、电梯底坑、电梯轿厢、电梯井道、扶梯/自动人行道；

6) 智能化系统：智能建筑集成管理系统（IBMS 系统）、建筑设备监控系统（BA 系统）、安全技术防范系统、广播会议设备系统、停车场管理系统。访客管理系统、智能照明系统、能源管理系统、综合布线系统等。

7.5.3 房屋共用部位与共用设施检查包括但不限于：

1) 房屋共用部位：房屋结构、房屋屋面、外立面、楼地面、内墙面、大堂、电梯厅、楼

梯、扶手/栏杆、公共阳台/露台、走廊、设备间、架空层/避难层、烟道、门窗、道路、围墙、园林绿化、排水沟/渠、雨污水井、化粪池/隔油池；

2) 房屋共用设施：大门及岗亭、物业管理用房、公共洗手间、垃圾收集点/站、信报箱、信息栏/电子信息屏幕、地上/地下停车设施、休闲娱乐设施、公共区域景观/小品、充电桩、立体车库、擦窗机、路灯。

7.6 查验记录

7.6.1 现场查验应当形成书面记录（见附录 C）

1) 新建物业应由建设单位和物业服务企业参加查验的人员签字确认。

2) 物业管理机构更迭时的现场查验应由业主委员会或代行业主委员会职责的其他机构、业主代表和物业服务企业参加查验的人员签字确认。

7.6.2 物业管理机构更迭时的现场查验还应做好共用部位、共用设备设施及物资财产记录。

7.7 查验问题的登记确认

查验过程中不符合规定的情形，书面通知建设单位、业主委员会或代行业主委员会职责的其他机构、业主代表（物业管理机构更迭时）组织整改，资料验收中发现资料不全、不真实，以及公共设施设备不合格的问题，应形成附录 E 中汇总表，并由各方签字确认。

7.8 查验问题的跟踪

所有查验过程中提出的问题，应登记在《承接查验问题汇总表》上，由建设单位、业主委员会或代行业主委员会职责的其他机构、业主代表（物业管理机构更迭时）直接跟进整改或委托物业服务企业指定专人跟进整改。

8 接管移交

8.1 承接查验报告

查验结束后，物业服务企业应在 7 日内提交各个系统《设施设备单项查验报告》（表 D.1）给建设单位、业主委员会或代行业主委员会职责的其他机构、业主代表（物业管理机构更迭时），由物业服务单位如实记录复验情况并形成查验复查报告。

8.2 物业承接查验协议

物业服务企业应当在物业承接查验完成后及时与建设单位、业主委员会或代行业主委员会职责的其他机构、业主代表（物业管理机构更迭时）签订《物业承接查验协议》（附录 F），物业承接查验协议应当对物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等事项作出明确约定。对于不能及时解决的遗留问题，应记入《物业承接查验最终遗留问题汇总表》（附件 E.1），双方协商解决方案，并在签订的《物业承接查验协议》中明确约定。他机构、业主代表（物业管理机构更迭时）签订物业承接查验协议后 10 日内办理物业交接手续。

8.3 办理物业交接手续

建设单位、业主委员会或代行业主委员会职责的其他机构、业主代表应当在物业承接查验协议签订后 10 日内办理物业交接手续，向物业服务企业移交图纸资料、物业服务用房以及其他物业共用部位、共用设施设备。交接工作应当形成书面记录并填写相对应表格，参与交接各方共同签章确认。建设单位向物业服务企业移交经确认的图纸资料和共用部位、共用设施设备纸质图纸资料 2 套；电子版图纸资料 1 套。

分期开发建设的物业项目，可以根据开发进度，对符合交付使用条件的物业分期承接查验。建设单位与物业服务企业应当在承接最后一期物业时，办理物业项目整体交接手续。物业承接查验协议、物业整体移交表（表 D. 2）及承接查验问题汇总表（表 E. 1）交由物业服务企业归档长期保存。

8.4 服务企业备案

物业服务企业应在物业交付 30 日内，向物业所在地的区房地产行政主管部门办理备案手续。

附录 A

(规范性) 承接查验作业流程

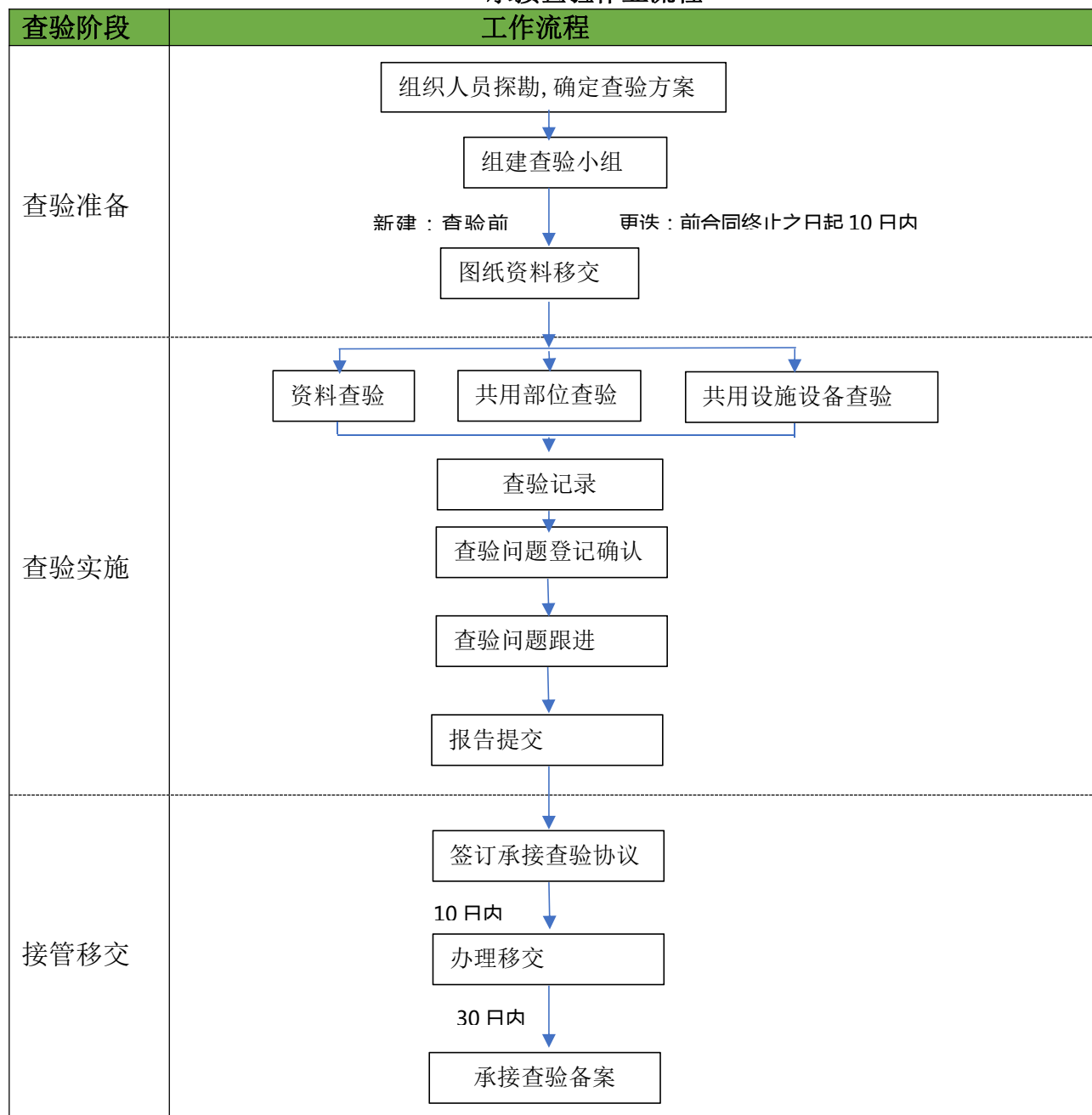


图 A. 1 物业承接查验作业流程

附录 B

(资料性)

承接查验移交资料清单

表 B.1 物业承接查验移交资料清单

检查项目	序号	检查内容	存在问题	移交情况
项目 建设 资料	1	土地使用权出让证明		
	2	建设用地规划许可证		
	3	建设工程规划许可证		
	4	建设工程施工许可证		
	5	项目规划方案图（规划方案报建通过版，盖规划局章）		
	6	规划总平面图（规划方案报建通过版，盖规划局章）		
	7	建筑设计防火审核意见书（消防审核意见书）		
	8	项目土建施工图（审图公司审图通过版图纸、变更：建筑、结构、电气、给排水、暖通等专业施工图）		
	9	项目专项施工图（审图公司审图通过版图纸、变更：景观园林、室内设计及二次机电、人防、智能化、智能化、燃气、室内外标识、车位划线、幕墙、泛光、绿色建筑、海绵城市、擦窗机等专项施工图）		
	10	项目土建竣工图（盖章版：建筑、结构、电气、给排水、暖通等专业竣工图）		
	11	项目专项竣工图（盖章版：景观园林（含地下管网）、室内设计及二次机电、人防、智能化、智能化、燃气、室内外标识、车位划线、幕墙、泛光、绿色建筑、海绵城市、擦窗机等专项竣工图）		
	12	建设工程竣工验收质量认定书（建筑工程质量认定书）		
	13	消防工程验收合格证明（审核意见书）		
	14	工程规划验收合格证明		
	15	环境预测评价书、室内环境质量检验报告		

表 B.1 物业承接查验移交资料清单（续）

检查项目	序号	检查内容	存在问题	移交情况
项目建设资料	16	工程竣工验收证明（每份施工许可证对应每份竣工验收证明）		
	17	供水、供电、电梯、燃气、人防工程、隐蔽工程、智能化系统等竣工验收合格证明。		
	18	共用设施设备清单		
	19	绿色建筑标识资料		
	20	门牌审批文件		
	21	《房屋质量保证书》、《房屋使用说明书》		
	22	专项维修资金缴存证明		
	23	供水、供电、供气、燃气、消防、环保、防雷、通信、有线电视等准许使用文件		
项目产权资料	1	房屋所有权证、土地使用权证		
	2	房屋产权及固定附着物清册		
	3	物业服务用房、居委会用房等配套附属用房产权清册		
	4	销售资料（业主资料、产权、位置、建筑面积、户型图等）		
	5	房屋分户产权办理情况说明		
	6	拆迁安置资料		
	7	保障房、人才房安置资料		
	8	其他相关资料		
项目建筑工程技术资料	1	变压器资料	产品使用说明书、维护使用说明书、检验报告、合格证、安装单位及维护单位资料、专项操作工具清单、机房布置图、随机配件清单	
	2	高压柜资料	产品使用说明书、维护使用说明书、检验报告、合格证、安装单位及维护单位资料、专项操作工具清单、机房布置图、随机配件清单	

表 B.1 物业承接查验移交资料清单（续）

检查项目	序号	检查内容		存在问题	移交情况
项目建筑 工程技术 资料	3	低压配电柜资料	产品使用说明书、维护使用说明书、检验报告、合格证、安装单位及维护单位资料、专项操作工具清单、机房布置图、随机配件清单		
	4		低压配电柜系统图。		
	5		低压配电柜、变压器、直流控制屏等设备试运行检验记录、运行许可证。		
	6		进线柜、联络柜、市电电源与发电机电源切换原理图		
	7		无功功率补偿柜控制器使用、维护说明书		
	8		配电箱、电缆、插接母线、电表等资料（生产单位、技术参数、说明书、检测报告、产品合格证、强检资料、验收记录等）		
	9		专用操作工具清单		
	10	发电机资料	产品使用说明书、维护使用说明书、检验报告、合格证、安装单位及维护单位资料、专项操作工具清单、机房布置图、随机配件清单		
	11		发电机、电动机检查试运转记录		
	12		发电机试车验收合格证、环保验收合格证		
	13	电梯系统资料	产品使用说明书、维护使用说明书、检验报告、产品出厂合格证、安装单位及维护单位资料、专项操作工具清单、机房布置图、随机配件清单		
	14		电梯深化施工图（机房、井道布置图）		
	15		动力电路和安全电路的电气原理图		
	16		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等安全部件的实验合格证书复印件		

表 B.1 物业承接查验移交资料清单（续）

检查项目	序号	检查内容		存在问题	移交情况
项目建筑 工程技术 资料	17	电梯系统资 料	限速器与渐进式安全钳调试证书复印件		
	18		特种设备登记证、电梯年检报告、检验合格证、免保合同		
	19		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		
	20		消防电梯调试及联动试运行记录		
	22	通风空调系 统资料	空调系统、冷媒水系统、冷却塔、送排风系统设备的产品使用说明书、维护使用说明书、检验报告、产品合格证、安装单位及维护单位资料、专项操作工具清单、机房布置图、随机配件清单、压力容器检测合格报告		
	23		空调系统、冷媒水系统、冷却塔、送排风系统的系统图、平面图、大样图及电气控制图		
	24		空调系统及设备试压、调试报告（含水平衡调试报告、风平衡调试报告等）		
	25		空调系统、冷媒水系统、室外冷却塔、送排风系统设备的设备明细表		
	27	给排水系统 资料	各类泵的产品使用说明书、维护使用说明书、检验报告、合格证、安装单位及维护单位资料、专项操作工具清单、机房布置图、随机配件清单		
	28		生活水泵控制原理图、变频器、显示屏维护使用说明书		
	29		各类阀门维修使用说明书		
	30		生活饮用水检测报告、合格证或二次供水卫生许可证明		
	31		设备检查试运转记录		

表 B.1 物业承接查验移交资料清单（续）

检查项目	序号	检查内容		存在问题	移交情况
项目建筑工程技术资料	32		管道水压及闭水试验记录、给水管道的冲洗及消毒记录、各种施工预检记录、隐蔽工程检验记录、自检/互检记录		
	33		配套装置、仪表、水表资料（检验记录、测试报告、原始数据记录、强检资料等）		
	34		水、暖、卫生器具检验合格证书		
	35		火灾报警系统、自动喷水/消火栓灭火系统、气体灭火系统、泡沫灭火系统设备的产品使用说明书、维护使用说明书、检验报告、合格证、安装单位及维护单位资料、专项操作工具清单、机房布置图、随机配件清单		
	36		消防泵、喷淋泵控制柜电气原理图		
	37		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		
	38		电动门及防火卷帘的安装记录		
	39		电动门及防火卷帘的联动运行记录		
	40	消防系统资料	消防广播系统的联动调试记录		
	41		风机（包括正压送风机、排烟风机）的安装、调试及联动试运行记录		
	42		消防报警系统图		
	43		消防报警地址码清单		
	44	智能化智能化系统资料	楼宇自动管理系统、安全技术防范系统、广播会议设备系统、停车场管理系统设备的产品使用说明书、维护使用说明书、检验报告、合格证、安装单位及维护单位资料、专项操作工具清单、机房布置图、随机配件清单		

表 B.1 物业承接查验移交资料清单（续）

检查项目	序号	检查内容		存在问题	移交情况
项目建筑工程技术资料	45		智能化系统图、接线图、平面图		
	46		各系统的设备调试运行检验记录		
	47		智能化设备防雷接地电阻检测记录		
	49	园林景观资料	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		
	50		垃圾收集容器及清单		
	51	充电桩	产品使用说明书、维护使用说明书、检验报告、合格证、安装单位及维护单位资料、专项操作工具清单、随机配件清单		
	52		充电桩的专项深化施工图		
	53		规划局、住建局、消防局、供电局、公安、工信等相关部门的验收资料		
项目建筑工程技术资料	54	立体车库	产品使用说明书、维护使用说明书、检验报告、合格证、安装单位及维护单位资料、专项操作工具清单、机房布置图、随机配件清单		
	55		立体停车库的专项深化施工图		
	56		规划局、住建局、消防局、供电局、公安等相关部门的验收资料		
	57		立体停车库车库系统管理软件、收费管理系统		
	58	擦窗机	产品使用说明书、维护使用说明书、检验报告、合格证、安装单位及维护单位资料、专项操作工具清单、随机配件清单		
	59		擦窗机的专项深化施工图		
	60		规划局、住建局、消防局、供电局、公安等相关部门的验收资料		
	61		特种设备登记证、安全运行合格证。		

表 B.1 物业承接查验移交资料清单（续）

检查项目	序号	检查内容		存在问题	移交情况
合同及其他资料	1	合同/协议	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书》		
	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）		
	5	物业管理机构更迭时的其他移交资料	业主资料：业主身份、产权证明，物业查验、问题解决记录，物业使用、装修、维修资料，有关服务、投诉、回访记录和纠纷的处理报告等		
	6		财务管理资料：属全体业主所有的物业管理固定资产清单、收支账目表、债权债务移交清单，水电等抄表记录及费用代收代缴明细表，物业服务费收缴明细表、维修基金使用审批资料和记录，其他需移交的各类凭证、表格、清单等，业主各类押金、停车费、欠收款项等		
	7		人事档案资料：双方同意移交留用的在职人员的人事档案、培训、考试记录等		
	8		设施设备类：运营期间的物业设施设备清单、台账，使用、修理、改造报告，重大事故报告、专业检测报告、完好率评定报告等		
	9		合同协议书：运营过程中对内、对外签订的合同、协议原件		

附录 C

(资料性)

物业设施设备承接查验

按物业承接查验表 C.1~C.30 进行查验。

表 C.1 变配电房现场查验内容与要求 (住宅公变除外)

检查项目	查验内容与要求	检查情况
配套设施	1. 消防器材、室内照明设备、应急照明、室内通风设备的规格、数量、位置符合设计要求； 2. 室内应设置：单相插座、干湿球温度计、高低压系统模拟屏、消防电话、驱鼠器等设施设备； 3. 高低压配电设备及裸母线的正上方不得有灯具；设备上方不得设置空调。	
安全防护	1. 安全检测工具、开关操作手柄、移动警示牌、小车联锁、专用钥匙等、工具的规格、数量、位置符合设计要求，按时检测齐全良好； 2. 高低压柜、变压器以及其电气设备前均应铺设绝缘胶垫，绝缘胶厚度不低于 5mm，绝缘垫应整洁完好，并具有相关部门的合格报告； 3. 高压环网柜应全部上锁，每把钥匙编号清晰；变压器应有防护柜，设有单独的隔离网或遮拦时，其高度应为 1.7m 以上，并上锁； 4. 机房内应有明装接地干线，接地干线有黄绿相间颜色标示，接地阻值不大于 1 欧姆，接地测试点清晰明了； 5. 配电柜、变压器、操作台等电气设备的底座应与接地干线可靠焊接； 6. 电缆沟应有防水排水设施，沟内干燥、无积水、无杂物，各电缆沟内空洞应密封好，电缆沟应设置盖板，封闭良好； 7. 机房的大门应配置防鼠板，表面光滑，拆卸便利，其高度应大于 50cm； 8. 机房门口标识齐全、完整。	

表 C.2 发电机房现场查验内容与要求

检查项目	查验内容与要求	检查情况
电源与照明	1. 发电机房应配置双路供电电源，以确保发电设备的可靠运行； 2. 发电机房应安装防爆灯，且亮度分布均匀； 3. 机房内应有黄绿相间颜色标示的明装接地干线。	
储油间	1. 机组应设有专用储油间，储油间应采用防火墙与发电机房隔开； 2. 储油间设置能自行关闭的甲级防火门，并向发电机方向开启； 3. 储油间内设有通风换气装置，设有防火措施； 4. 储油间内油箱无渗漏生锈，油位标尺完备，外观良好，储油不少于 8 小时用量。	
消音与排气	1. 发电机排气管及消声器应固定在专用支架上，排气管无渗漏； 2. 发电机房的噪音和废气排放应通过环保及消防部门的检测验收。	
消防报警	1. 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； 2. 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； 3. 发电机房应设置与消防控制中心通信的直通电话。	
发电机设备	1、发电机外观质量良好，无锈迹、无损伤； 2、发电机机身按规范可靠接地，接地电阻不应大于 4Ω，并应有标识； 3、发电机自动转换柜应有自动及手动转换功能； 4、发电机各项运行参数均正常； 5、发电机宜配备两套蓄电池（一用一备），如果发电机没有配备充电器模块，需另配浮充电器； 6、发电机机组基础减震措施应完好无损，高效吸音板隔音效果良好，运转时环境噪音应符合设计规定要求； 7、发电机排烟设备保温完好无损，无漏烟、漏水情况，排烟应满足环评要求； 8、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。	

表 C.3 强电竖井现场查验内容与要求

检查项目	查验内容与要求	检查情况
母线与桥架	1. 封闭母线、电缆桥架以及线管安装牢固、排列整齐、无锈蚀、无损伤; 2. 封闭母线的支架应安装牢固, 弹簧伸缩自如, 母线端头应装有封闭罩; 3. 桥架和线槽内电线、电缆标志牌应装设齐全、正确, 电缆型号、规格应符合设计要求。	
防火隔堵	1. 封闭母线、电缆桥架的层间防火隔堵应严密, 防火包应完好无破损。	
配电箱	1. 配电箱、控制箱、电表箱的外观完好, 整齐美观, 其位置安装合理, 便于计量抄表和维护检修。	
接地	1. 竖井内所有电器设备应与接地干线连接牢固, 接地电阻符合设计要求; 2. 镀锌桥架连接处用专用的金属连接板连接, 非镀锌桥架连接部位打磨后用界面不小于 4mm 的铜编制带可靠连接。	
其他	1. 竖井内照明灯具和开关、插座完好; 2. 竖井门和锁应完好, 安装牢固, 开启灵活; 3. 底面清洁无垃圾, 墙面和天花板应平整、清洁, 无废线和废管。	

表 C.4 高低压配电柜现场查验内容与要求（住宅公变除外）

检查项目	查验内容与要求	检查情况
外观与结构	1. 外壳无锈蚀、无损伤、表面油漆涂覆层均匀且无损坏； 2. 元器件上应有完整标志、名牌，安装牢固、布局合理； 3. 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； 4. 面板上指示灯、按钮、仪表外观、功能良好。	
基本功能	1. 配电柜门开启角度不小于 90 度，且灵活启闭； 2. 各手柄、组合开关旋钮等部件手动操作测试无异常； 3. 抽屉柜推拉操作灵活轻便、无卡阻或碰撞现象； 4. 无功功率补偿柜设备功能正常，电容无变形、漏液； 4. 查验市电停、送电与发电机自动启停连锁功能正常； 5. 双回路供电的电气联锁和机械联锁功能均正常，达到设计要求； 6. 检查接线端子紧固，检查计量装置正常； 7. 操作及绝缘工具（高压验电笔、接地线、电阻表、安全警示牌、绝缘手套、绝缘靴）齐全，并有相关部门检测的合格证书（有效期内）。	
电气线路	1. 母线连接牢固、绝缘良好、支架牢固，无松脱现象； 2. 电缆的首端、末端和分支处应设标识牌，直埋电缆应设标示桩； 3. 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； 4. 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； 5. 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、套管等金属部件防腐层良好； 6. 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。	

表 C.5 干式变压器现场查验内容与要求（住宅公变除外）

检查项目	查验内容与要求	检查情况
外观与结构	1. 外壳无锈蚀、无损伤、表面油漆涂覆层均匀且无损坏； 2. 元器件上应有完整标志、名牌，安装牢固、布局合理； 3. 所有紧固件紧固，绝缘件完好； 4. 接地部位有明显的标志，并配有符合标准的螺帽、螺栓。	
防护装置	1. 配电装置的安装应符合设计要求，柜、网门的开启互不影响； 2. 柜、网门以及遮拦等设施，应标有设备名称和安全警告标识； 3. 导线连接紧固，相色表示清晰正确，接地部分牢固可靠。	
启动验收	1. 变压器带电连续运行 24 小时无异常； 2. 变压器的分接开关符合运行要求； 3. 投入全部保护装置，进行空载合闸 5 次，第一次不少于 10 分钟，无异常； 4. 检查温度控制器，其温显指示与实际温度一致； 5. 风扇自动启停正常，无异常噪声和异常温升，运行时噪音值应达到设计要求。	

表 C.6 无功功率补偿柜现场查验内容与标准（住宅公变除外）

检查项目	查验内容与要求	检查情况
外观与结构	1. 外壳无锈蚀、无损伤、表面油漆涂覆层均匀且无损坏； 2. 元器件上应有完整标志、名牌，安装牢固、布局合理； 3. 所有紧固件紧固，绝缘件完好； 4. 柜内主保护接地端子的导电能力应和主进线导电能力相同，并标有明显和耐久的接地符号； 5. 柜内母线相序排列从柜正面观察，相序标识及排列一般应符合有关规定，接地线为黄绿色； 6. 补偿柜电容壳体无膨胀，无漏液。	
容量检查	1. 检查单只电容器的容量，再乘以电容器的数量，得出的电容器容量与设计电容容量应该一致。	
操作检查	1. 机械操作：在不通电的情况下进行手动操作，机械运动灵活无卡阻现象，其机械联锁装置运行正常； 2. 通电操作：在辅助电路接通额定电压，操作 3 次，应无一次误动作；所有电器元件的动作、仪表和信号的显示均符合要求；观察投切计数器的读数与实际投切次数是否相符。	
自动控制器	1. 控制器应具有自动投切和手动投切两种工作模式，投切功能无异常； 2. 控制器采用等容量投切的工作顺序为先投先切，后投后切，并具有防止反复投切的功能。	
触点防护	1. 柜内裸露导电部件应利用接地挡板或外壳进行防护，挡板和外壳应固定牢靠，且有一定的机械强度，同时符合电气间隙和爬电距离，在打开或拆卸防护时，必须使用钥匙或工具，或者有断电联锁机构。	

表 C. 7 UPS 不间断电源现场查验内容与要求

检查项目	查验内容与要求	检查情况
外观质量	1. 不间断电源的整流装置、逆变装置和静态开关装置的规格型号及数量必须符合设计要求； 2. 不间断电源内部接线焊接牢固、无脱落，紧固件齐全，可靠无松动； 3. 不间断电源装置表面油漆应完好，无明显碰撞凹陷，接地良好； 4. 不间断电源装置的机架组装应横平竖直，水平度、垂直度允许偏差不应大于 0.15%，紧固件齐全。	
绝缘电阻	不间断电源装置线间和线对地间的绝缘电阻应大于 0.5 兆欧。	
中性线	不间断电源输出端的中性线（N 线）必须与由接地装置直接引来的接地干线相连接，做重复接地。	
接地标识	装置接地（PE）或接零（PEN）可靠，且有标识。	
线路敷设	不间断电源装置的主回路电线、电缆和控制电线、电缆应分别穿保护管敷设，在电缆支架上平行敷设应保持 15cm 的距离，电线、电缆的屏蔽护套接地连接可靠，与接地干线就近连接。	

表 C.8 EPS 应急电源现场查验内容与要求

检查项目	查验内容与要求	检查情况
外观质量	1. 外观清洁，无明显碰撞凹陷，铭牌位置正确，显示装置清晰； 2. 柜内电池清洁，液面正常。壳体无碎裂、漏液，电池布线排列应整齐，极性标志清晰、正确； 3. 各接线标志应齐全、清晰； 4. 安放后备电源的机架组装应横平竖直，紧固件齐全； 5. 机柜安装牢固，排列整齐，柜面平直。	
功能测试	1. 测试互投装置功能应正常，由市电供电转为应急供电时间应符合产品技术要求。 2. 测试超载能力、稳压精度应符合产品技术要求； 3. 正常时静置无噪声，应急时噪声不能超过产品技术要求； 4. 测试应急备用供电时间应符合设计要求； 5. 测试短路保护、过流保护、过压保护、过载保护、过温保护等功能应符合产品技术要求； 6. 测试自动充电机、模块式逆变电源、变压器、配电装置及蓄电池组等功能良好。	

表 C.9 开关、插座、风扇现场查验内容与要求

检查项目	查验内容与要求	检查情况
外观与安装	1. 开关、插座面板及接线盒盒体完整、无碎裂； 2. 风扇无损坏，零件齐全； 3. 风扇涂层完好，表面无划痕、无污染，吊杆上下扣碗安装牢固到位，调速器的附件适配； 4. 电气接线端子完好； 5. 电气安装应牢固，螺栓及防松零件齐全，不松动； 6. 防水防潮电气设备的接线入口及接线盒盖等密封处理良好。	
开关安装	1. 同一建筑物、构筑物的开关采用同一系列的产品，开关的通断位置一致，操作灵活、接触可靠； 2. 开关安装位置便于操作，开关边缘距门框边缘的距离 0.15～0.2 米开关距地面高度 1.3 米； 3. 相同型号并列安装及同一室内开关安装高度一致，且控制有序不错位； 4. 暗装的开关面板应紧贴墙面，四周无缝隙，安装牢固，表面光滑整洁、无碎裂、划伤，装饰帽齐全。	
插座安装	1. 单相两孔插座，面对插座的右孔或上孔为相线，左孔或下孔为零线； 2. 单相三孔插座，面对插座的右孔为相线，左孔为零线，上孔为地线； 3. 三相插座在同一场所时，其相序应一致； 4. 当接插有触电危险的家用电器的电源时，采用能断开电源的带开关插座，开关断开相线； 5. 潮湿场所采用密封型并带保护地线触头的保护型插座，安装高度不低于 1.5 米； 6. 当不采用安全型插座时，托儿所、幼儿园及小学等儿童活动场所安装高度不低于 1.8 米； 7. 暗装的插座面板紧贴墙面，四周无缝隙，安装牢固，表面光滑整洁、无碎裂、划伤，装饰帽齐全； 8. 地插座面板与地面齐平或紧贴地面，盖板固定牢固，密封良好。	

表 C.9 开关、插座、风扇现场查验内容与要求（续）

检查项目	查验内容与要求	检查情况
吊扇安装	1. 挂钩应安装牢固，吊扇挂钩的直径不应小于吊扇悬挂销钉的直径，且不得小于 8mm，有防震胶垫；挂销的防松零件齐全、可靠； 2. 吊扇扇叶距地面不小于 2.5 米； 3. 吊杆之间、吊杆与扇头（电机）之间螺纹的啮合长度每端不得小于 20mm，且防松零件齐全紧固； 4. 吊扇接线正确，运转时扇叶不应有明显颤动和异常声响； 5. 同一室内并列安装的吊扇开关高度一致，且控制有序不错位； 6. 涂层完好，表面无划痕、无污染，吊杆上下扣碗安装牢固到位，调速器的附件适配。	
壁扇安装	1. 壁扇底座采用尼龙膨胀或膨胀螺栓固定；尼龙膨胀或膨胀螺栓的数量不少于 2 个，且直径不小于 8 mm。固定牢固可靠； 2. 壁扇防护罩扣紧，固定可靠，当运转时扇叶和防护罩无明显颤动和异常声响； 3. 壁扇下侧边缘距地面高度不小于 1.8 米； 4. 涂层完好，表面无划痕、无污染，防护罩无变形。	

表 C. 10 照明灯具现场查验内容与要求

检查项目	查验内容与要求	检查情况
普通灯具	1. 重量大于 3kg 的固定在螺栓或预埋吊钩上； 2. 灯具固定牢固可靠，每个灯具固定用螺钉或螺栓不少于 2 个； 3. 花灯吊钩圆钢直径不应小于灯具挂销直径，且不应小于 6mm。大型花灯的固定及悬吊装置，应按灯具重量的 2 倍做过载试验； 4. 灯具的安装高度和使用电压等级应符合有关规定； 5. 当灯具距地面高度小于 2.4m 时，灯具易触及导电部位必须可靠接地（PE），并应有专用接地螺栓和标识； 6. 投光灯的底座及支架应固定牢固，方向轴应沿需要的光轴方向拧紧固定。	
防水灯具	1. 游泳池和类似场所灯具（水下灯及防水灯具）的等电位联结应可靠，且有明确标识，其电源的专用漏电保护柜应全部检测合格。自电源引入灯具的导管必须采用绝缘导管，严禁采用金属或有金属护层的导管。	
应急灯具	1. 应急照明灯电源应有两路电源供电，另一路可以使柴油发电机或由蓄电池，或者选用自带电源型应急灯具； 2. 应急灯具自备电池的持续时间应符合设计要求； 3. 当应急照明灯具温度大于 60℃时，应采取隔热、散热等防火措施。当采用白炽灯、卤钨灯等光源时，不直接安装在可燃装修材料或可燃物件上。	
防爆灯具	1. 灯具及开关的外壳完整，无损伤、无凹陷或槽，灯罩裂纹，金属护网无扭曲变形，防爆标识清晰； 2. 灯具及开关的紧固螺栓无松动、锈蚀，密封垫圈完好。	

表 C. 10 照明灯具现场查验内容与要求

检查项目	查验内容与要求	检查情况
景观灯具	1. 在人行道或人员密集场所安装的落地灯具，无围栏防护，安装高度距地面 2.5 米以上； 2. 金属构架和灯具的可接近裸露导体及金属软管的接（PE）或接零（PEN）可靠，且有标识； 3. 立柱式路灯、落地式路灯、特种园艺灯等灯具与基础固定可靠，地脚螺栓备帽齐全。灯具的接线盒或熔断器盒，盒盖的防水密封垫完整； 4. 灯具构架应固定可靠，地脚螺栓拧紧，备帽齐全；灯具的螺栓紧固、无遗漏。灯具外露的电线或电缆应有柔性金属导管保护； 5. 灯具的自动通、断电源控制柜动作准确，每套灯具熔断器盒内熔丝齐全，规格与灯具适配。	
通电运行	1. 照明系统通电试运行，检查灯具回路控制与照明配电箱及回路的标识是否一致，开关与灯具控制顺序是否相对应； 2. 公用建筑照明系统应通电连续试运行 24 小时，民用住宅照明系统应通电连续试运行 8 小时，试运行时间内应无故障发生。	

表 C. 11 电气线路现场查验内容与要求

检查项目	查验内容与要求	检查情况
封闭母线	1. 封闭母线的：每段连接、外壳接地线连接、与低压柜连接、水平与垂直固定支架连接应完好牢固。 2. 封闭母线端头应有封闭罩、悬挂式母线的吊钩应有调整螺栓，固定点间距不大于 3 米。 3. 各段母线的外壳连接应可拆卸，外壳之间应有跨接线，并应接地可靠。 4. 母线的相序排列及涂色：上下布置时由上而下为 A、B、C 相；水平布置时由盘后向前为 A、B、C 相；面对引线的母线，有左至右为 A、B、C 相，颜色为 A 黄、B 绿、C 红。	
电线电缆	1. 不同回路、不同电压等级和交流与直流的电线，不能穿于同一导管内；同一交流回路的电线应穿于同一金属导管内，且管内电线不得有接头； 2. 当采用多相供电时，同一建筑物的电线颜色应一致，既保护地线应是黄绿相间色，零线用淡蓝色；相线为 A—黄色、B 相—绿色、C 相—红色； 3. 电线在线槽内有一定余量，不得有接头。	
桥架线槽	1. 金属电缆桥架及支架和引入或引出的金属电缆导管应接地和接零可靠； 2. 金属电缆桥架及支架全长应不少于 2 处与接地干线相连接； 3. 非镀锌电缆桥架间连接板的两端跨接铜芯接地线，接地线最小允许截面积不小于 4mm²。 4. 镀锌电缆桥架间连接板的两端不跨接地线，但连接板两端不少于 2 个有效松螺帽或放松垫圈或放松垫圈的连接固定螺栓； 5. 电缆桥架水平安装的支架间距一般为 1.5~3m，垂直安装的支架间距不得大于 2m； 6. 敷设在竖井或穿越不同防火分区的桥架，需有防火封堵措施，材料添堵要密实； 7. 电缆排列整齐，无机械损伤。电缆首端、末端和分支处应设	

表 C. 11 电气线路现场查验内容与要求（续）

检查项目	查验内容与要求	检查情况
桥架线槽	标志牌，标志牌应正确、清晰； 8. 电缆的固定、弯曲半径、有关距离和单芯电力电缆的金属护层的接线、降序排列等应符合要求； 9. 电缆终端、电缆接头及充油电缆的供油系统应安装牢固，不应有渗漏现象；充油电缆的油压机标记整定值应符合要求； 10. 电缆支架等的金属部件防腐层应完好； 11. 电缆出入电缆沟、竖井、建筑物、柜（盘）、台处以及管子管口处应做密封处理。	
电缆竖井	1. 金属电缆支架、电缆导管必须接地和接零可靠； 2. 电缆表面无拧绞、铠装压扁、护层断裂和表面严重划伤等缺陷； 3. 电缆沟内和电缆竖井内电缆的敷设应符合有关规定； 4. 电缆沟和竖井要有隔层（隔墙）防火隔堵措施，材料填堵要密实； 5. 电缆沟内应无杂物，盖板齐全； 6. 直埋电缆路径标识，应与实际路径相符。路径标识清晰、牢固，间距适当。	

表 C. 12 防雷接地现场查验内容与要求

检查项目	查验内容与要求	检查情况
接地装置	1. 人工接地装置或利用建筑物基础钢筋的接地装置必须在地面以上, 按设计要求位置设测试点, 每栋楼测试点不少于 2 个。 2. 测试接地装置的接地电阻值必须符合设计要求; 3. 防雷接地的人工接地装置的接地干线埋设, 经人行通道处埋地深度不应小于 1m, 且应采取均压措施或在其上方铺设卵石或沥青地面。	
避雷引下线	1. 明敷的引下线应平直、无直弯, 与支架焊接处, 油漆防腐无遗漏; 2. 明敷引下线及室内接地干线的支持件间距应均匀; 3. 变压器、高低压配电室内的接地干线应有不少于 2 处与接地装置引出干线连接; 应设置不少于 2 个供临时接地用的接线柱或接地螺栓; 4. 当利用金属构件、金属管道做接地线时, 应在构件或管道与接地干线间焊接金属跨接线; 5. 接地线在穿越墙壁、楼板和地坪处应加套钢管或其他坚固的保护套管, 钢套管应与接地线做电气连通; 6. 变配电室内明敷接地干线便于检查, 敷设位置不妨碍设备的拆卸与检修; 当沿建筑物墙壁水平敷设时, 距地面高度 250~300mm; 与建筑物墙壁间的间隙 10~15mm; 地线表面沿长度方向, 每段为 15~100mm, 分别涂以黄色和绿色相间的条纹; 7. 接地线跨越建筑物变形缝时, 设补偿装置。	
避雷针、带	1. 建筑物顶部的避雷针、避雷带等必须与顶部外露的其它金属物体连成一个整体的电气通路, 且与避雷引下线连接可靠。 2. 避雷针、避雷带应位置正确, 焊接固定焊缝饱满, 螺栓固定的备帽等防松零件齐全, 焊接部分补刷的防腐油漆完整。 3. 避雷带应平直, 固定点支持件间距均匀、固定可靠。	

表 C. 12 防雷接地现场查验内容与要求（续）

检查项目	查验内容与要求	检查情况
等电位	1. 建筑物等电位联接干线应从与接地装置有不少于 2 处直接连接的接地干线或总等电位箱引出，等电位联结干线或局部等电位箱间的连接线形成环形网络，环形网络应就近与等电位联结干线或局部等电位箱连接。支线间不应串联连接； 2. 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； 3. 等电位联结的高级装修金属部件或零件，应有专用接线螺栓与等电位联结支线连接，且有标识；连接处螺帽紧固、防松零件齐全。	

表 C. 13 电梯系统现场查验内容与要求

检查项目	查验内容与要求	检查情况
电梯底坑	1. 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，排水口设置在最低位置，确保能排干； 2. 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。； 3. 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。	
电梯轿厢	1. 电梯轿厢内设置应急照明，在紧急状态下应照明时间符合设计要求； 2. 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符合规范要求； 3. 层面地坎与轿门地坎水平距离符合规范要求； 4. 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； 5. 轿厢自动门的安全保护装置应灵活可靠，层门和轿门外观应平整、光洁、无划伤或碰伤痕迹； 6. 电梯五方通话正常，轿厢内语音清晰； 7. 轿厢照明、通风或空调运行正常正常。	
电梯机房、井道	1. 核对图纸查验电梯设备名称、型号、规格、数量； 2. 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； 3. 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； 4. 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； 5. 限速器绳轮、钢带轮、导向轮应安装牢固，转动灵活； 6. 钢丝绳应擦拭干净，严禁有死弯、松股、生锈及断丝现象； 7. 制动器制动时两侧闸瓦应紧密、均匀地贴合在制	

表 C. 13 电梯系统现场查验内容与要求（续）

检查项目	查验内容与要求	检查情况
电梯机房、井道	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； 8. 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； 9. 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 50lx；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； 10. 井道内的所有设施设备应无碰撞和摩擦； 11. 电梯的随行电缆应固定牢固，排列整齐，无扭曲； 12. 急停、检修转换等按钮和开关的动作应灵活可靠； 13. 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； 14. 安全钳工作应安全可靠，动作后正常恢复。	
扶梯/自动人行道	1. 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； 2. 扶手装置应没有任何部位可供人员站立，应采取的措施阻止人们翻越扶手装置，以免除跌落的风险； 3. 自动扶梯的围裙板上应当装设围裙板防夹装置； 4. 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； 5. 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碰挡板，位于扶手带上方，且延伸至扶手带外边缘下至少 25mm； 6. 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； 7. 自动扶梯或自动人行道应设断相保护装置； 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。	

表 C. 14 空调系统现场查验内容与要求

检查项目	查验内容与要求	检查情况
空调主机	1. 外观质量良好，零部件齐全、装配间隙达标；基础及管道、附件连接正确；工质及润滑油符合标准； 2. 电源、控制柜、电力线、接地、电动机及联轴器连接符合标准； 3. 机械润滑良好，各部阀门、仪表安全阀完整有效；各部油漆、保温、铭牌、标识完好；机械部位转动灵活； 4. 查阅机组的各部管路、附件，包括：安全阀、压力表、温度计、阀门、电气系统、保护装置、自控系统等符合设计标准； 5. 阅读机组的试运行记录和质量、验收报告，全面掌握机组整体技术状况，为试运行做准备； 6. 由生产厂家派专人进行试运行操作，物业服务人员学习配合，严格按安全操作规程操作； 7. 试运行中检查（并记录）各部一表（温度、流量、压力等）显示正常；各部自动控制和保护装置灵敏有效。检测机组各部压力、温度、流量、电流等数据，是否符合设计标准或设备说明书，能否满足用户需求。	
空调冷媒水系统	1. 检查水处理设备的名称、型号、规格、离子交换剂及质量、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和有关规定； 2. 检查设备及管路附件外观良好，无渗漏； 3. 由厂家派专人进行试运行操作，物业服务人员学习配合，严格按设备生产厂家说明书操作； 4. 试运行中检查各仪表显示正常，声响、震动是否超标。	
室外冷却塔	1. 核对冷却塔设备名称、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和有关规定； 2. 检查冷却塔风机安装是否符合标准，配水、淋水装置、填料和挡水板是否达标、完好。附件及管路无渗漏，附属水池等符合设计标准和有关规定； 3. 由厂家派专人进行试运行操作，物业服务人员学习配合，严格按设备生产厂家说明书操作； 4. 试运行中检查各仪表显示正常，声响、震动是否超标。	

表 C. 14 空调系统现场查验内容与要求（续）

检查项目	查验内容与要求	检查情况
新风机组、风柜	1. 核对空调机组的名称、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和有关规定； 2. 检查机组内风机安装是否符合标准，机组表冷器、机组进风过滤器、水过滤器、是否达标、完好； 3. 检查循环水泵名称、规格、型号、主要性能、安装质量、润滑状态、是否符合设计标准与使用需要； 4. 检查设风筒、管路、阀门、仪表、附件是否符合设计标准，并无渗漏； 5. 检查洗涤室喷水系统、挡水板、再热器是否达标、完好； 6. 检查附属水池、水过滤器及排水系统等等符合设计标准和有关规定。	
风机盘管	1. 核对风机盘管的名称、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和有关规定； 2. 检查机组内风机、机组表冷器、机组进风过滤器、水过滤器是否达标，安装是否符合标准； 3. 检查设风筒、管路、阀门、仪表、附件是否符合设计标准，并无渗漏； 4. 由厂家派专人进行试运行操作，物业服务人员学习配合，严格按设备生产厂家说明书操作； 5. 试运行中检查各仪表显示正常，声响、震动是否超标； 6. 分档控制风机盘管，检测空调温湿度是否符合设计要求。	

表 C. 15 给水系统现场查验内容与要求

检查项目	查验内容与要求	检查情况
生活水泵	1. 核对水泵的名称、型号、规格（流量、扬程、转速、轴功率、允许吸入高度）、数量、安装位置等是否符合设计要求； 2. 观察水泵的额外观质量，主要内容与要求：零部件齐全、装配间隙达标；基础及管道、附件连接正确；电源、控制柜、电力线、接地、电动机符合标准，联轴器连接符合标准；机械润滑良好；各部阀门、仪表、安全阀完整有效；各部油漆、铭牌、标识完好；泵体转动灵活； 3. 检查水泵管路附件：充水设备、底阀、放气阀、止回阀、闸板阀、压力表、真空表等是否良好； 4. 由厂家派专人进行试运行操作，物业服务人员学习配合，严格按设备生产厂家说明书操作； 5. 水泵运转时应无杂音、无渗漏、各牢固件无松动。系统压力、流量、温度、振幅和其他要求符合设计文件的规定。	
水箱水池	1. 检查水池、水箱的型号、规格、材质、安装位置、组装质量、管路连接、阀门、溢水管、水位仪、浮球阀、人孔盖、锁具、箱体防腐、油漆、房间防污染、照明、通风符合设计文件和有关规定；检查水池、水箱及管路附件无渗漏，防污染措施有效。 2. 水箱应设置水位计和高低水位报警装置，且功能完好，符合设计要求。	
室内供水管道	1. 检查管道名称、安装地点、安装外观质量材质、规格、连接方式、固定支架及紧固、防腐与油漆、压力表、用水附件、阀门、安全阀、水表、减压装置、防漏措施、与楼板或墙壁的密封是否符合设计要求和有关规定； 2. 室内给水管道的的水压试验的压力、水质，管道无渗漏应符合设计要求。	
室内卫生器具	1. 检查器具的名称、规格、数量、安装地点、材质、规格、连接方式、安装外观质量、固定支架及紧固、防腐与油漆、用水附件、阀门与楼板墙壁的密封是否符合设计要求和有关规定； 2. 管道与附件无渗漏、排水通畅。	

表 C. 16 建筑中水及游泳池系统现场查验内容与要求

检查项目	查验内容与要求	检查情况
中水处理设施	1. 检查中水处理设施设备的名称、型号、规格、数量、安装位置、组装质量、安装质量、管路连接、阀门、溢水管、水位仪、油漆等符合设计文件和有关规定； 2. 检查主机及管路、附件无渗漏，防污染及安全防护措施有效； 3. 检查附属设备水泵、水箱及建筑物等符合设计标准及有关规定； 4. 由厂家派专人进行试运行操作，物业服务人员学习配合，严格按设备生产厂家说明书操作； 5. 试运行中检查各部仪表显示正常，各部自动控制装置灵敏有效；设备无异常震动及异响；水质、水量、压力符合设计要求及并满足用户需求。	
游泳池及附属设施	1. 检查游泳池及水处理设施设备的名称、型号、规格、数量、安装位置、组装质量、安装质量、管路连接、阀门、溢水管、水位仪、油漆等符合设计文件和有关规定； 2. 检查主机及管路、附件无渗漏，防污染及安全防护措施有效； 3. 检查附属设备水泵、水箱及建筑物等符合设计标准及有关规定； 4. 由厂家派专人进行试运行操作，物业服务人员学习配合，严格按设备生产厂家说明书操作； 5. 试运行中检查水质、水温是否达到规定要求；各部仪表显示正常，各部自动控制装置灵敏有效；设备无异常震动及异响。	

表 C. 17 排水系统现场查验内容与要求

检查项目	查验内容与要求	检查情况
室内排水管道	1. 检查管道的名称、安装地点、材质、规格、连接方式、安置外观质量、固定支架及紧固、防腐与油漆、积水口、排气管、检查口、清扫口、与楼板或墙壁的密封是否符合设计要求及相关规定； 2. 做排水管通球试验，排水主立管及水平干管管道均应做通球试验通球的直径不小于排水管道直径的 2/3，通球率必须达 100%，确保排水畅通。 3. 做灌水满水实验，持续 1 小时以上，观察管道与附件，无渗漏。	
室外排水管道	1. 检查管道及井、池的名称、地点、材质、规格、连接方式、外观质量、外观质量、连接处的密封，检查井、池内清洁无污物； 2. 做灌水、通水实验，排水落水管按室内排水管要求做灌水通水、通球试验，达到排水畅通、无泄漏。地下排水管道与井、池分段做灌水、通水实验，试验水头应以试验段上游管顶 1 米，时间不少于 30min，逐段观察无渗漏，排水通畅； 3. 检查横向长管坡度；横向长管的卡扣吊架间距；竖向长管卡扣间距；污水管、雨水管的检查检修口位置数量等是否满足设计要求及相关规定。	
排污泵	1. 检查排污电泵的型号、规格、数量、安装位置、连接方式、电源与控制系统、外观质量、连接处的密封、防腐与油漆、检查井池内清洁无污物，检查集水井的安全措施是否完善； 2. 做排污实验（手动开启水泵，检查排水量及泵运行情况）和自动控制实验（向集水坑注水至自动启动线，确认水泵可自动启停）。	

表 C. 18 火灾自动报警系统现场查验内容与要求

检查项目	查验内容与要求	检查情况
火灾报警控制器	1. 检查火灾报警控制器的规格、型号、数量应符合设计要求。查验方法：对照设计施工图查验； 2. 检查火灾自动报警系统的：自检功能和操作级别、报警功能、消音和复位功能、屏蔽功能、总线隔离保护功能、控制器负载功能、主备电源自动转换功能是否满足设计要求及相关规定。查验方法：物业服务企业、建设单位同设备厂家人员现场手动测试。	
火灾探测器	1. 检查点型火灾控制器的规格、型号、数量应符合设计要求。检验方法：对照设计施工图查验； 2. 检查备品数量（点型探测器备品应有安装数量的10%，不少于 50 只）； 3. 检查点型火灾探测器、线型感温火灾探测器、红外光束感言火灾探测器、通过管路采样的吸气式火灾探测器的功能。查验方法：物业服务企业、建设单位同设备厂家人员现场手动测试。	
手动火灾报警按钮	1. 查验手动火灾报警按钮的规格、型号、数量应符合设计要求。检验方法：对照设计施工图查验； 2. 施加适当推力或模拟动作时，手动火灾报警按钮应能发出火灾报警信号。查验方法：观察查验。	
消防联动控制器	1. 查验消防联动控制器的规格、型号、数量应符合设计要求。检验方法：对照设计施工图查验； 2. 检查消防联动控制器的：状态显示功能、自检功能和操作级别、故障报警功能、消音复位功能、屏蔽功能、总线隔离器的隔离保护功能、最大负载功能、主备电源自动转换功能。查验方法：物业服务企业、建设单位同设备厂家人员现场手动测试； 3. 查验消防联动控制器处于自动、手动状态的逻辑关系。查验方法：物业服务企业、建设单位同设备厂家人员现场手动测试。	

表 C. 18 火灾自动报警系统现场查验内容与要求（续）

检查项目	查验内容与要求	检查情况
消防电气控制装置	1. 查验消防联动控制器的规格、型号、数量应符合设计要求。查验方法：对照设计施工图查验； 2. 消防电气控制装置的控制、显示功能。查验方法：依据现行国家标准《消防联动控制系统》的有关要求进行查验。	
区域显示器（火灾显示盘）	1. 检查区域显示器（火灾显示盘）的规格、型号、数量应符合设计要求。查验方法：对照设计施工图查验； 2. 检查区域显示器（火灾显示盘）的：报警功能、消音复位功能、操作级别、主备电源自动转换功能、故障报警功能。检查方法：观察测试。	
可燃气体报警控制器	1. 检查可燃气体报警控制器的规格、型号、数量应符合设计要求。查验方法：对照设计施工图查验； 2. 检查可燃气体报警控制器的：自检功能和操作级别、故障报警功能、消音复位功能、高先报警或低高两段报警功能、最大负载功能、主备电源切换功能。查验方法：物业服务企业、建设单位同设备厂家人员现场手动测试。	
可燃气体探测器	1. 检查可燃气体探测器的规格、型号、数量应符合设计要求。查验方法：对照设计施工图查验； 2. 检查可燃气体探测器的：报警功能、可燃气体检测功能、复位功能。查验方法：观察查验、仪表测量。	
消防电话	1. 检查消防电话的规格、型号、数量应符合设计要求。查验方法：对照设计施工图查验； 2. 检查消防电话的：消控室与所有消防电话之间呼叫与通话功能、外部电话与消控室呼叫与通话功能、群呼功能、录音功能。查验方法：物业服务企业、建设单位同设备厂家人员现场手动测试。	

表 C. 18 火灾自动报警系统现场查验内容与要求（续）

检查项目	查验内容与要求	检查情况
消防应急广播	1. 检查消防应急广播规格、型号、数量应符合设计要求。查验方法：对照设计施工图查验； 2. 消防应急广播的检查： 1) 以手动方式在消控室对所有广播分区进行选区广播，对所有公共扬声器进行强行切换； 2) 应急广播以最大功率输出。对扩音机及备用扩音机进行全负荷实验，应急广播语音清晰； 3) 对接入联动系统的消防应急广播系统，使其处于自动工作状态，按设计逻辑关机，检查应急广播的工作情况； 4) 任意使一个扬声器断路，其他扬声器应不受影响（每条回路查一个）。	
系统备用电源	系统备用电源的检查： 1. 系统备用电源的容量应满足相关标准和设计要求； 2. 系统备用电源的工作时间应满足相关标准和设计要求。检验方法：充满电后断开设备主电源，测试使用时间需满足设备工作 8h。物业服务企业、建设单位同设备厂家人员现场手动测试。	
消防设备应急电源	系统备用电源的检查： 1. 切断应急电源应急输出时直接启动设备的连线，接通应急电源的主电源； 2. 检查应急电源控制功能和转换功能； 3. 断开应急电源的负载，检查应急电源的保护功能； 4. 查验方法：物业服务企业、建设单位同设备厂家人员现场手动测试。	
消防控制中心图形显示装置	消防控制中心图形显示装置的查验： 1. 检查消防控制中心图形显示装置的规格、型号、数量应符合设计要求。查验方法：对照设计施工图查验； 2. 检查消防控制中心图形显示装置的功能。查验方法：物业服务企业、建设单位同设备厂家人员现场手动测试。	
气体灭火控制器	1. 检查气体灭火控制器的规格、型号、数量应符合设计要求。查验方法：对照设计施工图查验。 2. 检查气体灭火控制器的功能。查验方法：物业服务企业、建设单位同设备厂家人员现场手动测试。	

表 C. 18 火灾自动报警系统现场查验内容与要求（续）

检查项目	查验内容与要求	检查情况
防火卷帘控制器	1. 检查防火卷帘控制器的规格、型号、数量应符合设计要求。查验方法：对照设计施工图查验。 2. 检查防火卷帘控制器的功能。查验方法：物业服务企业、建设单位同设备厂家人员现场手动测试。	
灭火防火系统	1. 检查消火栓、自动喷水灭火系统、泡沫灭火系统、干粉灭火系统、电动防火门、防火卷帘、挡烟垂壁、防排烟风机、防火阀、防排烟系统阀门、消防电梯的规格、型号、数量应符合设计要求。查验方法：对照设计施工图查验。 2. 检查消火栓、自动喷水灭火系统、泡沫灭火系统、干粉灭火系统、电动防火门、防火卷帘、挡烟垂壁、防排烟风机、防火阀、防排烟系统阀门、消防电梯的功能。查验方法：物业服务企业、建设单位同设备厂家人员现场手动测试。	

表 C. 19 自动喷水系统现场查验内容与要求

检查项目	查验内容与要求	检查情况
消防泵房	1. 消防泵房的建筑防火要求应符合相应的建筑设计防火规范的规定; 2. 消防泵房设置的应急照明、安全出口应符合设计要求; 3. 备用电源、自动切换装置的设置应符合设计要求。查验方法: 对照设计资料观察查验。	
消防水泵	1. 查验工作泵、备用泵、吸水管、出水管及出水管上的泄压阀、水锤消除设施、止回阀、信号阀等的规格、型号、数量, 应符合设计要求, 吸水管、出水管上的控制阀应锁定在常开位置, 并有明显标记。查验方法: 对照图纸观察检查; 2. 查验消防水泵的吸水方式, 消防水泵是否采用自灌式引水或其他可靠的引水措施。查验方法: 观察和尺量查验; 3. 分别开启系统中的每一个末端试水装置和试水阀, 水流指示器、压力开关等信号装置的功能均符合设计要求; 4. 打开消防水泵出水管上试水阀, 当采用主电源启动消防水泵时, 消防水泵应启动正常; 关掉主电源, 主、备电源应能正常切换; 5. 消防水泵停泵时, 水锤消除设施后的压力不应超过水泵出口额定压力的 1.3~1.5 倍。查验方法: 在阀门出口用压力表查验; 6. 对消防气压给水设备, 当系统气压下降到设计最低压力时, 通过压力变化信号应启动稳压泵。查验方法: 使用压力表, 观察查验; 7. 消防水泵启动控制应置于自动启动挡。	

表 C. 19 自动喷水系统现场查验内容与要求（续）

检查项目	查验内容与要求	检查情况
报警阀组	1. 报警阀组的各组件应符合产品标准要求； 2. 打开系统流量压力检测装置放水阀，测试的流量、压力应符合设计要求；查验方法：使用流量计、压力表观察查验。 3. 水力警铃的设置位置应正确。查验方法：打开阀门放水，使用压力表、声级计和尺量检查；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。 4. 打开手动试水阀或电磁阀时，雨淋阀组动作应可靠； 5. 控制阀均应锁定在常开位置； 6. 与空气压缩机或火灾自动报警系统的联动控制，应符合设计要求。	
消防管网	1. 查验管道识别色（消防管道为红色）、物质流向的标识（流向用箭头表示）和安全标识（在管道上标识“消防专用”、“湿式喷水系统”等识别符号等）。查验方法：对照规范和设计要求观察查验； 2. 查验管道的防腐措施。查验方法：对照设计要求观察查验； 3. 查验系统中的末端试水装置、试水阀、排气阀。查验方法：对照设计要求测试观察查验； 4. 查验管网的排水坡及辅助排水设施，应符合设计要求； 5. 管网不同部位安装的报警阀组、闸阀、止回阀、电磁阀、信号阀、水流指示器、减压孔板、节流管、减压阀、柔性接头、排水管、排气阀、泄压阀等，均应符合设计要求。查验方法：对照图纸观察查验； 6. 干式喷水灭火系统管网容积不大于 2900L 时，系统允许的充水时间不应大于 3min，如干式喷水灭火系统管道充水时间不大于 1min，系统管网容积允许大于 2900L。预作用喷水灭火系统的管道充水时间不应大于 1min。 查验方法：通水试验，用秒表检查； 7. 报警阀后的管道上不应安装其他用途的支架或水龙头； 8. 配水支管、配水管、配水干管设置的支架、吊架和防晃支架，应符合自动喷水灭火系统验收规范的规定。	

表 C. 19 自动喷水系统现场查验内容与要求（续）

检查项目	查验内容与要求	检查情况
喷头	1. 查验喷头的设置场所、规格、型号、公称动作温度、响应时间指数（RTI）应符合设计要求。查验方法：对照图纸尺量查验； 2. 喷头安装间距、喷头与楼板、墙、梁等障碍物的距离应符合设计要求。查验方法：对照图纸尺量； 3. 有腐蚀性气体的环境和有冰冻危险场所安装的喷头，应采取防护措施； 4. 有碰撞危险场所安装的喷头应加设防护罩。	
水泵接合器	1. 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水试验，且系统最不利点的压力、流量应符合设计要求。查验数量：全数查验。查验方法：使用流量计、压力表和观察查验； 2. 系统流量、压力的验收，应通过系统流量压力检测装置进行放水试验，系统流量、压力应符合设计要求。 查验数量：全数查验。查验方法：观察查验。	
自动灭火喷水系统系统 模拟灭火功能	1. 报警阀动作，水力警铃应鸣响； 2. 水流指示器动作，应有反馈信号显示； 3. 压力开关动作，应启动消防水泵及与其联动的相关设备，并应有反馈信号显示； 4. 电磁阀打开，雨淋阀应开启，并应有反馈信号显示； 5. 消防水泵启动后，应有反馈信号显示； 6. 加速器动作后，应有反馈信号显示。 7. 其他消防联动控制设备启动后，应有反馈信号显示。	

表 C. 20 消火栓灭火系统现场查验内容与要求

检查项目	查验内容与要求	检查情况
消防泵房	1. 消防泵房的建筑防火要求应符合相应的建筑设计防火规范的规定; 2. 消防泵房设置的应急照明、安全出口应符合设计要求; 3. 备用电源、自动切换装置的设置应符合设计要求。查验方法: 对照设计资料观察查验。	
消火栓	1. 查验消火栓、阀门处有无设置永久性固定红色标志(且应标注“消火栓”的字样)。查验方法及数量: 全数观察查验; 2. 查验消火栓箱门的开启与关闭的质量。查验方法及数量: 全数观察查验; 3. 查验消火栓箱内的消防水带、水枪、消防软管卷盘(或轻便消防水龙)的配置。查验方法及数量: 对照设计要求, 全数观察查验。	
消防水泵	1. 查验工作泵、备用泵、吸水管、出水管及出水管上的泄压阀、水锤消除设施、止回阀、信号阀等的规格、型号、数量, 应符合设计要求, 吸水管、出水管上的控制阀应锁定在常开位置, 并有明显标记。查验方法: 对照图纸观察检查; 2. 查验消防水泵的吸水方式, 消防水泵是否采用自灌式引水或其他可靠的引水措施。查验方法: 观察和尺量查验; 3. 打开消防水泵出水管上试水阀, 当采用主电源启动消防水泵时, 消防水泵应启动正常; 关掉主电源, 主、备电源应能正常切换; 4. 消防水泵停泵时, 水锤消除设施后的压力不应超过水泵出口额定压力的 1.3~1.5 倍。查验方法: 在阀门出口用压力表查验; 5. 对消防气压给水设备, 当系统气压下降到设计最低压力时, 通过压力变化信号应启动稳压泵。查验方法: 使用压力表, 观察查验; 6. 消防水泵启动控制应置于自动启动挡。	

表 C. 20 消火栓灭火系统现场查验内容与要求（续）

检查项目	查验内容与要求	检查情况
消防管网	1. 查验管道的防腐措施。查验方法：对照设计要求观察查验； 2. 查验管道识别色（消防管道为红色）、物质流向的标识（流向用箭头表示）和安全标识（在管道上标识“消防专用”、“消火栓系统”等识别符号等）。查验方法：对照规范 and 设计要求观察查验； 3. 查验管网的排水坡及辅助排水设施，应符合设计要求。查验方法：对照设计要求测试观察查验；	
水泵接合器	1. 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水试验，且系统最不利点的压力、流量应符合设计要求。查验数量：全数查验。查验方法：使用流量计、压力表和观察查验； 2. 系统流量、压力的验收，应通过系统流量压力检测装置进行放水试验，系统流量、压力应符合设计要求。 查验数量：全数查验。查验方法：观察查验。	
消火栓灭火系统模拟灭火功能	1. 试射室内消火栓系统的水枪充实水柱。查验方法：取屋顶层或水箱间内试验消火栓和首层取二处消火栓做试射查验（规范规定：室内消火栓的水枪充实水柱应通过水力计算确定，且建筑高度不超过 100 米的高层建筑不应小于 10 米；建筑高层超过 100 米的高层建筑不应小于 13 米）； 2. 消火栓系统的控制、显示功能的查验，设有消火栓按钮的消火栓灭火系统，当消火栓按钮发出启动信号后，在消防控制室有声、光信号显示，联动控制器按相应的灭火程序启动消防水泵后，能监视水泵的运行状态，同时消火栓箱内启泵反馈信号灯闪亮。查验方法及数量：全数观察查验； 3. 对设计有显示消火栓按钮工作部位的进行查验。查验方法及数量：在消防控制室内观察查验； 4. 消防水泵启动后，应有反馈信号显示。查验方法：在消防控制室内观察查验； 5. 在消防控制室内查验手动启、停消防水泵功能。查验方法：观察查验。	

表 C. 21 气体灭火系统现场查验内容与要求

检查项目	查验内容与要求	检查情况
气体灭火系统的防护区域或保护对象与存储装置间	1. 防护区域或保护对象的位置、用途、划分、几何尺寸、开口、通风、环境温度、可燃物种类、防护区围护结构的耐压、耐火极限及门、窗可自行关闭装置应符合设计要求。查验方法：观察查验、测量查验； 2. 防护区下列安全设施的设置应符合设计要求； 1) 防护区的疏散通道、疏散指示标志和应急照明装置； 2) 防护区内和入口处的声光报警装置、气体喷放指示灯、入口处的安全标志； 3) 无窗或固定窗扇的地上防护区和地下防护区域的排气装置； 4) 门窗设有密封条的防护区的泄压装置； 5) 专用的空气呼吸器或氧气呼吸器。 3. 储存装置间的位置、通道、耐火等级、应急照明装置、火灾报警控制装置及地下存储装置间机械排风装置应符合设计要求。查验方法：观察查验、功能查验； 4. 火灾报警控制装置及联动设备应符合设计要求。查验方法：观察查验、功能查验。	

表 C. 21 气体灭火系统现场查验内容与要求（续）

检查项目	查验内容与要求	检查情况
气体灭火系统的设备和灭火剂输送管道	1. 灭火剂存储容器的数量、型号和规格，位置与固定方式，油漆与标志，以及灭火剂存储容器的安装质量应符合设计要求； 2. 存储容器内的灭火剂充装量和储存压力应符合设计要求。查验数量：称重检查按储存容器全数（不足 5 个的按 5 计）的 20%检查；储存压力查验按储存容器全数查验；低压二氧化碳储存容器按全数查验。查验方法：称重、液位计或压力计测量； 3. 集流管的材料、规格、连接方式、布置及其泄压装置的泄压方向应符合设计要求和规范的有关规定； 4. 选择阀及信号反馈装置的数量、型号、规格、位置、标志及其安装质量应符合设计要求和规范的有关规定。查验方法：观察查验、测量查验； 5. 阀驱动装置的数量、型号、规格和标志，安装位置，气动驱动装置中驱动气瓶的介质名称和充装压力，以及气动驱动装置管道的规格、布置和连接方式应符合设计要求和规范的有关规定。查验方法：观察查验、测量查验； 6. 驱动气瓶和选择阀的机械应急手动操作处，均应有标明对应防护区域或保护对象名称的永久标志。驱动气瓶的机械应急操作装置均应设安全销并加铅封，现场手动启动按钮应有防护罩； 7. 灭火剂输送管道的布置与连接方式、支架和吊架的位置及间距、穿过建筑构件及其变形缝的处理、各管段和附件的型号规格以及防腐处理和涂刷油漆颜色，应符合设计要求和规范有关规定； 8. 喷嘴的数量、型号、规格、安装位置和方向，应符合设计要求和规范有关规定。	

表 C. 21 气体灭火系统现场查验内容与要求（续）

检查项目	查验内容与要求	检查情况
气体灭火系统的系统功能	1. 系统功能验收时，应进行模拟启动试验，并合格。查验数量：按防护区域或保护对象总数（不足 5 个的按 5 个计）的 20% 检查。查验方法：按模拟启动试验方法的规定执行； 2. 系统功能验收时，应进行模拟喷气试验，并合格。查验数量：组合分配系统应不少于 1 个防护区域或保护对象，柜式气体灭火装置、热气熔胶灭火装置等预制灭火系统应各取 1 套。查验方法：按模拟喷气试验方法或按产品标准中有关“联动试验”的规定执行； 3. 系统功能验收时，应对设有灭火剂备用量的系统进行模拟切换操作试验，并合格。查验方法：按模拟切换操作试验方法的规定执行； 4. 系统功能验收时，应对主、备用电源进行切换试验，并合格。查验方法：将系统切换到备用电源，按模拟启动试验方法的规定执行。	

表 C. 22 泡沫灭火系统现场查验内容与要求

检查项目	查验内容与要求	检查情况
泡沫灭火系统	1. 查验泡沫液储罐、泡沫比例混合器（装置）、泡沫产生装置、消防泵、泡沫消火栓、阀门、压力表、管道过滤器、金属软管等系统组件的规格、型号、数量、安装位置； 2. 查验管道及管件的规格、型号、位置； 3. 查验固定管道的支、吊架，管墩的位置、间距及牢固程度； 4. 查验管道和系统组件的防腐； 5. 查验消防泵房、水源及水位指示装置； 6. 查验动力源、备用动力及电气设备。对泡沫灭火系统的动力源和备用动力进行切换试验：查验方法：当为手动控制时，以手动的方式进行 1~2 次试验；当为自动控制时，以自动和手动的方式各进行 1~2 次试验。	

表 C. 23 固定消防炮灭火系统现场查验内容与要求

检查项目	查验内容与要求	检查情况
系统检查	1. 查验系统组件及配件的规格、型号、数量、安装位置； 2. 查验管道和系统组件的防腐； 3. 查验消防泵房、水源及水位指示装置； 4. 动力源、备用动力及电气设备。	
系统喷射功能	1. 水炮、水幕、泡沫炮的实际工作压力不应小于相应的设计工作压力； 2. 水炮、泡沫炮、干粉炮的水平、俯仰回转角应符合设计要求，带直流喷雾转换功能的消防水炮的喷雾角应符合设计要求； 3. 保护水幕喷头的喷射高度应符合设计要求； 4. 泡沫炮系统的泡沫比例混合装置提供的混合液的混合比应符合设计要求； 5. 水炮系统和泡沫炮系统自启动至喷出水或泡沫的时间不应大于 5 分钟；干粉炮系统自启动至喷出干粉的时间不应大于 2 分钟。	
系统启动功能	1. 系统手动启动功能查验试验； 查验方法：使系统电源处于接通状态，各控制装置的操作按钮处于手动状态。逐个按下各消防泵组的手动操作启、停按钮，观察消防泵组的动作及反馈信号应正常；逐个按下各电控阀门的手动操作启、停按钮，观察阀门的动作及反馈信号应正常；用手动按钮或手持式无线遥控发射装置逐个操控相对应的消防炮做俯仰和水平回转动作，观察各消防炮的动作及反馈信号是否正常，观察消防炮在设计规定的回转范围内是否与消防炮塔干涉，消防炮塔的防腐涂层是否完好。对带有直流喷雾转换功能的消防炮，还应检验其喷雾动作控制功能；	

表 C. 23 固定消防炮灭火系统现场查验内容与要求（续）

检查项目	查验内容与要求	检查情况
系统启动功能	2. 主、备电源的切换功能查验试验； 查验方法：系统主、备电源处于接通状态，在主电源上设定一个故障，备用电源应能自行投入运行；在备用电源上，设定一个故障，主电源应能自动投入运行； 3. 消防泵组的功能查验试验； 1) 消防泵组运行查验试验； 查验方法：按系统设计的要求，启动消防泵组，观察该消防泵组及相关设备动作是否正常，若正常，消防泵组在设计负荷下，连续运转不应少于 2 小时； 2) 主、备泵组自动切换功能查验试验； 查验方法：接通控制装置电源，并使消防泵组控制装置处于自动状态，人工启动一台消防泵组，观察该消防泵组及相关设备动作是否正常，若正常，则在消防泵组控制装置内人为为该消防泵组设定一个故障，使之停泵。此时，备用消防泵组应能自动投入运行，消防泵组在设计负荷下，连续运转不应少于 30 分钟； 4. 联动控制功能验收试验； 查验方法：按设计的联动控制单元进行逐个检查。接通系统电源，使待检联动控制单元的被控设备均处于自动状态，按下对应的联动启动按钮，该单元应能按设计要求自动启动消防泵组，打开阀门等相关设备，直至消防炮喷射灭火剂（或水幕保护系统出水）。该单元设备的动作与信号反馈应符合设计要求。	

表 C. 24 灭火器现场查验内容与要求

检查项目	查验内容与要求	检查情况
------	---------	------

灭火器配置	1. 灭火器的类型、规格、灭火级别和配置数量应符合建筑灭火器配置设计要求。查验数量：全数查验。查验方法：对照建筑灭火配置设计图进行； 2. 灭火器的产品质量必须符合国家有关产品标准的要求。查验数量：全数查验，查看灭火器的外观质量，灭火器的合格手续。查验方法：现场直观检查，查验产品有关质量证书； 3. 在同一灭火器配置单元内，采用不同类型灭火器时，其灭火剂应能相容。查验数量：全数查验。查验方法：对照建筑灭火器配置设计文件和灭火器铭牌，现场核实； 4. 灭火器的保护距离应符合现行国家标准《建筑灭火器配置设计规范》GB50140 的有关规定，灭火器的设置应保证配置场所的任一点都在灭火器设置点的保护范围内。查验数量：按照灭火器配置单元的总数，全数查验。查验方法：用尺丈量； 5. 灭火器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。查验数量：全数查验。查验方法：观察查验； 6. 灭火器箱应符合，灭火器箱不应被遮挡、上锁或拴系；灭火器箱的箱门开启应方便灵活，其箱门开启后不得阻挡人员安全疏散。除不影响灭火器取用和人员疏散的场合外，开门型灭火器箱的箱门开启角度应不小于 175°，翻盖型灭火器箱的翻盖开启角度应不小于 100°。查验数量：全数查验。查验方法：观察查验与实测； 7. 灭火器挂钩、托架应符合，挂钩、托架安装后应能承受一定的静载荷，不应出现松动、脱落、断裂和明显变形；挂钩、托架安装应保证可用徒手的方式便捷地取用设置在挂钩、托架上的手提式灭火器；当两具及两具以上的手提式灭火器相邻设置在挂钩、托架上时，应可任意地取用其中一具。设有夹持带的挂钩、托架，夹持带的打开方式应从正面可以看到。当夹持带打开时，灭火器不应掉落。查验数量：全数查验。查验方法：观察查验与实测； 8. 灭火器采用挂钩、托架或嵌墙式灭火器箱安装设置时，灭火器的设置高度应符合现行国家标准《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140）的要求，其设置点与设计点的垂直偏差不应大于 0.01m。查验数量：全数查验。查验方法：观察查验与实测； 9. 推车式灭火器设置应符合，灭火器宜设置在平坦场地，不得设置在台阶上。在没有外力作用下，推车式灭火器不得自行滑动。灭火器的设置和防止自行滑动的固定措施等均不得影响其操作使用和正常行驶移动。查验数量：全数查验。查验方法：观察查验； 10. 灭火器的设置标识应符合，在有视线障碍的设置点安装设置灭火器时，应在醒目的地方设置指示灭火器位置的发光标志。在灭火器箱的箱体正面和灭火器设置点附近的墙面应设置指示灭火器位置的标志，并宜选用发光标志。查验数量：全数查验。查验方法：观察查验； 11. 灭火器的摆放应稳固。灭火器的设置点应通风、干燥、洁净，其环境温度不得超出灭火器的使用温度范围。设置在室外和特殊场所的灭火器应采取相应的保护措施。查验数量：全数查验。查验方法：观察查验。
-------	---

表 C. 25 楼宇自动管理系统现场查验内容与要求

检查项目	查验内容与要求	检查情况
楼宇自动管理系统中央管理工作站	1. 检查楼宇自动管理系统中央管理工作站的：硬件配置、监控与管理功能、显示与记录功能、储存与统计功能、打印功能、操作性能、安全性能、系统接地等方面功能应符合设计要求； 2. 查验方法：物业服务企业、建设单位同设备厂家人员现场手动测试；且对照设计施工图查验。	
控制器与末端设备：网络控制器 NCU	1. 检查楼宇自动管理系统网络控制器 NCU 的：外观质量、监控与通讯能力、自我诊断功能、系统接口功能、多用户使用功能、密码与权限、联机等方面功能应符合设计要求； 2. 查验方法：物业服务企业、建设单位同设备厂家人员现场手动测试；且对照设计施工图查验。	
控制器与末端设备：直接数字制器 DDC	1. 检查楼宇自动管理系统直接数字制器 DDC 的：外观质量、中央计算机指令、网络控制器指令、控制对象与精度、工作稳定性等方面功能应符合设计要求； 2. 查验方法：物业服务企业、建设单位同设备厂家人员现场手动测试；且对照设计施工图查验。	
控制器与末端设备：传感器	1. 检查楼宇自动管理系统传感器的：外观质量、环境温度、工作电压、输出电压与电流、技术精度、数据的准确性、数据的稳定性、自动复位功能、响应时间、防水与抗震等方面功能应符合设计要求； 2. 查验方法：物业服务企业、建设单位同设备厂家人员现场手动测试；且对照设计施工图查验。	
控制器与末端设备：执行机构	1. 检查楼宇自动管理系统执行机构的：外观质量、工作环境、工作电压、资深动作、被控设备、复位情况、响应时间、异常声响气味、防水与抗震等方面功能应符合设计要求； 2. 查验方法：物业服务企业、建设单位同设备厂家人员现场手动测试；且对照设计施工图查验。	

表 C. 25 楼宇自动管理系统现场查验内容与要求（续）

检查项目	查验内容与要求	检查情况
冷冻机子系统	1. 检查楼宇自动管理系统冷冻机子系统的制冷机组、冷冻水系统、冷却水系统：各类监控参数、设备启停控制、顺序控制、设备联动控制、水泵及冷却塔风机的过载报警等方面功能应符合设计要求； 2. 查验方法：物业服务企业、建设单位同设备厂家人员现场手动测试；且对照设计施工图查验。	
空调子系统	1. 检查楼宇自动管理系统空调子系统的：远程控制功能、比恩风量控制、新风量控制、连锁控制功能、防冻保护功能、故障报警功能等方面功能应符合设计要求； 2. 查验方法：物业服务企业、建设单位同设备厂家人员现场手动测试；且对照设计施工图查验。	
给排水子系统	1. 检查楼宇自动管理系统给排水子系统的：硬件配置、高位水箱给水系统、变频给水系统、排污系统等方面功能应符合设计要求； 2. 查验方法：物业服务企业、建设单位同设备厂家人员现场手动测试；且对照设计施工图查验。	
变配电子系统	1. 检查楼宇自动管理系统变配电子系统的：高低压开关、电源进线、电力变压器、应急发电机、显示与记录等方面功能应符合设计要求； 2. 查验方法：物业服务企业、建设单位同设备厂家人员现场手动测试；且对照设计施工图查验。	
公共照明子系统	1. 检查楼宇自动管理系统公共照明子系统的：时间控制功能、亮度控制功能、监视与统计、联动配合功能、手动控制功能等方面功能应符合设计要求； 2. 查验方法：物业服务企业、建设单位同设备厂家人员现场手动测试；且对照设计施工图查验。	
电梯子系统	1. 检查楼宇自动管理系统电梯子系统的：运行状态、数据传输、图形显示、设备档案等方面功能应符合设计要求； 2. 查验方法：物业服务企业、建设单位同设备厂家人员现场手动测试；且对照设计施工图查验。	

表 C. 26 安全技术防范系统现场查验内容与要求

检查项目	查验内容与要求	检查情况
周界防范系统	1. 检查安全技术防范系统周界防范系统的：外观质量、设备数量、安装位置、规格型号、施工布线、程序软件功能、密码及调试工具、配品配件、设备支架、线路标识等方面功能应符合设计要求； 2. 查验方法：物业服务企业、建设单位同设备厂家人员现场手动测试；且对照设计施工图查验。	
电子巡更系统	1. 检查安全技术防范系统电子巡更系统的： 1) 离线式：巡更棒和下载器等设备外观、巡更软件、巡更记录生成、下载及报表生成、防恶意破坏等方面功能应符合设计要求； 2) 在线式：计算机与读卡器的信息传输、系统的编程和修改功能、计算机对读卡器的管理、系统故障报警、读卡器通讯线路故障报警等方面功能应符合设计要求； 2. 查验方法：物业服务企业、建设单位同设备厂家人员现场手动测试；且对照设计施工图查验。	

表 C. 27 广播会议设备系统现场查验内容与要求

检查项目	查验内容与要求	检查情况
厅堂扩音系统	1. 检查广播会议设备系统厅堂扩音系统的：设备外观质量、设备数量、安装位置、规格型号、施工布线、配品配件、设备支架、最大声压、传输频率特性、传声增益、声场不均匀度、系统谐波失真、音色及音质等方面应符合设计要求； 2. 查验方法：物业服务企业、建设单位同设备厂家人员现场手动测试；且对照设计施工图查验。	
数字会议系统	1. 检查广播会议设备系统数字会议系统的：设备外观质量、设备数量、安装位置、规格型号、中央控制系统、会议发言系统、投影显示系统、网络接入系统、图像跟踪系统等方面功能应符合设计要求；2. 查验方法：物业服务企业、建设单位同设备厂家人员现场手动测试；且对照设计施工图查验。	

表 C. 28 停车场管理系统现场查验内容与要求

检查项目	查验内容与要求	检查情况
停车场管理系统	1. 检查停车场管理系统的：管理计算机、出入口管理站、摄像机、发卡机、读卡机、栏杆、备用电源、车位信息显示屏、指路寻车器、系统管理、系统软件、图像对比、数据记录等方面功能应符合设计要求； 2. 查验方法：物业服务企业、建设单位同设备厂家人员现场手动测试；且对照设计施工图查验。	

表 C. 29 房屋共用部位现场查验内容与要求

检查项目	查验内容与要求	检查情况
房屋结构	1. 梁、柱、板、剪力墙等承重结构无倾斜、下沉、开裂、变形、钢筋外露、湿渍等； 2. 屋面排水畅通、无积水、不渗漏；出水口、檐沟、落水管安装牢固、接口严密、不渗漏； 3. 基础无严重下沉。	
房屋屋面	1. 屋顶地面应平整干净，无凹凸，排水坡度符合设计要求； 2. 檐沟、天沟内平整干净，无凹凸，排水坡度符合设计要求； 3. 屋面地漏排水口及侧排水口，排水篦子、筛网、溢流口等设施完好无损； 4. 防水卷材铺贴方法及搭接符合设计要求及相关规范要求； 5. 瓦屋面的基层平整、牢固，瓦片固定措施符合设计要求，表面整齐平直，搭接严密； 6. 屋面女儿墙高度符合设计要求及相关建筑规范标准。	
外立面	1. 外墙不得渗水； 2. 外墙砖粘贴牢固，无脱落情况；外墙涂刷材料均匀，粘贴牢固、无漏刷、无透底、无起皮、无掉粉； 3. 空调百叶挡板安装平整，无松动变形、污染、生锈； 4. 墙面平整，无空鼓、裂缝、返碱和污染现象。	
楼地面	1. 楼地面层与基层粘结牢固，不空鼓； 2. 整体面层平整，无裂缝，无脱皮、起砂； 3. 块料面层表面平正，接缝均匀顺直，无缺棱掉角，粘贴牢固，色泽均匀一致，无明显色差。	
内墙面	1. 抹灰面平整，面层涂料均匀，无面层剥落，无明显裂缝，无污渍，无渗水对缝砂浆饱满，线条顺直； 2. 块料（如瓷砖）面层：粘贴牢固，无缺棱掉角；面层无裂纹、损伤，色泽一致；对缝砂浆饱满，线条顺直。	

表 C. 29 房屋共用部位现场查验内容与要求（续）

检查项目	查验内容与要求	检查情况
大堂	1. 大堂地砖/石材铺贴平整严密，拼花整齐对缝顺直，贴砖无空鼓裂缝，无明显色差，勾缝密实，无缺角掉角； 2. 墙面砖/石材铺贴对缝整齐，无空鼓裂缝，色泽一致，勾缝密实，无缺角掉角； 3. 玻璃幕墙密封胶条横平竖直，无裂缝、无明显色差，宽窄均匀、光滑； 4. 幕墙转角、上下、侧边、收口及与周边墙体等结构连接完整，无遗漏。幕墙构造牢固并应满足密封防水要求，外表整齐、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； 5. 顶棚天花腻子刮灰应平整亮丽，无波纹、无色差，接缝处无明显裂缝。	
电梯厅	1. 电梯厅地面、墙面瓷砖应铺贴严密，拼花整齐对缝顺直，贴砖无空鼓裂缝，无明显色差，勾缝密实，无缺角掉角； 2. 电梯厅墙面砖铺贴对缝整齐，无空鼓裂缝，色泽一致，勾缝密实，无缺角掉角； 3. 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； 4. 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。	
楼梯	1. 公共消防楼梯踏步高度、宽度应平整垂直，阶梯踏步宽度高度应符合设计要求； 2. 室内楼梯扶手高度自踏步前缘线量起不宜小于 0.9m； 3. 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； 4. 公共消防楼梯应设置挡水，挡水及滴水线宽厚度应均匀一致。	

表 C. 29 房屋共用部位现场查验内容与要求（续）

检查项目	查验内容与要求	检查情况
扶手/ 栏杆	1. 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； 2. 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，栏杆高度不得低于 1.1m。上人屋面和交通、商业、旅馆医院、学校等建筑临开敞中庭的栏杆高度不应小于 1.2m（栏杆高度）； 3. 住宅、托儿所、幼儿园、中小学及其他少年儿童专用活动场所的栏杆必须采取防止攀爬构造。当采用垂直杆件作为栏杆时，其杆件净间距不得大于 0.11m； 4. 公共场所栏杆离地面 0.1m 高度范围内不宜留空。	
公共阳 台/露台	1. 敞开式公共阳台，要求设置排水口并向排水口找坡，要求坡度明显满足设计要求；电梯厅地面宜高于阳台地面不少于 2cm； 2. 公共阳台/露台地坪找坡需满足设计要求，现场排水流畅，无积水，实体女儿墙的公共阳台、平台需设置溢水口。闭水试验无渗水裂缝现象； 3. 公共阳台/露台栏杆高度应符合设计要求及相关规范要求，栏杆油漆亮丽无生锈、无腐蚀，安装牢固。	
走廊	1. 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； 2. 走廊天花材料涂刷均匀，色泽一致，表面平整光滑； 3. 走廊墙面饰面板黏贴牢固，材料涂刷均匀，表面洁净无裂缝。	
设备间	1. 设备间门锁完好，内部应整洁干净，无残留建筑垃圾及物品； 2. 设备间墙体应平整，无空鼓，无裂缝； 3. 设备间墙面应干燥，观察无渗漏水，地面平整无积水； 4. 设备间内照明插座系统完好无损，应能正常使用； 5. 设备间管线穿插施工洞口应做防火材料封堵； 6. 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。	

表 C. 29 房屋共用部位现场查验内容与要求（续）

检查项目	查验内容与要求	检查情况
架空层 /避难层	1. 架空层/避难层墙面结构完好，无变形翘曲裂纹，地面防滑、洁净平整，无凹凸； 2. 避难层进入楼梯间的入口处应设置明显的指示标识； 3. 避难层内不应放置杂物，不应设置与其他功能相关构筑物、设备、设施。	
烟道	1. 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； 2. 烟道井内检查无残留建筑垃圾，通风排烟流畅； 3. 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； 4. 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； 5. 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。	
门窗	1. 门窗开启灵活，无晃动和裂缝，无不正常声响，零配件齐全，位置准确，无翘曲变形； 2. 门锁、窗销连接牢固，开启灵活； 3. 玻璃安装牢固、胶封密实，无明显刮花痕迹，无损伤； 4. 门窗油漆均匀，色泽光亮新鲜、无刮花、变形、完整； 5. 电子防盗门通话清晰、完好，无锈迹； 6. 门窗周边密封胶密实，边缘顺滑，无鼓包、沙眼。	
道路	1. 道路位置、材质、宽度等符合设计要求及相关规范标准； 2. 人行、车行道路宜分开，无交叉； 3. 消防车道位置无障碍物，无乔木灌木遮挡影响，满足设计要求及国家相关规范标准； 4. 道路外观良好、平整、无脱皮、起砂、马面、裂缝等情况，坡度合理排水良好无积水。	

表 C. 29 房屋共用部位现场查验内容与要求（续）

检查项目	查验内容与要求	检查情况
围墙	1. 构筑物无沉降、裂缝、破损等情况； 2. 饰面层良好，平整洁净，与基层粘接牢固，无空鼓裂缝； 3. 高度、材质、材料等符合设计要求及相关规范规定； 4. 如使用竖向杆件作为围墙材质的，需使用不可攀爬形式杆件，且杆件净间距小于 0.11m。	
绿地	1. 绿地内植物数量、种类、规格符合设计要求； 2. 绿地区域内取水点、排水措施布置符合设计要求及相关规范标准； 3. 绿地内植物长势良好，无杂草、无枯黄、无死苗，种植成活率需满足设计要求及国家相关规范标准。	
排水沟/渠	1. 沟底平整、无反坡、凹兜，边墙应平整直顺、沟缝密实，与排水构筑物衔接顺畅，沟内无建筑垃圾、排水顺畅，沟盖板完整齐全等； 2. 明渠护栏完整、面层整洁，安全标识清晰、合理布置，水质干净。	
雨污水井	1. 无裂纹及破损，井体无渗漏，无建筑垃圾，排水通畅、无堵塞外溢现象等； 2. 雨污水井井盖完整、牢固，宜内设防坠网。	
化粪池/隔油池	1. 池体表面无裂纹、无渗漏，盖板完整无缺损，设施功能符合设计要求；2. 化粪池、隔油池位置宜设置在远离人员密集活动区域，便于清掏机动到达位置。	

表 C.30 房屋共用设施现场查验内容与要求

检查项目	查验内容与要求	检查情况
大门及岗亭	1. 构造柱无沉降、裂缝和缺损； 2. 消防通道铁门不宜采用易于攀爬形式，采用竖条纹设计时，栏杆间隔不应大于 0.11m； 3. 门窗安装牢固、开启灵活，无晃动和裂缝，无不正常声响，零配件齐全，位置准确，无翘曲变形； 4. 金属构件面层漆面清洁、均匀、无裂纹； 5. 岗亭内天地墙面构造符合相应要求，如附近无公共卫生间，则岗亭内需设置。	
物业管理用房	1. 物业服务用房应当为地面以上的独立成套装修房屋，具备水、电使用功能； 2. 没有配置电梯的物业，物业服务用房所在楼层不得高于四层。 3. 物业管理区域内应配置物业服务用房，面积应符合设计及国家相关规范要求； 4. 分期开发建设的物业，建设单位应当在先期开发的区域配置物业服务用房。	
公共洗手间	1. 地面、墙面、天面装修良好，无破损； 2. 门窗、隔板、结局表面完好，无破损、无污染，使用功能正常； 3. 灯具、空调、除臭设备、排气扇等设备应正常运行、无异响、无松动； 4. 洗手盆、拖布池、大/小便器等洁具表面清洁、无破损、无渗漏，排水排污通畅。	
垃圾收集点/站	1. 地面、墙面宜使用易清洁面层材料； 2. 收集点/站应设置给水点，四周边界应设置排水沟； 3. 如在室内，房间内宜配置除臭设备。	

表 C. 30 房屋共用设施现场查验内容与要求（续）

检查项目	查验内容与要求	检查情况
信报箱	1. 信息栏外观良好，无破损、无污染，使用功能正常，如在室外需注意满足防水防雨要求； 2. 电子信息屏幕显示正常，声音清晰正常。	
信息栏/电子信息屏幕	1. 信息栏外观良好，无破损、无污染，使用功能正常，如在室外需注意满足防水防雨要求； 2. 电子信息屏幕显示正常，声音清晰正常。	
地上/地下停车设施	1. 出入口、车位、车行线、疏散通道、功能房间标示标牌（车位标识标牌、行车导视标识标牌、楼栋指向标识标牌、设备房标识标牌）功能齐全，无破损、字迹清晰； 2. 车位数量、编号及相应标志标线（车档、柱护角、反光镜、反光带车道钉、减速带、限高杆、车位划线及编号材质）规格、材质、数量满足设计要求及相关规范规定； 3. 车库排水沟、集水坑、消防栓箱等设施配置完好。	
休闲娱乐设施	健身活动场地： 1. 各设施安装牢固、表面整洁、功能良好； 2. 地面防滑，排水通畅无积水、监控、照明设施完善； 3. 安全提示标识及使用要求标识位置醒目。 儿童活动场地： 1. 各设施安装牢固、表面整洁、功能良好； 2. 使用材质环保安全，无棱角、无高差超过 0.3m 的无防护临空面； 3. 地面宜为软性材质，防滑、无积水、排水通畅，监控、照明设施完善； 4. 安全提示标识及使用要求标识位置醒目。	

表 C. 30 房屋共用设施现场查验内容与要求（续）

检查项目	查验内容与要求	检查情况
公共区域景观/小	1. 人工河湖、景观水池以及高差超过 0.7m 的临空位置需设置防护栏杆及警示标示，护栏不宜采用宜攀爬式杆件形式，安装高度不宜小于 1.2m； 2. 公共区域小品应避免采用有尖锐、锋利的造型，安装位置不得阻碍道路正常通行。	
充电桩	1. 充电桩安装数量、位置符合设计要求及相关规定（查验方法：核对相关施工图纸）； 2. 充电桩外观良好，安装牢固，功能完好。	
立体车库	1. 立体车库整体符合设计要求及国家相关规范（查验方法：核对相关施工图纸）。 2. 出入口、操作位置等设置操作指引及安全警示标志。	
擦窗机	1. 擦窗机整体符合设计要求及国家相关规范（查验方法：核对相关施工图纸）。 2. 屋面进入擦窗机位置需设置操作指引及安全警示标志，建筑墙面需设置配套防风插销。	
路灯	1. 灯杆、灯罩外观洁净、安装牢固，亮度、控制符合设计要求；2. 开关方式位置设置合理、安全，符合管理要求（宜设置时控自动控制，开关位置在室外公共电箱并配置锁具）。	

附录 D

(规范性)
物业单项验收报告

物业单项移交登记按表 D.1 登记。

设施设备单项查验报告

项目（区域）名称：NO：

设备系统	(参考设备分类表主系统)		子系统	(参考设备分类表子系统)
工程地址				
建设单位				
监理单位				
施工单位			开工日期	年 月 日
物业公司			完工日期	年 月 日
设施设备完工情况	项目内容	接收单位检查情况		
	设备安装图纸	(包括设计图,施工图和竣工图纸)		
	技术档案和竣工资料	(包括设备安装、操作说明书)		
	设施设备验收情况	(描述设备主要运行状况,数量,主要问题。详见附件)		
	钥匙移交			
	随机工具			
	遗留问题整改承诺	(明确整改的期限)		
施工单位盖章签名				
建设单位盖章签名		监理公司盖章签名：_____		
监理公司盖章签名				

物业公司盖章签名	
----------	--

附录 D

(规范性)

物业整体移交登记

物业整体移交登记按表 D.2 登记。

物业整体移交登记表

项目（区域）名称：NO:

项目名称			
建设单位/移交单位		开工时间	
监理公司/第三方见证单位		完工时间	
基础资料	例：全部移交完成（见清单）		
共用部位	例：建统物的基础、承重墙体，柱、梁、楼板、屋顶以及外墙、门厅、楼梯间、走廊、楼道、扶手、护栏、电梯井道、架空层及设备间等全部查验移交。		
共用设施	例：绿化道路等共用设施查验完成。（详见清单）。		
共用设备	例：电梯等共用设备查验完成。（详见清单）。		
各类用房	例：物业用房、业委会用房、各类设备房等查验完成，（详见清单）		
产权资料	例：物业管理资料		
交接方式	例：现场移交。		
移交单位（公章）：接收单位（公章）：			
经办人签字：经办人签字：			
交接时间：			

第三方见证 单位意见	如果没有第三方见证打斜杠
---------------	--------------

附录 E

(资料性)
承接查验问题汇总

物业承接查验问题汇总按表 E.1 登记。

表 E.1 承接查验问题汇总表

序号	系 统 / 设 备名称	安装位置	查验时间	现场照片	存在问题	重要程度			建议整改时 间			整改单位	跟进人	整改情况
						紧急	重 要	一 般	立 即	1个 月	协 商			
1														
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														

建设单位（盖章签字）： 监理单位（盖章签字）： 施工单位（盖章签字）： 物业公司（盖章签字）：

附录 F

(资料性) 物业承接查验协议

物业承接查验协议(参考文本)

甲方(建设单位):

法定代表人:联系电话:

地址:

委托代理人:联系电话:

地址:

乙方(物业企业):

法定代表人:联系电话:

地址:

委托代理人:联系电话:

地址:

根据《物业管理条例》、建设部《物业承接查验办法》、《广州市物业管理条例》及其他有关法律、法规,甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上,甲方聘用乙方为物业项目提供物业服务,双方就(期)物业项目的承接查验事宜达成如下协议,甲、乙双方必须共同遵守。

第一条 物业基本情况

物业名称: , 占地面积: 平方米, 总建筑面积: 平方米。物业服务合同签订时间: 年月日。

第二条 承接查验内容

物业资料移交:

甲方已依法向乙方移交如下资料:

1. _____;
2. _____;
3. _____。

甲方尚未向乙方移交的资料：

1. _____；
2. _____；
3. _____。

其中于现场查验前日前向乙方移交；另外物业交付使用后日内向乙方移交。

二、现场查验

甲乙双方和相关专业机构于年月日至年月日，对本物业服务用房、设备设施用房、物业共用部位、共用设施设备等进行现场查验，对查验结果做了详细的书面记录，由物业承接查验小组签章确认。

甲乙双方在现场查验中发现的问题有：

1. _____；
2. _____；
3. _____。

（可附表）

甲乙双方约定，由甲方承担解决查验中存在问题的责任，解决方法如下：

1. _____；
2. _____；
3. _____。

甲方应于年月日（物业交付时间前）前完成对上述存在问题的整改，并于年月日前再次与乙方进行复验工作。

第三条甲方的权利和义务

1.甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当约定所交付物业的共用部位、共用设施设备的配置和建设标准。

2.甲方应当按照国家有关规定和物业买卖合同的约定，移交权属明确、资料完整、质量合格、功能完备、配套齐全的物业。

3.甲方制定的临时管理规约，应当对全体业主同意授权乙方代为查验物业共用部位、共用设施设备的事项作出约定。

4.甲方应当委派专业人员参与现场查验，与乙方共同确认现场查验的结果。对查验不合格

项目，甲方应当及时解决并组织乙方复验。

5.甲方应在本协议签订后 10 日内与乙办理物业交接手续，向乙方移交物业服务用房以及其他物业共用部位、共用设施设备。

6.项目属于分期开发的，可以根据开发进度，对符合交付使用条件的物业分期与乙方进行承接查验工作，但共用配套设施设备必须满足物业使用功能的需求；在承接最后一期物业时与乙方办理物业项目的整体交接手续。

7.规划配置的物业管理用房不在本次移交范围的，建设单位应先行提供经审核备案且经商品房买卖合同网上备案系统处分权限制的房屋，暂时作为物业管理用房使用。

9.法律、法规规定的其他权利和义务。

第四条乙方的权利和义务

1.乙方应积极配合甲方，严格按照要求落实承接查验工作。

2.乙方对于甲方移交共用部位、共用设施设备进行现场检查和验收，发现物业共用部位、共用设施设备有数量和质量不符合约定或者规定的情形，书面通知甲方。

3.乙方应当督促甲方及时解决查验不合格项目，在甲方整改完成后，积极配合甲方完成复验工作。

4.项目属于分期开发的，与甲方根据开发进度，对符合交付使用条件的物业分期进行承接查验工作。在承接最后一期物业时，与甲方办理物业项目整体交接手续

5.乙方应建立和妥善保管物业承接查验资料档案，及时记录相关情况。物业承接查验档案属于全体业主所有。

6.乙方应于物业交接后 30 日内，至物业所在地的物业行政主管部门办理备案手续。

7.前期物业服务合同终止或解除时，乙方退出服务的应及时办理交接手续。乙方需在前期物业服务合同终止之日起 10 日内向业主委员会移交物业承接查验档案资料。

8.法律、法规规定的其他权利和义务。

第五条违约责任

1. 物业承接查验协议生效后，任何一方不履行协议约定的交接义务，导致前期物业服务合同无法履行的，应当承担违约责任。

2. 物业交接后，甲方未能按照本协议的约定，及时解决物业共用部位、共用设施设备存在的问题，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

3.物业交接后，发现隐蔽工程质量问题影响房屋结构安全和正常使用的，甲方应当负责修复；给业主造成经济损失的，甲方应当依法承担赔偿责任。

4.本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行时，双方应按有关法律、法规规定及时协商处理。

5.自物业交接之日起，乙方应当全面履行前期物业服务合同约定的、法律法规规定的以及行业规范确定的维修、养护、和管理义务，承担因管理服务不当致使物业共用部位、共用设施设备毁损或者灭失的责任。

第六条 保修条款

甲方应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业共用部位、共用设施设备的保修责任。甲方委托乙方提供物业共用部位、共用设施设备的保修服务、服务内容和费用由双方另行约定。

第七条 双方可对本协议的条款进行补充，以书面形式签订补充协议视为本协议组成部分，具有同等法律效力。本协议的附件视为本协议组成部分，具有同等法律效力。

第八条 因本协议产生的纠纷，由协议双方协商解决。如协商不成，可提请向项目所在地人民法院起诉裁决。

第九条 本协议壹式份，甲乙双方各持份，报辖区物业行政主管部门（备案份，具有同等法律效力。

第十条 本协议自甲乙双方盖章并经授权代表签字之日起生效。

附件：

甲方（签章）：

乙方（签章）：

甲方代表（签字）：

乙方代表（签字）：

年 月 日

年 月 日

参考文献

- [1]GB/T10060—2023 电梯安装验收规范
- [2]GB/T32581—2016 入侵和紧急报警系技术要求
- [3]GB50016—2014 建筑设计防火规范
- [4]GB50096—2011 住宅设计规范
- [5]GB50141—2008 给水排水构筑物工程施工及验收规范
- [6]GB50166—2019 火灾自动报警系统施工及验收标准
- [7]GB50170—2018 电气装置安装工程旋转电机施工及验收规范
- [8]GB50207—2012 屋面工程质量验收规范
- [9]GB50209—2016 建筑地面工程施工质量验收规范
- [10]GB50210—2018 建筑装饰装修工程质量验收标准
- [11]GB50242—2002 建筑给排水及采暖工程施工质量验收规范
- [12]GB50243—2016 通风与空调工程施工质量验收规范
- [13]GB50261—2017 自动喷水灭火系统施工及验收规范
- [14]GB50263—2007 气体灭火系统施工及验收规范
- [15]GB50268—2008 给水排水管道工程施工及验收规范
- [16]GB50300—2013 建筑工程施工质量验收统一标准
- [17]GB50303—2015 建筑电气工程施工质量验收规范
- [18]GB50310—2016 电梯工程施工质量验收规范
- [19]GB50336—2018 建筑中水设计规范
- [20]GB50339—2013 智能建筑工程质量验收规范
- [21]GB50352—2019 民用建筑设计统一标准
- [22]GB50444—2008 建筑灭火器配置验收及检查规范
- [23]GB50617—2010 建筑电气照明装置施工与验收规范
- [24]GB51251—2017 建筑防排烟系统技术标准
- [25]GB51348—2019 民用建筑电气设计标准
- [26]JGJ/T150—2018 擦窗机安装工程质量验收标准
- [27]JGJ/T326—2014 机械式停车库工程技术规范
- [28]SZDB/Z29—2015 充电站及充电桩设计规范
- [29]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
- [30]广州市物业管理条例（2021 年）
- [31]中国物业管理协会设施设备技术委员会《物业承接查验指南》