苏州市物业服务项目承接查验工作指南

1. 目的

为了加强对前期物业管理活动的指导和监督，规范物业承接查验行为，根据《中华人民共和国民法典》、住建部《物业承接查验办法》（建房〔2010〕165号）、《苏州市住宅区物业管理条例》等法律法规，制定本《指南》。

1. 承接查验定义

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。

1. 承接查验依据

国家、省、市物业承接查验的相关法律法规、政策规定、前期物业服务合同、物业项目规划设计文件、建设工程质量法规、政策、标准和规范、建设单位移交的竣工图纸、各专业工程所需的相关资料等。

1. 前期准备
	1. 承接查验条件

新建物业项目的承接查验应具备下列条件：

1. 建设工程竣工验收合格，取得规划、消防、环保等主管部门出具的认可或者准许使用文件，并经建设行政主管部门备案；
2. 供水、排水、供电、供气、供热、通信、公共照明、有线电视等市政公用设施设备按规划设计要求建成，供水、供电、供气、供热已安装独立计量表具；
3. 教育、邮政、医疗卫生、文化体育、环卫、社区服务等公共服务设施已按规划设计要求建成；
4. 道路、绿地和物业服务用房等公共配套设施按规划设计要求建成，并满足使用功能要求；
5. 电梯、二次供水、高压供电、消防设施、压力容器、电子监控系统等共用设施设备取得使用合格证书；
6. 物业使用、维护和管理的相关技术资料完整齐全；
7. 法律、法规规定的其他条件。
	1. 承接查验手续

建设单位应在新建物业交付使用前与受托前期物业服务企业完成承接查验手续，移交物业共用部位、共用设施、共用设备、物业服务用房以及相关资料。

物业服务企业可以根据实际需要提前进场，提前介入发生的费用由双方约定。

* 1. 承接查验参与单位、职责和工作内容
		1. 参与单位、成员
			1. 建设单位负责物业移交的成员应包括：项目负责人、施工管理人员、监理人员等。
			2. 物业服务企业负责物业承接查验的成员应包括：项目负责人、资料员、各类工程项目验收人员、相关配合人员等。
			3. 承接查验可以邀请部分物业买受人参加，也可以委托第三方机构参加，并接受县级市（区）物业管理行政主管部门、镇人民政府（街道办事处）的指导和监督。
		2. 岗位职责

物业承接查验小组与职责表见表 A.1 。

* + 1. 工作内容
			1. 建设单位

移交相关的物业资料及实物。

移交设备机房、设施设备相关钥匙；设备系统管理、操作密码。

4.3.3.1.3 对物业服务企业查出问题实施整改。

4.3.3.1.4 对物业服务企业进行技术交底并予以相应培训。

* + - 1. 物业服务企业

编制物业承接查验方案，明确查验日期、验收顺序和验收标准等。

物业项目产权、工程、设备资料的接收、查验和整理。

房屋主体、公共配套设施和机电设备实物的查验、接收。

跟踪遗留问题整改，并进行复验。

提交物业承接查验报告。

* 1. 承接查验流程

承接查验流程如下：

1. 确定承接查验参与单位、成员和承接查验方案；
2. 查阅查验对象资料；
3. 现场勘察与功能测试（分项查验，编制设施设备检查明细表）；
4. 查验情况汇总；
5. 出具查验报告；
6. 不合格项进行整改、复验；
7. 签订物业承接查验协议；
8. 双方确认签字，办理移交手续；
9. 资料保管。
10. 承接查验
	1. 物业资料
		1. 资料移交

新建物业承接查验应移交下列资料，未能全部移交所列资料的，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：

1. 竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；
2. 设施设备的安装、使用和维护、保养等技术资料；
3. 物业质量保修文件和物业使用说明文件；
4. 物业服务所必需的其他资料。
	* 1. 资料查验
			1. 建设单位根据物业承接查验方案的要求提交文件资料。
			2. 物业服务企业接收资料，核对和确认移交的文件资料，符合要求的办理签收手续。
			3. 物业服务企业将文件资料分类编号，列出清单。
			4. 文件资料原则上应先于其他项目完成承接查验。
			5. 各专业工程带\*号为重点资料。
	1. 现场查验
		1. 查验要求
			1. 物业服务企业进行现场物业查验时，应至少提前七日约定建设单位派员共同参与查验，原则上初次查验时间不得晚于物业交付使用前三十日。
			2. 现场物业查验人员按制定的承接查验方案及承接查验项目，根据方案明确的验收内容进行现场检查验收，并将存在问题和查验结论填写《物业共用部位、设施、设备查验记录表》（见附录A.7）。
		2. 查验方法

现场查验的方法包括担不限于：

1. 观感查验；
2. 使用查验；
3. 检测查验；
4. 试验查验;
5. 核对查验。
	* 1. 查验内容

物业服务企业应当对下列（包括但不限于）物业共用部位、共用设施、共用设备进行现场检查和验收：

1. 共用部位：一般包括建筑物的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及外墙、门厅、楼梯间、走廊、楼道、扶手、护栏、电梯井道、通风井、电气井、管道井、采光井、避难层、架空层及设备间等；
2. 共用设施：一般包括道路、绿地、人造景观、围墙、大门、信报箱、宣传栏、路灯、排水沟、渠、池、污水井、公共卫生间、化粪池、垃圾容器、污水处理设施、机动车（非机动车）停车设施、健身游乐设施、消防设施、安防监控设施、避雷设施、人防设施、垃圾转运设施以及物业服务用房等；
3. 共用设备：一般包括电梯、水泵、水箱、智能化设备、消防设备、楼道灯、发电机、变配电设备、给排水设备、供暖及空调设备等。
	* 1. 查验文件

现场查验文件包括但不限于：

1. 物业办公、设备用房移交清单（见表A.2）；
2. 物业基础资料移交清单（见表A.4）；
3. 物业共用部位、设施、设备资料移交清单（见表A.5）；
4. 物业共用部位、设施、设备移交清单（见表A.6）；
5. 物业共用部位、设施、设备查验记录表（见表A.7）；
6. 物业查验最终遗留问题汇总表（见表A.8）；
7. 物业承接查验协议（见附录C）；
8. 物业项目移交表（见表A.9）。
	* 1. 专业工程（设施设备）查验
			1. 强电系统承接查验应遵守附录B.1的规定。
			2. 弱电系统承接查验应遵守附录B.2的规定。
			3. 电梯系统承接查验应遵守附录B.3的规定。
			4. 空调系统承接查验应遵守附录B.4的规定。
			5. 消防系统承接查验应遵守附录B.5的规定。
			6. 给排水系统承接查验应遵守附录B.6的规定。
			7. 房屋共用部位与共用设施承接查验应遵守附录B.7的规定。
		2. 查验报告

现场查验报告包括但不限于：

1. 项目概况；
2. 承接查验时间；
3. 承接查验小组成员；
4. 承接查验内容；
5. 承接查验标准；
6. 查验问题汇总；
7. 问题处理方案及时限；
8. 项目承接查验评估结论。
	1. 承接查验问题解决

物业现场查验小组将查验中发现的问题分类填入《物业共用部位、设施、设备查验记录表》。

建设单位应根据物业现场查验报告的意见，针对《物业共用部位、设施、设备查验记录表》内容组织相关单位进行整改，以供复验。整改注意事项如下：

1. 存在人身安全隐患的，建设单位应于查验后七日内整改完毕；
2. 物业共用部位、共用设施、共用设备功能不能正常使用的，建设单位应于查验后十日内整改完毕；
3. 物业共用部位、共用设施、共用设备质量及数量不符的，建设单位应出示具有相关资质等级的设计单位或主管部门出具的变更说明；无法出示变更说明的，应于查验后十五日内整改完毕。
4. a)、b)类问题，原则上不得晚于交付前整改完成。

物业服务企业应及时跟踪遗留问题整改情况，并根据复验结果填写《物业查验最终遗留问题汇总表》，双方确认。

对于不能及时解决的遗留问题，应记入《物业查验最终遗留问题汇总表》，双方协商解决方案，签订《物业承接查验协议》，《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。

* 1. 承接查验总结

查验完毕后，需由建设单位、物业服务企业对《物业查验最终遗留问题汇总表》的内容进行确认签字。

建设单位应对已查验的设施设备采取必要的现场管控和保护措施，确保已查验设施设备的安全。

* 1. 承接查验交接

建设单位应当在物业交付使用十五日前与选聘的物业服务企业完成共用部位、共用设施、共用设备的承接查验工作。

建设单位应当在《物业承接查验协议》签订后十日内办理物业交接手续，双方签署《物业项目移交表》。原则上《物业项目移交表》应在交付前完成。

凡涉及物业使用和管理中的相关第三方合同（包括但不限于电梯、消防），应同时办理移交手续。

重要设施、设备应对物业服务企业相关人员进行技术交底和培训,人员培训表见表A.3。

承接查验资料整理保存。

物业服务企业与建设单位完成全部交接手续，物业服务企业整理物业的产权、工程、设备资料及所有现场查验报告、移交清单等资料，统一保存。

1. 备案与公告
	1. 申请备案

物业服务企业应自物业交接后三十日内，持下列文件向项目所在地的县级市（区）物业行政主管部门申请备案：

1. 前期物业服务合同；
2. 临时管理规约；
3. 物业承接查验协议；
4. 建设单位移交资料清单；
5. 查验记录；
6. 交接记录；
7. 其它承接查验有关的文件。
	1. 公告

物业服务企业应当在备案后将物业承接查验情况，在物业管理区域内显著位置公告（不少于七日）。

1. 承接查验表单
	1. 物业承接查验小组及职责表

|  |
| --- |
| 物业项目名称： |
| 序号 | 职务 | 姓名 | 岗位职责 |
| 1 | 组长 |  | 负责本物业项目承接查验的领导、管理、协调及问题的处理等全部事务，负责编制物业承接查验方案。 |
| 2 | 副组长 |  | 负责各专业设施设备现场查验的领导、管理和技术指导，以及问题的解决与协调；并全面掌握各专业设施设备的有效操作、维修保养的技术要求和操作规程。 |
| 3 | 副组长 |  | 负责本项目物业承接查验的配合、问题的解决及协调，安排对物业技术人员进行设施设备使用的专业培训，代表建设单位对本项目物业查验中存在问题的解决全面负责。 |
| 4 | 物业管理的建筑、安装等专业工程师 |  | 负责本专业设施设备现场查验的领导与管理，协调解决查验中的问题，全面掌握本专业设施设备的运行、维护、管理的专业要求，并能带领技术工人正确的使用、维护和管理物业共用设施设备。 |
| 5 | 水、电等专业技工 |  | 在专业工程师的领导下，进行各专业物业公用设施设备的现场查验，了解熟悉设施设备，学习掌握设施设备的使用、维护方法，能熟练地正确操作各种设备。 |
| 6 | 资料员 |  | 负责填写各项现场查验记录，并保存完好，以便收集归档；判断资料是否齐备，如不齐备，应及时补充资料，并保管经整理符合要求的文件资料。 |

* 1. 物业办公、设备用房移交清单

|  |
| --- |
| 物业项目名称： |
| 序号 | 用房名称 | 数量 | 面积 | 位置 | 查验情况 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 移交方负责人：移交方（盖章）：年 月 日 | 承接方负责人：承接方（盖章）：年 月 日 |

* 1. 人员培训记录

|  |
| --- |
| 物业项目名称： |
| 承建单位 |  |
| 物业企业 |  |
| 培训时间 |  |
| 培训内容 |  |
| 序号 | 部门 | 姓名 | 考核方式 | 考核结果 |
| 笔试 | 实际操作 | 合格 | 不合格 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 培训单位意见：培训单位负责人：培训单位盖章：年 月 日 | 承接方意见：承接方负责人：承接方盖章：年 月 日 |

* 1. 物业基础资料移交清单

|  |
| --- |
| 物业项目名称： |
| 序号 | 资料名称 | 册数 | 备注 |
| 1 | 物业规划批准、验收资料 |  |  |
| 2 | 竣工总平面图 |  |  |
| 3 | 单体建筑、结构、设备竣工图 |  |  |
| 4 | 分幢分层平面图和套型图 |  |  |
| 5 | 物业区域内道路、景观、绿化、水系、地下停车库、配套设施、地下管网竣工图 |  |  |
| 6 | 共用设施设备清单 |  |  |
| 7 | 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件 |  |  |
| 8 | 物业质量保修文件和物业使用说明文件 |  |  |
| 9 | 业主名册和权属清册 |  |  |
| 10 | 临时管理规约 |  |  |
| 11 | 物业管理区域内共用设施、共用设备维保协议 |  |  |
| 12 | 与物业管理和物业经营相关的合同及资料 |  |  |
| 13 | 物业管理需要的其他资料 |  |  |
| 查验人（共同签字）： |
| 移交方意见：移交方负责人：移交方（盖章）：年 月 日 | 承接方意见：承接方负责人：承接方（盖章）：年 月 日 |

1. 资料可视实际情况调整。
	1. 物业共用部位、设施、设备资料移交清单

|  |  |
| --- | --- |
| 物业项目名称： | 专业工程名称： |
| 序号 | 资料名称 | 数量 | 备注 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 移交方负责人：移交方（盖章）：年 月 日 | 承接方负责人：承接方（盖章）：年 月 日 |

* 1. 物业共用部位、设施、设备移交清单

|  |  |
| --- | --- |
| 物业项目名称： | 专业工程名称： |
| 序号 | 设施设备名称 | 型号规格 | 数量 | 安装位置 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 移交方意见：移交方负责人：移交方（盖章）：年 月 日 | 承接方意见：承接方负责人：承接方（盖章）：年 月 日 |

* 1. 物业共用部位、设施、设备查验记录表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 物业项目名称： | 专业工程名称： | 查验时间： |
| 序号 | 设施设备名称 | 位置 | 存在的问题 | 问题图片 | 处理结果 | 复验时间 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 移交方负责人：移交方（盖章）：年 月 日 | 承接方负责人：承接方（盖章）：年 月 日 |

* 1. 物业查验最终遗留问题汇总表

|  |
| --- |
| 物业项目名称： |
| 序号 | 遗留问题内容 | 解决方案 |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 情况说明： |
| 移交方负责人：移交方（盖章）：年 月 日 | 承接方负责人：承接方（盖章）：年 月 日 |

* 1. 物业项目移交表

|  |  |
| --- | --- |
| 物业项目名称： | 交接日期： |
| 项目开工日期 |  年 月 日 | 保修期： 年 月 日至 年 月 日 |
| 竣工验收日期 |  年 月 日 |
| 建设单位 |  |
| 设计单位 |  |
| 施工单位 |  |
| 交接方式 |  |
| 基础资料 |  |
| 备注 |  |
| 移交方负责人：移交方（盖章）：年 月 日 | 承接方负责人：承接方（盖章）：年 月 日 |

* 1. 承接查验过程监督检查表

|  |  |
| --- | --- |
| 物业项目名称： | 监督检查日期： |
| 项目 | 监督内容 | 督查情况 | 备注 |
| 书面资料情况 | 移交设备清单 | 有□无□ |  |
| 移交设备相关资料清单（见各专业工程） | 有□无□ |  |
| 培训单位对承接方工作人员的培训记录、技术交底 | 有□无□ |  |
| 验收移交记录 | 有□无□ |  |
| 其他资料 | 有□无□ |  |
| 现场查验记录情况 | 项目查验记录（见各专业工程） | 有□无□ |  |
| 现场查验问题汇总及解决方案 | 有□无□ |  |
| 现场查验问题处理跟踪记录 | 有□无□ |  |
| 最终遗留问题汇总及解决方案 | 有□无□ |  |
| 其他 | 有□无□ |  |
| 监督检查意见（需注明具体问题、整改时间等内容）：结论：合格□ 不合格□ 监督检查人： 项目负责人：日期： 年 月 日 日期： 年 月 日 |
| 承接查验监督检查说明一、移交设备相关资料清单（参见各专业工程的资料查验）。二、项目查验记录及现状查验1、各子系统运行查验记录；2、现场抽检，功能完好，运行正常。 |

1. 专业工程查验规范
	1. 强电系统承接查验
		1. 查验依据

竣工图纸和文字资料。

《建筑电气工程施工质量验收规范》（GB50303-2015）。

《建筑电气照明装置施工与验收规范》（GB50617-2010）。

《电力电容器低压功率因素补偿装置》（GB/T22582-2008）。

地方供电部门的安全检测操作规范。

强电系统设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料。

* + 1. 项目分类

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 查验项目 | 查验内容 | 备注 |
| 1 | 图纸资料与备件 | 图纸资料、备品备件、专用工具、防护用品。 |  |
| 2 | 机房 | 变配电房、发电机房、强电竖井。 |  |
| 3 | 变配电设备 | 高压开关柜、干式变压器、低压开关柜、无功功率补偿柜、直流屏、信号柜。 |  |
| 4 | 备用电源 | 发电机、UPS不间断电源、EPS应急电源。 |  |
| 5 | 用电设备 | 成套配电柜、控制柜、动力、照明配电箱，电动机、开关、插座、风机、照明设施。 |  |
| 6 | 电气线路 | 封闭装置、电线电缆、桥架线槽、电线导管、电缆竖井。 |  |
| 7 | 防雷及接地装置 | 接地装置、避雷引下线、避雷针、避雷带、接闪器、建筑物等电位连接等防雷及接地装置。 |  |

* + 1. 资料查验

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料分类 | 资料名称 | 备注 |
| 1 | 竣工图纸 | 变配电系统图、干线图、低压电气系统图、平面图、图纸资料清单。 | \* |
| 2 | 主管部门验收文件 | 供电主管部门验收报告、高压设备预防性试验报告。 | \* |
| 供电投入批准书。 | \* |
| 3 | 物业验收资料 | 与供电单位签订的供用电合同、电费缴纳协议、供电方案、产权与责任分界点。 | \* |
| 计量表表底确认、电表清单。 |  |
| 设施设备清单。 |  |
| 4 | 设施设备资料 | 高低压变配电设备、用电设备操作和维护保养手册。 |  |
| 高低压变配电设备检测报告、厂家资料、产品合格证。 | \* |
| 模拟屏及其各种标牌。 |  |
| 5 | 其它 | 高压配电室的设备及工具、备品备件、高压防护用品、电力监控、密码权限等。 |  |

* + 1. 现场查验
			1. 机房

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 变配电房 | 配套设施 | 1. 配置灭火器材，规格、数量、位置符合设计要求；
2. 设备照明、应急照明、疏散指示灯正常工作；

3.室内独立机械通风设备运行正常；4.室内配置有干湿球温度计，温度、湿度符合相关要求；5.室内安装与实际情况相符合的高低压系统模拟屏。 |
| 安全防护 | 1.安全辅助用具及绝缘胶垫检测合格，且在有效期内；2.开关操作手柄、移动警示牌、小车联锁等专用工具及钥匙齐全完好；3.高低压柜、变压器以及其电气设备前均应敷设合格的绝缘胶垫；4.机房内有明装接地干线，接地干线应为黄绿相间颜色标示，接地测试点清晰明了，可靠连接；5.电缆沟应有防水、排水措施，沟内干燥、无积水、无杂物，电缆沟内空洞封堵完好，盖板封闭完好；6.机房有防小动物措施（板、网)符合相关规定。 |
| 发电机房 | 电源与照明 | 1.配置双路供电电源，应急照明可靠运行；2.安装防爆灯，符合设计要求。 |
| 储油间 | 1.采用防火墙与发电机间隔开；2.当必须在防火墙上开门时，设置能自行关闭的甲级防火门；3.地面整洁干净、通风良好，储油罐无锈蚀、无渗漏、阀门胶管及接头正常、管道无锈蚀，配置消防安全设施；4.有黄绿相间颜色标示的明装接地干线。 |
| 强电竖井 | 防火隔堵 | 封闭母线、电缆桥架的层间防火隔堵严密，防火枕完好无破损。 |

* + - 1. 变配电设备

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 高压开关柜 | 外观检查 | 1.外壳、漆层、手柄无损伤或变形、无放电痕迹；2.设备铭牌位置正确，字迹清晰；3.有明显的接地标志且接地牢固；4.转动部分转动灵活；5.柜门接地线与柜体可靠连接；6.柜顶有防护罩且安装牢固。 |
| 运行检查 | 1. 断路器、隔离开关、接地开关分合闸动作正常，断路器手车推进、拉出灵活、无卡阻，状态指示灯清晰；
2. 各类仪表显示正常；

3.断路器、手车、接地开关与门之间的联锁符合要求和规范，按停、送电程序进行联锁操作符合要求和规范；4.柜内相序标志清晰、正确，一、二次接线连接可靠、正确。 |
| 干式变压器 | 外观检查 | 1.所有紧固件牢固，绝缘件完好；2.金属部件无锈蚀、无损伤；3.绕组完好、无变形、无位移、无损伤，内部无杂物表面光滑无裂纹；4.引线连接导体安全间距符合国家标准，裸导体表面无损伤、毛刺、尖角，焊接良好；5.接地部位有明显的标志并配有符合标准的螺母、螺栓。 |
| 风机装置 | 手、自动启动功能正常，无异常振动、异响。 |
| 温度控制器 | 显示正常，控制正常。 |
| 防护装置 | 防护装置的安全和安装符合设计要求，柜、网门的开启互不影响。 |
| 低压开关柜 | 外观检查 | 1.外壳、漆层、手柄无损伤或变形；2.柜门开启灵活；3.元器件及线缆标志完整，铭牌安装牢固，电器连接可靠；4.面板上的指示灯显示清晰，仪表显示正常。 |
| 抽屉柜 | 标识清晰正确，操作灵活轻便，无卡阻或碰撞现象，连接、试验、分离位置定位可靠。 |
| 联锁功能 | 1.通电检查操作机构与门的联锁功能完好；2.双电源之间的机械和电气联锁必须安全可靠。 |
| 低压电容柜 | 外观检查 | 1.元器件及线缆标志完整，铭牌安装牢固，电器连接可靠；2.面板上的指示灯显示清晰，仪表显示正常；3.电容连接端子牢固，无爬碱、无漏液、无鼓胀、无开裂（电容器元件无异常）。 |
| 运行检查 | 1.控制器自动投切和手动投切功能正常；2.控制器无功自动补偿运行工况符合供电要求。 |
| 直流屏 | 外观检查 | 1.外表清洁、无裂纹、无锈蚀、无放电痕迹；2.设备铭牌位置正确，字迹清晰；3.有明显的接地标志且接地牢固；4.转动部分转动灵活；5.柜门接地线与柜体连接可靠；6.柜顶有防护罩且安装牢固。 |
| 运行检查 | 1.充电装置工作正常，散热风扇运行正常；2.交流进线空开、直流总保险接线可靠、标识清晰正确；3.联络刀闸、放电刀闸操作灵活；4.正、负极对地电压、对地绝缘电阻正常；5.仪表显示正常，母线及各支路无报警信号；6.监控装置能正常显示正负极电压、充电电流、负荷电流等参数；7.当直流系统发生接地或绝缘能力低于规定值时，绝缘监察可靠动作，声光报警信号显示，确定接地支路；8.当控制电压高于或低于规定值时，电压监察继电器可靠动作，声光报警信号正确显示；9.交直流电源互切功能正常。 |
| 电池 | 外观检查 | 连接端子牢固，无爬碱、无漏液、无鼓胀、无开裂。 |

* + - 1. 备用电源

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 发电机 | 外观检查 | 1.表面清洁，铭牌位置正确，字迹清晰；2.涂层完好，油漆完好；3.机组随带的控制柜接线正确，所有紧固件牢固；4.柜面的指示灯、操作按钮安装牢固，标识清晰正确，颜色符合要求；5.开关、保护装置的型号、规格符合设计要求，出厂试验的锁定标记无移位；6.电压、电流、频率、温度等仪表完好。 |
| 运行检查 | 1.电池放置在专用的台架上并配置充电器；2.电池配置2组，传输线径足够大，连接端子可靠、无爬碱，电压正常、电池组外观完好；3.发电机馈电线路连接后，两端的相序与供电系统的相序一致；4.排烟风机与发电机同时启动，延时停止，运行时无异常声音；5.冷却水清晰、干净，无杂质；6.机油油质达标、油位正常；7.机组无漏水、漏油、漏风、漏气和漏电情况；8.电压、电流、频率正常。 |
| UPS不间断电源、EPS应急电源 | 外观检查 | 1.电池表面清洁，壳体无碎裂、漏液，布线排列整齐，极性标志清晰、正确；2.整流装置、变流装置和静态开关装置的规格型号及数量符合设计要求；3.内部接线焊接可靠、无脱落，紧固件牢固；4.表面油漆完好，接地完好。 |
| 运行检查 | 运行无异响，投切功能正常，仪表显示正常。 |

* + - 1. 用电设备

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 成套配电柜、控制柜、动力、照明配电箱 | 外观检查 | 1.安装牢固；2.元器件标识、操作位置、接线端子编号清晰；3.金属框架及基础型钢接地可靠；4.电气图塑封张贴。 |
| 运行检查 | 1. 各指示灯、仪器、仪表显示正常；电器连接可靠，无发热现象；
2. 各断路器、隔离开关、控制开关、接触器功能正常，无异响；
3. 电气保护、双电源互切功能正常。
 |

* + - 1. 电气线路

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 封闭母线 | 外观检查 | 1.外壳接地线连接可靠；2.与低压柜连接可靠，绝缘处理完好无破损；3.水平与垂直固定支架牢固，弹簧等伸缩柜完好；4.每段连接可靠，无松动；端头有封闭罩；5.外壳连接可拆卸，外壳之间有跨接线，并接地可靠；6.相序排列及涂色符合设计要求。 |
| 电线电缆 | 外观检查 | 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穿同一金属导管内，且管内电线不得有接头；2.电线在线槽内有一定余量，不得有接头。 |
| 桥架线槽 | 外观检查 | 1.金属电缆桥架及支架和引入或引出的金属电缆导管接地可靠；2.敷设在竖井或穿越不同防火区的桥架、线槽，防火封堵完好；3.电缆排列整齐，无机械损伤；电缆首端、末端和分支处设标志牌，标志牌正确、清晰。 |
| 电缆竖井 | 外观检查 | 1.金属电缆支架、电缆导管接地可靠；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符合设计要求；4.电缆沟和竖井隔层（隔墙）防火隔堵严密；5.电缆沟内无杂物，盖板齐全；6.直埋电缆路径标志清晰、牢固。 |

* + - 1. 防雷及接地装置

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 接地装置 | 外观检查 | 测试接地装置的接地电阻值必须符合规范要求。 |
| 避雷引下线 | 外观检查 | 1.明敷的引下线完好，与支架焊接牢固，有防腐措施；2.接地线在穿越墙壁、楼板和地坪处加套钢管或其它坚固的保护套管，并与接地线做电气连通；3.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；4.变压器室、高压配电室的接地干线上设置不少于2个供临时接地用的接线柱或接地螺栓。 |
| 避雷针、避雷带 | 外观检查 | 1.建筑物顶部的避雷针、带等必须与顶部外露的其他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、带位置正确，焊接牢固，螺栓固定的备帽等防松零件齐全，焊接部分有防腐措施；3.避雷带平整顺直，固定点支持件间距均匀、固定牢固。 |

* 1. 弱电系统承接查验
		1. 查验依据

竣工图纸和文字资料

《防盗报警控制器通用技术条件》（GB 12663-2001）

《视频安防监控数字录像设备》（GB 20815-2006）

《民用闭路监视电视系统工程技术规范》（GB 50198-2011）

《建设电气工程施工质量验收规范》（GB 5030-2015）

《建筑物电子信息系统防雷技术规范》（GB 50343-2012）

《安全防范工程技术规范》（GB 50348-2018）

《入侵报警系统工程设计规范》（GB 50394-2018）

《视频安防监控系统工程设计规范》（GB 50395-2007）

苏州地方技防建设和管理规范。

* + 1. 项目分类

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 查验项目 | 查验内容 | 备注 |
| 1 | 周界报警系统 | 终端设备、前段设备。 |  |
| 2 | 车辆管理系统 | 票箱（车牌识别设备）与道闸、管线、管理设备。 |  |
| 3 | 闭路电视监控系统 | 摄像机、中继设备、管线、显示屏、硬盘录像机、操作台、服务器、解码器。 |  |
| 4 | 电子巡更系统 | 终端设备、前段设备 |  |
| 5 | 可视对讲、门禁系统 | 可视对讲系统（门口机、户内分机、中继设备、管理中心主机、人脸识别采集终端），门禁系统（读卡器、控制器、管理中心主机）。 |  |
| 6 | 住户报警系统设备 | 户内报警主机、户内紧急求助按钮、控制箱、控制中心主机。 |  |
| 7 | 背景音乐系统 | 音源、调制解调器、功放、扬声器。 |  |
| 8 | 控制中心 | 机房供电、机房环境、设备机柜、防雷接地、静电接地。 |  |

* + 1. 资料查验

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 文件类型 | 文件名称 | 备注 |
| 1 | 竣工图纸 | 系统管网敷设图、设备点位布置图、设备地址编码表、设备接线图、系统图等。 | \* |
| 2 | 政府验收文件 | 技防办验收合格证明。 | \* |
| 3 | 物业验收资料 | 设施设备清单。 | \* |
| 4 | 设施设备资料 | 系统设备说明书、合格证、保修卡、安装软件。 |  |
| 系统操作手册、加密狗、操作权限密码。 | \* |
| 5 | 技术交底 | 工程的质保、维保说明。 |  |
| 6 | 其它 | 系统控制箱钥匙清单、备品备件清单。 |  |

* + 1. 现场查验
			1. 周界报警系统

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 终端设备 | 控制键盘 | 可布/撤防，能旁路，显示正确的布/撤状态，外观完好，报警反应时间及时。 |
| 主机 | 安装牢固，接线规范有标识，主备电源供电可靠。 |
| 声光报警器 | 安装牢固，报警声清晰响亮。 |
| 管理电脑 | 正确显示周界报警电子地图，反应报警器状态，联动显示报警图像。 |
| 模拟屏 | 屏体安装牢固，正确反应模拟报警位置。 |
| 前端设备 | 电子围栏 | 安装牢固无松动，警示标识、防区标识清晰正确。 |
| 高压模组控制箱及引线 | 插件无松动，接触良好，有防水措施。 |
| 探测器安装 | 安装的高度和位置符合安防技术要求，设备相邻交叉安装牢固，整体布局设置无死角和盲区。 |
| 管路/线缆 | 管线施工符合施工规范及设计要求；线缆绑扎整齐、标识清晰正确。 |
| 外管网井 | 无积水，预埋管通畅，井盖完好有标识。 |
| 室外箱 | 安装牢固，锁具完好；有安全、防水防腐措施。 |

* + - 1. 车辆管理系统

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 票箱（车牌识别设备）与道闸 | 票箱 | 出票（或临时卡）迅速，显示出票时间，箱体防水。 |
| 读卡器及支架 | 安装牢固，读卡距离正常，与管理电脑联机通讯正常。 |
| 车牌识别设备 | 安装牢固、车牌识别率正常，补光措施有效。 |
| 道闸 | 安装牢固，起落杆平稳，停杆迅速，闸杆无松动、变形。 |
| 感应器线圈 | 感应线圈灵敏、位置合适，路面埋设线圈槽封堵完好，车辆通过起落符合设计要求，防砸装置可靠。 |
| 视频监控 | 视频监控（抓拍）存取功能正常，图像清晰，视频存储时间30天以上。 |
| 管线 | 管路/线缆 | 管线施工符合施工规范及设计要求；线缆绑扎整齐、标识清晰正确。 |
| 管理设备 | 电脑管理及制卡 | 1.有操作权限功能（操作员、管理员）；2.有交接班管理功能；3.实现不同有效时间性卡片（车牌）授权；4.实现车辆进、出场情况、场内车辆情况、收费情况、授权卡发行情况的记录查询；5.实现数据双硬盘备份，实现软件升级。 |

* + - 1. 闭路电视监控系统

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 摄像机 | 半球型 | 安装牢固无松动，线缆连接可靠。 |
| 外罩干净，图像清晰，角度符合监控要求，外观完好，标识清晰正确。 |
| 枪机型 | 支架、护罩、机身安装牢固无松动，线缆连接可靠，接地完好（室外），标识清晰正确。 |
| 外罩干净，图像清晰，角度符合监控要求，外观完好。 |
| 云台/球机 | 支架、护罩安装牢固无松动，云台转动灵活，接地可靠（室外），标识清晰正确。 |
| 外罩干净，图像清晰，接线可靠，光圈调焦动作正常。 |
| 　中继设备　 | 网络交换机、光端机等 | 设备排列有序，线缆绑扎整齐，标识清晰正确。 |
| 箱体 | 安装牢固，锁具完好；有安全、防水防腐措施。 |
| 管线 | 管路/线缆 | 管线施工符合施工规范及设计要求；线缆绑扎整齐、标识清晰正确。 |
| 外管网井 | 无积水，预埋管通畅，井盖完好，标识清晰正确。 |
| 显示屏 | 图像质量 | 显示的图像清晰，干扰和失真符合设计要求。 |
| 硬盘录像机 | 录像、储存、回放 | 监控图像能实时侦测存储，存储时间30天以上，检索回放功能正常，图像清晰。 |
| 操作台 | 台面 | 设备摆放有序，操作台稳固，台面完好。 |
| 操作键盘 | 1.操控图像切换、镜头调焦变倍、云台的操控、多画面分割等功能完好；2.画面显示监控点位地理位置；3.电梯监控画面有楼层显示。 |

* + - 1. 电子巡更系统

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 终端设备 | 电脑及信息传输器 | 系统信息采集传输有效，巡更软件显示正确。 |
| 前端设备 | 巡更棒 | 外观完好无破损，能迅速采集信息。 |
| 巡更点 | 安装牢固，安装位置和巡更路径一致。 |

* + - 1. 可视对讲、门禁系统

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 可视对讲系统 | 三方通话 | 单元门口机与住户、管理中心，以及住户与管理中心选呼后能听到响铃提示，接通后能进行双向通话，语音清晰；管理中心主机显示通话点位置。 |
| 监控功能 | 单元门口机与住户、管理中心之间所传输的视频信号清晰，有补光措施。 |
| 控制箱 | 1.控制箱安装位置、数量与竣工图一致，安装牢固，锁具完好；2.箱内接线规范，绑扎整齐、标识清晰正确。 |
| 管路/线缆 | 1.管线施工符合施工规范及设计要求；2.线缆绑扎整齐、标识清晰正确。 |
| 门禁系统 | 进出功能 | 1.门禁刷卡正常，开门按钮动作正常；2.单元门门禁可通过户内可视对讲分机授权解锁，可通过管理中心授权解锁；3.主机软件显示门禁开关状态；4.消防联动时，能自动解锁。 |
| 锁具 | 锁具安装牢固，阳（阴）级锁锁舌动作精准，磁力锁吸力正常。 |
| 管路/线缆 | 1.管线施工符合施工规范及设计要求；2.线缆绑扎整齐、标识清晰正确。 |
| 外管网井 | 无积水，管网通畅，井盖完好，标识清晰正确。 |
| 管理中心主机 | 软件管理 | 刷卡出入记录查询、被控门工作状态查询。 |
| 权限管理 | 1.有操作权限功能（操作员、管理员）；2.软件能实现不同有效时间性卡片授权软件，能实现数据双硬盘备份，能实现软件升级。 |

* + - 1. 住户报警系统

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 户内报警主机 | 测试入侵探测器、燃气泄露探测器，报警控制中心实时接收探测器的报警信号、类别、地址，报警信号保持至手动复位。 |
| 户内紧急求助按钮 | 测试紧急求助按钮，报警控制中心实时接收报警信号、地址，报警信号保持至手动复位。 |
| 控制箱 | 1.控制箱安装位置、数量与竣工图纸一致，安装牢固，锁具完好；2.箱内接线规范，绑扎整齐、标识清晰正确。 |
| 控制中心主机 | 管理软件能对所有的报警事件如布防撤防、报警等事件进行记录和查询，事件保留时间符合规范要求。 |

* + - 1. 背景音乐系统

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 背景音乐系统 | 音源 | DVD | 外观完好，开关碟片仓平顺，开关、按钮正常。 |
| FM/AM调谐器 | 可搜台、存储，外观完好。 |
| 麦克风 | 呼叫对应区域声音清晰，外观完好。 |
| 调制解调器、功放 | 1.散热良好，扬声器分区的总功率合理，外观完好；2.控制室进行选区广播、检验强切转换功能。 |
|  | 扬声器 | 1.安装位置、数量与竣工图纸、设备清单相符；2.安装牢固，声音播放清晰。 |

* + - 1. 控制中心

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 机房供电 | 主电源 | 双回路供电，配置防浪涌保护器。 |
| 不间断电源 | 1.蓄电池组及充电设备工作状态正常，蓄电池持续工作不低于2小时；2.监控、门禁、周界报警须由控制中心集中供电，分系统分回路供电。 |
| 机房环境 | 室内环境 | 1.控制中心有摄像机，能监控到值班操作人员的工作情况；2.配置空调、通风换气设备、防小动物措施、气体灭火器、温湿度计。 |
| 防静电地板下环境 | 清洁干燥，强弱电敷线分开，敷设在线槽内；进出管线洞口封堵严实。 |
| 设备机柜 | 1.机柜、机架、配线架安装牢固无松动；2.机柜锁具完好，柜门盖板无缺损，配线表清晰。 |
| 设备安装 | 1.摆放平稳牢固，散热和检修空间符合要求；2.机柜内各设备之间的接线规范、绑扎整齐，标识清晰正确。 |
| 防雷、静电接地 | 1.防雷设备、等电位接地可靠；2.防静电地板、机柜接地可靠。 |

* 1. 电梯系统承接查验
		1. 查验依据

竣工图纸和文字资料等。

《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB 50300-2013）。

《电梯制造与安装安全规范》（GB-7588-2020）。

《电梯技术条件》（GB/T-10058-2009）。

《电梯试验方法》（GB/T-10059-2009）。

《电梯安装验收规范》（GB-10060-2011）。

《电梯主参数及轿厢、井道、机房的型式与尺寸》（GB/T-7025.1—7025.3-2008）。

《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）。

《电气装置安装工程电梯电气装置施工及验收规范》（GB50182-93）。

* + 1. 项目分类

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 查验项目 | 查验内容 | 备注 |
| 1 | 机房 | 机房环境、消防安全设施、机房内应急操作装置、控制柜、曳引机、曳引钢丝绳/钢带、限速器装置、紧急电源装置。 |  |
| 2 | 轿厢 | 轿厢、轿厢按钮、轿厢风扇、轿厢照明、内选操作盘、外呼登记板、轿厢平层、轿厢应急照明及自动平层装置、轿门、层门、年检合格证、96333标识、应急系统、五方通话。 |  |
| 3 | 轿顶 | 卫生状况、门机、安全护栏、随行电缆安装、空调机。 |  |
| 4 | 井道及坑底 | 照明、补偿链、爬梯、底坑、液压缓冲器、急停装置。 |  |
| 5 | 消防联动运行 | 消防迫降、消防专用按钮。 |  |
| 6 | 自动扶梯 | 梯级踏板、梳齿板、扶手装置、扶手带外缘、围裙板、保护装置、紧急停止开关、安全防护、警示标志、防攀爬装置。 |  |
| 7 | 消防电梯 | 数量、参数查验、功能查验。 |  |
| 8 | 无机房电梯 | 除机房外其余查验内容参照有机房电梯。 |  |

* + 1. 资料查验

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料分类 | 资料名称 | 备注 |
| 1 | 竣工图纸 | 机房井道布置图。 | \* |
| 2 | 政府验收文件 | 电梯安全使用登记证、电梯年检报告、电梯检验合格证书、96333标识、注册登记表。 | \* |
| 3 | 物业验收资料 | 移交设备清单。 | \* |
| 4 | 设施设备资料 | 电梯装箱单、电梯监督检验报告、产品合格证、安装说明书、使用维护说明书、操作手册、电气原理图。 | \* |
| 5 | 其它 | 维保合同、轿厢及机房钥匙、控制箱钥匙、备品备件、专用工具清单。 |  |

* + 1. 现场查验
			1. 机房

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 机房环境 | 1.整洁，无杂物，地面及设备外表无尘，地面有防尘措施，照明及通风良好；2.温湿度符合设计要求：室温不超过40℃，相对湿度不超过80%（25℃）；3.防火门、窗开启、关闭灵活；4.有防小动物措施（板、网）；5.曳引钢丝绳不碰触机房楼板，绳孔应有防水台阶；6.应急电话通畅、语音清晰。 |
| 消防安全设施 | 配置灭火器。 |
| 机房内应急操作装置 | 盘车、松闸工具、平层标志对照表齐全，应急工具在指定位置安放。 |
| 控制柜 | 控制柜接线可靠、整齐，线号齐全清晰，散热风扇运转正常，内部无灰尘。 |
| 曳引机 | 1.运行时无异常震动、异响、异味、漏油，温度正常；2.无过流，有电梯升降标志。 |
| 曳引钢丝绳 | 无断股、无粉尘、张力均匀，楼层标识清晰正确。 |
| 限速器装置 | 限速器防护罩牢固可靠。 |
| 紧急电源装置 | 紧急电源装置在电梯停电时，装置能自动切换工作。 |

* + - 1. 轿厢查验

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 轿厢 | 电梯运行时轿厢无明显晃动或抖动，无异响。 |
| 轿厢按钮 | 轿厢按钮动作灵活、安全可靠。 |
| 轿厢风扇及空调 | 风扇及空调运转正常、无异响。 |
| 轿厢照明 | 照明灯光满足监控摄像头识别人员特征的要求。 |
| 内选、外呼操作盘 | 登记板齐全、固定牢固，控制功能有效，显示板显示正常。 |
| 轿厢平层 | 符合规范要求。 |
| 轿厢应急照明及自动平层装置 | 备用电源在停电时能启动。 |
| 轿门 | 光幕、安全触板功能有效，开关门灵活、平稳、可靠，无异响。 |
| 年检合格证、96333标识 | 电梯年检合格证应在有效期内，并粘贴在内选操作盘上方，96333标识清晰完整。 |
| 应急系统 | 轿厢与机房、监控中心三方通话音量正常，语音清晰。 |

* + - 1. 轿顶

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 环境 | 干净整洁，无杂物，照明正常。 |
| 空调机 | 安装可靠、排水通畅无滴漏。 |
| 随行电缆 | 绑扎可靠、牢固，随行状态稳定、无碰触。 |
| 安全护栏 | 护栏干净，固定牢固，有防腐措施、有警示标识。 |

* + - 1. 井道及底坑

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 照明 | 照明正常。 |
| 补偿链 | 运行无异响、不拖地。 |
| 爬梯 | 安装牢固，无松动，无锈蚀。 |
| 环境 | 卫生干净，无杂物，无渗水，接油盒配置完善。 |
| 液压缓冲器 | 安装牢固，无松动和积尘，无锈蚀、无漏油。 |

* + - 1. 消防联动功能

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 消防联动运行功能 | 消防迫降 | 电梯都能直驶到基层，自动打开厅轿门不再接受轿厢内令和厅外层站呼梯信号。 |
| 消防专用按钮 | 1.面板玻璃完好；2.启动开关时，轿厢每次只能接受一个指令。 |

* + - 1. 自动扶梯

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 梯级踏板 | 运行平稳无明显晃动或抖动，无异响。 |
| 梳齿板、踏板 | 梳齿板梳齿或踏板面齿完好，无缺损。 |
| 扶手装置 | 与踏板运行同步。 |
| 扶手带外缘 | 扶手带外缘与墙壁或其他障碍物之间的水平距离符合规范。 |
| 紧急停止开关 | 1.开关为红色或涂成红色并标有“停止”字样；2.超过12米的自动扶梯，应增设附加急停装置。  |
| 安全防护 | 围裙板毛刷、防攀爬装置齐全，没有缺失。 |
| 警示标志 | 齐全，无缺失。 |

* + - 1. 消防电梯

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 参数查验 | 1.符合设计要求；2.轿厢内装修采用不燃材料。 |
| 功能查验 | 1.轿厢内设专用电话，通话正常；2.在首层设供消防队员专用的电梯操作按钮，用透明罩保护；3.火灾报警主机能输出控制信号，使其降至首层或转换层，并能接收电梯的反馈信号，电梯处于消防状态；4.当触发首层的消防电梯迫降按钮时，能控制消防电梯下降至指定层，处于消防状态；5.消防电梯机房、曳引机、轿厢、井道等现场查验参照本规范第三十一条一至四项内容。 |

* + - 1. 无机房电梯

除机房外其余查验内容参照有机房电梯。

* 1. 空调系统承接查验
		1. 查验依据

竣工图纸和文字资料等。

《建筑工程质量验收统一标准》（GB 50300-2013）。

《通风与空调工程施工质量验收规范》（GB 50243-2016）。

《制冷设备、空气分离设备安装工程施工及验收标准》（GB 50274-2010）。

《压缩机、风机、泵安装工程施工及验收规范》（GB 50275-2010）。

《工业锅炉安装工程施工及验收规范》（GB 50273-2022）。

《工业金属管道工程施工及验收规范》（GB 50235-2010）。

* + 1. 项目分类

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 查验项目 | 查验内容 | 备注 |
| 1 | 机房 | 机房环境。 |  |
| 2 | 冷热源主机 | 蒸汽压缩式冷水（热泵）机组。 |  |
| 3 | 吸收式冷（温）机组。 |  |
| 4 | 燃气（油）锅炉。 |  |
| 5 | 热交换器。 |  |
| 6 | 水处理 | 水处理装置。 |  |
| 7 | 循环泵 | 循环泵（一、二次泵）。 |  |
| 8 | 定压装置 | 定压装置。 |  |
| 9 | 冷却塔 | 冷却塔。 |  |
| 10 | 管道与附件 | 管道、风管与附件。 |  |
| 11 | 空气处理单元 | 空调机组（新风机组、风柜）。 |  |
| 风机盘管。 |  |
| 12 | 空调中控系统 | 控制主机。 |  |
| 现场控制分机。 |  |
| 13 | 空调房间 | 空调现场效果检测。 |  |
| 14 | 多联机(VRV)空调 | 室外机组（中控与计量系统）。 |  |
| 室内机。 |  |

* + 1. 资料查验

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料分类 | 资料名称 | 备注 |
| 1 | 竣工图纸 | 暖通系统竣工图纸。 | \* |
| 2 | 物业验收资料 | 空调系统设施设备清单。 | \* |
| 3 | 管道试压报告、工程质量验收记录、竣工验收证明书、工程质量保修书。 |  |
| 4 | 维保合同或协议、服务电话。 | \* |
| 5 | 设施设备资料 | 空调系统使用说明书及操作手册。 | \* |
| 6 | 空调机组、新风机、热交换器、风机管理盘等明细表、数据及产品合格证、产品质量保证书。 |  |
| 8 | 空调中控系统、计量系统运行密码、加密狗、系统备份软件清单。 | \* |
| 9 | 随机附件 | 空调系统随机工具、随机备件清单。 | \* |

* + 1. 现场查验
			1. 机房

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 机房环境 | 外观检查 | 1.环境温度、湿度符合设计要求；2.门窗灵活，油漆完好，锁具完好，墙面、地面、设备及管线表面无污染；3.设备照明、应急照明、防爆灯具正常工作；4.通风设备、气体探测设备运行正常；5.管线穿墙、穿越楼板的空隙应密封，冷桥、隔声、防火、防水符合设计要求；6.地面排水沟、排水地漏排水通畅；7.消防设施齐备、有效；8.有防小动物措施（板、网）。 |

* + - 1. 冷热源主机
				1. 蒸汽压缩式冷水（热泵）机组

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 信息核对 | 核对机组的名称、型号、规格、数量、安装位置符合设计要求。 |
| 外观检查 | 1.机组零部件齐全，安装牢固，管道附件连接完好；2.润滑油油面符合运行要求，外壳无渗油、无漏液；3.外观油漆、铭牌、保温、标识完好；4.控制箱接线规范、电气连接可靠；5.风机运行电流、温升正常，无振动、无异响（风冷机组）；6.外观油漆、铭牌、标识完好，保温、翅片完好（风冷机组）。 |
| 运行检查 | 1.控制箱送电后无异味、无异响；2.操作界面无花屏、无漏光点，触摸屏灵敏有效；3.机组冷凝压力、蒸发压力、冷凝温度、蒸发温度、油压差、油面等运行参数正常；4.阀门、传感器工作正常，保护装置灵敏有效；5.压缩机运行电流、外表温度不超标，机组运行无异常振动、无异响；6.制冷、制热运行工况满足设计要求。 |

* + - * 1. 吸收式冷机组

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 信息核对 | 核对机组的名称、型号、规格、数量、安装位置符合设计要求。 |
| 外观检查 | 1.机组零部件齐全，安装牢固，管道附件连接完好；2.润滑油油面符合运行要求，外壳无渗油、无油漏液；3.外观油漆、铭牌、保温、标识完好；4.控制箱接线规范、电气连接可靠；5.机械润滑良好，阀门、仪表完好。 |
| 运行检查 | 1.控制箱送电后无异味、无异响；2.操作界面无花屏、无漏光点，触摸屏灵敏有效；3.机组压力、高发温度、排气温度、冷凝温度、蒸发温度、冷剂液位、油压差、油面运行等参数正常；4.阀门、传感器工作正常，保护装置灵敏有效；5.外表温度不超标，机组运行无异常振动、无异响；6.排烟系统正常，无异常振动、无异响；7.燃烧器、溶液泵、真空泵工作正常；8.制冷、制热运行工况满足设计要求。 |

* + - * 1. 燃气（油）锅炉

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 信息核对 | 核对机组的名称、型号、规格、数量、安装位置符合设计要求。 |
| 外观检查 | 1.机组零部件齐全，安装牢固，管道附件连接完好，无松动；2.气管、油管连接可靠；3.外观油漆、铭牌、标识完好；4.控制箱接线规范、电气连接可靠；5.机械部分润滑良好，仪器、仪表显示正常、阀门完好。 |
| 运行检查 | 1.蒸汽（热水）压力、蒸汽（热水）温度、蒸汽（热水）流量、炉膛压力、排烟温度显示正常，符合设计要求；2.燃烧器运行正常、排烟系统正常，无异常振动、无异响；3.自动控制和保护装置灵敏有效。 |
| 供油设施 | 1.油箱（池）外观完好，有防腐措施，液位显示正常；2.油泵运行正常，油管连接完好、无渗漏；3.供油间消防设施、防爆设施完好。 |

* + - * 1. 热交换器

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 信息核对 | 核对交换器型号、规格、数量、安装位置符合设计要求。 |
| 外观检查 | 1.零部件齐全，安装牢固，管道附件连接完好，无松动、无渗漏；2.外观油漆、铭牌、保温、标识完好；3.仪表显示正常、阀门完好。 |
| 运行检查 | 1.出水流量、温度、压力符合设计要求；2.蒸汽（热水）压力、蒸汽（热水）温度、蒸汽（热水）流量正常；3.温控和保护装置灵敏有效；4.交换器运行无异常振动、无异响；5.运行参数符合设计要求或满足用户需求。 |

* + - 1. 水处理

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 信息核对 | 核对设备型号、规格、数量、安装位置符合设计要求。 |
| 外观检查 | 1.设备安装牢固，零部件齐全，管道附件连接完好，无松动、无渗漏；2.外观油漆、铭牌、标识完好；3.阀门完好、仪表显示正常；4.储药容器、加药装置无渗漏，符合设计要求。 |
| 运行检查 | 1.滤料、药剂规格、制水能力、水质符合设计要求；2.设备补水、投药过程控制运行正常，无振动、无异响。 |

* + - 1. 循环泵（一、二次泵）

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 信息核对 | 核对设备型号、规格、数量、安装位置符合设计要求。 |
| 外观检查 | 1.设备安装牢固，零部件齐全，管道附件连接完好，无渗漏，防腐措施有效，保温措施完好；2.外观油漆、铭牌、标识完好；3.阀门完好、仪表显示正常。 |
| 运行检查 | 1.运行电流正常，轴承温升正常，无异常振动、无异响；2.出口、进口压力、流量正常；3.泵体保温措施完好，无渗漏。 |

* + - 1. 管道、风管与附件

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 信息核对 | 核对管材，阀门安装位置、规格、型号符合设计要求。 |
| 外观检查 | 1.管路连接方式、支架设置、阀门、伸缩管、过滤器安装规范，无渗漏；2.管道保温及防腐措施有效；3.管路介质流向、名称标识清晰正确；4.管路坡度符合设计要求。 |
| 运行检查 | 1.阀门灵活、风口、功能正常，2.风过滤器清洁，水过滤器无异物；3.带压运行无抖动、无渗漏；4.压力表、流量计、温度表显示正常。 |

* + - 1. 定压装置

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 信息核对 | 核对设备型号、规格、数量、安装位置符合设计要求。 |
| 外观检查 | 1.设备安装牢固，零部件齐全，管道附件连接完好，无渗漏，防腐、保温措施完好；2.外观油漆、铭牌、标识完好；3.阀门完好、仪表显示正常；4.控制箱接线规范、电气连接可靠。 |
| 运行检查 | 1.定压装置运行平稳，无异常振动、无异响；2.稳压范围符合设计要求；3.控制箱仪器、仪表显示正常，操作功能有效。 |

* + - 1. 冷却塔

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 信息核对 | 核对设备型号、规格、数量、安装位置符合设计要求。 |
| 外观检查 | 1.外观完好，防腐措施完好；2.管路连接完好，无渗漏，安装规范；3.配水、淋水装置完好；4.风机传动装置良好，安全罩完好；5.填料、挡水板完好；6.外观油漆、铭牌、标识完好。 |
| 运行检查 | 1.风机运行电流、温升正常，无异常振动、无异响；2.淋水、飘水状况正常；3.冷却塔进出水量、温降满足冷水机组运行要求；4.水池自动补水正常; 5.冷却水无异物、无结垢，水质符合运行要求。 |

* + - 1. 空气处理单元
				1. 空调机组（新风机/风柜）

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 信息核对 | 核对设备型号、规格、数量、安装位置符合设计要求。 |
| 外观检查 | 1.设备、风管、管道、附件、阀门等完好，无渗漏；2.风过滤器清洁，水过滤器无异物；3.外观油漆、铭牌、标识完好。 |
| 运行检查 | 1.风机运行电流、温升正常，无异常振动、无异响；2.风量、风压、温度、相对湿度符合设计要求；3.压差开关（器）、执行装置、传感器灵敏有效。 |

* + - * 1. 风机盘管

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 信息核对 | 核对设备型号、规格、数量、安装位置符合设计要求。 |
| 外观检查 | 1.设备、管道、附件、阀门等完好，安装规范，无渗漏；2.风过滤器清洁，水过滤器无异物；3.保温及防腐措施有效。 |
| 运行检查 | 1.风机运行平稳，无异常振动、无异响；2.风量、温度符合设计要求；3.线控器显示正常，操作功能有效。 |

* + - 1. 空调中控系统
				1. 控制主机

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 信息核对 | 核对系统软件、主机数量及安装位置符合设计要求。 |
| 外观检查 | 设备、管线连接符合设计要求。 |
| 运行检查 | 1.主机界面操作功能正常；2.系统显示参数与实际工况相符、误差满足设计要求；3.组态图形与实际运行工况一致；4.通讯及监控数据历史记录存取正常。 |

* + - * 1. 现场分机

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 信息核对 | 核对系统软件、现场分机数量及安装位置等符合设计要求。 |
| 外观检查 | 检查设备、管线连接符合设计要求，传感器安装规范，标识清晰正确。 |
| 运行检查 | 1.传感器、执行器工作正常；2.现场控制器与主机通信正常；3.执行器与主机显示开度一致。 |

* + - 1. 空调房间（现场效果检测）

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 外观检查 | 1.出风口、回风口安装紧密、无松动，使用无凝露；2.线控器安装牢固。 |
| 运行检查 | 检测温度、湿度、噪声、风速、二氧化碳浓度与含尘量符合设计要求。 |

* + - 1. 多联机（VRV）空调系统
				1. 多联机（VRV）空调主机

|  |  |
| --- | --- |
| 查验内容 | 查验标准 |
| 信息核对 | 核对系统软件、室内机数量及安装位置等符合设计要求。 |
| 外观检查 | 1.设备、冷媒管道、附件、阀门等完好，安装规范；2.外观油漆、铭牌、标识完好，翅片完好；3.保温及防腐措施有效。 |
| 运行检查 | 1.主机运行参数正常，无异常振动、无异响；2.主机、从机通讯及控制正常。 |
| 中控与计量系统 | 1.中控系统定时开、关机，单机、集中控制，温度设定，季节模式转换，远程锁机等操作功能正常；2.计量系统能耗采集功能正常，数据统计、分析、导出功能正常。 |

* + - * 1. 室内机

|  |  |
| --- | --- |
| 查验内容 | 查验标准 |
| 信息核对 | 核对设备型号、规格、数量、安装位置符合设计要求。 |
| 外观检查 | 1.室内机冷媒管、冷凝管保温、坡度施工符合设计要求，无漏液、无漏水；2.室内过滤机清洁、无破损。 |
| 运行检查 | 1.室内机运行平稳，无异常振动、无异响；2.风量、温度符合设计要求；3.线控器显示正常，操作功能有效。 |

* 1. 消防系统承接查验
		1. 查验依据

竣工图纸和文字资料等

《建筑消防设施检测技术规程》（DB32/T 186-2015）

《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）

《火灾自动报警系统施工及验收规范》（GB 50166-2019）

《火灾自动报警系统设计规范》（GB 50116-2013）

《自动喷水灭火系统设计规范》（GB 50084-2017）

《自动喷水灭火系统施工及验收规范》（GB 50261-2017）

《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB 50974-2014）

《气体灭火系统设计规范》（GB 50370-2005）

《气体灭火系统施工及验收规范》（GB 50263-2007）

其他建设工程质量法规、政策、标准和规范。

* + 1. 项目分类

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 查验项目 | 查验内容 | 备注 |
| 1 | 机房 | 消防控制室。 |  |
| 消防泵房。 |  |
| 2 | 火灾报警联动系统 | 消防自动报警主机和CRT。 |  |
| 火灾探测器、手动报警按钮等。 |  |
| 非消防电源强切、防火卷帘门、防火门、防火阀、防排烟系统、电梯、应急广播、应急照明、疏散指示、警报装置。 |  |
| 3 | 消火栓给水和自动喷水灭火系统 | 消防水池、水箱。 |  |
| 消防给水管网和控制装置。 |  |
| 喷淋给水管网和控制装置。 |  |
| 消防水泵、喷淋水泵、稳压泵。 |  |
| 消防炮。 |  |
| 4 | 防排烟系统 | 排烟风机、正压送风机。 |  |
| 排烟阀（排烟口）、正压送风口、挡烟垂壁。 |  |
| 5 | 应急照明系统 | 应急照明。 |  |
| 安全疏散指示灯。 |  |
| 6 | 防火分隔系统 | 防火门。 |  |
| 防火卷帘门。 |  |
| 防火阀。 |  |
| 7 | 应急广播系统 | 应急广播。 |  |
| 消防电话。 |  |
| 8 | 消防器材 | 灭火器、消火栓箱。 |  |
| 9 | 泡沫灭火系统 | 储存与管道系统、泡沫液泵与控制系统、检测系统。 |  |
| 10 | 气体灭火系统 | 储存与管道系统、控制系统、检测系统。 |  |

* + 1. 资料查验

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料分类 | 资料名称 | 备注 |
| 1 | 竣工图纸 | 工程竣工图纸、资料。 | \* |
| 2 | 政府验收文件 | 建设工程消防验收意见书（备案表）。 | \* |
| 3 | 物业验收资料 | 设施设备清单、器材清单。 | \* |
| 4 | 设施设备资料 | 建筑消防设施检测报告、消防报警点位图、编码清单。 | \* |
| 设备使用说明书、软件光盘、操作手册。 |  |
| 5 | 其它 | 加密狗及操作密码。 | \* |
| 维保合同及服务电话。 |  |

* + 1. 现场查验
			1. 机房

|  |  |
| --- | --- |
| 检查项目 | 检查内容 |
| 消防控制室 | 1.温湿度符合设计要求，室温不超过25℃；2.配置消防器材；3.有防小动物措施（板、网)；4.微型消防站 (灭火器、水枪、水带，外线电话、手持对讲机，消防头盔、灭火防护服、防护面具、防护靴、破拆工具、消防扳手等)；5.门、锁完好，地面清洁，应急照明及通风良好，设备外表整洁，无杂物，无灰尘，无积水。 |
| 消防泵房 | 1.温湿度符合设计要求：室温不超过40℃，相对湿度不超过80%；2.配置消防器材；3.有防小动物措施（板、网)；4.门、锁完好，地面清洁，应急照明及通风良好，设备外表无锈蚀，无杂物，无灰尘，无积水和浸泡现象，设备及管网标识、标牌齐全；5.地面排水沟、排水地漏布置到位，排水设施运行正常；6.管线穿墙、穿越楼板的空隙应密封，隔声、防火符合设计要求。 |

* + - 1. 火灾自动报警与联动控制系统

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 信息核对 | 1.各回路点位符合设计要求并与竣工图纸、编码清单一致；2.现场设备位置符合设计要求并与竣工图纸一致；3.消防控制室火灾报警控制器、消防联动控制器、消防控制室图形显示装置等数量应符合设计要求并与设施设备移交清单一致。 |
| 运行检查 | 1.报警主机无故障、无屏蔽信号，各指示灯显示屏工作正常；2.探测器、手动报警按钮等火灾报警和故障报警功能正常，编码信息与消防报警点位图及图形显示设备（CRT）一致；3.非消防电源强切功能正常；4.相应防火分区的防火卷帘门联动时动作，非疏散通道防火卷帘门一步降、疏散通道防火卷帘门二步降，消防控制室显示反馈信号；5.相应防火分区的常开防火门联动时动作，消防控制室显示反馈信号；6.相应防火分区的防烟、排烟风机、排烟风口、常闭式正压送风口联动时动作，消防控制室显示反馈信号；7.通风、空气调节系统中的防火阀能够自动关闭；8.相应防火分区的电梯，联动时自动降至首层，并保持梯门常开；9.相应防火分区的火灾应急广播联动时动作；10.相应防火分区的应急照明、疏散、诱导指示设备系统联动时动作；11.相应防火分区的警报装置联动时动作，门禁系统自动释放。 |

* + - 1. 消火栓和自动喷水灭火系统

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 信息核对 | 1.现场设备数量符合设计要求并与设施设备清单一致；2.现场设备位置符合设计要求并与竣工图纸一致。 |
| 运行检查 | 1.消防水泵、喷淋水泵手动和远程（多线制控制盘和强制启动）启动运转正常，主、备电源互切功能正常，主、备泵切换功能正常，消防主机显示反馈信号；2.末端试水装置测试湿式报警阀、水力警铃、水流指示器、压力开关动作直接启动喷淋水泵，消防主机显示反馈信号；3.测试消火栓启泵按钮，报警地址显示正常，启泵反馈信号正常；4.消防、喷淋稳压泵无渗漏、无异响，手动、自动启、停正常，静压、动压符合设计要求；5.建筑物最不利点的消火栓静压、动压、水柱试验符合设计要求；6.消防炮手动、自动跟踪及定位功能正常，电磁阀手动、自动开启功能正常；7.消防水池、水箱有水位探测装置，水箱液位正常、无渗漏，室外有保温措施，盖闭密封并上锁，并能自动补水。消防控制室能显示水位；8.消防、喷淋管网安装牢固，无渗漏，无锈蚀，标识清晰正确，压力表连接无渗漏，读数正确，阀门开闭功能正常，室外及车库出入口管网保温措施符合设计要求。 |
| 室外消火栓 | 1.数量、位置与竣工图纸一致，位置醒目、无遮挡，标识清晰正确；2.外观完整，无锈蚀，开、闭功能完好，无渗漏。 |
| 水泵结合器 | 1.数量、位置与竣工图纸一致，位置醒目、无遮挡，标识清晰正确；2.外观完整，无锈蚀，无松动，止回阀、安全阀功能完好。 |

* + - 1. 防排烟系统

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 信息核对 | 排烟风机、正压送风机、排烟阀、正压送风口、挡烟垂壁的数量、安装位置符合设计要求并与设施设备移交清单一致。 |
| 运行检查 | 1.排烟风机、正压送风机手动及远程启动运转正常，风量、风压符合设计要求，消防控制室能收到反馈信号；2.排烟阀、正压送风口在火灾和排烟时能够手动、电动打开，带反馈信号的设备在消防控制室能收到反馈信号；3.挡烟垂壁符合设计要求。 |

* + - 1. 应急照明系统

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 信息核对 | 应急照明、安全疏散指示灯型号、数量、位置符合设计要求并与设施设备移交清单一致 |
| 运行检查 | 1.应急照明、安全疏散指示灯正常，无故障；2.应急照明的连续供电时间符合设计要求。 |

* + - 1. 防火分隔系统

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 信息核对 | 防火门、防火卷帘门、防火阀的数量、安装位置应符合设计要求并与设备清单一致。  |
| 运行检查 | 1.卷帘门手动（就地，远程）控制功能正常，消防控制室显示反馈信息；2.常闭式防火门处于关闭状态，常开防火门应能在火灾时自行关闭，消防控制室显示反馈信息；3.防火阀手动测试，消防控制室显示反馈信息。 |

* + - 1. 应急广播及电话系统

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 信息核对 | 应急广播、消防电话数量、位置符合设计要求并与设备清单一致。 |
| 运行检查 | 1.消防广播手动、按预设控制逻辑联动分区播放功能正常，音质、音量符合设计要求；2.消防应急广播与背景音乐广播合用时，具有强制切入消防应急广播的功能；3.消防电话母子机互通呼叫正常，语音清晰。 |

* + - 1. 消防器材

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 信息核对 | 灭火器位置、型号、数量符合设计要求并与设备清单一致，外观完好，在有效期内，压力正常符合要求。 |
| 外观检查 | 消火栓箱：门、锁、玻璃完好，无锈蚀，水带、盘管、水枪、水喉、消防锤齐备完好。 |

* + - 1. 泡沫灭火系统

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 信息核对 | 泡沫液储罐标明储量、泡沫液类型、出厂及灌装日期等，储量符合设计要求并与设备清单一致。 |
| 运行检查 | 泡沫液泵设备能在消防控制室控制启停，主、备泵切换功能正常。 |

* + - 1. 气体灭火系统

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 信息核对 | 气体灭火系统设备符合设计要求并与设备清单一致。 |
| 运行检查 | 1.灭火剂瓶组、加压气体瓶组、驱动气体瓶组压力正常；2.管路连接完好，安装符合规范；3.检测系统、控制系统工作正常。 |

* 1. 给排水系统承接查验
		1. 查验依据

竣工图纸和文字资料等；

《建筑给排水及采暖工程施工质量验收规范》（GB 5024-2002）。

《国家生活用水水质卫生标准》（GB 5749-2022）。

《小区集中生活热水供应设计规程》（CECS-2007）。

《无负压给水设备》（CJ/T265-2016）。

《城市污水处理厂工程质量验收规范》（GB 50334-2017）。

《给水排水管道工程施工及验收规范》（GB 50268-2008）。

《给水排水构筑物工程施工及验收规范》（GB 50141-2008）。

* + 1. 项目分类

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 查验项目 | 查验内容 | 备注 |
| 1 | 机房 | 环境、配套设施。 |  |
| 2 | 给水系统 | 水泵、水池（水箱）、供水管道。 |  |
| 3 | 泳池设备 | 循环泵、水处理设备、管道。 |  |
| 4 | 雨水回收（中水）系统 | 水泵、水池（水箱）、管道、中水处理设备。 |  |
| 5 | 排水系统 | 雨（污）水排水（管道、检修口、窨井）。 |  |
| 机械排水（水泵、阀门、管道、集水井）。 |  |
| 餐饮污水排水（隔油池、管道）。 |  |

* + 1. 资料查验

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料分类 | 资料名称 | 备注 |
| 1 | 竣工图纸 | 给排水系统竣工图、竣工资料、竣工验收合格报告。 | \* |
| 隐蔽工程验收报告。 |  |
| 2 | 物业验收资料 | 设施设备清单。 | \* |
| 3 | 设施设备资料 | 设施设备的安装、维护和使用说明书。 | \* |
| 给水系统压力试验记录和排水通水记录、设施设备调试报告。 |  |
| 4 | 技术交底 | 操作流程、使用方法等。 |  |
| 5 | 其它 | 1.相关计量表底读数和供水合同；2.二次供水设备使用证和水质化验报告。 | \* |

* + 1. 现场查验
			1. 机房

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 机房环境 | 噪声符合国家标准，地面无灰尘，设备外表整洁，无灰尘、无积水现象，排水沟干净。 |
| 配套设施 | 1.配置灭火器材，规格、数量、位置符合设计要求；2.设备照明、应急照明、疏散指示灯正常工作；3.室内独立机械通风设备运行正常；4.室内配置有干湿温度计，温度、湿度符合相关要求；5.有防小动物措施（板、网）。 |

* + - 1. 给水系统

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 水泵 | 信息核对 | 型号、规格、数量、安装位置符合设计要求。 |
| 运行检查 | 水泵基础、泵体外观完好，减震装置完好，运行平稳、无异响，无渗漏，接地良好，保护装置完好。 |
| 水箱（水池） | 外观检查 | 外观完好、水箱盖（水池入口）双锁、液位显示、控制正常、无渗漏，水箱基础有防腐措施。 |
| 供水管道 | 外观检查 | 外观完好、有防腐措施、标识（流向）清晰正确、无渗漏、室外有保温措施，支架安装牢固。 |
| 运行检查 | 1.机械阀门灵活、开关标识清晰正确，电控阀动作正常；2.压力表量程合适、显示正常、信号动作（反馈）正常，接口无渗漏。 |

* + - 1. 泳池设备

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 循环泵 | 信息核对 | 型号、规格、数量、安装位置符合设计要求。 |
| 运行检查 | 水泵基础、泵体外观完好，减震装置完好，运行平稳、无异响，无渗漏，接地良好，保护装置完好。 |
| 水处理及加热设备 | 运行检查 | 1.加药装置、过滤装置运行正常，水质达标；2.加热设备运行正常，水温符合设定要求。 |
| 管道 | 外观检查 | 外观完好、有防腐措施、标识（流向）清晰正确、无渗漏、室外有保温措施，支架安装牢固。 |
| 运行检查 | 1.机械阀门灵活、开关标识清晰正确，电控阀动作正常；2.压力表量程合适、显示正常、信号动作（反馈）正常，接口无渗漏。 |

* + - 1. 雨水回收（中水）系统

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 水泵 | 信息核对 | 型号、规格、数量、安装位置符合设计要求。 |
| 运行检查 | 水泵基础、泵体外观完好，减震装置完好，运行平稳、无异响，无渗漏，接地良好，保护装置完好。 |
| 水箱（水池） | 外观检查 | 1.外观完好、水箱盖（水池入口）有安全防护措施、液位显示、控制正常、无渗漏，水箱基础有防腐措施；2.水池爬梯安装牢固。 |
| 管道 | 外观检查 | 外观完好、有防腐措施、标识（流向）清晰正确、无渗漏、室外有保温措施，支架安装牢固。 |
| 运行检查 | 1.机械阀门灵活、开关标识清晰正确，电控阀动作正常；2.压力表量程合适、显示正常。 |
| 中水处理设备 | 运行检查 | 加药装置运行正常。 |

* + - 1. 排水系统

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 雨（污）水排水 | 信息核对 | 窨井位置与图纸一致。 |
| 外观检查 | 1.管道外观完好、支架牢固，水平管坡度正常，入水口有过滤措施，检修口操作方便；2.管道排水通畅，无外泄，管井无杂物，雨污分流；3.井盖完好、易开启。 |
| 机械排水 | 外观检查 | 管道安装牢固，阀门动作灵活、止回阀无回流，集水井盖板有防腐措施、开启方便，入口有过滤网，井内无异物。 |
| 运行检查 | 水泵运行平稳、无异响，吸水口有过滤网，液位控制启停装置正常。 |
| 餐饮污水排水 | 外观检查 | 1.外观完好、三级过滤符合设计要求，连接完好、附件措施完好，无渗漏。便于清理油污；2.污水处理间通风、照明完好，地面清洗方便。 |

* 1. 房屋共用部位与共用设施承接查验
		1. 查验依据

竣工图纸和文字资料等。

《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）。

《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB50201-2012）。

《屋面工程质量验收规范》（GB50207-2012）。

《建筑内部装修防火施工质量评价标准》（GB50354-2005）。

《建筑工程施工质量评价标准》（GB/T50375-2016）。

《给水排水构筑物工程施工及验收规范》（GB50141-2008）。

《建筑地面工程施工质量验收规范》（GB50209-2010）。

《地下防水工程质量验收规范》（GB50208-2011）。

《园林绿化工程施工及验收规范》（CJJ/T 82-2012）。

《擦窗机安装工程施工验收规程》（JGJ 150-2008)。

其他建设工程质量法规、政策、标准和规范等。

* + 1. 项目分类

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 查验分类 | 查验内容 | 备注 |
| 1 | 门厅 | 门、五金件、旋转门、平移门。 |  |
| 2 | 楼道 | 楼道墙与台阶、楼道铝合金窗。 |  |
| 3 | 屋顶 | 女儿墙与护栏、地坪与门、屋面。 |  |
| 4 | 公共设施 | 道路、景观绿化、路灯与庭院、路灯与庭院灯、外立面、吊顶、围墙、健身游乐设施。 |  |
| 5 | 公共卫生间 | 基本设施、盥洗台、洁具。 |  |
| 6 | 地下车库 | 坡道与采光口、墙面与地坪、灯具、标识。 |  |
| 7 | 其它 | 擦窗机、机械车位。 |  |

* + 1. 资料查验

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料分类 | 资料名称 | 备注 |
| 1 | 竣工图纸 | 1.竣工总平面图；2.单体建筑、结构、竣工图；3.配套设施工程竣工图。 | \* |
| 2 | 政府验收文件 | 房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表 |  |
| 建设工程竣工验收报告 | \* |
| 勘察设计单位的质量检查报告、监理单位的质量评估报告、施工单位的工程竣工报告 |  |
| 规划、公安消防、环保、城建档案等部门对单位工程出具的认可文件或验收意见书 | \* |
| 3 | 物业验收资料 | 1.施工单位签署的工程质量保修书；2.物业质量保修文件和物业使用说明书。 |  |
| 4 | 设施设备资料 | 共用设施、设备清单 | \* |
| 安装说明书、出厂合格证、检验报告、装箱单；使用维护说明书、操作手册、电气原理图，年检报告、检验合格证书。 |  |
| 5 | 技术交底 | 安装、使用和维护保养等技术资料。 |  |

* + 1. 现场查验
			1. 门厅

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 门 | 开关灵活，玻璃无裂缝、缺角、无划伤；门框无变形、不擦地，标识齐全。 |
| 五金件 | 1.地弹簧转动灵活无杂音、无松动，定位、回弹正常；2.拉手外观好、无松动；3.合页安装牢固、转动灵活。 |
| 旋转门、平移门 | 1.外观完好，防撞标识醒目；2.感应灵敏，运行平稳，无噪音、无阻滞现象，防夹装置良好，运行可靠。 |
| 灯具 | 开启正常，安装牢固。 |

* + - 1. 楼道

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 楼道墙与台阶 | 楼道侧墙、顶面 | 无空鼓，无渗漏水绩，无脱落，粉刷层完好。 |
| 台阶 | 台阶 | 平整，无裂缝，无缺角，无脱落。 |
| 楼道平台 | 平整，无积水，无空鼓，无脱落。 |
| 扶手 | 扶手 | 无裂缝，无缺角，光滑，表面油漆无脱落。 |
| 栏杆 | 焊接牢固，无锈蚀，油漆无脱落。 |
| 楼道铝合金窗 | 玻璃 | 无裂缝，缺角，无划伤。 |
| 框 | 无裂缝，不变形，无划伤。 |
| 滑道 | 滑动灵活，有溢水口，无垃圾杂物。 |
| 锁具 | 完整，紧固不松动，能锁。 |
| 灯具 | 开启正常，安装牢固。 |

* + - 1. 屋面

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 女儿墙与护栏 | 墙顶部 | 无空鼓，无脱落，面向内倾斜下水。 |
| 侧墙 | 无空鼓，无渗漏水渍，无脱落，粉刷层完好。 |
| 护栏 | 牢固无脱焊、无锈蚀。 |
| 地坪与门 | 伸缩缝 | 盖板安装牢固，无破损，有防踩踏措施。 |
| 地面 | 有防水层保护措施，无积水、无渗漏，不起沙。 |
| 天沟 | 沿两侧有翻边及接口处理，檐沟面向就近落水地漏（沟）下水，无积水，无杂物，落水畅通。 |
| 落水口 | 管接口防水处理层无破损，过滤网完好，无杂物，落水畅通。 |
| 通风帽、排气口 | 有防雨处理，根部有防水措施，无破损。 |
| 门 | 有防雨棚、挡水门槛，外观完好，不变形，无松动，开启灵活。 |
| 屋面 | 瓦盖板 | 自上而下、左右叠加有序且牢固，无脱落。 |
| 屋脊 | 有屋脊阳瓦，砌筑整齐、牢固，无破裂。 |
| 檐沟 | 安装牢固，连接和落水管接口有处理，无渗漏，檐沟内无杂物，下水畅通。 |

* + - 1. 公共设施

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 道路 | 沥青路面 | 平整，无积水，无开裂。 |
| 路基侧 | 无裂缝，不缺损，无松动，有排水措施。 |
| 铺装路面 | 平整，无积水，无缺损，无松动。 |
| 标识 | 有导向指示牌，字迹清晰。 |
| 景观绿化 | 乔木 | 无枯死，支架牢固，有养护圈，标识牌。 |
| 灌木 | 无枯死，无垃圾，修理整齐。 |
| 草坪 | 无枯死，无杂草，修理整齐。 |
| 建筑小品 | 安装牢固，无缺损、划痕、锈蚀。 |
| 水景 | 1.外观好，无缺损，无渗漏，标识齐全；2.水泵绝缘好，工作正常；3.水景照明完好，有漏电保护装置。 |
| 路灯与庭院灯 | 灯具 | 安装牢固，无破损、漏渗，电线绝缘安全，表面无缺损划痕，漏电保护安全可靠。 |
| 外立面 | 大理石与瓷砖 | 无裂缝、空鼓，干挂牢固，无缺损，无松动。 |
| 涂料 | 无开裂，外表粉刷层均匀，无脱落。 |
| 幕墙 | 外观平整，无破损、无渗漏。 |
| 吊顶 | 平整、整洁、无破损，检修口设置合理。 |
| 围墙 | 墙基 | 无裂缝，无沉降，无缺损，涂料均匀，无脱落。 |
| 护栏 | 安装牢固，无锈蚀。 |
| 健身游乐设施 | 设施 | 安装牢固、无锐角，功能完好。 |
| 标识 | 使用标识、警示标识齐全。 |

* + - 1. 公共卫生间

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 基本设施 | 内外门、窗 | 门、窗 | 安装牢固、开关灵活，外观完好，无变形，标识清晰。 |
| 五金件 | 合页安装牢固、转动灵活，拉手及插销安装牢固。 |
| 墙面与地 | 侧墙、顶部 | 装饰面无空鼓，无脱落、无开裂、无渗漏。 |
| 地坪 | 平整，无积水，无空鼓，无脱落。 |
| 灯具 | 开启正常，安装牢固。 |
| 通风设备 | 运行正常，无杂音。 |
| 盥洗台 | 镜子 | 镜面清晰，安装牢固。 |
| 台面 | 安装平整，表面无缺角划伤。 |
| 台盆 | 安装牢固，表面无划痕。 |
| 水龙头 | 安装牢固，流水顺畅，表面无锈蚀。 |
| 下水管 | 安装牢固，下水顺畅，无漏水。 |
| 洁具 | 小便器 | 便斗 | 安装牢固，下水顺畅，无渗漏。 |
| 感应器 | 外观完好，感应灵敏，无松动。 |
| 座便器 | 进水阀 | 开关灵活，无阻塞，无渗漏。 |
| 座便器 | 安装牢固，下水顺畅，无渗漏，外观完好，无缺陷。 |
| 洗涤池 | 水龙头 | 安装牢固，流水顺畅，表面无锈蚀。 |
| 池 | 表面无缺角划伤，下水顺畅，无渗漏。 |

* + - 1. 地下车库

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 坡道与采光口 | 坡道地坪 | 流水顺畅，无空鼓，无脱落，有防滑措施。 |
| 入口钢架、顶棚 | 1.焊接牢固，不变形，无生锈，有防腐；2.无裂缝、破损、渗漏。 |
| 截水沟 | 有盖板，行车无异响，沟内无杂物。 |
| 墙面与地坪 | 侧墙、顶部 | 无空鼓，无渗漏，粉刷层无脱落、无污染。 |
| 地坪 | 地面平整，不起沙，无积水，无空鼓，无破损。 |
| 排水沟有盖板，行车无异响，沟内无杂物 |
| 灯具 | 开启正常，安装牢固。 |
| 标识 | 导向标识 | 安装牢固、无破损，导向指示清晰，标识有荧光反射。 |
| 车位标识 | 区域框线、编号清晰、挡车器安装牢固、无破损。 |

* + - 1. 其他

|  |  |
| --- | --- |
| 查验项目 | 查验内容 |
| 擦窗机 | 外观检查 | 整体结构及附件完好，基础及安装符合规范要求。 |
| 运行检查 | 1.导轨、旋转部件、行走部件、导轮等润滑良好，部件运动正常，无异常振动、无异响；钢丝绳安装牢固，无断股、松股，无明显锈蚀；排绳丝杆无阻滞、弯曲，运转正常；2.吊篮悬挂装置安全可靠，楔形夹头无松动、U形夹头无裂缝、疲劳损伤、磨损过量等不安全迹象，活动部件运转灵活；吊篮整体完好；3.控制系统与驱动设备运行正常，电动机、减速机运行正常，无异响，减速箱油位正常；控制走位准确，限位与保护装置灵敏可靠。 |
| 机械车位 | 外观检查 | 数量、型号规格和安装位置、技术参数符合设计要求，外观整体完好，安装牢固，有明显限高、限长、限重标识，悬挂钢丝绳无明显锈蚀、损坏、断股。 |
| 功能检查 | 1.传动与运动部件运行正常，无异常声响和阻滞现象；2.防护与安全装置运行正常，符合设计要求；3.操作与控制系统运行正常；4.限位、限高装置运行可靠。 |

1. 物业承接查验协议

甲方（移交方）：

乙方（承接方）：

为维护双方合法权益，明确双方责任，根据《中华人民共和国民法典》、住建部《物业承接查验办法》（建房〔2010〕165号）、《苏州市住宅区物业管理条例》等法律法规，甲乙双方对物业管理项目的承接查验事宜，达成如下协议：

**第一条 承接查验范围**

物业项目名称： ；

物业项目类型： ；

坐落位置： ；

物业管理区域（四至）： ；

总建筑面积： （高层： 幢；小高层 幢；别墅 幢）。

**第二条 承接查验内容**

一、资料移交：

（一）甲方已依法向乙方移交如下资料：

 。（可另附，建议使用附表A4、A5）

（二）甲方尚未向乙方移交的资料：

 。（可另附）

尚未移交的材料于 年 月 日前向乙方移交。

二、现场查验：

（一）查验范围：物业共用部位、共用设施、共用设备等。

（二）现场查验情况如下：

 。（可另附，建议使用附表A7）

三、物业承接查验结论：

经乙方查验，甲方确认，物业共用部位、共用设施、共用设备存在的问题和解决方法如下：

 。（可另附，建议使用附表A8）

**第三条 承接查验及交接时间**

一、现场查验时间： 年 月 日至 年 月 日。

二、物业交接工作：

物业交接工作应当形成书面记录。交接记录应当包括移交资料明细、物业服务用房、物业共用部位、共用设施、共用设备明细、交接时间、交接方式等内容，由甲乙双方共同签章确认。

三、项目交接时间： 年 月 日。

**第四条 双方的权利义务**

一、甲方的权利义务

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、共用设备的配置和建设标准；

2、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、共用设备的事项作出约定；

3、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；

4、查验不合格项，甲方应当及时解决并组织乙方复验；

5、甲方应当与乙方约定办理物业交接手续方式，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、共用设备；

6、甲方不得以物业交付期限届满为由，要求乙方承接不符合交用条件或者未经查验的物业；

7、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。

二、乙方的权利义务

1、乙方应当将物业共用部位、共用设施设备的数量和质量不符合约定或者规定的情形，书面通知甲方；

2、乙方应当配合甲方及时解决查验不合格项目，并参加复验；

3、乙方应当配合甲方以所约定的方式办理物业交接手续，交接其他物业共用部位、共用设施、共用设备；

4、乙方应当将承接查验有关的文件、资料和记录建立档案并妥善保管。物业承接查验档案属于全体业主所有；

5、前期物业服务合同终止，业主大会选聘新的物业服务人的，乙方应当在前期物业服务合同终止之日起十日内，在业主委员会的监督确认下，向被选聘的物业服务人移交物业承接查验档案，或者向业主委员会移交；

6、乙方擅自承接未经查验的物业，因物业共用部位、共用设施设备缺陷给业主造成损害的，乙方应当承担相应的赔偿责任；

7、乙方应于物业交接后三十日内，向项目所在地的县级市（区）物业行政主管部门办理备案手续。

8、乙方应在备案后将物业承接查验情况，在物业管理区域内显著位置公告。

**第五条 相关责任**

一、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，导致物业服务合同无法履行的，应当承担违约责任；

二、物业交接后，甲方未能及时解决物业共用部位、共用设施、共用设备存在的问题，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。

**第六条 保修条款**

（一）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；

（二）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** 本协议执行中发生的争议，双方协商解决；协商不成，可以申请项目所在地的县级市（区）物业行政主管部门调解，或向当地人民法院提起诉讼。

**第八条** 本协议一式三份，甲乙双方各执一份，报项目所在地的县级市（区）物业行政主管部门备案一份。

甲方代表（移交方签章）：

日 期：

乙方代表（承接方签章）：

日 期：

参 考 文 献

[1] GB 5024 《建筑给排水及采暖工程施工质量验收规范》

[2] GB 5030 《建设电气工程施工质量验收规范》

[3] GB 5749 《国家生活用水水质卫生标准》

[4] GB 7588 《电梯制造与安装安全规范》

[5] GB 10060 《电梯安装验收规范》

[6] GB 12663 《防盗报警控制器通用技术条件》

[7] GB 20815 《视频安防监控数字录像设备》

[8] GB 50016 《建筑设计防火规范》

[9] GB 50045 《高层民用建筑设计防火规范》

[10] GB 50084 《自动喷水灭火系统设计规范》

[11] GB 50116 《火灾自动报警系统设计规范》

[12] GB 50141 《给水排水构筑物工程施工及验收规范》

[13] GB 50166 《火灾自动报警系统施工及验收规范》

[14] GB 50182 《电气装置安装工程电梯电气装置施工及验收规范》

[15] GB 50198 《民用闭路监视电视系统工程技术规范》

[16] GB 50201 《建筑装饰装修工程质量验收规范》

[17] GB 50207 《屋面工程质量验收规范》

[18] GB 50208 《地下防水工程质量验收规范》

[19] GB 50209 《建筑地面工程施工质量验收规范》

[20] GB 50235 《工业金属管道工程施工及验收规范》

[21] GB 50243 《通风与空调工程施工质量验收规范》

[22] GB 50261 《自动喷水灭火系统施工及验收规范》

[23] GB 50263 《气体灭火系统施工及验收规范》

[24] GB 50268 《给水排水管道工程施工及验收规范》

[25] GB 50273 《工业锅炉安装工程施工及验收规范》

[26] GB 50274 《制冷设备、空气分离设备安装工程施工及验收标准》

[27] GB 50275 《压缩机、风机、泵安装工程施工及验收规范》

[28] GB 50300 《建筑工程施工质量验收统一标准》

[29] GB 50303 《建筑电气工程施工质量验收规范》

[30] GB 50334 《城市污水处理厂工程质量验收规范》

[31] GB 50343 《建筑物电子信息系统防雷技术规范》

[32] GB 50348 《安全防范工程技术规范》

[33] GB 50354 《建筑内部装修防火施工质量评价标准》

[34] GB 50370 《气体灭火系统设计规范》

[35] GB 50394 《入侵报警系统工程设计规范》

[36] GB 50395 《视频安防监控系统工程设计规范》

[37] GB 50617 《建筑电气照明装置施工与验收规范》

[38] GB 50974 《消防给水及消火栓系统技术规范》

[39] GB/T-7025.1—7025.3 《电梯主参数及轿厢、井道、机房的型式与尺寸》

[40] GB/T 10058 《电梯技术条件》

[41] GB/T 10059 《电梯试验方法》

[42] GB/T 22582 《电力电容器低压功率因素补偿装置》

[43] GB/T 50375 《建筑工程施工质量评价标准》

[44] DB32/T 186 《建筑消防设施检测技术规程》

[45] CJJ/T 82 《园林绿化工程施工及验收规范》

[46] CECS 222 《小区集中生活热水供应设计规程》

[47] CJ/T 265 《无负压给水设备》