《设施设备保养管理规范》
团体标准（征求意见稿）编制说明

《设施设备保养管理规范》团体标准起草工作组

二〇二六年十一月

《设施设备保养管理规范》
（征求意见稿）编制说明

一、任务来源

本标准由北京物业管理行业协会提出，为北京物业管理行业协会2026年团体标准编制任务之一，项目编号为BJWX-2026-03，项目名称为《设施设备保养管理规范》。

二、目的和意义

设施设备是物业服务的基础支撑。供配电、给排水、暖通空调、电梯、消防、安防等系统的稳定运行，直接关系业主的正常使用与生命财产安全。随着北京市存量住宅与非住宅建筑规模持续扩大，大量设施设备已进入运行中后期，设备老化、性能衰减等问题逐步显现，电梯、消防、给排水等关键设施设备的安全运行压力不断加大；与此同时，物业管理行业正从“管理”向“服务”转型，设施设备保养管理的重要性日益凸显，行业对保养管理规范化、标准化的需求持续增长。

现行国家标准与行业标准中，已出台较多设备保养相关的操作规程与技术规范，但从制度体系、责任分工、计划管理、风险管控到评价改进的全流程保养管理要求，始终缺乏统一标准可依。各物业服务企业的实施方法各不相同，管理水平参差不齐。实践中，部分企业将保养简单等同于维修与清洁，缺乏系统的计划管理、风险管控和质量控制，保养工作依赖作业人员经验与人工现场盯守，未形成完整管理闭环。与此同时，设施设备智能化水平持续提升，安全监管与节能环保要求不断收紧，传统管理模式亟待更新优化。

为填补物业服务领域设施设备保养管理的标准空白，为物业服务企业提供一套可落地操作的保养管理框架，编制本标准。本标准着重解决“管什么、怎么管、管到哪”三个层面的问题：明确保养管理涵盖制度体系、岗位责任、人员、计划、安全、档案、智能化等管理维度，帮助企业明确管理范畴；明确各管理环节的具体实施要求，帮助企业掌握落地方法；通过原则性条款指明方向、要求性条款明确标准、评价与改进条款保障闭环，帮助企业厘清管理边界，明确持续优化路径。

本标准的实施，有助于推动物业服务企业设施设备保养管理从“经验管理”转向“规范管理”、从“被动维修”转向“主动保养”，提升设施设备运行的可靠性与安全性，降低设备全寿命周期成本，保障业主服务体验与公共安全。

需要说明的是，本标准定位为管理类团体标准，不替代现有设备保养相关的操作规程与技术规范，设备具体保养操作方法仍由国家标准、行业标准与企业作业指导书予以规定。

三、标准编制依据和原则

本标准按照 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，在标准结构、条款表述、术语一致性等方面均执行该导则的要求。部分术语定义直接引用 GB/T 45700—2025《物业管理术语》，安全标志设置直接引用 GB 2894—2025《安全色和安全标志》；法律法规依据主要包括《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国特种设备安全法》《中华人民共和国节约能源法》《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》以及《民用建筑节能管理规定》（建设部令第 143 号）等。

制定本标准主要遵循以下原则：

1. 统一性

标准的篇章结构、条款表述、术语使用和用词风格保持内部统一，同类条款采用同类措辞，同一概念采用同一术语。

2. 协调性

本标准与现行国家标准、行业标准、地方标准和团体标准相互协调，内容不重复、不冲突。

3. 适用性

标准立足物业服务行业实际，契合企业保养管理的现实需求，兼顾管理先进性与操作可行性。

四、标准研制工作过程

主要工作过程如下：

2026 年 3 月，依据协会团体标准编制安排，组建标准起草工作组并召开立项讨论会，明确工作目标、人员分工与进度安排，开展行业调研，收集物业服务企业设施设备保养管理实践做法，梳理相关国家标准、行业标准及政策文件。

2026 年 6 月，起草组在调研基础上开展多轮讨论，邀请行业专家对标准框架进行审核，根据专家意见修改后确定标准框架结构。

2026 年 7 月，本标准通过立项答辩。

2026 年 8 月，形成工作组讨论稿（一稿），随后召开标准研讨会，起草组对标准逐章逐条进行审核修改，重点审定术语定义、条款逻辑与规范性用词，最终形成工作组讨论稿（二稿）。

2026 年 9 月，在工作组讨论稿（二稿）基础上进一步修改完善，形成征求意见稿。

五、对标准有关内容的说明

截至目前，标准起草组持续完善标准内容，先后完成标准草案稿、工作组讨论稿（一稿）、工作组讨论稿（二稿）以及征求意见稿。

本标准名称为《设施设备保养管理规范》，规定了设施设备保养管理的基本原则、总体要求、保养实施和评价与改进等内容，适用于物业服务区域内住宅、非住宅建筑的设施设备保养管理活动，房屋本体（建筑结构）的保养管理不纳入本标准范围。

标准正文由前言、范围、规范性引用文件、术语和定义、基本原则、总体要求、保养实施、评价与改进和附录 A 组成。其中，范围部分明确了标准的适用边界；规范性引用文件仅列入正文引用且构成标准必要条款的 GB 2894—2025 和 GB/T 45700—2025 两项文件；术语和定义部分界定了保养管理的基本概念，其中三类保养按实施时机和性质划分，分别侧重状态观察、功能检查和预防性保护；基本原则部分设定安全

性、稳定性、规范性、经济性、节能环保五项原则，作为统领全标准的方向性要求，仅载明方向性要求，未设置具体操作条款。

总体要求部分规定了保养管理应当具备的基础条件，从管理体系建设、人员管理、计划管理、安全管理、档案管理、智能化管理六个方面提出要求，为企业搭建保养管理的基本框架。

保养实施是本标准的核心实施章节，按“计划下达—作业实施—作业安全—验收记录”的全生命周期逻辑编排，明确保养作业的管理要求。其中，保养计划明确了下达内容和调整规则；保养作业区分日常保养、定期保养和专项保养三类，日常保养和定期保养分别侧重“状态观察”与“作业实施”，同时对委外保养、异常情况处置和质量控制提出明确要求；作业安全按照作业前交底、作业中管控、作业后确认的时间线编排，覆盖作业全周期；验收记录明确了验收依据和记录管理要求。

评价与改进是保养管理闭环的最终环节，对应“策划、实施、检查、处置”循环中的检查与处置环节，明确了监督检查方式、考核评价指标与持续改进路径，推动保养管理工作持续优化。附录 A 为资料性附录，提供了设施设备保养记录的基本内容，可供相关企业参照设计记录表单。

六、标准编制依据和原则

1. 严格按照 GB/T 1.1—2020 的要求制定本标准。

2. 本标准立足物业服务行业设施设备保养管理的发展现状与实际需求，充分考量各相关方诉求，借鉴行业通行做法与先进管理理念，确保标准先进可行。

3. 标准起草工作组成员具有广泛代表性，由多家物业服务企业构成，在编制过程中充分发挥行业专家作用，广泛听取各方意见，保障标准具备较高的适用性与权威性。

七、团体标准作为推荐性标准的建议

本标准属于管理类团体标准，建议本标准作为推荐性团体标准发布。

八、废止现行有关标准的建议

无。

九、重大意见分歧的处理经过和依据

无。

十、采标情况

无。

十一、与现行法律法规和强制性国家标准的关系

本标准与相关法律法规、规章及相关标准协调一致，没有冲突。

十二、宣贯及实施建议

结合本标准的编制目的与实际解决的问题，本标准的实施主体为物业服务企业。建议标准发布后，由协会组织开展宣贯培训，帮助物业服务企业准确理解标准内容、掌握标准要求；各物业服务企业应当结合本标准与本单位自有标准，完善本单位管理制度、作业指导书与记录表单；鼓励具备条

件的企业先行试点应用智能化管理条款，及时总结实践经验。建议本标准自批准发布之日起 6 个月后实施。

十三、其他应予说明的事项

无。

《设施设备保养管理规范》

团体标准起草工作组

二〇二六年十一月