|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **类别** | | **标准** |
| **1** | **资料** |  | **以下资料名称供参考，具体请参照项目实际情况及各地政府主管部门的相关要求。** |
| **1.1** | **规划**  **资料** |  | 1、项目规划图。 2、建设用地规划许可证等用地批准资料。 3、建设工程规划许可证、项目详细规划批复等项目批准资料。 4、施工许可证。 5、用水、用电指标批文。 6、建筑物命名、更名审批资料。 |
| **1.2** | **产权**  **资料** |  | 1、土地使用权出让证明。 2、地界界桩放点报告。 3、房屋产权清册。 4、物业服务房、业委会用房、会所等配套设施产权清册。 |
| **1.3** | **竣工**  **验收**  **资料** |  | 1、竣工总平面图。 2、单体建筑、结构、设备、附属配套设施竣工图。 3、地下管网竣工图。 4、绿化竣工图。  5、工程竣工验收备案证明、工程规划验收合格证明。 6、单体工程竣工验收证明（每一份施工许可证对应一份竣工验收证明）。 7、消防、电梯、供电、燃气、人防工程、隐蔽工程、安防系统等竣工验收合格证明。 |
| **1.4** | **技术资料** | **电梯**  **资料** | 1、电梯厂家提供的资料：  A．装箱单；  B．产品出厂合格证；  C．机房井道布置图；  D．安装说明书；  E．使用维护说明书（含润滑汇总表、电梯功能表和符号及代号说明）  F．动力电路和安全电路的电气原理图  G．紧急救援和紧急电动运行(如果有)说明；  H．安全部件：门锁装置、限速器、安全钳、及缓冲器型式试验报告结论副本，其中限速器与渐进式安全钳还须有调试证书副本。 2、安装单位提供的资料：  A．电梯安装工程施工技术资料；  B．安装过程中事故记录与处理报告（如有）；  C．变更设计的证明文件（如有）；  D．自检记录、检验报告及（电梯合格后）检验合格证  E．电梯锁梯钥匙、轿内小门钥匙、厅门三角钥匙、电梯机房钥匙、控制柜钥匙每梯至少各2把。 |
| **变压器资料** | 1、维护使用说明书。 2、出厂技术参数。 |
| **环网柜资料** | 1、维护使用说明书。 2、专用操作工具。 |
| **低压配电柜资料** | 1、断路器维修、使用、安装说明书。 2、电容控制器使用、维护说明书。 3、高、低压配柜系统图。 4、进线柜、联络柜、市发电切换原理图。 5、低压配电柜电气竣工图。 6、低压配电线路峻工图。 7、电缆铺设记录。 8、线路及电力电缆试验记录。 9、专用操作工具。 |
| **发电机组资料** | 1、发电机、电动机检查试运转记录。 2、维修使用说明书。 3、柴油机（中文版本）技术参数说明书。 4、发电机技术参数说明书。 5、发电机试车验收合格证。 6、专用操作工具。 7、环保验收合格证。 |
| **给排水系统资料** | 1、生活泵控制原理图、PLC、变频器、显示屏维护使用说明书。 2、各类泵出厂合格证。 3、各类阀门维修使用说明书。 4、生活饮用水检测报告、合格证或二次供水卫生许可证明。 |
| **消防系统资料** | 1、消防主机、联动柜使用说明书（包括主机操作、修正密码）。 5、消防报警地址码清单。 6、湿试报警阀维护使用说明书。 7、消防泵、喷淋泵控制柜电气原理图。 8、消防报警系统图。 |
| **安防系统资料** | 1、门口机、门禁、道闸、监控中心各设备维护使用说明书； 2、居家安防编程使用说明书； 3、弱电防雷测试报告； 4、安防系统图； 5、产品质量检验合格证书； 6、安防子系统的重要监控设备需具备国家CCC认证； 7、弱电系统施工图。 |
| **防雷系统** | 1、防雷接地电阻检测记录。 2、防雷引下线焊接记录。 |
| **电气及厨卫设备** | 1、电气设备试验调整记录、电气设备绝缘检查记录、电气设备送电验收记录。 2、厨、卫器具检验合格证。 3、通风机风量测量调整记录。 4、空调器性能测定调整记录。 |
| **其他资料** | 1、室内空气检测合格报告。 2、仪器仪表检测合格证明。 3、房屋测绘资料。 4、小区水电平面图。 5、各楼层及户型平面图、水电线路图。 6、住宅质量保证书和住宅使用说明书。 7、各期售楼资料（楼书、销售承诺等）。 8、所有设施设备产品合格证、随机资料（使用说明书、检验报告）、随机专用工具及清单、随机钥匙及设备房钥匙。 9、所有设施设备安装、测试、验收记录。 10、所有设施设备质保期内作业计划、质保期限及内容和其它服务承诺。 11、所有设施设备供应商及安装单位的联系人、电话、地址等资料。 |
| **1.5** | **音像资料** |  | 1、建筑物前、后、侧、立面照片或效果图。 2、内外景观照片或效果图。 3、建筑小品照片或效果图。 4、工程奠基、开、竣工典礼、重要领导人或知名人士视察、剪彩、题词照片、录音、录像。 5、建筑主体、隐蔽工程等重点部位事故处理原状及处理后的照片、录像。 |
| **1.6** | **合同** |  | 1、所有设施设备采购及安装合同电子版或复印件（不包含其中的专利、价格和保密条款等）。 2、开发商针对配套签署的各种协议（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/医院等协议等）。 |
| **2** | **共用部位** |  |  |
| **2.1** | **屋面** |  | 1、屋面地坪找坡准确，屋面细石混凝土保护层及女儿墙无明显空鼓裂缝。 2、天沟部位及排水口周边防水卷材铺贴密实，天沟排水通畅，整个屋面24小时盛水无渗漏，无明显积水。 3、瓦屋面瓦片排列应整齐、平直，搭接合理，接缝严密，安装牢固，无残缺瓦片。 4、屋面排水口有排水篦子。 5、屋面在排水地漏堵塞情况下应有相应措施，保证积水不会溢流至楼梯通道。 6、天台栏杆、外檐及其它屋面突出物安装牢固，有避雷防护。 |
| **2.2** | **外立面** |  | 1、面砖铺贴平整、粘贴牢固,横平竖直无空鼓，间隙均匀、勾缝密实。 2、外墙无渗漏、无空鼓、无脱皮、无裂纹；大墙角、阴角挺拔通直，阴阳角清晰不含糊；细砂批嵌均匀无接口，表面无明显射影和波纹；涂料均匀，无漏刷、无色差、无接痕、无霉点、无污渍，收头清爽。 3、外立面空调百叶窗、空调支架、阳台栏杆、玻璃等外挂件安装牢固，连接方式可靠，无松动、变形、连接件断面受损等安全隐患。 |
| **2.3** | **内墙面** |  | 墙面平整，斜板表面平整。 |
| **2.4** | **首层大堂** |  | 地砖、墙砖铺贴平整，拼花图案清晰，色泽一致，无缺棱掉角，砖缝均匀顺直。 |
| **2.5** | **人行楼梯、走道、栏杆** |  | 1、地砖铺贴平整，拼花图案清晰，色泽一致，无缺棱掉角，砖缝均匀顺直。 2、楼梯踏步尺寸一致，无大小头，斜面一条线，2m靠尺检查平整度允许偏差小于4mm。 3、楼梯挡水线、挂落线、宽厚度一致，表面平整。 |
|  | 1、栏杆焊疤处理平整，木扶手拼接牢固，扶手背不弯曲，腻子批嵌密实，栏杆高度、间隙符合设计规范。 2、铁质栏杆接口焊接严密，油漆表面涂刷后无锈斑、焊渣，毛刺等。表面平整度允许偏差3mm，接缝直线度允许偏差2mm，接缝高低差允许偏差0.5mm。 |
| **2.6** | **公共阳台** |  | 除符合楼地面地坪要求外，不倒泛水，无积水，不漏水。 |
| **2.7** | **门窗** |  | 1、门窗安装牢固，安装位置符合设计要求。 2、门窗开启灵活，无倒翘，阻滞及反弹现象，五金配件齐全，位置正确。 3、门窗框扇门窗表面外观洁净，无划痕，碰伤，拉毛现象。 4、门窗滑槽内无垃圾，排水孔通畅，玻璃无划伤、气泡。 5、硅胶槽顺直，槽口方向、宽度、深度符合设计要求，硅胶边缘整齐，光滑。 6、楼道窗高度距地0.9米以上，低于0.9米需要设置防护栏。 |
| **2.8** | **各类门** |  | 1、门扇开启灵活，无自开、自关、回弹现象。 2、门框与墙体间砂浆填嵌饱满均匀。 3、框的正、侧面垂直，允许偏差小于3mm，框的对角线允许偏差小于3mm。 4、框与扇，扇与扇搭接宽度为1.5~2.5mm，高低差小于2mm。 5、门锁、拉手、插销、小五金、门碰头安装齐全，无遗漏，安装位置准确，牢固，表面整洁无污染，油漆涂膜无缺损、划伤，门锁开关灵活、钥匙插入拔出无卡阻现象。 6、电表箱、水表井、管道井、水表箱、弱电箱及电梯机房门等同类门使用通锁。 7、各设备房门安装防鼠板。 |
| **3** | **共用设备** |  |  |
| **3.1** | **配电系统** | **配电室** | 1、有自动通风系统，干式变压器有超温报警器（报警信号引至控制中心）、风机散热装置。 2、高低压配电室、变压器房、发电机房地坪应高于周边排水位，正上方及周围没有浸水、渗水、滴漏可能，无给排水管道穿行。 3、有防止靠近危险设备的警戒线（宽度约10cm的黄色地砖铺设），黄色警戒线内铺绝缘垫。 4、维修专用工具配置齐全，配置配电系统模拟盘，配置灭火器和应急灯。 5、变压器顶端无照明灯具。 6、配电室内商业用电与居民用照明电分路控制。 7、变压器与配电柜安装在一个房间的有安全隔离防护栏。 8、设备房门上有相对应设备房标识。 9、通讯设备、电缆进线口封堵严密；变电所、配电室入口安装防鼠板。 10、地下配电室内需设置积水坑及强排措施。 |
| **电缆** | 1、电缆规格应符合规定，排列整齐，相色应正确，无机械损坏。 2、标志牌应装设齐全、正确、清晰。 3、电缆的固定、变曲半径、有关距离和单芯电力电缆的金属护层的接线、相序排列等应符合要求。 4、电缆终端、电缆接头应按牢固，接地良好；电缆支架等的金属部件防腐层应完好。 5、直埋电缆路径标志应与实际路径标志相符。 6、验收时应提交下列资料和技术文件。  A．设计资料图纸、竣工图。  B．制造厂提供的产品说明书、试验记录、合格证件、安装图纸等技术文件。  C．电气试验清单。 |
| **配电柜、箱** | 1、配电箱盘面垂直，箱体高50cm以下，允许偏差1.5mm，箱体高50cm以上，允许偏差3mm。 2、需在配电箱、柜门内侧张贴过胶后的电器原理图。 3、配电箱、柜内的设备、元件齐全，接地正确，线材色标正确，排列清楚，各开关有标示，接触严密。 4、室外配电箱接地良好，照明、插座须设置漏电保护措施。 5、强电插座与弱电插座之间需保持至少300mm的间距。 |
| **发电机房** | 1、机油箱房间应设置防爆灯，发电机应配备两套蓄电池（一用一备），如果发电机没有配备充电器模块，需另配备浮充充电器，发电机的自动转换柜应有自动及手动转换功能。 2、机组安装基础做减振措施，在发电机房安装高效吸音板降低机房传出的噪音。 3、控制柜应设置市电断电测试按钮，送排风系统应设置断电延时装置。 4、发电机房位置设置在地下车库，地下车库高度应满足2.5米净高，以满足油罐车进出；油箱的进油口设置在方便车辆进出并可装卸位置，方便加油；油箱上设置直径不小于2寸可直到地面的透气弯管，设置油位管；油箱设置液位管，各进出油口安装球阀。 5、发电机房要有足够的通风，一般发电机房的出风口面积是发电机散热器面积的1.5倍，机房的进风口面积是发电机散热器的1.8倍。 6、发电机排烟管道做保温处理。 7、发电机组要有工作接地，油箱和共有管道要有防静电接地措施。 8、地面做排水沟通往机房外，机房外设置排水坑。 |
| **照明** | 1、小区室外照明、车库照明、景观照明、阳台灯具安装应按设计要求施工（室外照明\泳池照明必须配置漏电保护装置)。 2、灯柱、灯具安装牢固，配件齐全，灯罩无损伤，灯泡照明正常，灯柱外表油漆均匀，无损伤和刮花。 |
| **管道井/沟** | 1、管道井/沟内应无杂物，设置排水地漏，盖板齐全。 2、沟渠井配置有防震功能的活动井盖。 |
| **公共电源开关、插座、灯具** | 1、照明开关、插座安装距地高度需按相关规定安装高度，并列安装高差允许偏差0.5mm。 2、每户内面板高差允许偏差5mm，面板的垂直度允许偏差0.5mm，并列安装的高差允许偏差2mm 3、线材色标合理，接线正确，左零右相，相线为红线，零线为蓝线，接地线为绿黄双色线，接地接触紧密，线径符合设计要求。 4、阳台、厨房及卫生间插座应为防水型。 5、室外公共照明采用分区间隔、定时开关控制，楼梯间照明应采用声光控红外感应开关控制。 |
| **电表** | 1、满足抄表到户要求。 2、安装符合设计及国家规范要求。 |
| **3.2** | **给排水系统** | **泵房** | 1、水泵在安装时，出水口的止回阀与软接中间最好用短管连接，短管上方要有放气阀。 2、水泵电机的控制柜与水泵机组隔离。控制柜柜底应高出地面20cm以上。泵房设置有匹配的排水沟、积水坑和排污泵，积水坑应安装高水位报警并连到控制中心。 3、水泵变频控制系统应具备：  A.PLC、变频器运行过程出现故障时，应有故障代码指示及故障记录查阅。  B.该系统在突然断电后又恢复正常供电时，该系统应可以自动复位。  C.根据现场实际情况，应可以设置供水压力的上限、下限。  D.根据现场实际情况，应可以设置每台泵运行切换时间。 4、设备在维修时，相应的每台泵应能退出自动切换运行程序，并可复位。 5、泵房内宜有检修水泵的场地，检修场地尺寸宜按水泵或电机外形尺寸四周有不小于0.7m的通道确定。 6、生活水管表面应刷绿色。 7、水泵基座四周应设置排水沟。 |
| **各类管道** | 1、给水管 l A.每层管道内应设支架，管卡埋设牢固，管卡与管子接触紧密。 l B.各类给水管网应有功能及流向标识，各阀门应有控制范围及状态标识。 l C.给水阀门的位置准确，开关严密、灵活。 l D.水表安装位置正确、平整，水表进水口中心距地面高度偏差不大于20mm。 l E.变频供水的小区，每个单元装设单向阀，防止主户水表反转。 l F.每个单元必须安装有单独的总阀，室外供水管网合理设置分区阀门，末端设自动排气阀，低端设排空阀等。 l G.明敷管和管道井应将管接口麻丝和管子口污物清理感干净后，刷银粉漆二遍。 l H.所有的给水管（含热水管）都经试压且符合规范标准。 l I.所有的主给水管要有原始的冲洗记录。 l J.地下给水管道在回填土之前，物业公司应核对图纸并注明给水管暗埋的深度及材料类型。 l K.室内暗敷管道需用红线标明管道的准确位置范围。 2、排水管 l A.排水管每户洁具留口位置准确，厨房、卫生间地漏高出地坪0.5～1cm，阳台地漏低于地表面0.5 cm，地漏地滤铁网安放稳固。 l B.检查口位置正确，清扫方便。 l C.排水管安装完毕后，应将管道井垃圾和检查门处管子口污物清理干净。 l D.所有排水管灌水通球试验做到不渗不漏，排水通畅。 l E.各类排水管网应有功能及流向标识，管道标有排水类型。 l F.高层楼宇PVC排水立管中间应设置弯头，最下部应设置铸铁管，防止硬质物破坏。 l G.顶层排水管口安装有防护箅子，避免杂物掉入。 l H.雨水、污水分流排放。主给排水管线坡度需不小于0.5%，室外地埋管线不足1.2米时，做管道保温处理（北方地区）。 3、空调水管 l A.按规范每层应装伸缩节，伸缩节安装高度应统一。 l B.管道支承件的间距应统一，立管φ75以上的支承件间距不大于2m。 l C.立管的垂直度偏差：每5m不大于10mm，全高不大于30mm。 l D.所有管道不堵不漏，排水通畅。 4、雨水管  A.按规范安装伸缩节，伸缩节安装高度应统一。  B.管道支架的间距应统一，立管φ75以上的支架间距不大于2m。  C.立管的垂直度偏差：每5m不大于10mm，全高不大于30mm。  D.雨落管口与排水明沟中心、月亮弯中心三点成一线。   E.天台雨水排水口设置有排水篦子  F.所有管道不堵不漏，排水通畅。 |
| **水箱/池** | 1、排水管设置在水箱底部，水池底部应有坡度。 2、最低处做60公分直径、深50公分的潜水坑。 3、水池内壁贴瓷片，水池内爬梯应采用不锈钢材料，溢水管口和水池出气管口应用不锈钢网封管口；水池人员入口应设不锈钢网并加不锈钢盖密封加锁。n 4、水箱设置水位监视镜、水深标尺、检修爬梯和高低水位报警装置，报警信号应传至监控中心。 5、水箱的排水管不小于80mm，地下室储水池排水管不小于100mm，设置在水箱最低处， 6、地下储水池进水闸阀与液压浮球阀之间加装一个电动蝶阀。 7、水池底部安装吸水管、泵房内可以安装管道泵、便于水箱清洗；较大条容量的地下储水池应分为两部分，两个水池的出水管用环管相连，当清洗水池时关闭一个水池的出水管，使用另一个水池，保证清洗水池时不影响居民生活。 |
| **水表** | 安装符合设计及国家规范要求，设置在便于抄表部位。 |
| **3.3** | **电梯** |  | 1、曳引机承重梁安装必须符合设计要求和施工规范规定。 2、限速器绳轮、钢带轮、导向轮必须牢固，转动灵活。 3、钢丝绳应擦拭干净，严禁有死弯、松股及断丝现象，钢丝绳应刷有平层标识。 4、制动器的调整应闸瓦与动轮接触严密，松闸时与制动轮应无摩擦。 5、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。 6、轿厢地坎与各层门地坎间距的偏差不超过±1+2mm。 7、层门指示灯盒及召唤盒安装应平整、牢固、不变形、不突出装饰面；厅门、轿门应平整，启闭时无摆动、撞击和阻滞现象，关闭时上下门缝一致。 8、电梯的电源应专用，机房照明、井道照明、轿箱照明应与电梯电源分开；井道应设置永久性电气照明装置，距井道最高和最低点0.5m以内各装设一盏灯，中间楼层间隔7米设置一盏灯，在所有门关闭时轿顶以上和底坑地面以上1m处的照度不少于50lx；电梯轿箱内设置应急照明，在紧急状态下能照明30分钟。 9、电气设备外露导电部分应可靠接地或接零。 10、电梯的随行电缆必须固定牢固，排列整齐，无扭曲。 11、电气接线应正确，连接可靠，标志清晰。 12、各种安全保护开关必须固定可靠且不能采用焊接。 13、急停、检修转换等按钮和开关的动作必须灵活可靠。 14、极限、限位、缓速装置的安装位置正确，功能必须可靠。 15、轿箱自动门的安全触板必须灵活可靠。 16、井道内的所有设备设施不能有碰撞和摩擦。 17、安全钳工作必须正常可靠，动作后正常恢复。 18、电梯启动、运行和停止，设置有自动平层装置，轿箱内无较大的震动和冲击，制动可靠。 19、运行控制功能达到设计要求。 20、超载试验必须达到电梯能安全启动、运行和停止；曳引机工作正常。 21、电梯首层设置消防专用的操作按钮，测试动作正常。 22、电梯底坑应平整、整洁，设置自动排水系统；电梯底坑除缓冲器座、导轨座以及排水装置外，底坑的底部应光滑平整，底坑不得作为积水坑使用；在导轨、缓冲器、栅栏等安装竣工后，底坑不得漏水或渗水。 23、底坑内应有：  A.停止装置，该装置应在打开门去底坑时和在底坑地面上容易接近，且应符合规范要求；  B.电源插座；  C.井道灯的开关，在开门去底坑时应易于接近。 24、电梯噪声对住户的影响应在30分贝以下；离住户较近的电梯机房，应对基座采取特别减震措施；电梯机房应有通风装置。 |
| **3.4** | **燃气系统** | **调压箱** | 安装应符合当地法规规定。 |
| **燃气表** | 燃气表安装在室外时，应统一置于燃气表箱内，并加锁。 |
| **燃气管** | 1、管道安装每层应设套管，套管高出地坪8-10cm，顶棚处与顶棚平。 2、立管的垂直度，每5m以下不大于2mm。 3、供气管道需具有燃气标识及供气方向标识。 4、煤气管明敷，离墙面3.5～4cm。  5、煤气管每层加管夹，安装位置准确牢固 6、管道安装完毕后应将接口和管壁清理干净，作防腐处理及标识。 7、试压检验无泄漏。 |
| **报警装置** | 高层地下室燃气主管通过部位需加装报警装置，报警信息联动到监控中心。 |
| **3.5** | **消防系统** | **泵房** | 1、设备周边有维修空间（特别是顶端有吊装空间），水泵上方安装能承重2T的挂钩。 2、水泵与电气控制柜需要分隔设置；配备和房间面积相匹配有定时功能的排气扇。 3、水箱有水位显示装置及水箱高低水位报警装置，报警信号到控制中心。 4、要有匹配的排水沟，要有排水坑，并安装超高水位报警装置，报警信号到中心。 5、设置有内线电话。 6、各管道、阀门有状态标识。 |
| **消防栓灭火系统** | 1、消防栓系统在最高位置设置自动排气设备。 2、高层建筑消防给水系统应采取防超压措施。 3、消防箱玻璃无破碎，标识齐全，箱内配件齐全，箱内报警按钮测试正常。 4、消防栓无漏水，管网刷红色油漆。 5、高层建筑单元设置管道阀门，地下车库建议在易冻位置设置分区控制阀门、靠近室外位置消火栓设置单独阀门控制。 6、北方地区的半地下室、一层楼北侧消火栓需要采取防冻措施。 |
| **喷淋系统** | 1、消防、喷淋供水主泵开停应设计为远程控制，可以在监控中心直接开停。 2、设置生活给水与消防水系统的联通阀门，阀门平时处于关闭状态。 3、系统必须设计排气阀及泄压阀。消防泵喷淋泵出水口应安装排空阀。 4、消防水泵房应设置集水井及自动排污泵，安装高水位报警系统，将报警信号引至控制中心。 5、水流指示器、信号阀、湿式报警阀报警测正常，信号引至监控中心。 6、系统末端安装压力表，末端放水管道引至排水沟。 7、湿式喷淋系统，需要有防冻设置，地下车库的喷淋建议做好设置预作用系统（东北地区）；3000平米以上区域的湿式喷淋系统应进行设置分区控制阀门。 |
| **消防报警** | 1、火灾自动报警系统应设有自动和手动两种触发装置。 2、设置在消防控制室以外的消防联动控制设备的动作状态信号，均应在消防控制室显示。 3、控制中心报警系统应设置火灾应急广播，集中报警系统宜设置火灾应急广播。 4、每个防火分区至少应设一个火灾警报装置，其位置宜设在各楼层走道靠近楼梯出口处。 5、火灾自动报警系统应设专用接地干线，并应在消防控制室设置专用接地板。专用接地干线应从消防控制室专用接地板引至接地体。专用接地干线应采用铜芯绝缘导线，其线芯截面面积不应小于25mm2。 |
| **防排烟设施** | 1、防排烟送风阀旋转灵活，开关自如，风机运行无异常声音。 2、防火卷帘门升降自如，电机运行无异常声音。 3、防排烟阀启闭信号引至监控中心。 |
| **疏散指示系统** | 出口指示灯、应急灯测试正常。 |
| **气体灭火系统** | 1、建筑面积大于140m2的电脑机房必须设置气体灭火系统。 2、住宅发电机房必须设置气体灭火系统；须有手动、自动及报警控制装置。 |
| **防火门** | 1、公共部位防火门钥锁应通用。 2、门开、关、锁动作自如，门表面无划伤，无变形，无锈蚀，闭门器完好无损、力量适中。 |
| **防火卷帘** | 1、防火卷帘门、烟感、温感配置符合消防规范要求。 2、消防主机、消防指引牌数量、安装位置符合消防规范要求。 3、升降自如，有限位保护，电机运行无异常声音。 |
| **其他消防设施** | 1、灭火器参照《建筑灭火器配置设计规范》要求配置，灭火器配置点醒目，每个配置点的灭火器不少于2只，不宜多于5只，高度不超过1.5米，便于取用。 2、商铺应有疏散指示灯、消防平面图、配置足够的灭火器材等消防设施。 3、北方区域消防系统的防冻措施齐备。 4、北方地区无采暖的地下室湿式消防供水管道应设有防冻措施，采用电伴热方式防冻，用电应单独计量。 |
| **3.6** | **智能化系统** | **监控中心（消防控制中心）** | 1、消防控制中心应安装空调及备用电源，配置消防应急工具，消防报警在监控中心有声光信号。 2、 监控中心门应向疏散方向开启，且入口处应设置明显的标志。 3、火灾自动报警系统应设有自动和手动两种触发装置。 4、报警装置、联动装置、水流指示器、CO2自动灭火系统、消防对讲、紧急广播、送风排烟设施等功能正常。 5、监控中心在确认火灾后，应能切断非消防电源，并接通警报装置及火灾应急照明灯和疏散标志灯。 6、监控中心在确认火灾后，应能控制电梯全部停于首层，并接收其反馈信号。 7、监控中心应能控制消防水泵的启、停。 8、监控中心内有设备接线图，线路布置规范并设置标识。 |
| **周界防越及联动报警系统** | 1、系统的配置必须满足功能要求，按安装可靠牢固报警点沙盘显示正确，可与电视监控系统联动，雨天、雾天、大雪天不会发生误动作（可在不少于三个月时间内进行验证）。 2、红外报警设施设置合理，固定牢固，外周界报警探测装置形成的警戒范围无盲区，线路隐蔽或穿钢管敷设，具备防剪功能。 3、有联动要求时，灯光、摄像机、录像机等联动功能正常。 4、周界红外报警在柱头部位不留死角。 |
| **门禁管理系统** | 1、安装位置应位于门的中部，单元门密码锁应安装静音锁或电磁锁、防止噪音扰民。 2、公共区域的出入口安装IC卡门禁，小区入口、组团入口、单元门入口设置电动感应门和读卡器。 3、组团门的高度不宜低于1.8米，IC卡门禁旁边应设闭路监控镜头，从外部进入时，无法接触门禁内侧的开启按钮。 4、住区或车库（场）出入口岗亭内，安装与监控中心连接的紧急呼叫装置（或安装电话）。 5、通讯线路通讯信息能与电脑之间相互传输，中心电脑能够开启各门禁。 6、门禁管理人事资料录入、备份，卡的发行、挂失使用正常，实现报表、人员进出资料查询。 7、门禁卡刷卡数据与服务器联网，并具有记录实时查询，挂失功能。 8、有电梯进入地下车库的需在电梯内外设置双向门禁刷卡系统。 |
| **闭路电视监控** | 1、系统可与周界防越报警系统联动进行视频录象。 2、摄像机安装牢固，设备能满足白天、夜间正常使用，并保证图象清晰无干扰；录像保存时间不少于30天。 3、室外监控镜头有红外灯光补偿功能。各监控点设置布局合理，和环境协调。 4、电梯轿厢内摄像头能监视电梯轿厢的全景。 5、云台控制灵活(包括垂直、水平度、转动)。 6、所有管线平整、牢固、顺直。线路的标识与实际相符。 7、设备外壳均可靠接地，设备前端、终端应安装避雷器，并牢固可靠。 |
| **楼宇对讲** | 1、单元门口机安装设置在便于使用位置，室内机安装牢固，通话质量优良，可视屏图象清晰，电控锁开启灵活，报警功能打印正确，可视摄像头必须满足白天、夜间图象的清晰。 2、门口机、管理中心机使用正常。 |
| **室内安防系统** | 1、要有相应的信号防雷、电源防雷。 2、弱电安防系统有防雷措施，云台、摄像机、周界等有信号防雷器，控制中心电源有防雷措施。 3、中心集中供电并测试双电源切换是否正常。 4、抽查20%接线盒，检查接线是否满足工作要求，特别是地下管网及管井布线须无接头。 |
| **居家报警系统** | 1、煤气、门磁、紧急按钮、红外报警正常，主机显示报警种类正常。 2、系统操作权限设置合理。 3、系统能够设置自动检测功能。 |
| **电子巡更系统** | 1、巡更器牢固可靠，信息钮要布置合理，贴放可靠牢固，要能防水不锈。 2、巡更点安设牢固、隐蔽。 |
| **电子显示屏** | 1、小区车辆与行人出入口处建议安装电子信息发布屏，以便及时向车主或行人发布、传达有关信息，消除信息死角。 2、设置独立供电回路并可单独控制开关。 |
| **设备运行监控系统** | 1、公共照明管理系统、电梯运行状态管理系统、消防管理系统、配电及给排水管理系统、家庭表具管理系统、煤气泄漏报警系统等，统一设计与监控中心联网。 2、园区路灯、草坪灯等室外公共照明开启采用分回路设计、并按合理划分进行控制。 3、电梯故障报警时可在监控中心显示具体位置或层数。 4、水箱设计高、低位报警装置，并可在监控中心显示报警信息和具体位置。 5、地下室、燃气调压站/箱设计报警系统，可在中心显示报警具体位置。 |
| **背景音乐及紧急广播系统** | 1、小区背景音乐的音箱可单独控制开关。 2、背景音乐或紧急广播应由监控中心统一管理，小区内广播建议结合社区景观。 3、扬声器的音质音质无失真，功放功率与扬声器总功率匹配，中心设备能够正常使用。 |
| **3.7** | **防雷系统** |  | 1、避雷带规格符合设计要求。 2、避雷带及引下线焊接符合规范要求。 3、全面测试接地电阻符合设计要求阻值，无明确时应小于10欧姆。 4、防雷接地带需刷漆进行防锈处理。 5、室外留有避雷测试点且入箱/盒敷设，且高于地面。 6、弱电安防系统应有防雷措施，云台、摄像机、周界等有信号防雷器，控制中心电源有防雷措施。 |
| **4** | **共用设施** |  |  |
| **4.1** | **道路交通设施** | **行车道路** | 1、沥青路面：道路铺设符合设计及规范要求：表面无裂缝及明显接槎痕迹，铺设顺直，泄水畅通，无积水现象； 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±50mm；厚度允许偏差±5mm；横坡允许偏差±0.35/100；表面平整度2m靠尺检查，允许偏差<7mm。 2、混凝土路：混凝面应无裂纹、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%，无积水现象。 3、路面适当位置设置减速带。 |
| **小区出入口** | 1、住宅部分实行全封闭式管理，与社区配套设施（如商业用房、居委会、派出所、幼儿园、学校、医院等）出入口应分开设置，且不能有直接与住宅部分连通的门、通道等。 2、小区出入口不宜超过3个（40万平米以上的小区可以考虑设计4个以上）。 3、主要道路和出入口人车分流，在设计和设施配置上考虑到限速要求及回车余地。 4、小区入口设置小区总平面图。 5、主出入口岗亭设置要视线通透，方便观察来往车辆和行人，岗亭门尽量制作成推拉门。 6、值班岗亭内应安装可与指挥中心直接联系的直线电话，以便出入口核实访客等外来人员。 7、围合式苑落，在人行主要苑门设置公共信息栏，商业区域设置产品广告信息栏，信息栏选用不锈钢材料，能够防雨。 8、高档住宅项目出入口应分别设置业主、访客专属通道。 9、车辆出入口设置路肩，以利于车辆紧急或异常情况临时停靠。 |
| **道闸管理系统** | 1、小区出入口及实行小封闭式管理的车场（库）出入口须设置道闸和安装车辆进出图像、车牌对比识别系统。  2、出入口的刷卡器安装雨棚，设置多个出入口的，各出入口及监控中心应联网操作，以利于信息共享及实时监控。  3、刷卡器前侧安装地桩，防止车辆意外冲撞；道闸须加装红外防砸装置。 |
| **非机动车停车设施** | 1、存放点设置合理的照明，应设置固定支持物，与小区的风格相区配。 2、自行车库的地下室，自行车集中停放点应设置电瓶车充电电源，电源需单独计量，照明采用声光控感应照明。 |
| **交通辅助配套设施** | 1、小区主要出入口与城市干道交接处，有缓冲地带。 2、小区道路主要位置设置混凝土减速坡，大厦主要道路设置塑胶减速坡。 |
| **无障碍通道** | 楼设置电梯的住宅公共出入口，当有高差时，应设轮椅坡道和扶手宇入口处及公共场所宜，考虑残障人员出入，宜设置无障碍通道和设施。 |
| **4.2** | **地下车库** | **标识系统** | 1、出入口、车位、车行线、疏散通道、功能房间标识齐全。 2、出入口应配置反光镜、监控镜头，刷卡处设置防雨装置。 |
| **保护系统** | 地下车库的柱子、栏杆应有防撞措施，出入口应有减速坡、限高杆、防滑坡槽和道闸；并在出入口区域墙上设置反光带。 |
| **车道** | 出入口应防止路面水进入车库的坡道、排水沟。 |
| **车位** | 车位划定车位标线和编号，出售车位安装车位锁。 |
| **防洪及排水系统** | 1、地下车库需按设计规范或相关规定设置符合消防要求的消防沙池、出入口应设置防洪闸。 2、地下车库设置排水沟、积水井，安装排水泵及备用泵，排水泵实现自动启动及超高水位报警功能。 |
| **4.3** | **休闲娱乐** | **健身、儿童设施** | 1、设施安装平稳牢固，符合安全设计规范，有安全防护措施、使用说明与注意事项；人身接触面无突起，无锐角；能转动摆动部件无噪音。 2、木制儿童娱乐设施与地面接触的木柱做防腐处理。 3、设施安装场地需排水通畅，不积水，有照明设施。 4、网球场场地平整，照明需独立回路控制。 |
| **泳池设施** | 1、泳池区域必须封闭，且围栏无缺口、无破损，能有效防止人员非受控进入泳池。 2、泳池浅水区（水深1.2米以下）和深水区（水深1.2m以上）分界处应有明显的水深标识并用浮标隔断。 3、儿童涉水池与成人泳池水体没有完全隔开的，应该在水深0.6米处安装隔栏。 4、水面上有桥或装饰物严重影响救生员视线的，桥及装饰物下方应有防止泳客进入的隔离措施。  5、更衣室与游池间走道应设置强制喷淋设备和强制通过式浸脚消毒池，浸脚消毒池长不小于2m、宽度与走道宽度相同、深0.2m ；强制喷淋设备喷出的水不能进入浸脚消毒池中。 6、泳池区域应有充足照明，无照明死角，配备足够的应急照明或双回路供电；泳池机房应设置有足够容量的集水井及合适的排污泵；泳池机房、卫生间（厕所）、更衣室、淋浴室内抽风装置运转正常。 7、过滤水泵无异常声音、震动，水泵轴无泄漏；过滤网无堵塞、破损现象；电机温升正常。 8、加药泵加药速度适中，管网无堵塞、渗漏现象。 9、管道水流标识清晰、正确，管道无渗漏现象；阀门应有状态标识，止回阀能够防止水倒流，闸阀关闭正常，各阀门前应装活接；管网各压力表正常，表内无进水。 10、沙缸多档阀转动灵活，无漏水、裂纹，中文功能标识齐全。 11、泳池水底灯能正常开启、无松动、无进水现象，灯罩无裂纹或破损。水中灯具电压不大于24V；电源变压器必须采用双圈变压器，严谨采用自偶变压器；变压器初、次级间的绝缘电阻不小于7MΩ，变压器绕组对金属外壳间的绝缘电阻不小于2MΩ。 12、泳池回水口、泄水口、给水口安装牢固、耐腐蚀的格栅盖板防护；成人游泳池的格栅孔隙宽度不得超过10mm，儿童游泳池不得超过8mm；给水口格栅护盖孔隙的水流速度不宜大于1.0m/s，回水口格栅孔隙的水流速度不应大于0.2m/s。 13、池壁平整、无破裂，池底防滑；泳池爬梯扶手牢固，无松动、无锐角及其他伤人隐患。 14、泳池周边设施、淋浴室、更衣室设施无锐角、利边；泳池周边地面应选择防滑地砖，配置救生圈、人工吸尘工具。 |
| **园区座椅** | 公园椅安装牢固，无脱漆、无锈蚀、无破损、无污迹，颜色均匀一致。 |
| **信息栏** | 1、小区应在主要出入口设置信息公布栏，大厦应在大堂出入口合理位置设置信息公布栏。 2、室外公布栏应有照明设施。 |
| **4.4** | **雨/污水处理** | **化粪池** | 应满足设计要求，位置设置要便于清掏。n |
| **隔油池** | 1、隔油池要便于清掏和处理。 2、排水管道管径符合设计要求。 |
| **沟/渠/管/井** | 1、室外沟、渠及窨井按设计施工，标高及坡度符合设计要求，无倒坡现象。 2、窨井布置合理，出水口四周封闭紧密，粉刷符合要求。 3、各窨井盖完整无缺，无翘裂、断裂、变形，易于开启，并作好防腐处理。 4、室外排水管做闭水试验和冲水试验，管道无渗漏，排水通畅。 |
| **中水系统** | 1、中水管道严禁与饮用水管道连接，其管道应有防渗防漏措施，小区中水处理站按规划要求独立设置，处理构筑物宜为地下式或封闭式；对中水处理中产生的臭气应采取有效的除臭措施。 2、中水池(箱)内的自来水补水管应采取自来水防污染措施，补水管出水口应高于中水贮存池(箱)内溢流水位，其间距不得小于2.5倍管径。严禁采用淹没式浮球阀补水。 3、中水贮存池(箱)设置的溢流管、泄水管，均应采用间接排水方式排出，溢流管应设隔网。 中水管道外壁应按有关标准的规定涂色和标志，水池(箱)、阀门、水表及给水栓、取水口均应有明显的“中水”标志，公共场所及绿化的中水取水口应设带锁装置。 4、中水系统的自来水补水宜在中水池或供水箱处，采取最低报警水位控制的自动补给。 5、中水处理站应对耗用的水、电进行单独计量。 6、保证设备间透风，设备运行状况需要能远程反馈给监控中心（由于人员设置，不能保证24小时值班）。 |
| **4.5** | **围栏** | **园区围墙** | 1、临近围墙不设置固定的构筑物、建筑物、高大乔木以防止攀爬。  2、小区外围围墙的高度满足设计要求，围墙如采用通透式围栏，上端应安装尖刺；通透式围栏的栏杆间距小于10厘米。 |
| **苑区围栏** | 封闭式的组团围墙（包括围栏、组团门禁）高度不低于1.8米，围栏、门禁上端应设计为尖刺。 |
| **4.6** | **绿化设施** | **浇灌设施** | 1、绿化用水应独立供水，独立计量。 2、绿化用水取水点供应半径应不超过30m，需要设置排水措施。 3、绿化取水井周边应有硬化的操作区域，如铺装踏步石。 4、草坪面积在150平米设置有自动喷灌系统（建议项）。 |
| **排水设施** | 1、花槽、花坛应有排水装置，有防堵措施。 2、绿地与路面交接处需考虑在低洼处设置排水槽、沟等设施。 |
| **绿化边角** | 绿地平面应低于道路平面，绿地平行或高于道路平面或者是坡地时应考虑交接处沟槽排水界面。 |
| **地面铺装** | 小区内道路平整，陶板砖铺设整齐，无松翘，分界处层次清晰，集水井分布合理，无积水现象。与绿地连接的转弯处考虑设置喇叭口。 |
| **4.7** | **清洁设施** | **垃圾中转设施** | 应设置垃圾中转站，且中转站应配置清洗水源及排水功能和排气设施，大小与小区实际情况相区配，异味不影响住户。 |
| **垃圾桶** | 1、在小区道路周边及花园内适当位置，合理设置垃圾箱（桶），大小适当，外观应与小区风格相区配。 2、住宅标准层应设置垃圾桶的摆放位置，摆放位置的地面及墙壁应贴瓷片。 3、电梯厅应配置与环境和功能相配套的果皮箱。 4、地下车库应合理设置果皮箱及清洁水源，水源处需设置排水、考虑防水。 |
| **清洁取水点** | 天面应合理设置清洁水源，水源处需设置排水。 |
| **4.8** | **景观小品** | **水景观配置** | 1、临靠水系的通道必须有防止跌落的措施。 2、设计在商铺周边的水景应有防跌落的措施。 3、小区内的自然河、湖及水深超过90cm的人工水景，应岸边配置救生圈或救生杆等救生器材。 4、岸边不应有陡坡，不应有果树；观景平台及有跌落可能的位置必须有护栏。 5、水景水池如采用自来水作为补充水时，应采取防止回流污染的措施。 6、喷泉及水景用水应循环使用。循环系统的补充水量应根据蒸发、渗漏等损失确定。 |
| **观赏性小品** | 1、观赏性小品在低于1.8米的部位无计尖、刺、利刃形状，若设计需要应考虑该部位避开道路或采取防护措施。 2、观赏性小品安装牢固。 |
| **装饰性灯具** | 1、泛光照明不影响住户，不造成光污染。 2、照明灯具使用安全电压。 |
| **码头及桥梁** | 局部选择木制材料时应考虑做防水、防日照表面处理。 |
| **4.9** | **人防设施** |  | 符合项目人防工程规划设计标准。 |
| **4.1ο** | **物业管理用房** |  | 1、物业管理用房面积符合当地法规规定，法规无规定的，按物业总建筑面积千分之二比例计算，不足50平方米的按50平方米计。 2、办公用房、生活用房具备通水、通电、上网功能。 3、竣工日期：项目首期集中交付办理前30天，如暂不能提供，应提供符合以上要求的临时办公场所。 4、装修标准：参见《物业与地产相关业务管理规范》。 |
| **4.11** | **业委会用房** |  | 符合当地法规规定。 |
| 备注：本准中未尽事宜，按照国家相关规范、集团相关标准及有关合同执行。 | | | |