

物业服务项目进场交接措施和甲方的配合方法

物业服务项目的进场交接措施和甲方配合方法

为了满足甲方的要求，XXX将首先制定接管验收计划，并将各项承接查验工作内容量化并分配，实时对各项工作的执行情况进行汇报。接管验收工作主要包括以下几方面：

1.制定接管验收计划

首先，我们将制定接管验收计划，量化并分配该阶段的各项交接工作内容，并实时对各项工作的执行情况进行汇报。

2.成立接管验收工作小组

为了便于本项目交接启动工作的顺利开展，我们将在交接启动阶段首先组建一支经验丰富、上手快的接管验收小组，包括接收总负责人、工程负责人、各专业管及技工以及文件整理相关人员，依照项目交接启动计划安排分阶段进场。

3.项目系统调试、预验收及验收

1) 验收的准备

一般情况下，我们将按照甲方给出的移交计划，按照土建及机电系统按照楼层分布从上至下或从下至上的按一定规律、顺序进行移交。文件小组将准备承接查验所需交接文件、资料及表格的制作和打印。制定承接查验中所用的各类文件、资料及表格将作为本项目承接查验工作的重要一环，也是工作顺利展开的关键。

2) 验收的实施

验收小组总负责人根据项目施工图纸，按设计及施工要求编制验收计划。验收小组将进行项目各类资料、图纸的验收。分专业配合甲方进行项目的预验收。在预验收过程中，对于未达到验收标准的工程及设备，提出并呈报予甲方书面整改报告，由甲方安排进行整改。项目的整体验收及接收。设备的实物验收，要做到符合以下点：

- a) 设计图纸与设备的规格型号、数量符合；
- b) 主要设备、设施的安装位置与安装质量符合设计要求和相关的施工规范；
- c) 设备与连接整体系统的技术性能应与设计要求符合，检查结果对应不同类别设备，认真记录在相应交接表格中；
- d) 对物业的其他配套系统设施进行验收，验收结果记录在相应交接表格中。

4.验收后的处理

验收小组专业人员根据各自分工写出单项的验收报告。验收小组负责人、工程主任根据全部单项验收报告，写出物业综合性验收报告的评定及意见书，呈报予甲方。验收小组对不合格设备、设施，写出书面报告，同时提出可行性解决办法。验收小组各专业负责填写交接过程中的验收记录及交接记录。在进行正式移交过程中，各方应签署并确认有关交接文件。

办理正式物业验收移交手续，将签字确认的验收记录全部档案资料予以存档。

首先，我们需要了解物业接管验收标准。验收标准包括资料部分和公用部位、设施部分。资料部分需要甲方提供电梯（扶梯）合格证明和准用文件、所有设施设备安装、验收记录、水电线路图、项目资料、技术资料等。公用部位、设施部分则需要检查屋面、外立面、内墙面、人行楼梯、走道、栏杆、门窗等。

屋面部分需要检查屋面细石混凝土保护层及女儿墙是否有明显空鼓裂缝，屋面细石混凝土保护层是否有起砂现象。天沟部位及排水口周边防水卷材需要铺贴密实，天沟需要排水通畅，整个屋面 24 小时蓄水无渗漏，无明显积水。瓦屋面需要检查瓦片是否粘结牢固、排列是否整齐、平直，搭接是否合理，接缝是否严密，是否有残缺瓦片。屋面排水口需要有排水篦子，屋面突出物需要安装牢固并有避雷防护。上人屋面临空处的栏杆需要净高，楼高 24m 以下的，不低于 1.05m，楼高 24m 以上的，不应低于 1.10m，栏杆离地面或屋面 0.10m 高度内不应留空。上人屋面的排气道口离屋面高度不低于 2.0m。

外立面部分需要检查表面是否干净无污染，无明显射影和波纹，外墙涂料粉刷是否无漏刷、无色差，外墙是否渗水。墙面需要平整无空鼓开裂，大墙角、阴角需要顺直，细砂批嵌需要均匀无接口，表面需要无明显射影和波纹，阴阳角需要顺直；涂料需要均匀，无色差，无接痕，无污染，收头需要清爽。斜板表面需要平整。

内墙面部分需要检查首层、各楼地砖、墙砖是否铺贴平整无空鼓、破裂，拼花图案是否清晰，色泽是否一致，是否有缺棱掉层、电梯厅角，砖缝是否均匀顺直。电梯口地砖需要有一定坡度坡向走道，防止电梯厅进水。地砖需要铺贴平整，拼花图案需要清晰，色泽需要一致，无缺棱掉角，砖缝需要均匀顺直。楼梯踏步尺寸需要一致，无大小头，斜面需要一条线。楼梯挡水线、挂落线、宽厚度需要一致，表面需要平整。栏杆需要焊疤处理平整，木扶手需要拼接牢固，扶手背不应弯曲，腻子批嵌需要密实，栏杆高度、间隙需要符合设计规范。有儿童活动的场所，栏杆应采用不易攀登的构造。铁质栏杆接口需要焊接严密，油漆表面涂刷后不应有锈斑、焊渣，毛刺等。

门窗部分需要检查门窗是否安装牢固，安装位置是否符合设计要求。门窗需要开启灵活，无倒翘，阻滞及反弹现象，五金配件需要齐全，位置需要正确。门窗框扇门窗表面外观需要洁净，无划痕，碰伤，拉毛现象。门窗滑槽内不应有垃圾，排水孔需要通畅，玻璃不应有划伤、气泡。

5、硅胶槽的设计要求符合，槽口顺直，宽度和深度合适，硅胶边缘整齐光滑。

6、楼道窗的高度距地面至少 0.9m，如果低于 0.9m，则需要设置防护栏。

1、门扇开启灵活，没有自开、自关或回弹现象。

2、门框与墙体之间填充的砂浆饱满均匀。

3、门框的正、侧面垂直，允许小于 3mm 的偏差，对角线间允许小于 3mm 的偏差。

4、门框和门扇、门扇和门扇之间的搭接宽度为 1.5mm 至 2.5mm，高低差小于 2mm。

5、门锁、拉手、插销、小五金和门碰头都安装齐全，没有遗漏，位置准确牢固，表面整洁无污染，油漆涂膜没有缺损或划伤，门锁开关灵活，钥匙插入拔出没有卡阻现象。

6、电表箱、水表井、管道井、水表箱和弱电箱等同类门都使用通锁。

1、沥青路面：道路铺设符合设计及规范要求，表面没有裂缝或明显的接槎痕迹，铺设顺直，泄水畅通，没有积水现象。雨水口篦子、检查井盖等高出路面部分，不应大于 5mm。道路宽度允许偏差 $\pm 50\text{mm}$ ，厚度允许偏差 $\pm 5\text{mm}$ ，横坡允许偏差 $\pm 0.35\%$ 。表面平整度 2m 靠尺检查，允许偏差小于 7mm。

2、混凝土路：混凝土面应没有裂纹、脱皮、麻面和起砂等缺陷，接缝高差不得大于 2mm。混凝土路面的纵缝、横缝必须沿全长作通，纵缝和横缝必须贯通。允许偏差：纵缝 20m 长度内不得大于 20mm，横缝在路面宽度内不得小于 10mm。路面的平整度符合允许偏差，3m 直尺检查时允许偏差小于 5mm，路面坡度符合设计允许偏差小于 0.15%，没有积水现象。

3、路面适当位置设置减速带。

出入口

1、主出入口岗亭设置要视线通透，方便观察来往车辆和行人，岗亭门制作成推拉门。

2、出入口安装监控设备。

1、出入口车牌识别器应设置在安全岛上（安全岛高度一般为 30cm），其前侧安装地桩，防止车辆意外失控冲撞。

2、车辆行驶、停放、警示标识完备、清晰，车库入口处安装有限高杆。

3、按消防要求配备干粉灭火器，安全疏散出口指示灯完好，符合消防安全管理规定。

4、室内停车库照明多回路控制，宜采用节能灯源。

5、地下停车库配备清洁取水口，下设接水池，该位置墙面铺普通瓷片。

6、地下车库集水井配潜水泵（一用一备），宜设超高水位报警系统，可将报警信号连至指挥中心或其它易发现位置。给排水、消防管道或相关设施易被车碰撞的建议安装防撞装置。

7、地下车库出入口设防洪闸。

8、地下车库墙面、顶棚平整，地面不反砂。

停车场

9、道闸系统采用双电源供电，并且还配备了 UPS 电源以确保稳定性。

10、停车场管理系统具备以下功能：

10.1各出入口的车场管理系统数据联网，数据实时备份，方便随时查询。

10.2对入口、出口以及系统主机的功能进行检测，确保出/入口设备与系统主机通讯正常。

10.3对车辆探测器的探测灵敏度和抗干扰性能进行检测。

10.4对自动栅栏升降功能和防砸车功能进行检测。

10.5对车牌识别器的功能进行检测，包括无效车牌识别功能、车牌识别距离和灵敏度是否符合设计指标。

10.6对具备图像识别功能的停车管理系统进行检测，包括出/入口车牌和车辆图像记录的清晰度以及调用图像信息的符合情况。

10.7对系统主机的显示、统计、信息储存等功能进行检测。

垃圾中转站：

1、确保通风良好、排水通畅。

2、预留清洁水源和电源插座。

3、引入照明设施以保证正常作业所需的照明。

4、尽量避免将垃圾房、污水处理站等臭味源位置设置在商业项目附近。

5、符合项目所在地政府对垃圾处理的要求。

- 1、确保池内无垃圾杂物，进排水畅通，池壁无裂痕。
- 2、检查井和化粪池进出水高度差不小于 5 厘米，立管与粪池之间的连接管道应有足够坡度，并不应超过两个弯。井盖搁置稳妥并设置井圈。
- 3、排水管道坡向正确，检查井设置间隔符合规范要求。

绿化工程：

- 1、预留室外绿化取水口。
- 2、绿化用水可单独计量。
- 3、确保苗木种植种类、数量、位置与图纸相符。
- 4、确保苗木规格符合设计要求。
- 5、乔木应有适当的保护措施，包括护树架和铁质护树架与树木之间的柔性材料保护，无倒伏、摇动现象。
- 6、草坪应无杂草、无枯黄、无病虫害，覆盖率达到 95%。
- 7、绿地表面应平整整洁，无裸露土面。
- 8、花卉种植地应无杂草、枯黄，各种花卉生长茂盛，种植成活率应达到 95%。

XXX 的成活率应达到 95% 以上，珍贵树种和孤植树应保证成活。

10、XXX 应有标识，包括绿植名称、产地、属性。

电缆敷设：

1、确保电缆型号、规格符合设计规定，敷设整齐，相色正确，无机械损伤。

2、电缆标识清晰、齐全，包括引至和接出以及电缆规格型号等规范内容。

3、未使用的电缆孔需作临时封堵。

4、每条电缆必须全部放置电缆槽，无架空。

5、配电间电缆沟应具备排水地漏。

6、有积水的电缆沟应设置积水坑及潜水泵，积水坑和电缆沟的标高相差至少 50 公分以上。

7、电缆沟内应保持清洁，盖板完整，室外电缆沟不得有积水。

8、检查是否存在未封堵的空洞。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/118102130141006045>