



项目解决方案

PROJECT SOLUTIONS



— 物业设备设施移交/接管

物业设备设施移交/接管标准

1. 交付使用前应具备的基本条件:

1.1 管理用房

1.1.1 提供管理用房办公场所;

1.1.2 交付使用前提供垃圾回收房或垃圾中转回收站;

1.1.3 配备安防宿舍;

1.2 标识、标牌

1.2.1 做好园区及楼栋标识牌;

1.2.2 做好车场划线及标识牌;

1.2.3 做好楼层公共区域标识牌;

1.3 清洁开荒

1.3.1 做好交付前外墙清洁开荒工作;

1.3.2 做好交付前的各类水池、化粪池等开荒清洁工作;

1.3.3 做好交付前的建筑装修开荒工作;

1.3.4 做好交付前园区开荒工作。

1.4 设备交验

1.4.1 供配电设备

- 1.4.1.1 收楼前做好各机电设备的开荒检测工作；
- 1.4.1.2 收楼前做好发电机带负荷试运行工作；
- 1.4.1.3 交付使用前，各双电源供电回路必须具备双电源供电的能力；

1.4.2 电梯运输系统

- 1.4.2.1 交楼前需做好电梯验收移交工作，确保电梯正常运行；
- 1.4.2.2 交付使用前，电梯必须具备5方通话功能；
- 1.4.2.3 写字楼项目电梯必须具备上下班高峰功能；

1.4.3 消防系统

交楼前，必须做好消防系统的验收检测工作，确保消防系统正常运作。

1.4.4 空调系统

- 1.4.4.1 交楼前，做好中央空调水处理及预膜工作；
- 1.4.4.2 确保交付使用前能正常启用中央空调系统。

1.4.5 安防系统

交付使用前，必须完善监控报警系统、周界防范及门禁系统；

1.4.6 通信系统

交付使用前，电信、电视、网络必须具备开通条件；

1.5 设备房、公共区域配套及其他

- 1.5.1 各设备房交付使用前，通风降温设备能正常运行；
- 1.5.2 交付使用前，必须配套提供消防灭火器到各公共场所及设备房；
- 1.5.3 交付使用前，必须配套提供消防应急照明灯具；
- 1.5.4 交付使用前，必须配套提供与项目风格相协调的垃圾桶；
- 1.5.5 项目交付接管前，必须在园区（广场）周围或重要场所提供用电电

源插座与水源接驳处；

1.5.6 交付前，必须开通员工及施工人员通道；

1.5.7 项目接管时，施工单位或开发商必须提供 0.5-5%的备用材料给物业公司；

1.5.8 园区弱电、消防设备设施必须做好防雷防护。

2. 相关资料的移交

2.1 产权资料

2.1.1 《国有土地使用证》；

2.1.2 《建设用地规划许可证》；

2.1.3 建设用地通知书附图及批文；

2.1.4 用地批准书附图及批文；

2.1.5 《建设工程规划许可证》；

2.1.6 《建设工程开工证》；

2.1.7 《商品房预售许可证》；

2.1.8 用水、用电、用气指标批文；

2.1.9 两书：《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》

2.2 技术资料

2.2.1 竣工验收资料主要有竣工图（包括：总平面图，建筑、结构、设备、附属工程及隐蔽管线的全套图纸）；建设工程竣工验收证书；建设消防验收合格证；公共配套设施综合验收合格书；供水合同；供电、气协议书、许可证；光纤、通信设施合格证；电梯准用证；特种设备必须提供相关单位检验合格证书；

2.2.2 施工设计资料：全套设计图纸；地质勘察报告，工程合同，开、竣工报告；图纸会审记录，工程设计变更通知单及技术核定单（包括质量 事故处理记录）；其他可能会影响将来营运管理的原始记录。隐蔽工程验收签证，

沉降观察记录，防雷检测报告记录；钢材、水泥等主要材料的质量保证书；砂浆、混凝土试块试压报告；竣工验收证明书；

2.2.3 设备设施安装、使用和维护保养等资料有机电设备采购、安装、保修合同书；机电设备出厂合格证；机电设备使用说明书、随机资料；机电设备保修卡、报修协议；设备的售后服务的相关资料；机电设备安装、调试报告；隐蔽工程验收报告；新材料、构配件的鉴定合格证书；

2.2.4 保修与说明文件有物业质量保证书、保修文件、物业使用说明书等。

3. 楼宇设施的移交要求

3.1 通用要求

3.1.1 公共设备设施的型号、数量与移交清单相符。

3.1.2 设备设施的相关备件、专用工具齐全。

3.1.3 所有机电系统的设备能正常运行，达到设计文件的要求。

3.1.4 室内外的排水、排污管网畅通，化粪池、隔油池、沙井及管道内无杂物。集水井盖牢固盖好并要便于操作。

3.1.5 天面排水沟排水畅顺，雨水口要有安装隔栅网；所有的露天管线要与避雷网连通。

3.1.6 楼层公共走道、窗户应安装防护栏及防雨装置，要牢固结实。

3.1.7 设备表面油漆完好无损，安装牢固、留有足够的维修空间，无渗漏现象，工作状态良好，标识清楚。

3.1.8 非隐蔽的管线表面油漆完整无锈蚀，要分类喷有标识，在地面上安装固定的支架砌一个高 5 cm 的水泥墩保护支架。所有的阀门要挂上能标识功能、作用、隶属关系的统一式样的标识牌。

3.1.9 各系统机房墙上要挂该设备系统图。

3.1.10 机房、管井房配置完整，地面铺贴防滑砖，离控制柜（箱）30 cm 处铺贴 5 cm 宽的黄色条形瓷砖。墙面抹灰油漆，在地面上安装固定的支架砌一个高 5 cm 的水泥墩，干燥通风、采光良好。

- 3.1.11 各机房、管井楼板要封堵好，门的正上方要有标识牌；门口要有 10 cm高的门槛。水管井的要安装有排水地漏。
- 3.1.12 走火通道畅通，在楼层的相关地方贴有楼层疏散平面图，疏散诱导灯齐全、防火门能正常开关，消防设施配备齐全。防火卷帘下面有明显警示标志。
- 3.1.13 园林景观、路灯、景观照明运作正常。
- 3.1.14 避雷网检测点、沉降监测点要有标志。
- 3.1.15 室内灯光照明要按经营业态区域布置。
- 3.1.16 主体结构无变形、裂缝；木结构结点牢固，无白蚁害。
- 3.1.17 外墙不得渗水。铝板无变形变色，密封胶按规范填满粘帖牢固。
- 3.1.18 内墙墙身应表面洁净粘帖牢固，阴阳角顺直，不应有空鼓裂缝和起
泡等现象。
- 3.1.19 金属网架油漆光滑无脱漆锈蚀现象。
- 3.1.20 楼板面层与基层粘结牢固不空鼓，整体平整。
- 3.1.21 卫生间、茶水间地面与相邻地面的标高符合设计要求，不应有积水，
倒泛水和渗漏。
- 3.1.22 烟道、通风道、垃圾通道应畅通无阻。
- 3.1.23 装饰工程的相关的设备设施要达到设计要求。

3.2 设备设施专用要求

3.2.1 给排水系统

- a) 水泵房的天花、墙身刷白，地面铺贴防滑砖（如泵房噪声对外有干
扰的情况下，应做吸音设施）。
- b) 正常照明良好，并有应急照明装置；门扇为外开防火门。
- c) 水泵基座应高于地面，基座周围应有通至地漏或集水井的排水沟。泵
房内管道应喷上防腐油漆，并用箭头标明水流方向。
- d) 水泵的泵体、电机外壳支架和水泵电源箱（柜）或控制柜的保护油
漆面应保持良好的。不应有锈蚀。水箱、水池安装标尺。水泵房安装一个以上
给水点（DN25）。

e) 设备外观整洁，铭牌完好，控制柜安装稳固，接地线连接良好；设备完成安装调试，运行状态良好，满足设计参数要求。

f) 相关阀门、管道及附件：各个阀门的开关应灵活可靠，内外无渗漏（明杆阀门要抹上黄油）；止回阀动作应灵活，阀体内外无漏水；压力表指示准确，表盘清晰；管道及各附件外表整洁美观，无裂纹，油漆应完整无脱落；点动水泵转向正确，设备自投状态运行良好达到设计要求。

g) 排污泵：排污泵在集水井内安装稳固，无晃动。泵体下端吸水口无堵塞；排污设备控制部分电子浮球安装合理、固定牢固可靠，自动/手动控制泵启、停正常。管道应喷上防腐油漆并用箭头标明水流方向。

h) 集水井盖焊接牢固，安装稳妥。集水井内不得有施工垃圾遗留；每个集水井内应按设计文件配置排污水泵。

3.2.2 变配电系统

a) 高低压配电房、变压器房门：外开，门洞有防鼠防小动物装置、门扇有通风百叶，门内侧装有防火隔断措施。

b) 防火门及金属门应保持完好。门外应有明显的标识：“高低压配电室”或“非值班工作人员严禁入内”。

c) 正常照明良好，并有应急照明装置。通风良好，有散热降温措施，室内不能有水管经过。消防器材配备齐全。

墙身：刷白，无施工遗留痕迹。无明显的凹凸不平及挂尘的现象。墙身要挂有系统图。

d) 天花：刷白，无漏水痕迹，无蜘蛛网。

e) 地板：可根据实际情况选择水泥地板全部油灰色地板漆、铺防潮、防滑地砖或用阻燃夹板的其中一种；上述三种方式都要在距离配电柜 50CM 处用黄色油漆划上 10-15CM 宽的警戒线。在操作范围内铺上对应电压等级的绝缘胶垫。

f) 楼层配电室及其他专用配电室（含配电专用管井）墙身、地板、天花的要求与高低压配电室相同。对穿过楼板的电缆桥架必须做好防水浸的拦水基。要求具有对整个配电室阻水的防水门坎。

g) 安全防护装置齐全，各种标志牌按要求配备齐全；设备试验状态投入使用工作状态良好，运行参数在设备设计额定值范围内，满足设计要求。

h) 高低压配电柜、变压器正式供电，满足设计功能，按国家及地区有关规程施工，无事故及安全隐患(如电缆沟有盖板；有悬挂安全标示牌；安全有效距离合格；高压侧有隔离设施等)；接地网可靠接地；设备房要做好三防措施(如有防鼠板、电缆沟、门窗、墙洞有封网、线槽进入设备房过墙段应有防火泥封闭)。

i) 电房操作位置设置绝缘胶垫、悬挂一次接线系统图。

j) 高压房配置相应的高压绝缘操作工具。

k) 在满负荷运行状态下，各开关、交流接触器无发热、异响。

l) 电缆两端头的编码一致，开关出线无错误。

3.2.3 发电机设备

a) 地面应做好防尘处理，发电机台架应高于地面，在距离台架 20CM 处应有黄色的警戒线，发电机组的槽钢底座无锈蚀现象。对于风冷发电机组的台架靠水箱处要有排水沟，其宽度不超过 15CM

b) 发电机组的日用油箱应设在有门的独立房间，门外侧应有明显的警示牌：“严禁烟火”。有抽油泵等添加燃油的固定设备。发电机组的启动电池应放置在专用的台架上。

c) 发电机房的照明、通风、冷却、泵油设备的用电应接入确保回路，以保证发电机组送电后，能确保这些设备的运行用电。机房内安装一个给水点 (DN25)。

d) 机房隔音，防护设置完好：设备试验投入使用工作状态良好，运行参数在设计额定值范围内，消烟除尘达到环保要求。发电机系统参数能满足设计功能，机组正常使用，机油管路、柴油管路、冷却水路畅通。若有两台以上机组，能并车同步运行，烟管无漏烟现象，有事故紧急停车功能，应急自动发电功能正常起动，确保供电线路正常供电。

e) 电池电压、机油油位、水箱水位、柴油油位在正常范围值内，管网等无泄露现象。

f) 发电机组试运行状况良好，机组运行时无异响声音，急停开关可以有效动作。

g) 柴油机组加油设备配备（油泵）到位，可正常投入使用；环保设备（排烟）正常无松动，烟管连接处连接密合无漏烟。环保验收相关合格证齐全。

h) 排烟水过滤箱正常，蓄水、补水正常。排水阀可以正常打开，水箱内的沉淀物清洗时可以排放干净。

i) 机组运行达到额定值后，手动合闸试送电，备电可以送到市/发电终端转换箱。

j) 电气线路敷设应按规定采用防爆金属管、灯具及开关；气体灭火装置正常。

3.2.4 电梯设备

a) 电梯机房的天花、墙身刷白，无漏水、渗水现象，地面采用专用地板漆油漆（灰色）或铺防潮、防滑地砖。控制柜、主机周围划分黄色警戒线。门外开，并有锁紧装置，门上应有明显标志：“电梯机房”、“机房重地，闲人免进”。机房内应设置手提灭火装置。

b) 机房内应有良好通风设备，保证室内最高温度不超过 40℃。当使用排风扇通风时，风口外侧应设有防雨设施，如安装高度较低时，应设防护网。机房内正常照明良好，并有应急照明装置。曳引绳、限速器钢丝绳、选层器钢带穿过楼板孔四周应筑有不低于 10 cm 的永久性防水围拦。

c) 主机上方的承重吊钩无锈蚀现象，油黄色油漆，并在吊钩所在的承重梁上用永久的方式标明最大允许载荷。盘车工具齐全，并应挂在对应主机附近的墙上，便于取用。在盘车的手轮或电机的后端盖易于看到的位置，用明显的箭头标出盘车轮的转动方向与轿厢运动方向一致的标识。

d) 电梯机房内应设有详细说明，指出当电梯发生故障时应遵循的拯救操作规程，包括电梯困人的解救的步骤。当同一机房内设置有数台曳引机时，各主开关与照明开关均应设置标明各开关所对应的电梯编号及对应控制设备名称的标牌。

e) 曳引机、控制柜外观表面油漆完好，无损伤。在曳引机靠近盘车手轮处，应明显标示轿厢运行方向。在曳引绳上，明显标出轿厢在平层状态指示。

轿厢照明正常，天花及地板清洁无破损。风扇运行可靠且无噪声和异常振动，操作面板、电话、五方通话对讲机、CCTV摄像机、应急灯、警铃、超载报警、防夹装置等均使用良好。轿厢挂（贴）标有本梯限载的标识牌、安全使用电梯规则，并有质量技术监督部门颁发的有效的年检合格证。厅门和轿门地坎的导槽应保持清洁、无杂物、无沙砾。

g) 按照设备采购合同里的选购要求，电梯设备的使用功能等达到设计要求规定。

h) 设备运行平稳，安装符合规范；有电梯运行准运证；设备投入使用工作状态良好，运行参数在设备设计额定值范围内。

i) 电梯正常行车运行舒适，电梯在上下行使时无明显的晃动或异响声音等。

j) 各楼层招梯按钮有效招梯，数显面板显示正常；电梯关门状态门安全触板（红外感测）有效动作；电梯急停开关、门安全回路、极限开关等安全回路动作有效；轿内选层功能有效，开关门功能有效，照明、风扇运行可靠且无噪声和异常振动；

k) 井道安装施工情况符合国家标准，导轨安装平衡、导轨撑码间距在标准值内等；

l) 轿顶、底坑无施工垃圾或明显积尘，底坑无渗水。

3.2.5 中央空调设备

a) 机房天花、墙身刷白，在对外部可能形成噪声影响的机房，应在门、墙及天花做好吸音隔噪措施。地面铺贴防滑砖或做防尘的油漆处理、并应做好疏水、防水处理。正常照明良好，并有应急照明装置。

b) 冷却水系统、冷冻水系统的管道上应喷上明显的字样，并用不同的颜色标示出其介质流向。如“冷却上水管”、“冷却回水管”、“冷冻上水管”、“冷冻回水管”等字样。

c) 所有阀门应挂上用比较耐用的材料做成的标示牌，标示牌内应有对应设备的有关技术数据和在系统内的功能、正常规定状态等内容。

d) 主机台架应高于地面，基座边铺贴 5 宽的黄色条形瓷砖。在 Y 型过滤器及放水阀门位置的地面应有良好的排水管道。属于冷冻水系统的设备、

泵轴的轴向漏水应有专门的排水管道。泵基础、泵台架应保持清洁、干燥。

e) 新风机房及空气处理机(风柜)房,房门应外开,门坎应为不低于 10cm 高的防水地坎,基座四周应设置排水沟、地漏完好,新风进口、回风百页应洁净无尘。设备房内的照明完好,应设置维修用的专用插座。

f) 露天的加压送风机及排烟风机在有条件的情况下,应加装防雨蓬架。机身应喷涂防锈漆和外层保护漆(建议银灰色)。对风机机座和风管支撑件均要防水防腐处理。在适当的位置上应悬挂标示牌(包括:技术数据、功能、状态等内容)。设备和设备附件应保持清洁、干燥。带电、旋转部件、进(出)风口应有安全警示标志。

g) 冷却塔的风扇运行正常,无噪音晃动。塔身结构牢固,螺丝、构件无锈蚀。基础支架应喷上防腐油漆,在地面上安装固定的支架砌一个高 5 的水泥墩。水位控制正常,无溢水。填料缝隙畅通无杂物堵塞,散热良好。

h) 工作性能达到设计指标,降温良好;设备投入使用工作状态良好,运行参数在设备设计的额定值范围内;按照设备采购合同里的选购要求,设备的使用功能等达到要求规定。

i) 中央空调主机正常运行,负荷能在可调节范围内操作运行,冷却泵、冷冻泵、冷却塔正常运行,控制柜内电气线路符合规范。

j) 冷冻水管、冷却水管和各级阀门,保温完好,无漏水现象;防腐符合要求,膨胀水箱能正常补水。冷凝水管要有 3% 的坡度,排水畅通,无结露。

k) 制冷或供暖情况能满足设计要求。

l) 柜式风机、盘管风机、新风机、吊顶风机正常使用。噪音在有效范围内,风管出风均匀,风机进风口、出风口无阻塞现象。

m) 空调管道安装施工时风机盘管的冷凝水排水管必须有一定的倾斜度,以利于冷凝水排放。但土建在堵洞时,容易破坏这一倾斜度。一旦冷凝水排放不畅,就会从托盘中溢出,轻者损坏天花板,重者淋坏天花下方的机器设备,给用户带来不必要的损失。因此在施工中应仔细,以杜绝上面情况发生。

3.2.6 消防监控设备。

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/568047027074006123>