

DB 4404

珠 海 市 地 方 标 准

DB4404/T 50—2023

物业承接查验服务实施细则

Specification for the implementation of property acceptance inspection services

2023 - 11 - 15 发布

2024 - 01 - 01 实施

目 次

前言	II
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 承接查验的类型及基本要求	1
4.1 承接查验的分类	1
4.2 基本要求	2
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	2
7.1 承接查验信息沟通	3
7.2 查验条件	3
7.3 查验复函	3
7.4 成立查验小组	3
7.5 查验过程	3
7.6 查验记录	4
7.7 查验问题的登记确认	4
7.8 查验问题的跟踪	4
8 接管移交	4
8.1 物业移交、服务企业备案	4
8.2 承接查验问题、报告的移交	4
8.3 形成移交工作记录	5
附录 A（规范性） 承接查验作业流程	6
附录 B（资料性） 承接查验移交资料清单	7
附录 C（资料性） 物业接管验收	12
附录 D（规范性） 物业整体移交登记	45
附录 E（资料性） 承接查验问题汇总	46
参考文献	47

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件由珠海市物业管理行业协会提出。

本文件珠海市住房和城乡建设局归口。

本文件起草单位：华发物业服务有限公司、珠海市物业管理行业协会、珠海正方物业管理有限公司、珠海市利朗建筑安装工程有限公司

本文件主要起草人：孙静、曾师、李称意、吴凯屏、程泉金、赵鑫、邵现华、杨波、陈伟增。

物业承接查验服务实施细则

1 范围

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

本文件适用于珠海市物业服务企业对新建物业及物业管理机构更迭时的承接查验工作。

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 acceptance inspection

承接物业管理项目前，物业服务企业和业主按照国家相关规定和物业服务合同或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、物业费预收或拖欠情况以及相关档案资料等进行检查和验收的活动。

注：本条引用自《物业管理术语（征求意见稿）》。

3.2

建设单位 constructing units

建设工程的投资方及产权人。

注：本条引用自《物业管理术语（征求意见稿）》。

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。

注：本条引用自《物业管理术语（征求意见稿）》。

4 承接查验的类型及基本要求

4.1 承接查验的分类

按物业管理状态分为两类：

——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。

——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、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、如实记录、严谨认真、不遗不漏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、以及业主委员会、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，查验工作人员应注重查验的实效性、真实性，如查验工作中出现存在异议的问题，可在当日查验结束后进行专项讨论确定。

4.2.5 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、观察、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，现场查验开始十五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、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配合移交，现场查验开始十五日前未能全部移交所要求资料的，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、共用设备、共用设施。

6.4 核查移交资料

物业服务企业应当对建设单位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：非新建物业应在物业服务合同生效前 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：

- 物业的业主委员会、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。
- 物业的业主委员会、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、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、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、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、施工单位共同组织成立查验小组。

7.4.2 物业管理机构更迭时：新聘物业服务企业与业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构、业主代表等相关人员成立物业承接查验小组。

7.5 查验过程

7.5.1 资料检查：

- 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（包括供电系统、给排水系统、消防系统、弱电系统、通风空调及供热工程，且资料检查内容应包括附录 B 的内容）。
- 物业管理机构更迭时：应当在业主委员会、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；对物业共用部位、共用设施设备维修、养护和管理以及大中修、更新改造及专业检验的资料。一般包括：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、完好率评定报告等进行查验。

7.5.2 共用设备检查包括但不限于：

- 供配电系统：强电设备机房、高低压配电系统、备用电源系统、用电设备及线路；
- 电梯系统：电梯底坑、电梯轿厢、电梯机房井道、扶梯/自动人行道；
- 通风空调系统：空调主机、空调冷媒水系统、室外冷却塔、新风机组/风柜、风机盘管；

- 给排水系统：给水系统、建筑中水及游泳池系统、排水系统；
- 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；
- 弱电系统：楼宇自动控制系统、安全技术防范系统、广播会议设备系统、停车场管理系统。

7.5.3 房屋共用部位与共用设施检查包括但不限于：

- 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；
- 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）并由建设单位或业主委员会、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需注意做好共用部位、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，书面通知建设单位或业主委员会、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，由建设单位或业主委员会、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 物业移交、服务企业备案

8.1.1 物业服务企业应当在物业承接查验完成，与建设单位或业主委员会、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后 10 日内办理物业交接手续。

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

8.2 承接查验问题、报告的移交

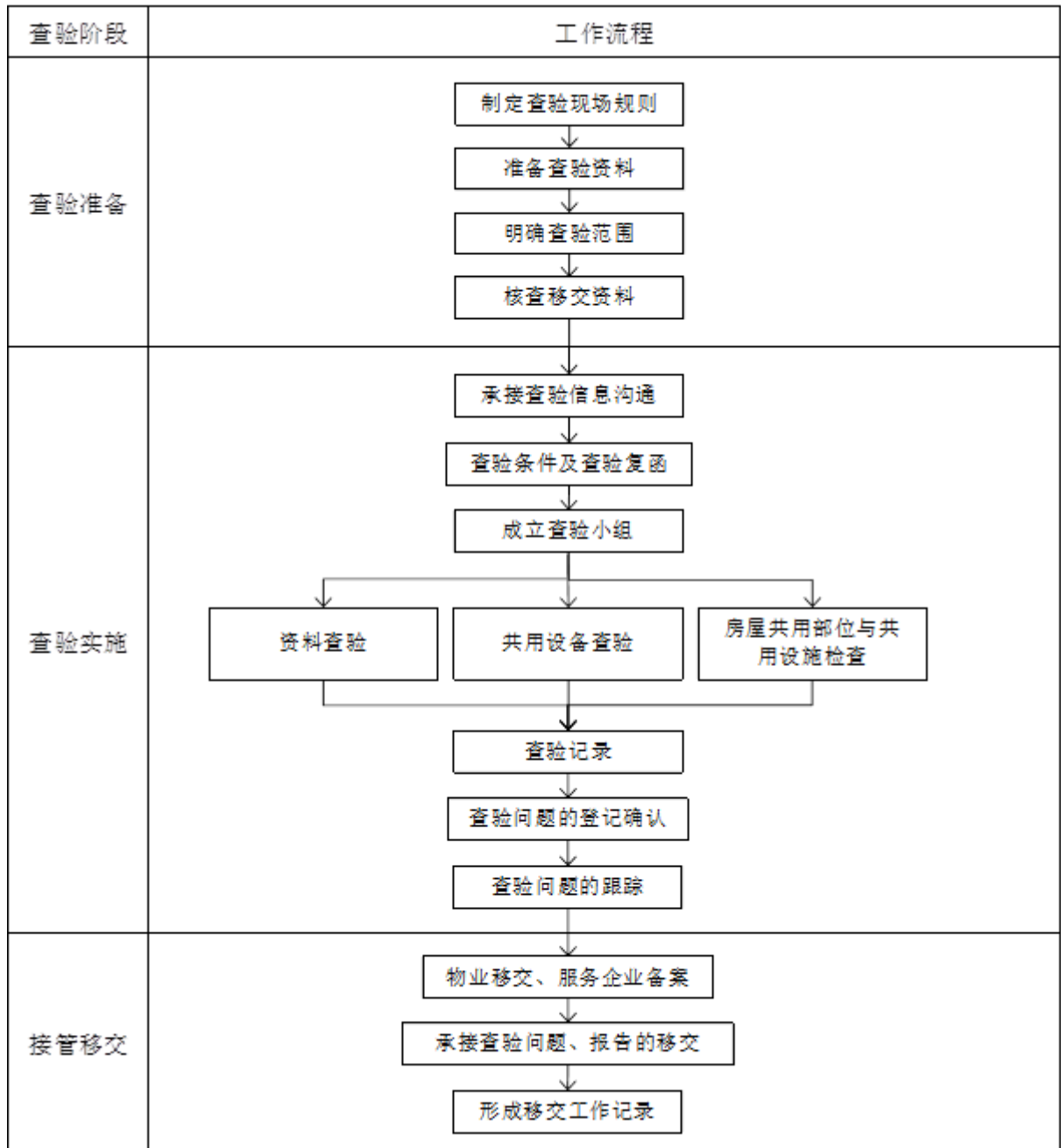
8.2.1 查验结束后，物业服务企业应在 7 日内提交《查验报告》给建设单位或业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构、业主代表（物业管理机构更迭时），由物业服务单位如实记录复验情况并形成查验复查报告。

8.2.2 办理接管手续，物业承接查验协议、物业整体移交表（表 D.1）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，并提醒建设单位或业主委员会、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）向所在地物业主管部门申请备案。

8.3 形成移交工作记录

交接工作应当形成书面记录(见附录D)。交接记录应当包括移交资料明细、物业共用部位、共用设施设备明细、交接时间、交接方式等内容。交接记录应当由相关单位和物业服务企业共同签章确认。

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图

附 录 B
(资料性)
承接查验移交资料清单

承接查验移交资料清单如表B.1。

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	项目规划报建方案图（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、弱电、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、弱电、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		
	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		

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	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、电梯、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	
	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	

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	检查项目
项目建筑工程 技术资料	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、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		
	17		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、室外冷却塔、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、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		
	23		空调系统、冷媒水系统、室外冷却塔、送排风系统的系统图、平面图及电气控制图		
	24		空调系统及设备试压、调试报告		
	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	检查项目
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	消防系统资料	火灾报警系统、自动喷水/消防栓灭火系统、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		弱电智能化系统资料	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	
	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、公安等相关部门的验收资料				

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	检查项目
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。		
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)
物业接管验收

物业接管验收表C.1~C.30进行。

表C.1 变配电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
配套设施	1、灭火器材、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8mm，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，防鼠板应采用铁皮包裹，表面光滑，拆卸便利，其高度应大于50cm。	

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。	

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的铜编织带可靠连接。	
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

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。	
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、查验市电停、送电与发电机自动启停连锁功能正常； 5、检查接线端子紧固，检查计量装置正常； 6、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）。	

表C.5 干式变压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
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、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。	

表C.6 无功功率补偿柜现场查验内容与标准

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。	
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	1、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	1、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	1、装置接地（PE）或接零（PEN）可靠，且有标识。	
线路敷设	2、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。	
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8mm。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、无凹陷或沟槽，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。	
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4mm ² 。 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、电缆接头及充电电缆的供油系统应安装牢固，不应有渗漏现象；充电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，经人行通道处理地深度不应小于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。	
等电位	1、建筑物等电位联结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； 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不大于6mm，货梯不大于8mm； 3、层面地坎与轿门地坎水平距离不大于35mm； 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。	
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。	

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
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，应采取措施阻止人们翻越扶手装置，以免除坠落的风险； 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撞挡板，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。	

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/148016020143006024>