ICS 点击此处添加 ICS 号
CCS 点击此处添加 CCS 号

T/BJWX

团 体 标 准

T/BJWX XXXX—XXXX

设施设备巡检管理规范

Specification for inspection management of facilities and equipment

（征求意见稿）

（本草案完成时间：2026.10）

在提交反馈意见时，请将您知道的相关专利连同支持性文件一并附上。

XXXX－XX－XX 发布 XXXX－XX－XX 实施

发 布

目　　次

前言 II
1 范围 3
2 规范性引用文件 3
3 术语和定义 3
3.1 共用设施 3
3.2 共用设备 3
3.3 巡检记录 3
4 基本原则 3
4.1 安全第一 3
4.2 预防为主 3
4.3 全程可溯 3
4.4 闭环管控 3
5 基本要求 3
5.1 人员配置与要求 4
5.2 制度建设 4
5.3 物资与工具保障 4
5.4 信息化巡检管理 5
6 管理要求 5
6.1 巡检范围 5
6.2 巡检点位及路线 5
6.3 巡检内容及频次 5
6.4 巡检人员安排 6
6.5 巡检前准备工作 6
6.6 现场巡检作业要求 6
6.7 问题处置及要求 6
6.8 巡检记录与报告 6
7 安全管理与应急处置 7
7.1 巡检人员安全要求 7
7.2 危险源识别与防控 7
7.3 应急处置 7
8 评价与改进 7
8.1 评价 7
8.2 改进 7
附录 A（资料性） 共用设施设备巡检标准及参考频次 8

前　言

本文件按照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。

本文件由××××提出。
本文件由××××归口。
本文件起草单位：
本文件主要起草人：

设施设备巡检管理规范

1 范围

本文件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。

本文件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。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB 6441 生产安全事故分类与编码

GB/T 36688 设施管理术语

GB/T 45700 物业管理术语

3 术语和定义

GB/T45700界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1 共用设施 Common facility

物业服务区域内，由全体或部分业主共有的公共配套设施及建（构）筑物。

注：包括道路、绿地与园林附属设施、围墙与大门、公共照明设施、沟渠池井、化粪池、垃圾桶与垃圾容器、健身器材与游乐设施、停车设施、宣传栏等。

3.2 共用设备 Common equipment

物业服务区域内，由全体或部分业主共有的工程机电类装置及附属系统。包括供配电系统、给排水系统、电梯升降系统、暖通空调系统、消防系统、弱电智能化系统等。

3.3 巡检记录 Inspection record

巡检人员在作业过程中，按统一格式真实、完整记录的设施设备运行状态、巡检操作过程、发现的异常情况及安全隐患、处置建议等内容的记录。

4 基本原则

4.1 安全第一

以防范安全事故、保障人身与财产安全为首要目标。

4.2 预防为主

从被动抢修向预防性、预见性巡检转变，提前识别并消除共用设施设备潜在隐患。

4.3 全程可溯

巡检数据真实完整、巡检过程全程可验证，记录文件规范留存。

4.3 闭环管控

对巡检发现的异常情况与安全隐患，分类处置、限期整改、复核验收、销项管理，实现全流程闭环管理。

5 基本要求

5.1 人员配置与要求

5.1.1 人员配置及岗位职责

应依据物业服务合同约定及共用设施设备管理范围、系统复杂程度，合理配置巡检人员，人员数量、能力与岗位要求相匹配。

应明确各岗位的具体职责、权限及任职要求，严格落实“谁巡检、谁签字、谁负责”的责任追溯机制。

5.1.2 知识与能力要求

巡检人员应具备岗位对应的专业技术与风险处置能力，具体包括：

a)巡检人员应具备相应的专业知识及物业从业经验，涉及特种设备、特种作业、消防、供配电等岗位，应取得相应资格证书后方可上岗。

b)巡检人员应掌握所辖共用设施设备的系统构成、工作原理、操作规程及巡检标准，能准确判断设备运行状态是否正常。

c)巡检人员应具备识别现场风险、判断常见故障及处置突发事件的能力，并熟悉本单位的应急处置流程。

5.1.3 人员行为要求

巡检人员行为规范要求如下：

a)统一着装、工服整洁，佩戴统一工牌。

b)按时到岗，按照巡检路线、巡检频次逐项排查。

c)遵守安全操作规程和本单位的安全管理制度。

5.1.4 培训与考核

应建立巡检人员培训、考核与档案管理机制，要求如下：

a)岗前培训：新入职人员应进行岗前专项培训，考核合格后上岗。

b)在岗培训与考核：在岗巡检人员每年应至少参加一次巡检专业培训，每半年应至少开展一次综合能力评估，评估不合格者应暂停巡检工作，经重新培训且考核合格后可恢复上岗。

c)档案管理：应建立完整的培训与考核档案，如实记录培训内容、考核结果及上岗资格等信息。

5.2 制度建设

应建立巡检管理制度，明确巡检范围、岗位职责、巡检频次、作业流程、问题处置及整改闭环等内容。

制度应履行审批程序后正式发布，并组织培训宣贯。当设施设备、法规标准变化或制度存在缺陷时，应及时修订，保留版本记录及变更说明。

5.3 物资与工具保障

5.3.1 巡检工具配置与管理

应依据巡检作业需要配置相应工具，并做好台账、存放及维护管理，具体要求如下：

a)应依据共用设施设备类型、巡检场景及作业要求，配置适配的巡检工具，工具配置数量应满足日常巡检班次、人员作业及应急备用需求。包括：

——基础通用工具：强光手电筒、卷尺、螺丝刀组、扳手组等；

——专业检测工具：验电笔、万用表、电流表、测温仪、兆欧表等；

b)应建立巡检工具台账，明确工具名称、型号、编号、使用状态及责任人，并定期盘点。

c)工具存放应防潮、防尘、防机械损伤，精密检测工具应配备专用防护收纳盒，每月至少开展 1 次功能测试和保养，并保留记录。

5.3.2 检测仪器维护管理

巡检所用检测仪器应做好使用、维护与计量溯源管理，具体要求如下：

a)检测仪器使用前应开展外观检查和功能测试，使用中应严格按照操作规程操作，避免违规使用造成仪器损坏。

b)属于国家规定强制检定的仪器，应按规定送具有资质的专业机构检定或校准，合格后方可使用，并保存检定证书。

5.3.3 劳动防护用品配备

应依据巡检作业的风险特点，为巡检人员配备符合国家标准的个人劳动防护用品，包括：安全帽、工作服、防滑绝缘鞋、绝缘手套、安全带、反光背心、手电筒等。对特殊作业场景（如有限空间、高空作业等），应增配相应的专用防护用品。

5.4 信息化巡检管理

5.4.1 信息化巡检系统建设

宜结合物联网、移动终端等新技术，配置稳定的信息化巡检系统，支持巡检数据实时上传、存储及追溯。

5.4.2 信息化巡检系统应用

信息化巡检系统应定期维护并备份数据，确保巡检记录、隐患上报、整改跟踪等功能正常运行。宜建立系统故障应急处理机制，防止数据丢失。

6 管理要求

6.1 巡检范围

物业管理项目内的共用设施设备应纳入巡检范围，包括供配电系统、给排水系统、电梯升降系统、暖通空调系统、消防系统、弱电系统，以及公共设施与附属设施等。

6.2 巡检点位及路线

6.2.1 巡检点位设置

应结合设备风险特征合理设置巡检点位，具体要求如下：

a)应依据设备关键部件、风险点、故障高发位置等设置巡检点位，巡检点位的设置应兼顾安全性与可操作性。

b)巡检点位宜设置唯一标识，明确检查物业管理项目、巡检标准及注意事项。

6.2.2 巡检路线规划

应科学规划巡检作业路线：

a)结合巡检点位分布、设备运行现状、作业安全要求规划巡检路线。

b)巡检路线规划应规避交叉作业、带电危险区域、恶劣环境路段，同时满足应急处置、特殊工况下的巡检调整需求。

6.3 巡检内容及频次

应结合设施设备实际运行工况制定各巡检点位的检查标准，主要包含如下类别：

a)依据设施设备的技术规范、运行工况、维护记录及风险评估结果，制定各巡检点位的具体检查标准，包括：

状态类：设施设备运行状态、指示灯、仪表读数、阀门开关状态、有无异响、异味、泄漏；

性能类：温度、压力、电流、电压、转速、噪声等关键运行参数；

安全类：防护装置完好性、接地可靠性、警示标识清晰度、应急通道畅通性；

环境类：机房温湿度、清洁度、防水、防火、防鼠措施落实情况。

b)巡检标准应形成清单，明确检查物业管理项目、检查标准及要求、检查方法及工具，具体内容见附录 A 共用设施设备巡检标准及参考频次。

c)依据物业服务合同约定、设施设备自身属性、现场实际及特殊需求确定巡检频次。巡检频次可分为日检、周检、月检、季检、年检。具体内容见附录 A 共用设施设备巡检标准及参考频次。

d)设施设备运行状况异常、恶劣天气、重大活动保障期间，应临时提高巡检频次，增加专项巡检。

6.4 巡检人员安排

应规范落实巡检排班与人员交接管理，保障全时段巡检需要，具体要求如下：

a)编制设施设备巡检排班表，覆盖工作日、节假日及夜间值守时段。

b)巡检人员交接班、休假、调班时，应规范完成工作交接，明确待办事项、隐患跟踪情况及注意事项，交接记录需双方签字确认后留存归档。

6.5 巡检前准备工作

现场巡检作业实施前，应落实各项前置准备工作，具体要求如下：

a)巡检人员要提前熟悉巡检路线、巡检点位，清晰了解巡检重点。

b)按需配备巡检工具、检测仪器，确认工具、仪器的完好、功能有效。

c)按需正确佩戴个人安全防护用品，特殊场景需配备专用防护装备。

d)对于有限空间等特殊巡检场景，需提前办理作业许可应提前办理，落实监护人员及安全措施。

6.6 现场巡检作业要求

巡检人员开展现场作业时，应遵守下列作业要求：

a)巡检人员按照既定的巡检路线和巡检标准开展作业，巡检行为规范及安全操作要求应按照 5.1.3 和 7.1 的规定执行。

b)采用看、听、摸、测、闻的方法检查设备，重点关注设备异响、异味、渗漏、温度异常、仪表数值示值超差等异常工况。

c)设施设备处于异常状态时，应加强巡检，跟踪变化趋势，及时上报并配合处置。

6.7 问题处置及要求

巡检过程发现设施设备异常或安全隐患时，应执行闭环处置机制，具体要求如下：

a)发现问题应按“记录—上报—分析评估—整改—复查—销项”流程闭环管理，明确整改责任人、整改时限及验收标准。立即整改的问题应在确保安全的前提下当场处置。

b)无法立即整改的隐患，应制定临时管控措施。整改完成后须经复查检验合格后，方可完成销项。

6.8 巡检记录与报告

6.8.1 记录内容要求

巡检记录在内容设置上应满足以下要求：

a)依据各类共用设施设备系统的巡检标准与要求，分类建立巡检记录表。记录表应包含巡检日期、巡检时间、巡检人员、巡检内容、问题记录及处置情况。

b)巡检记录应真实、完整、准确，不应漏记、错记、补记或伪造，与设施设备实际状态及技术参数相符。

6.8.2 记录填写与审核

巡检记录填写完成后应履行签字审核流程：

a)巡检记录应在巡检现场实时填写。手写记录应字迹清晰、无涂改；电子记录应及时上传，系统应具备防篡改功能。

b)记录中异常情况需详细描述，宜附现场影像或检测数据。

c)巡检记录填写完成后，巡检人员应签字确认，提交审核。

d)审核人员应对记录的完整性、准确性开展核查，对发现的问题提出整改意见，审核记录后应签字确认。

6.8.3 记录管理与归档

巡检记录完成审核后应做好归档保管工作，具体要求如下：

a)巡检记录应定期归档，保存期限应符合法规要求。

b)记录应分类归档可追溯。

c)归档资料应妥善保管，防止损坏、丢失，纸质记录需防潮、防火；电子记录应设置访问权限并定期备份，便于调阅。

7 安全管理与应急处置

7.1 巡检人员安全要求

开展巡检作业时，作业人员应落实下列安全管控要求：

a)巡检人员应经安全培训合格后方可上岗，作业前应明确作业任务、风险点及安全作业注意事项。

b)作业前应按规定正确佩带、穿戴个人劳动防护用品，未按要求配备或穿戴的，不应开展巡检作业。

c)巡检作业时，应遵守设备安全操作规程，严禁违规操作或擅自更改设备运行参数。

d)巡检过程中应保持通讯畅通，遇突发情况立即停止作业，按应急流程上报并处置。

7.2 危险源识别与防控

应系统识别巡检全过程存在的安全风险，落实危险源管控措施，具体要求如下：

a)应全面识别巡检过程中的安全风险，包括触电、高空坠落、机械伤害、火灾、中毒等，建立安全风险辨识清单和相应的安全防范措施并动态更新。

b)应对危险源采取物理隔离、加装防护装置、设置警示标识、改善作业环境等控制措施。

c)高风险作业应配备专用防护用品，并定期检查维护防护用品的有效性。

d)每月应至少开展一次安全巡检工作专项检查，排查巡检作业漏洞与操作风险，对发现问题限期整改并复查。

e)巡检中发现的危险源隐患应及时上报并纳入闭环管理。重大隐患应立即停止相关作业，采取临时管控措施，直至隐患消除。

f)巡检过程中突发的事故，分类应依据GB6441执行。

7.3 应急处置

针对巡检过程可能发生的各类突发事件，应编制专项应急处置预案，包括：

a)应针对共用设施设备巡检过程中可能发生的突发事件，建立应急处置预案，包括：电梯困人、突发停水、突发停电、火警火灾、雷电、大风、暴雨、暴雪等应急预案。

b)应建立与相关部门的应急联动机制，突发故障发生时能快速响应并启动预案。

c)应定期开展突发故障应急处置预案的培训和演练，并依据设施设备类型及风险等级，适当增加频次，保持应急预案的实用性和可操作性。

d)通过应急预案演练检验巡检人员应急响应速度、现场处置能力及协同配合水平，演练结束后及时形成总结评估报告，针对暴露的问题优化完善应急预案及处置流程。

8 评价与改进

8.1 评价

物业服务企业每年应至少开展一次巡检服务质量评价，可采取自我评价、客户评价或第三方评价等方式，评价内容包含：

a)巡检实施质量及规范性。

b)共用设施设备故障率。

c)巡检问题处置及时率。

d)巡检工作安全管理情况。

e)巡检工作态度。

f)巡检记录的完整性与真实性。

8.2 改进

8.2.1 物业服务机构应依据评价过程中发现的问题与建议，进一步分析、研究并制定相应的改进措施，降低不合格服务造成的不良影响。

8.2.2 对不合格服务的改进措施的落实情况及改进效果须开展复查和评价，持续完善服务内容，提升设施设备巡检服务的质量。

附 录 A
（资料性）
共用设施设备巡检标准及参考频次

共用设备巡查标准及参考频次					
设备系统	**设备名称**	**检查部位**	**标准与要求**	**检查方法及工具**	**巡检频次**
高压配电系统	高压柜	面板、指示仪表	指示灯正常、电流表指示正常、电压在 9.95kV-10.05kV 范围内(以物业管理项目预设值为准)	目视检查	1 次/日
		开关、警示牌	开关与实际状态相符，标识齐全	目视检查	1 次/日
		线路	控制线路无破损、无松脱、标号齐全	目视检查	1 次/日
		高压电缆头	电缆无放电、拉弧、无异味、封堵完好	目视、嗅觉检查	1 次/日
	计量柜	电度表	数字显示正常、无乱码、无缺失	目视检查	1 次/日
	直流屏	直流屏、控制柜	输出电压符合标准（直流 105V-115V）	目视检查	1 次/日
		电瓶	电瓶无鼓起、无破裂、无漏液、无异响	目视检查	1 次/日
	附属设备	照明	机房照明和应急照明完好正常	目视检查	1 次/日
		清洁	机房整洁干净、无异味；设备表面清洁、无破损、锈斑、尘垢；无漏水、漏油现象	目视检查	1 次/日
		空调	制冷正常、排水管无堵塞	目视检查	1 次/日
		消防	机房内的通风和消防器材完好在有效期内	目视检查	1 次/日
设备系统	**设备名称**	**检查部位**	**标准与要求**	**检查方法及工具**	**巡检频次**
低压配电系统	低压配电柜	仪表、按钮、指示灯	零部件完好无损；指示灯实际工作状态与实际分合闸状态相符；进线柜电压表显示 353V（不含）-406V（不含）	目视检查	1 次/日
		母线、地线、二次线、电缆线	连接良好，接点无发热变色，无烧损	目视检查	1 次/日
		断路器、负荷开关、互感器	螺丝紧固、触点完好无烧损	目视检查	1 次/日
	电容补偿柜	自动补偿控制器	电容自动投切正常，电容柜投切指示灯与控制器指令相符	目视检查	1 次/日
		参数	功率因数 COSΦ>0.95	目视检查	1 次/日
		电容	电容无鼓起,无破裂、无漏油、无异响，电容外壳及构架的接地应可靠	听音、目视检查	1 次/日
		线路、负荷开关、接触器	线路无放电、无烧焦现象；接线端子接触良好；接触器工作时无异响	目视、嗅觉检查	1 次/日
	变压器	声响与振动	应有较轻嗡嗡声，外壳内无共振音，无其它杂声和无接地不良的放电声	听音、目视检查	1 次/日
		温度	温度在 100℃以内，高于 78℃时风机启动，低于 78℃时风机不启动（以物业管理项目预设值为准）	目视检查	1 次/日
		变压器绝缘支柱、绝缘体	不应破损、不应有裂纹、外部清洁，不应有打火烧伤的痕迹；绝缘体表面不应有劣化现象，油漆表面不应有脱落、变色、腐蚀现象	目视检查	1 次/日

	附属设施	照明与应急标识	机房照明和应急照明完好正常在有效期内；应急标识齐全，包括种类：禁止类、警告类、指令类和提示类	目视检查	1 次/日
		清洁	机房整洁干净、无异味；设备表面清洁、无破损、锈斑、尘垢；无漏水、漏油现象	目视检查	1 次/日
		消防	机房内的通风和消防器材完好在有效期内	目视检查	1 次/日
设备系统	**设备名称**	**检查部位**	**标准与要求**	**检查方法及工具**	**巡检频次**
发电机系统	发电机组	蓄电池	电磁头表面无腐蚀，无漏液；检测电解液和电池电压；连接线是否紧固	专用工具量	1 次/周
		水箱	水箱水位应保持在 4/5 范围，如水位低于 1/2 范围以下应补充，无渗漏（以物业管理项目预设值为准）	目视	1 次/周
		机油箱	机油的油位应介于标尺的两个刻度之间	目视	1 次/周
		基座	基座无锈蚀，减震良好，螺钉紧固	目视检查	1 次/周
		控制面板	显示屏清晰完整，待机状态选择在"手动”位置；蓄电池电池组电压不低于 24V	目视检查	1 次/周
	油库房	柴油箱	油箱内油质良好，无杂质、无沉淀；油箱无渗油；油位 2/3 左右（保证 8 个小时供电要求）	目视检查	1 次/周
		输油管	完好、无漏油	目视	1 次/周
	附属设施	照明	机房照明和应急照明完好正常	目视检查	1 次/周
		清洁	机房整洁干净、无异味；设备表面清洁、无破损、锈斑、尘垢；无漏水、漏油现象	目视检查	1 次/周
		消防	机房内的通风和消防设施完好	目视检查	1 次/周
设备系统	**设备名称**	**检查部位**	**标准与要求**	**检查方法及工具**	**巡检频次**
给排水系统	水泵控制柜	开关、指示灯	装换开关处于“自动”位置；指示灯无脱落，指示状态与实际状态相符	目视检查	1 次/日
		参数	电流表指示在有效量程（1000A）内；压力表读数在正常范围内：低区 0.2-0.6Mpa，高区 0.4-0.7Mpa；频率在 0-50Hz；(以物业管理项目预设值为准)	目视检查	1 次/日
		线路	控制线路无破损、无异味、端子无烧痕	目视、嗅觉、听音检查	1 次/日
	水泵控制柜配套水泵	泵体	运行无异常振动，轴承润滑良好，机械封闭运行时无漏水	目视、触摸、听音检查	1 次/日
		电动机	运转时无异常声响、无过热现象	目视、触摸检查	1 次/日
		基座	基座无锈蚀，内部无积水，螺钉紧固	目视、触摸检查	1 次/日
	管道、阀门	阀门、管路	无漏水、锈蚀现象；停机水泵无转动现象	目视检查	1 次/日
		压力表	压力表指示在规定范围内压力表读数在正常范围内：中区 0.5-0.65Mpa,高区 0.75-0.85Mpa,传输数据完整无误(以物业管理项目预设值为准)	目视检查	1 次/日
		储压罐	罐体完整无腐蚀	目视检查	1 次/日
	水池、水箱	水池盖	水池盖应上锁	目视检查	1 次/日

		水位	警戒水位以内	目视检查	1 次/日
		透气管、溢水管	管道无堵塞、防虫纱网无破损；溢水管无溢水	目视检查	1 次/日
	附属设施设备	潜水泵	处于“自动”状态；启动排污泵，无渗漏现象，无异常声响	手动试运行（实验方法）、目视检查	1 次/日
		消防设施	机房内的通风和消防器材完好在有效期内	目视检查	1 次/日
		照明设施	机房照明和应急照明完好正常	目视检查	1 次/日
		清洁	机房整洁干净、无异味；设备表面清洁、无破损、锈斑、尘垢；无漏水、漏油现象	目视检查	1 次/日
		排水沟	沟内无积水、无垃圾堵塞、溢水口有滤网，有防返水、防堵塞、防污染措施	目视检查	1 次/日
设备系统	**设备名称**	**检查部位**	**标准与要求**	**检查方法及工具**	**巡检频次**
空调系统	空调机组	膨胀水箱	水容量保证在三分之二以上，无溢水；浮球阀正常工作，无锈蚀；膨胀水箱补水水表指示正常	目视检查	1 次/日
		冷却泵	无异常声响；阀门无锈蚀；水封无滴水	听音检查；目视检查	1 次/日
		冷冻泵	无异常声响；阀门无锈蚀；水封无滴水	听音检查；目视检查	1 次/日
		操作柜	操作可靠、无报警输出，无异味	目视检查；嗅觉检查	1 次/日
		参数	各项参数符合标准（油温、冷冻冷却进出水温度（出水 7 度，回水 12 度，超过设定值主机做出相应动作）、压力参数（低压 0.4-0.6Mpa）；油压（试液镜的三分之二左右）和压差在规定范围内；水流量（80m³ /h 到 200m³ /h（以物业管理项目预设值为准）	目视检查	1 次/日
		压缩机	运转时无异常声响；无异味	听音检查；嗅觉检查	1 次/日
		油加热器	机壳外表有明显温感；无漏油；无锈蚀	目视检查；触摸检查	1 次/日
		冷媒	通过冷媒视窗观察无混浊、无气泡；机组无冷媒泄漏的异常声响	听音检查；目视检查	1 次/日
		基座	基座无锈蚀，螺钉紧固	目视检查	1 次/日
	VRV 多联机	1、风口有无异物。2、翅片清洁，无积尘阻塞。3、运行有无异响		听音检查；目视检查	运行季节（供冷/供热期）1 次/日，非运行季节 1 次/月
	冷却塔	冷却塔	无溢水；散热片无损坏；冷凝风扇无异常声响；无锈迹	目视检查	1 次/日
	附属设施设备	照明	机房照明和应急照明完好正常	目视检查	1 次/日
		清洁	机房整洁干净、无异味；设备表面清洁、无破损、锈斑、尘垢；无漏水、漏油现象	目视检查、嗅觉检查	1 次/日
		消防	机房内的通风和消防器材完好在有效期内	目视检查	1 次/日
	电脑控制设备	电脑端	无通讯故障显示；无设备故障显示	目视检查	1 次/日

设备系统	设备名称	检查部位	标准与要求	检查方法及工具	巡检频次
锅炉系统（含热水锅炉和各类承压锅炉）	供水系统	媒质水	水位在规定范围内，水温与设定温度相符，温度符合运行要求	目视检查	1 次/日
		循环水	水温与设定温度相符合，温度符合运行要求	目视检查	1 次/日
		给水水质	水质硬度、PH 值（7~10.5），锅水 PH 值通常要求 10~12；浊度/悬浮物等满足相关规范要求	目视检查	1 次/日
		运行状况	无缺油、缺水、低温或燃机故障现象；设备运行状况良好	目视检查	1 次/日
		操作台	指示灯明亮，显示屏数据显示正确，符合运行要求	目视检查	1 次/日
		管路、阀门	各管路、阀门状态正常、无漏水、漏气，巡查锅炉本体、循环管路、排污管、仪表管	目视检查	1 次/日
	燃烧系统	燃气、燃油供应	燃气锅炉：压力是否稳定，燃气过滤器有无堵塞；点火电极有无积碳或受潮；风机运行是否正常 燃油锅炉：巡查进/回油切断阀、油角阀、调节阀、吹扫阀状态是否处于安全位置；管路、法兰、接头连接是否牢固，无渗漏；点火枪是否处于退出位置，气源与吹扫管路是否畅通，吹扫阀门关闭严密	目视检查	1 次/日
	安全附件	安全阀	安全阀铅封是否完好，是否在检验有效期内	目视检查	1 次/日
		压力表	压力表指示是否正确，是否在检验有效期内	目视检查	1 次/日
	附属设施	照明	锅炉房照明和应急照明完好正常	目视检查	1 次/日
		清洁	锅炉房整洁干净、无异味；设备表面清洁、无破损、锈斑、尘垢；无漏水、漏油现象	目视检查	1 次/日
		消防	锅炉房内的通风和消防器材完好在有效期内	目视检查	1 次/日
	水泵组	泵体	运行无异常振动、无缺油、轴承润滑良好，机械封闭运行时无漏水	目视、触摸、听音检查	1 次/日
		电动机	运转时无异常声响、无过热现象	目视、触摸检查	1 次/日
		基座	基座无锈蚀，内部无积水，螺钉紧固	目视、触摸检查	1 次/日
	供电系统	电路	电源、控制器、执行器（电磁阀、电机）传感器线路、各接线端子有无破损 、氧化或虚接	目视检查	1 次/周
		控制柜	仪表盘电压、电流指示是否正常；控制板上各开关位置状态是否正确；指示灯指示应正确、指示灯应明亮	目视检查	1 次/日
设备系统	**设备名称**	**检查部位**	**标准与要求**	**检查方法及工具**	**巡检频次**
电梯系统	电梯曳引机	曳引机(曳引轮、导油位)	润滑良好、无异响、温升正常	目视检查	1 次/日
		减速箱	清洁、油位不低于 1/2、无渗漏、无油污	目视检查	1 次/日
		抱闸	润滑良好、自动平稳、无冲击	目视检查	1 次/日
		限速器	灵活、固定牢靠、无松动、无杂音	目视检查	1 次/日
	电梯配电控制柜	线路	控制线路无破损、无异味、接线牢靠	目视检查，嗅	1 次/日
		继电器、接触器	工作正常、无异响、声音清脆、无打火现象	目视检查，听音	1 次/日
		楼层指示(外呼按钮)	楼层(外呼按钮)指示正常	目视检查	1 次/日
	电梯机房附属设施	机房卫生	机房整洁干净、无异味	目视检查，嗅觉	1 次/日

		应急设备	灭火器齐全有效	目视检查	1 次/日
		标识、标志	操作规程、轿厢平层标志、设备标识、清晰齐全	目视检查	1 次/日
		盘车工具	齐全有效、摆放整齐	目视检查	1 次/日
		空调	工作正常、出风正常，回风过滤网清洁、无积尘冷凝水容器、无溢水	目视检查	1 次/日
		设备卫生	设备表面、清洁、无破损、锈斑、尘垢、无漏水、无漏电现象	目视检查	1 次/日
		其它	告示牌、门锁齐全有效室内地面桥架、无掉漆、锈蚀现象、机房温/湿度在 5—40℃/≤90%范围内	目视检查	1 次/日
设备系统	**设备名称**	**检查部位**	**标准与要求**	**检查方法及工具**	**巡检频次**
消防系统	消防监控室部分	消防主机	1.主机数据显示正常 2.在显示屏幕上显示被监测部位的具体位置及名称，开展实时连续的温度监测和火灾报警，并可准确定位 3.控制柜后接线连接可靠。	目视检查	1 次/日
		联动控制柜	面板、线路、控制器：面板的功能键、操作正常；报警线路无破损、无异味，电器元件接线、接线端子无松动、无接触不良；报警控制器显示状态与实际相符	目视检查	1 次/日
		背景音乐	1.工作正常、无灰尘、放音正常 2.背景音乐、应急广播切换正常、无灰尘	目视检查；测试	1 次/日
		消防控制室	1.声光报警器、UPS：声光报警器无破损、安装牢固、无积尘，巡航灯光正常；声光报警正常、报址正确 2.UPS:停电及时转换，电池指示灯、电压正常、无积尘	目视检查；测试	1 次/日
	气体灭火部分	气体灭火控制器	电源指示灯指示正常；箱体清洁无尘、显示清晰；高压软管表面无老化现象、清洁；阀门安装牢靠、无泄漏	目视检查	1 次/日
		防护区域	管道连接是否牢固、罐体完好无损	目视检查	1 次/日
		储气瓶	外观清洁无尘、无泄漏；钢瓶压力不低于规定值；检测检验在有效期内	目视检查	1 次/日
		启动瓶	外观清洁无尘、无泄漏；电控头安装牢靠、控制线路连接牢固、无脱焊	目视检查	1 次/日
	其它消防设施设备部分	烟/温感探测器	外观清洁无尘；探测器没有被遮挡	目视检查	1 次/日
		送风机控制箱	无异响、异味、皮带松紧程度，尘网有无堵塞，冷凝排水正常以及各项参数在标准范围内；柜内元器件是否完好、有无松动；电源开关及信号指示正常；柜内接线有无松动和过热变色；检查线路绝缘有无老化和焦痕，无异味	目视检查	1 次/日
		排烟机控制箱	无异响、异味，柜内元器件是否完好、有无松动；电源开关及信号指示正常；柜内接线有无松动和过热变色；检查线路绝缘有无老化和焦痕，无异味	目视检查；听音检查；工具测试	1 次/日
		水流指示器	状态、线路、阀门：处于自动正常状态、标识清晰；控制线路无破损、无异味、接线牢靠、清洁无积尘；阀门开关灵活	目视检查；测试	1 次/日
		湿式报警阀	阀体:无锈蚀、无漏水现象，标识清晰、清洁无尘； 阀门:阀杆齐全，无锈蚀、清洁无尘，阀门处于常开状态； 压力表:进出压力有一定的差值、减压正常	目视检查	1 次/日
		水力警铃	延迟阀：无锈蚀、无破损、清洁无尘； 警铃：无锈蚀、安装牢固、动作正常	目视检查	1 次/日
		防火卷帘门	门框、门板、骨架无变形；门扇开、关方向正常	目视检查	1 次/日

	泡沫灭火设施设备	机房附属设施	1.照明：机房照明和应急照明完好正常 2.清洁：机房整洁干净、无异味；设备表面清洁、无破损、锈斑、尘垢 3.消防：机房内的通风和消防器材完好在有效期内	目视检查	1 次/日
设备系统	**设备名称**	**检查部位**	**标准与要求**	**检查方法及工具**	**巡检频次**
安防与智能化系统	监控设备	监控摄像头	摄像头外观清洁、无灰尘油迹等	目视检查	1 次/周
		监控机房	1.机房内设备应干净、无灰尘；设备标识清楚 2.中控室内监视器上所有图视频像清晰显示无干扰 3.监视器显示正常	目视检查	1 次/周
	门禁系统		1.门禁主机、读卡器、密码面板外观完好，无破损、掉漆、松动 2.刷卡、刷脸、密码、远程开门识别灵敏，开门正常 3.开门记录、异常记录完整可查	目视检查；测试运行	1 次/周
	停车场系统	道闸	道间杆起应稳定，遥控装置控制应准确可靠动识别装置、车辆探测器、监控摄像设备性能应稳定正常	目视检查	1 次/周
		车辆识别	1.库内车辆数量显示应准确有效 2.智能刷卡系统应稳定可靠管理系统运行应稳定,无异响	目视检查	1 次/周
	电子巡更	巡更系统	巡更棒、通信读卡器、信息纽完好没有损坏	现场打点测试	1 次/周
	周界报警系统	电子围栏	1.中心端报警主机布防、撤防运行正常 2.电脑显示屏上报警区域图显示正常 3.室外电子围栏、对射周围无遮挡物 4.保持主机设备工作环境整洁，通风良好，注意防潮	目视检查	1 次/周
	楼宇对讲系统	楼宇对讲	1.管理主机、门口主机各指示发光管是否正常 2.检查管理主机、门口主机、楼层解码器、电源等部件工作是否正常	目视检查；测试	1 次/周
	公共广播系统	公共广播	1.设备面板上各旋钮可正常转动 2.公共广播与消防之间的强切功能正常 3.紧急广播时,音量调节、区域楼层选择功能正常	测试	1 次/周
共用设施巡查标准及频次要求					
设施类目	**设施名称**	**检查部位**	**标准与要求**	**检查方法及工具**	**巡检频次**
房屋附属设施	房屋基础	地基基础、梁、柱、板、承重墙、非承重墙、屋面、防水涂层	1.地基基础无沉降、开裂、倾斜，无明显不均匀沉降裂缝； 2.梁、柱、板、承重墙无结构性裂缝、变形、露筋、锈蚀； 3.非承重墙无大面积空鼓、开裂、脱落； 4.屋面防水层无破损、起泡、脱落，排水口通畅； 5.防水涂层完好，无起皮、脱落、渗漏痕迹。	目视检查；听音检查	1 次/月
		楼地面、楼梯	1.楼地面无明显空鼓、开裂、起砂、破损，地砖/石材无松动； 2.楼梯踏步无缺损、防滑条完好，栏杆/扶手牢固无松动、锈蚀，高度符合规范； 3.楼梯间照明、应急灯完好，无杂物堆放。	目视检查；听音检查	1 次/周
	墙面	内墙面、外墙面、散水坡	1.内墙面无大面积空鼓、开裂、渗水、霉斑，涂料/瓷砖无脱落； 2.外墙面无空鼓、开裂、瓷砖脱落，涂料无大面积起皮、变色； 3.散水坡无开裂、塌陷、积水，排水通畅，与墙体交接处无渗漏。	目视检查	1 次/月
	门窗	顶棚、吊顶、门窗	1.顶棚/吊顶无开裂、脱落、变形、漏水痕迹，龙骨牢固；2.公共门窗（防火门、通道门）开关灵活，五金件完好，无变形、破损； 3.玻璃无破损，密封条完好，门窗关闭严密，无漏风渗水。	目视检查	1 次/周

	地下室	地下室	1.地面、墙面、顶板无明显渗漏、积水、裂缝； 2.集水坑、排水泵完好，排水通畅，无堵塞； 3.通风设施正常，无潮湿、霉烂，照明充足； 4.防水涂层完好，无起皮、脱落。	目视检查	1 次/周
	沟渠池井	雨水井、化粪池	1.雨水井井盖完好、无破损、移位，井内无杂物堵塞； 2.化粪池井盖完好，无渗漏、异味溢出，池体无塌陷； 3.通气管完好，无堵塞，周边无沉降。 4.警示标识等安全防护措施齐全	目视检查	1 次/周
	围墙	围墙、围栏	1.围墙/围栏无倾斜、开裂、倒塌风险，墙体无大面积脱落； 2.立柱牢固，无锈蚀、变形，连接件完好； 3.无攀爬缺口、破损，安全防护功能完好。	目视检查	1 次/月
		幕墙 （玻璃、金属、石材幕墙）	1.玻璃无破损、开裂，密封胶完好，无渗水； 2.金属/石材面板无松动、脱落、锈蚀，挂件牢固； 3.无安全隐患（如玻璃自爆、面板脱落风险）。	目视检查；听音检查	1 次/月
	避雷设施	避雷带	1.避雷带、引下线无锈蚀、断裂、脱落，焊接点牢固； 2.连接点无松动，接地电阻符合规范； 3.无外物搭接，无遮挡、损坏。	目视检查	1 次/月
园林与附属设施	园林水系	景观水泵、喷泉、灌溉系统	1.水泵运行无异响、无渗漏，压力正常； 2.喷泉喷头出水均匀，无堵塞、损坏，控制阀门灵活； 3.灌溉系统管路无破损、滴漏，喷头出水正常，电磁阀启闭灵敏； 4.系统控制箱无积水、受潮，线路无老化破损。 5.水系外围安全警示标识悬挂正确，无缺失，安全围挡安装牢固可靠。	目视检查；试运行测试	1 次/月
	休闲设施	健身器材、儿童游乐设施、休闲座椅、宣传栏	1.健身器材、游乐设施结构牢固，无松动、锈蚀、开裂，安全防护件（如螺丝、护栏）齐全，防碰撞措施安全可靠； 2.儿童游乐设施无尖锐棱角、破损，地面缓冲材料完好； 3.休闲座椅、宣传栏无破损、倾斜、锈蚀，表面无安全隐患；4.无松动部件、无影响使用的损坏。	目视检查	1 次/日
	园区照明	路灯、庭院灯、草坪灯、地灯	1.灯具外观完好，灯罩无破损、缺失，灯杆无倾斜、锈蚀； 2.灯泡/光源发光正常，无闪烁、损坏，线路无裸露、老化； 3.控制箱无积水、受潮，开关/控制器功能正常； 4.地灯防水密封完好，无渗水、漏电隐患。	目视检查；运行测试	1 次/周
强弱电井	强电井	井道墙体、防火封堵、桥架 / 母线、电缆、配电箱、接地干线、井内照明、门锁	1. 电井门锁完好，非工作人员不得随意开启； 2. 井内无积水、无杂物堆放，无易燃易爆物品； 3. 电缆排列整齐，外皮无破损、无挤压，标识清晰； 4. 桥架固定牢固，接地跨接线完好无锈蚀； 5. 楼板、穿墙孔洞防火封堵严密，无脱落破损； 6. 箱内接线端子无发热、无焦糊异味，箱体接地可靠； 7. 井内照明完好，通风良好； 8. 无鼠害痕迹。	目视检查，重点端子红外测温；工具：手电筒、红外测温仪	1 次/周
强弱电井	弱电井	井道墙体、防火封堵、弱电桥架、网线 / 光纤、弱电箱、接地、标识、门锁	1. 井门锁具完好； 2. 井内干净，无积水、垃圾，不堆放杂物； 3. 线缆布放规整，无拉扯挤压，标签标识完整； 4. 桥架、金属线管接地跨接完好； 5. 楼板孔洞防火封堵完整； 6. 光纤、网线外皮无破损，接头无松动； 7. 箱内设备无异常发热，无异味。	目视检查；工具：手电筒	1 次/周