《设施设备换季保养管理规范》

（征求意见稿）编制说明

一、任务来源

本标准为《北京物业管理行业协会团体标准管理办法》2026 年团体标准计划项目，是该体系的补充和完善。本标准的制订计划由北京市物业管理行业协会提出，经北京物业管理行业协会标准化工作委员会审核，正式列入 2026 年团体标准计划，计划号 BJWX-2026-04，项目名称为《设施设备换季保养管理规范》。

二、目的和意义

随着物业管理行业快速发展，物业业态多元，暖通设备系统日趋复杂。季节交替是设备故障与安全隐患高发期，易发生管道冻裂、设备停运、漏电、保护装置失效等问题，危及业主人身、财产安全，影响使用体验。目前行业换季保养普遍缺乏统一标准，作业流程不规范、责任不清、记录不全、落地执行不到位，运维多依靠经验，缺少可落地、可检查、可追溯的作业规范。

为落实《物业管理条例》和《中华人民共和国特种设备安全法》等相关规定，填补物业设施设备换季保养专项标准空白，编制本团体标准。标准从术语和定义、基本原则、基本要求、管理要求、评价与改进等方面构建完整体系，指导物业服务企业实施供暖、空调系统换季保养管理工作。

推行标准化换季保养管理，一是前置排查季节性设备隐患，守住安全底线，保障业主生命财产安全；二是推动运维由经验管理转为标准化管理，统一作业流程，提升运维专业能力；三是保障暖通系统平稳切换工况，减少设备故障投诉，提升服务品质；四是依靠预防性保养延长设备寿命，控制大修与能耗费用，实现降本增效；同时为本行业监管、项目评优、信用评价提供支撑，促进行业高质量发展。

三、标准编制依据和原则

设施设备换季保养是物业服务企业在季节交替时段，针对空调、供暖系统实施的计划性预防性维护作业。参考 GB 46768-2025《有限空间作业安全技术规范》、DB11/T 852《有限空间作业安全技术规范》、GB/T 45700-2025《物业管理术语》等现行国家、行业及地方标准，由北京闻达敏斯物业管理服务有限

公司负责牵头起草《设施设备换季保养管理规范》。

制定《设施设备换季保养管理规范》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、业主方、物业使用人、物业服务企业、物业服务专业供应商等相关方的需求以及建议，确保了标准的价值以及实用性。

四、标准研制工作过程

本标准由主编单位牵头组建编写工作组，多家参编单位共同参与研制。

2026 年 2 月，通过线上会议的方式召开标准启动会和首次研讨会，组建编写工作组，确定人员分工以及总体工作计划，正式启动标准编制工作。

2026 年 3 月，全体编写组成员开展资料收集分析，梳理国内同类标准清单，甄选确定标准关键技术指标，完成编写任务分解。

2026 年 5 月，标准起草组在调研资料的基础上，初步确定标准的主要内容，形成工作组讨论稿（一稿）。

2026 年 6 月，通过线上会议的方式召开《设施设备换季保养管理规范》专家研讨会（第二次研讨会）。

2026 年 7 月，本标准通过立项答辩。

2026 年 8 月，标准起草组根据专家意见，形成工作组讨论稿（二稿）。

2026 年 9 月，通过线上会议的方式召开《设施设备换季保养管理规范》第三次研讨会，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《设施设备换季保养管理规范》，标准提供了物业服务企业在空调系统、供暖系统设备换季保养工作中的基本原则、基本要求、管理要求

和评价与改进等内容，适用于物业服务企业开展空调系统、供暖系统换季保养管理活动。面向物业服务企业、物业服务专业供应商、物业使用人，为换季保养全流程作业与管理提供统一指导。

本标准主要内容分为七个部分，分别为范围、规范性引用文件、术语和定义、基本原则、基本要求、管理要求、评价与改进。

术语和定义界定换季保养、换季保养管理 2 条核心术语，其中 1 条本标准引用其他标准中的专业术语，1 条本标准中新定义的标准名词。

基本原则由 4 部分组成，分别为预防性、专业性、安全性、经济性。这些原则旨在指导物业服务企业系统开展设施设备换季保养工作，提前排查设备隐患，依托专业技术实施维保作业，坚守安全作业底线，在保障设备可靠运行的前提下合理管控维保成本，保障各类设施设备平稳跨季节运行。

基本要求由 11 部分组成，分别是制度建立、人员管理、培训管理、计划管理、标识管理、资料管理、工具管理、安全管理、应急管理、物业服务专业供应商管理、预算管理等通用管理要素。本部分描述了物业服务企业开展设施设备换季保养工作应建立的基础管理体系，明确各项前置管理工作的管控要点，为换季保养方案编制、现场实施、过程验收等专项工作筑牢管理基础，保障换季保养工作有序落地。

管理要求由 3 部分组成，分别是保养前准备管理、保养实施管理、保养后管理。分别对春季停暖供冷保养、秋季停冷供暖保养作业流程做出具体要求。本部分规定了物业服务企业换季保养全流程各阶段的管控要点，明确换季保养前期筹备、现场作业实施、完工复核与闭环管理的工作内容，规范冷暖交替节点设备保养操作，保障暖通及配套设施平稳完成季节工况切换。

评价与改进规定换季保养完成后开展评价的时机、评价内容，明确问题整改以及持续改进相关要求。

以上是本标准的主要内容，其主要作用为：用于指导物业服务企业规范开展空调、供暖系统换季保养工作，规范春秋冷暖转换节点维保作业行为，统一保养管控要点，指导企业落实预防性保养，消除季节性设备隐患，兼顾作业安全与维保经济性，保障设备平稳换季运行，为物业项目设施换季保养工作提供实操指引，提升设施运维标准化管理水平。

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.充分结合国内物业管理行业发展现状，兼顾不同物业项目规模、不同运维模式现实条件，广泛听取物业服务企业、一线项目人员、行业专家多方反馈意见，保障标准适用性与实操性。

3. 标准起草工作组成员具备广泛代表性，充分发挥物业服务企业、行业专家等多方力量参与编制，充分发挥各参编单位实践经验。

七、团体标准类型建议

本标准属于行业基础性通用标准，建议本标准作为团体标准发布。

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：（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

结合标准编制目的和实际解决的问题，本标准实施主体为物业服务企业。建议本标准批准发布 6 个月后实施。

十三、其他应予说明的事项

无。

《设施设备换季保养管理规范》团体标准起草工作组

二〇二六年十一月