《设施设备巡检管理规范》

团体标准（征求意见稿）编制说明

《设施设备巡检管理规范》团体标准起草工作组

二〇二六年十一月

《设施设备巡检管理规范（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-2026-02，项目名称为《设施设备巡检管理规范》。

二、目的和意义

现阶段行业发展中，设施设备巡检方面仍存在诸多亟待解决的问题：设施设备巡检存在标准不统一、巡检形式化、巡检记录不真实、巡检隐患整改不闭环、巡检人员专业能力不足、设施设备巡检的信息化水平偏低、台账追溯困难等突出问题。这些问题不仅导致设施设备故障率高、维修频繁，关键系统运行不稳定、可靠性差，更加速了设备老化、维修成本居高不下、设施设备使用寿命缩短、能效水平难以提升。

为切实规范设施设备巡检全流程管理工作，填补行业专项管理标准空白，建立全过程、可量化、可追溯的巡检管理体系，提升设施设备安全运行与运维效能，特申请制定本规范。

三、标准编制依据和原则

国际标准ISO 41001:2018是该项目的体系根基，国外先进的标准在一定程度上为该项目的编制提供编制参考，该项目场景化、标准化、可操作的内容，将国际标准转化为行业通用规则。

由北京国基伟业物业管理有限公司负责牵头起草团体标准《设施设备巡检管理规范》。

制定《设施设备巡检管理规范》团体标准主要遵循以下原则：

1.科学性原则

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》的要求和规定编写本标准内容，力求使该标准的研制工作符合客观规律，遵循科学性原则。

2.适用性原则

本标准的制定，按照团体标准的制定程序和要求，力求使标准研制工作适合工作实际和业务需求，也充分考虑了政府部门、行业协会的需求以及建议，确保了标准的价值以及实用性。

四、标准研制工作过程

2026年3月，成立标准起草组，开展标准调研、资料收集和标准草案稿编写，同时向北京物业管理行业协会提出立项申请。

2026年3月，通过线下会议的方式召开标准启动会和首次研讨会。

2026年5月，标准起草组在调研资料的基础上，向各参编单位书面征集修改意见，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6月，起草组在调研基础上开展多轮讨论，充分吸纳各方反馈意见。

2026年7月，本标准通过立项答辩。

2026年9月，通过线下会议的方式召开《设施设备巡检管理规范》第二次研讨会，会后修改形成征求意见稿。

五、对标准有关内容的说明

截至目前，标准起草组不断完善标准内容，先后完成了标准草案稿、工作组讨论稿（一稿）、工作组讨论稿（二稿）、征求意见稿。

本标准名称为：设施设备巡检管理规范，标准规定了物业管理活动中对共用设施设备巡检的基本原则、管理要求、安全管理与应急处置、评价与改进等内容。适用于物业管理区域内共用设施设备的巡检管理；业主专有部分自用设施设备、建筑区划以外的市政公用设施、其他权利人专属所有设施设备不适用本文件。

本标准主要内容分为十个部分，分别为前言、范围、规范性引用文件、术语和定义、基本原则、基本要求、管理要求、安全管理与应急处置、评价与改进、附录。

术语和定义收录了本标准中涉及的 3 条术语和定义，均为本标准中新定义的标准名词。

基本原则由四部分组成，分别为安全第一、预防为主、全程可溯、闭环管控。这些原则旨在统一行业认知，为后续条款提供基础支撑。

基本要求由四部分组成，分别为人员配置与要求、制度建设、物资与工具保障、信息化巡检管理。

管理要求主要包括巡检范围 、巡检点位及路线、巡检内容及频次 、巡检人员安排、巡检前准备工作、现场巡检作业要求 、问题处置及要求 、巡检记录与报告。

安全管理与应急处置包含巡检人员安全要求、危险源识别与防控、应急处置三部分。

评价与改进包含评价、改进两部分。

附录包含共用设施设备巡检标准及参考频次。

以上为本标准的主要内容，其主要作用为：从巡检策划、巡检实施、巡检记录与报告等方面，全流程规范巡检管理的标准，构建“前置策划—过程实施—闭环管理”的完整巡检管理体系，对物业管理区域内共用设施设备的巡检管理进行规范和指导。

六、标准编制工作的原则

1.严格按照 GB/T 1.1—2020 的要求制定该项团体标准。

2.为确保该项标准适合物业行业的发展现状和需求，该项标准的制定工作充分考虑我国国情、行业领域需求以及物业行业发展，尊重来自各方的反馈意见，确保标准具有较高的适用性。

3.标准起草工作组成员具有广泛的代表性，充分发挥企业、物业行业的专家在标准制定工作中的作用。

七、国家标准作为强制性国家标准或推荐性国家标准的建议

无

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（包括采用国际标准的形式、主要内容以及与国际同类标准水平的对比情况）。

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

结合标准的编制目的和实际解决的问题，标准的实施主体是物业管理企业进行设施设备巡检的部门。建议本标准在批准发布后立即实施。

十三、其他应予说明的事项

无。

《设施设备巡检管理规范》团体标准起草工作组

二〇二六年十一月