

UG

北京市地方标准

DB

编 号：DB 11/X X X X-201X

备案号：J×-201×

房屋建筑使用安全检查技术规程

Technique specification for service safety check of buildings

（征求意见稿）

201×-××-××发布

201×-××-××实施

北京市住房和城乡建设委员会
北京市市场监督管理局

联合发布

房屋建筑使用安全检查技术规程

Technique specification for service safety check of buildings

编 号：DB11/T 637-202X

备案号：J× -201×

主编部门：北京三茂建筑工程检测鉴定有限公司

批准部门：北京市市场监督管理局

施行日期：202×年×月×日

202× 北京

前言

根据原北京市市场监督管理局《关于印发 2019 年北京市地方标准制修订项目计划的通知》（京市监发〔2019〕21 号）的要求。本规程编制组经广泛调查研究，认真总结实践经验，并在广泛征求意见的基础上，对《房屋建筑使用安全检查技术规程》DB11/T 1004-2013 进行了修订。

本规程的主要技术内容有：1 总则，2 术语，3 基本规定，4 地基基础，5 建筑结构，6 建筑构件与部件，7 建筑装饰装修与防水，8 构筑物，9 建筑给水排水系统，10 建筑锅炉、压力容器和供暖供热系统，11 建筑空调系统，12 建筑电梯设备，13 建筑供配电系统与照明，14 建筑智能系统，15 建筑防火，16 建筑防雷，17 日常检查以及检查记录要求。

本规程修订的主要技术内容是：

1 增加了房屋建筑检查结果的完损等级评定，包括各建筑分部检查结果的完损等级评定标准和符合各建筑分部特点的评定方法，以及房屋单元和房屋整体单元完损等级的评定标准与方法。

2 完善了对容易形成高空坠落的悬挑结构构件、建筑部件中女儿墙、空调支架、装饰装修中外墙饰面砖、门窗、玻璃与石材幕墙以及连接于屋顶和外墙的广告牌等损伤进行检查，并应重视对上述构件与部件、装饰物在人员出入口范围的损伤情况的检查。

3 在建筑结构检查中增加了建筑隔震与消能减震标识与装置的检查内容和要求。

4 在建筑防火检查中增加了对消防救援条件的检查内容和要求。

5 增加了各种类型房屋检查所涉及的建筑分部的附录。

6 增加了楼房分幢和平房完损等级评定标准及其评定表。

本规程由北京市住房和城乡建设委员会、北京市市场监督管理局共同负责管理，北京市住房和城乡建设委员会归口并组织实施，由北京三茂建筑工程检测鉴定有限公司负责本规程技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议，请寄送至北京三茂建筑工程检测鉴定有限公司（地址：北京市海淀区马甸东路 19 号金澳国际 1026，邮编：100088）。

本规程主编单位：北京三茂建筑工程检测鉴定有限公司

本规程参编单位：中国建筑科学研究院有限公司

北京市住房和城乡建设科学技术研究所

北京市房屋安全管理事务中心

北京市特种设备检测中心

国家建筑工程质量监督检验中心
北京中远酒店物业管理有限公司
北京招商局物业管理有限公司
北京金泊顿物业评估监理有限公司
北京房地集团有限公司

本规程主要起草人：

本规程主要审查人员：

目次

1 总则	1
2 术语	2
3 基本规定	4
3.1 日常检查与特定检查的基本要求	4
3.2 房屋建筑检查结果的完损等级评定	5
3.3 检查结果处理和维修与维护	6
4 地基基础	8
4.1 地基基础检查	8
4.2 地基基础完损等级	8
4.3 检查次数与检查结果处理	9
5 建筑结构	10
5.1 一般规定	10
5.2 砌体房屋结构构件	10
5.3 混凝土结构构件	12
5.4 钢结构构件	12
5.5 木结构和砖木结构构件	14
5.6 建筑隔震与消能减震标识与装置	15
5.7 特定检查和资料核查	15
5.8 检查次数与检查结果处理	16
6 建筑构件与部件	17
6.1 一般规定	17
6.2 围护墙体、隔墙和女儿墙	17
6.3 栏杆、扶手和空调机架	18
6.4 附属广告牌	19
6.5 检查次数与检查结果处理	20
7 构筑物	21
7.1 构筑物检查和完损等级评定	21
7.2 检查次数与检查结果处理	21
8 建筑装饰装修与防水	23
8.1 一般规定	23
8.2 建筑内部装饰装修	23
8.3 门窗和幕墙	24
8.4 建筑外墙装饰装修	25
8.5 建筑防水	25
8.6 特定检查	26

8.7 检查次数与检查结果处理-----	26
9 建筑给水排水系统-----	27
9.1 建筑给水排水检查和完损等级评定-----	27
9.2 检查次数与检查结果处理-----	28
10 建筑锅炉、压力容器和供暖供热系统-----	29
10.1 建筑锅炉、压力容器和供暖供热系统检查和完损等级评定-----	29
10.2 检查次数与检查结果处理-----	32
11 建筑空调系统-----	33
11.1 建筑空调系统检查和完损等级评定-----	33
11.2 检查次数与检查结果处理-----	34
12 建筑电梯-----	35
12.1 建筑电梯检查和完损等级评定-----	35
12.2 检查次数与检查结果处理-----	36
13 建筑供配电系统与照明-----	38
13.1 建筑供配电系统检查和完损等级评定-----	38
13.2 建筑照明检查和完损等级评定-----	39
13.3 检查次数与检查结果处理-----	39
14 建筑智能系统-----	41
14.1 一般规定-----	41
14.2 安全防范子系统-----	41
14.3 其他各子系统-----	42
14.4 建筑智能系统管理性检查-----	43
14.5 建筑智能系统特定检查-----	43
14.6 建筑智能系统完损等级评定与检查次数和结果处理-----	44
15 建筑防火-----	45
15.1 建筑消防设施与消防产品-----	45
15.2 建筑防火-----	45
15.3 建筑防火完损等级评定和检查次数与检查结果处理-----	48
16 建筑防雷系统-----	50
16.1 建筑防雷系统检查和完损等级评定-----	50
16.2 检查次数与检查结果处理-----	51
17 检查记录要求-----	52
附录 A 各类结构房屋使用安全检查项目表-----	53
附录 B 地基基础检查记录表-----	56
附录 C 各类结构检查记录表-----	58
附录 D 建筑结构与地基基础一起检查记录表-----	62

附录 E 建筑构件与部件检查记录表-----	65
附录 F 构筑物检查记录表-----	70
附录 G 建筑装饰装修与防水检查记录表-----	72
附录 H 建筑给水排水系统检查记录表-----	74
附录 J 建筑锅炉、压力容器和供暖供热系统检查记录表-----	76
附录 K 建筑空调系统检查记录表-----	80
附录 L 建筑电梯检查记录表-----	81
附录 M 建筑供配电系统与照明检查记录表-----	86
附录 N 建筑智能系统检查记录表-----	89
附录 P 建筑防火检查记录表-----	98
附录 Q 建筑防雷系统检查记录表-----	103
附录 R 通用检查记录表-----	104
附录 S 平房完损等级评定表-----	105
附录 T 楼房分幢完损等级评定表-----	106
本规程用词用语说明-----	107
引用标准名录-----	108
条文说明-----	110

Contents

1 General Provisions-----	1
2 Terms -----	2
3 Basic Requirements -----	4
3.1 Requirements for Routine Checks and Specific Checks-----	4
3.2 Damage Grade Evaluation of Check Result of Buildings -----	5
3.3 Solutions and Repairs & Maintenance of Check Result -----	6
4 Soils and Foundation -----	8
4.1 Check of Soils and Foundation -----	8
4.2 Damage Grade of Soils and Foundation-----	8
4.3 Checking Times and Check Result Treatment -----	9
5 Building Structures -----	10
5.1 General Requirements-----	10
5.2 Elements of Masonry Structures-----	10
5.3 Elements of Concrete Structures-----	12
5.4 Elements of Steel Structures-----	12
5.5 Elements of Timber Structures and Masonry-timber Structures -----	14
5.6 Identification and Device of Building Isolation and Energy Dissipation-----	15
5.7 Specific Checks and Data Checks-----	15
5.8 Checking Times and Check Result Treatment-----	16
6 Architectural Elements and Components -----	17
6.1 General Requirements-----	17
6.2 Surrounding Walls、 Partition Walls and Parapet Walls-----	17
6.3 Railings、 Handrails and Trestle of Air Conditioning Equipment -----	18
6.4 Affiliated Billboards -----	19
6.5 Checking Times and Check Result Treatment -----	20
7 Construction Works -----	21
7.1 Check and Damage Grade Evaluation of Construction Works -----	21
7.2 Checking Times and Check Result Treatment -----	21
8 Building Decoration and Fitment and Waterproof-----	23
8.1 General Requirements-----	23
8.2 Decoration and Fitment of Building Interior -----	24
8.3 Windows and Curtain Wall-----	24
8.4 Decoration and Fitment of Building External Wall-----	25
8.5 Building Waterproof-----	25
8.6 Specific Check-----	26
8.7 Checking Times and Check Result Treatment-----	26
9 Building Water Supply and Sewerage System -----	27
9.1 Check and Damage Grade Evaluation of Building Water Supply and Sewerage System-----	27
9.2 Checking Times and Check Result Treatment -----	28
10 Building Boiler、 Pressure Vessel and Heating-quantity System-----	29

10.1 Check and Damage Grade Evaluation of Building Boiler、 Pressure Vessel and Heating-quantity System -----	29
10.2 Checking Times and Check Result Treatment -----	32
11 Building Air-Conditioning System -----	33
11.1 Check and Damage Grade Evaluation of Building Air-Conditioning System-----	33
11.2 Checking Times and Check Result Treatment -----	34
12 Elevator Equipments of Buildings -----	35
12.1 Check and Damage Grade Evaluation of Elevator Equipment -----	35
12.2 Checking Times and Check Result Treatment -----	36
13 Power Supply and Illumination System of Buildings -----	38
13.1 Check and Damage Grade Evaluation of Power Supply and Distribution System-----	38
13.2 Check and Damage Grade Evaluation of Illumination System-----	39
13.3 Checking Times and Check Result Treatment -----	39
14 Intelligent System of Buildings -----	41
14.1 General Requirements-----	41
14.2 Check of Safety Protection Subsystem -----	41
14.3 Check of Other Subsystem -----	42
14.4Administrative Check of Intelligent System of Buildings -----	43
14.5 Specific Check of Intelligent System of Buildings-----	43
14.6 Damage Grade Evaluation of Intelligent System, Checking Times and Check Result Treatment of Buildings-----	44
15 Fire Protection of Buildings -----	45
15.1 Check of Building Fire Control Facilities and Products -----	45
15.2 Check of Daily Fire Hazard -----	45
15.3 Damage Grade Evaluation of Fire Protection of Buildings, Checking Times and Check Result Treatment-----	48
16 Lightning Protection System of Buildings -----	50
16.1 Check and Damage Grade Evaluation of Lightning Protection System -----	50
16.2 Checking Times and Check Result Treatment -----	51
17 Requirements for Checking Record -----	52
Appendix A Service Safety Check Chart of Buildings for a Variety of Structures -----	53
Appendix B Checking Record Chart of Soils and Foundation -----	56
Appendix C Checking Record Chart of a Variety of Structures -----	58
Appendix D Checking Record Chart of Building Structures and Soils and Foundation -----	62
Appendix E Checking Record Chart of Architecture and Components -----	67
Appendix F Checking Record Chart of Construction Works -----	70
Appendix G Checking Record Chart of Decoration and Fitment and Waterproof-----	72
Appendix H Checking Record Chart of Water Supply and Sewerage System -----	74
Appendix J Checking Record Chart of Boiler、 Pressure Vessel and Heating-quantity System -----	76

Appendix K Checking Record Chart of Air-Conditioning System -----	80
Appendix L Checking Record Chart of Elevator Equipment -----	81
Appendix M Checking Record Chart of Power Supply and Illumination System -----	86
Appendix N Checking Record Chart of Intelligent System -----	89
Appendix P Checking Record Chart of Fire Protection -----	98
AppendixQ Checking Record Chart of Lightning Protection System -----	103
AppendixR Damage Grade Evaluation of Sub-Building -----	104
AppendixS Damage Grade Evaluation of Bungalow -----	105
AppendixT Damage Grade Evaluation of Bungalow -----	106
Explanation of Wording in This Specification -----	107
List of Quoted Standards-----	108
Explanation of Provisions-----	110

1 总则

1.0.1 为规范房屋建筑使用安全日常检查、特定检查的内容和检查结果的房屋完损等级评定，及时发现和处理使用安全隐患，制定本规程。

1.0.2 本规程适用于对北京市行政区域内依法建造或依法登记的各类房屋建筑及其附属构筑物和配套设施设备等的日常检查、特定检查及其房屋检查结果的完损等级评定。

1.0.3 房屋建筑使用安全的日常检查与特定检查和房屋检查结果的完损等级评定，除符合本规程的规定外，尚应符合国家及北京市现行有关标准的规定。

2 术语

2.0.1 房屋建筑安全管理员 security administrator of buildings

具备房屋建筑结构或设施设备安全管理的专业知识、实施房屋建筑使用安全日常检查和特定检查活动的人员。按专业划分可分为房屋建筑结构安全管理员和建筑设施设备安全管理员。

2.0.2 房屋建筑管理单位 management agency of buildings

房屋建筑自行管理单位或者受托管理的物业服务企业的统称。

2.0.3 房屋建筑日常检查 routine check of buildings

房屋建筑所有权人或者受托管理人的房屋建筑结构安全管理员、建筑设施设备安全管理员，对房屋建筑地基基础，建筑结构，建筑构件与部件，建筑装饰装修与防水，构筑物，建筑给水排水系统，建筑锅炉、压力容器和供暖供热系统，建筑空调系统，建筑电梯设备，建筑供配电系统与照明，建筑智能系统，建筑防火和建筑防雷等的现状和容易出现安全隐患部位的查勘以及对建筑设施设备及其系统的完好性和运行状况的巡检。

2.0.4 房屋建筑特定检查 specific check of buildings

房屋建筑所有权人、受托管理人或协调使用人依据季节气候变化对应季使用的设施设备进行功能性查验；依据环境条件对受影响大的建筑物构件和设备设施及系统进行安全性查看。

2.0.5 房屋建筑安全评估 safety assessment of buildings

专业安全鉴定机构通过核查资料、现场检查和必要的简单测试，对房屋建筑的地基基础、建筑结构、建筑构件与部件、建筑装饰装修和建筑设施设备可能存在的结构安全隐患、使用安全隐患进行分析判断，对房屋建筑的使用安全做出综合评价的活动。

2.0.6 检测鉴定 test and appraisal

专业安全鉴定机构对房屋建筑出现影响建筑结构安全的损伤或设备系统出现故障、功能失效等进行深入的调查、必要的测试与综合分析判定，给出建筑结构安全的损伤或设备系统出现故障、功能失效的原因与影响程度等结论的活动。

2.0.7 维修养护 maintenance and repair

房屋建筑所有权人或者受托管理人对房屋建筑及其附属构筑物和配套设施设备日常实施的清洁、修补等工作。

2.0.8 建筑构件与部件 architectural elements and components

房屋建筑中除承重骨架体系以外的非承重墙体、女儿墙，附着于楼面和屋面的阳台栏杆和附属广告牌、空调外支架的统称。

2.0.9 建筑分部 different parts of buildings

按构成房屋建筑的专业性质划分为若干系统或类别。包括建筑地基基础，建筑结构，建筑构件与部件，建筑装饰装修与防水，建筑给水排水系统，建筑锅炉、压力容器和供暖供热系统，建筑空调系统，建筑电梯，建筑供配电系统与照明，建筑

智能系统，建筑防火和建筑防雷系统。

2.0.10 房屋子单元 sub-system of buildings

建筑分部完损等级汇总的子系统，一般按建筑结构、建筑构（部）件与装修和建筑设施设备划分为三个子单元。

2.0.11 房屋整体单元完损等级 damage grade of the whole system of buildings

根据房屋建筑结构、建筑构（部）件与建筑装饰和配套设施设备三个子单元的完损等级，综合评定给出反映房屋使用现状的指标。

2.0.12 主要构件 dominant member

其自身失效将导致其他结构构件失效，并危及承重结构系统安全的构件。

2.0.13 一般构件 common member

其自身失效为孤立事件，不会导致其他结构构件失效的构件。

3 基本规定

3.1 日常检查和特定检查的基本要求

3.1.1 房屋所有权人或受托管理人均应配置房屋建筑安全管理员，负责对房屋建筑、附属构筑物和配套建筑设施设备的日常检查和特定检查。每年年底应制定下一年度的检查计划。

3.1.2 对所管辖房屋建筑、附属构筑物和配套建筑设施设备的安全检查，应掌握房屋建筑、附属构筑物的结构形式和配套设施设备的类别，并应包括下列检查内容：

1 房屋建筑的日常检查，应包括建筑地基基础、主体结构、建筑构件与部件、建筑装饰装修与防水等建筑分部。

2 附属构筑物的日常检查，应包括围墙、大门、通廊和建筑小品等建筑分部。**3** 配套建筑设施设备日常检查，应包括给水排水、建筑电梯、建筑锅炉、压力容器和供热供暖设施、建筑空调、建筑供配电系统与照明、建筑防火、建筑防雷系统、建筑智能系统等建筑分部。

3.1.3 房屋建筑的日常检查和特定检查应一栋房屋作为检查单元，当有防震缝(伸缩缝)时，宜把防震缝两侧的房屋划分为2个独立的检查单元，房屋地基基础、建筑结构、建筑构件与部件、建筑装饰装修的日常检查应根据结构形式逐个楼层、逐个房间进行，对配套设施设备的日常检查项目应根据各自的特点分类进行。

3.1.4 房屋建筑各类结构房屋和设备用房安全检查项目包括的建筑分部应符合附录A的规定。

3.1.5 房屋建筑安全检查项目应符合下列规定：

1 地基基础、建筑结构构件的变形与损伤；对人员出入口处范围内的悬挑阳台、雨棚、屋檐构件的损伤状况应重点检查。

2 建筑构件与部件、建筑装饰装修与防水出现的损伤；对在人员出入口处范围内女儿墙、空调支架、附属广告牌和门窗、幕墙、外墙饰面砖、外墙保温等的损伤状况应重点检查。

3 建筑消防设施完好性与管理完善状况。

4 建筑防雷设施年检的实施状况与有关整改状况。

5 特种设备定期检验的实施状况与有关维护状况。

6 其他影响建筑设施设备使用安全的损伤状况等。

3.1.5 实施房屋安全检查前，应进行下列准备：

1 查阅房屋图纸及有关资料，掌握房屋建筑及结构的布局、特征和结构类型，并绘制结构平面图。对于无图纸资料的，应补充绘制房屋建筑平面示意图。平面图上应按统一的方法标注房间号。

2 事先准备好各种检查工具和必要的排险、抢修器材。

3 应依照检查作业计划提前通知房屋使用人做好准备。

3.1.6 房屋建筑安全检查应符合下列规定：

1 到检查现场后首先要进行房屋平面图与现状、图示房间数量与实际情况等

相符情况。

2 对各建筑分部按本规程相应章节规定的内容进行现场检查。

3 对新建、改建、扩建房屋建筑竣工后和房屋建筑抗震加固后第 1 次检查时，应同时对竣工图和施工验收资料、质量保证书、房屋建筑使用说明书的完整性进行检查；第 2 次及其以后检查时，应对自上次检查后房屋建筑维修、改造等方面的竣工资料的完整性进行检查。

4 对于建筑电梯、锅炉压力容器、建筑防火、建筑防雷设施等，还应检查定期检验的执行情况以及有关不满足要求项目的整改情况。

3.1.7 房屋建筑安全检查应形成完整的记录和档案，现场记录应详细。对于发现的损伤与缺陷，应记录所在的部位与损伤范围和程度，并附上照片。

3.1.8 房屋建筑特定检查，应符合下列规定：

1 在供暖期到来之前，对供暖设施和系统的完好性、安全性以及对供水、排水、消防管道设施和系统的防冻措施的有效性进行检查。

2 在雨季到来之前，对房屋建筑的外窗、幕墙的密封性能、屋面与室外排水设施、房屋避雷设施的完好性进行检查；雨后应对屋面漏雨情况进行检查。

3 在大风、大雪季节到来前后，对外墙装饰装修部分、伸缩缝装饰板、公共部位的外窗以及房屋建筑附属构筑物等的牢固状况进行检查。

4 房屋建筑及其配套的设施设备所处环境有较大变化或发生灾害等特殊情况时，应对相应的建筑分部进行特定检查。

3.1.9 房屋管理单位应分别建立每幢房屋建筑和设施设备的资料档案，包括检查记录和房屋完损等级评定结果、安全评估与检测鉴定报告、房屋建筑维修及设备更换与改造记录、房屋改造加固设计与施工验收记录等。

3.2 房屋建筑检查结果的完损等级评定

3.2.1 在对房屋各建筑分部检查的基础上，应按照每幢房屋建筑所检查的各建筑分部的损伤情况进行汇总与评定其完损等级，各建筑分部完损等级评等应符合本规程第 4 章~第 6 章和第 8 章~第 16 章的规定。附属构筑物的完损等级评定应符合本规程第 7 章的规定。

3.2.2 房屋建筑完损等级的评定对象为整幢房屋，当房屋建筑设有结构缝时，完损等级评定对象可为结构缝分开的独立单元。

3.2.3 房屋建筑分部、房屋整体单元的完损等级评定应分为完好、基本完好、一般损坏和严重损坏四个等级；对于建筑结构子单元尚应根据地基基础和主体结构分部的损伤情况增加是否存在疑似危房等级的评定。

3.2.4 各建筑分部的完损等级评定的破损状况量化指标，除各章另有规定外，应符合下列规定；

- 1 个别破损，破损比例不超过 5%；
- 2 局部破损，破损比例超过 5%但不超过 25%；
- 3 大范围破损，破损比例超过 25%。

3.2.5 房屋整体单元完损等级评定的四个等级标准，应符合下规定：

- 1 完好房屋，完全符合正常使用要求，尚不需要进行维修。
- 2 基本完好房屋，基本符合正常使用要求，有少量建筑分部需要简单维修。
- 3 一般损坏房屋，不符合正常使用要求，有某些建筑分部需要进行维修处理。
- 4 严重损坏房屋，严重不符合正常使用要求，有大多数建筑分部需要进行维修处理或少量建筑分部需要进行整治处理。

5 对于检查中发现房屋结构子单元的地基基础与主体结构变形或损伤严重，初步判定为疑似危险性房屋的，尚应按照现行行业标准《危险房屋鉴定标准》JGJ 126 进行房屋危险性鉴定。

3.2.6 建筑整体单元的完损等级，应以建筑地基基础和主体结构建筑分部中较低的完损等级确定，其他分部允许有一个或两个建筑分部低于一个等级。

3.2.7 当存在下列情况之一时，房屋整体单元完损等级评定不得评定为“完好房屋”：

- 1 屋面为干挂瓦的房屋；
- 2 屋架结构形式采用无下弦人字屋架的房屋；
- 3 存在附椽、附串檩、支附柱和加气混凝土顶板加固的房屋。

3.2.8 当存在下列情况之一时，房屋整体单元完损等级评定不得评定为“完好房屋”或“基本完好房屋”：

- 1 结构简陋、非正规建设的房屋；
- 2 地势低洼、严重积水的房屋；
- 3 砖木房屋中存在悠悬椽、腊钎瓜柱、碎砖墙上直接搁椽、搁檩等结构构造不合理且又未采取加固措施的情况。

3.2.9 附属构筑物的完损等级一般仅包括地基基础和主体结构，应以建筑地基基础和主体结构建筑分部中较低的完损等级确定；当有建筑构（部）件与装修和建筑设施设备子单元情况时，应按本规程本节 3.2.6 条进行构筑物整体单元完损等级评定。

3.3 检查结果处理和维修与维护

3.3.1 对于房屋建筑检查中发现的缺陷与损伤的处理，应符合下列规定：

1 对于评定为基本完好的房屋，建筑地基基础、主体结构、建筑构件与部件、建筑装饰装修及其附属构筑物和配套设施设备建筑分部中存在一般缺陷且判定为不影响使用安全的，可由房屋建筑维修或保修单位进行相应的维护。

2 对于评定为一般损坏的房屋，建筑地基基础、主体结构、建筑构件与部件、建筑装饰装修及其附属构筑物和配套设施设备建筑分部中存在缺陷与损伤无法判定对使用安全的影响时，应请专业的鉴定机构进行安全评估，并根据安全评估结果进行后续处理。

3 对于评定为严重损坏的房屋，建筑地基基础、主体结构、建筑构件与部件、建筑装饰装修及其附属构筑物和配套设施设备建筑分部中存在的缺陷与损伤影响结构使用安全或使用功能时，应请专业的检测鉴定机构进行专项检测鉴定，并根据检测鉴定结果进行后续处理。

4 对于评定为疑似危险房屋且损伤比较严重的,除应委托房屋安全鉴定机构进行房屋危险性鉴定外,并应根据严重程度采取相应的应急处理措施。

3.3.2 对于需要进行维修、加固改造的房屋建筑及其附属构筑物和配套设施设备,房屋建筑安全管理员应对维修、加固改造的效果进行检查并做好相应的记录。

4 地基基础

4.1 地基基础检查

4.1.1 房屋建筑的地基基础的日常检查应包括下列内容：

1 房屋建筑室外散水与主体结构之间、主体结构或填充墙体中因地基基础不均匀沉降出现的裂缝以及建筑倾斜等。

2 有地下室房屋建筑肥槽回填土下沉和造成建筑构件损伤状况。

4.1.2 房屋建筑地基基础不均匀沉降的检查，应检查下列部位：

1 砌体结构外纵墙窗下墙体的竖向裂缝、门窗洞口周边裂缝，最大裂缝宽度是否大于5mm。

2 房屋建筑的砌体承重结构基础局部倾斜（倾斜指基础倾斜方向两短点的沉降差与其距离的比值）。

3 钢筋混凝土框架结构的梁与柱连接部位的裂缝、多跨连续梁的支座部位裂缝。

4 混凝土预制构件之间的连接处裂缝与变形。

5 有地下室建筑的地下室墙、板及其连接部位裂缝与变形。

6 房屋建筑周围散水、地沟与外墙结合的界面处裂缝。

7 多、高层建筑防震缝处挤压裂缝。

8 房屋建筑底层阳台基础下沉造成阳台三面墙体开裂。

4.1.3 在下列状况时，应进行房屋建筑地基基础的特定检查：

1 对于建在河涌、水渠、山坡、采空区等危险地段的房屋建筑，应检查建筑结构损伤和地基滑坡、变形等状况。

2 对于房屋建筑周围进行基坑开挖、地铁施工、降水或管沟施工以及有振动源时，应对房屋建筑可能造成的影响进行特定检查。

4.2 地基基础完损等级

4.2.1 地基基础完损等级的划分标准，应符合下列规定：

1 完好：有足够承载能力，无不均匀沉降和主体结构因地基不均匀沉降产生的裂缝。

2 基本完好：承载能力满足要求、有轻微不均匀沉降，但已稳定。

3 一般损坏：承载能力基本满足，不均匀沉降在允许范围内，但对上部结构的安全稍有影响。

4 严重损坏：承载能力不足，有明显不均匀沉降或明显滑动、压碎、折断、冻酥、腐蚀等损坏，并且仍在继续发展，对上部结构的安全有明显影响。

5 疑似危险性损坏：地基承载能力严重不足，地基基础与主体结构变形或损伤严重，有较大不均匀沉降或明显滑动、压碎、折断、冻酥、腐蚀等损坏，对上部结构的安全有严重影响。

4.2.2 地基基础的完损等级可根据上部结构的变形或损伤情况，按表4.2.2进行评定。

表 4.2.2 地基基础完损等级评定表

完损等级	上部结构因地基不均匀变形引起损伤特征
------	--------------------

完好	无不均匀沉降和主体结构构件与围护构件因地基不均沉降产生的裂缝情况
基本完好	有轻微不均匀沉降，但已稳定；主体结构构件与围护构件有因地基不均沉降产生的个别裂缝情况
一般损坏	上部承重墙、结构构件或围护墙存在少数因地基不均匀沉降原因引起的开裂变形现象
严重损坏	上部承重墙、结构构件或围护墙存在多处因地基不均匀沉降原因引起的开裂现象
疑似危险性损坏	上部承重墙、结构构件或围护墙出现较大特征明显开裂变形或房屋整体倾斜严重

4.3 检查次数与检查结果处理

4.3.1 房屋建筑地基基础日常检查应每半年一次，对地基基础特定状况发生时，应根据影响状况制订检查计划和次数。

4.3.2 房屋建筑地基基础检查发现的问题，应按下列规定处理：

1 发现房屋建筑地基基础存在回填土局部下沉等一般缺陷时，应由房屋建筑保修单位进行相应的维修。

2 发现房屋建筑地基基础存在较大面积回填土下沉等缺陷时，房屋建筑管理单位应请有资质的鉴定机构进行检查评估。

3 发现房屋建筑地基基础存在下列结构变形与损伤时，房屋建筑管理单位应请有资质的检测鉴定机构进行专项检测鉴定：

(1) 砌体结构外纵墙窗下墙体的竖向裂缝、门窗洞口周边裂缝，最大裂缝宽度已大于 5mm 时；

(2) 建筑的砌体承重结构基础局部倾斜，中、低压缩性土超过 0.002，高压缩性土超过 0.003 时；

(3) 钢筋混凝土预制构件之间的连接处裂缝宽度大于 1.5mm 时。

4 发现房屋建筑地基基础不均匀沉降不符合现行国家标准《建筑地基基础设计规范》GB50007 规定的沉降差，且仍有继续发展趋势时，房屋建筑管理单位应请有资质的检测单位进行沉降观测。

5 发现地基基础有疑似危险性时，应委托有资质的房屋安全鉴定机构按照国家现行标准《危险房屋鉴定标准》JGJ 126 进行房屋危险性鉴定。

5 建筑结构

5.1 一般规定

5.1.1 本章适用于砌体结构、混凝土结构、钢结构、木结构、砖木结构、隔震减震房屋的安全检查。

5.1.2 房屋结构的安全检查应关注结构主要承重构件、悬挑构件、外露构件、节点连接、楼梯构件等损伤状况以及房屋装修变动结构主体引起的损伤等，应特别关注悬挑构件的雨棚、阳台、屋檐等损伤引起高空坠物的情况。

5.1.3 砌体结构、混凝土结构、木结构构件裂缝的检查，应包括裂缝的位置、裂缝长度、裂缝宽度与形态等。

5.1.4 各类结构构件的主要构件为承重墙、柱、支撑、主梁、屋架、檩条；一般构件为楼（屋）盖、次梁（搁栅、楞木）、过梁。

5.1.5 各类结构的检查，多层与高层房屋应以每个楼层为一个检查批，并应对每个房间的所有结构构件的变形与损伤进行检查，各类结构房间检查结果的完损等级评定应符合本章 5.2 节~5.6 节的规定，多层与高层房屋楼层和单层房屋结构的完损等级评定应按表 5.1.5 的标准进行。

表 5.1.5 建筑主体结构的完损等级评定标准

等级	多层与高层房屋楼层和单层结构
完好	该楼层中，不含一般损坏和严重损坏的房间，可含不大于 15%的基本完好房间
基本完好	该楼层中，不含严重损坏的房间；可含不大于 15%一般损坏的房间；但主要构件和出入口处的悬挑构件不应为一般破坏
一般损坏	该楼层中，可含不大于 10%的严重损坏房间，但主要构件和出入口处的悬挑构件不应为严重损坏
严重损坏	该楼层中，可含部分大于 10%但不大于 25%的严重损坏的房间或出现个别主要构件为严重损坏或有一个出入口处的悬挑构件为严重破坏
疑似危房	该楼层中，含大于 25%的严重损坏的房间或少数主要构件为严重损坏或多于一个出入口处的悬挑构件为严重破坏

5.1.6 多层与高层房屋主体结构分部的完损等级，应根据所有楼层中完损等级的最低一级完损等级确定。

5.2 砌体结构构件

5.2.1 砌体结构中的砌体墙、柱构件的安全检查，应对出现的变形与损伤状况进行检查，并应检查下列部位：

- 1 承重墙、柱，特别是底层墙、柱出现受压竖向和斜向裂缝状况。
- 2 房屋顶层墙体出现温度或收缩引起的水平与斜向裂缝状况。
- 3 墙体出现歪闪、倾斜或横向墙体交接处拉开产生竖向裂缝状况。
- 4 首层窗肚墙出现竖向裂缝或斜向裂缝状况。
- 5 砌体结构中支承梁或屋架的墙在梁（屋架）下部出现水平裂缝状况。

6 底层外墙或渗漏处墙体出现风化、酥碱和面层脱落状况以及损伤的范围和程度。

5.2.2 砌体结构中砖过梁中部出现竖向裂缝或端部出现水平裂缝状况，砌体结构门窗洞口上部出现斜向裂缝情况。

5.2.3 砌体结构中混凝土承重梁、板和混凝土屋架构件按照本《规程》第 5.3.2 条进行检查，混凝土悬挑构件按照本《规程》5.3.3 条和第 5.3.4 条进行检查，钢屋架按照本《规程》第 5.4.1、木屋架按照本《规程》第 5.5.1 检查。

5.2.4 砌体结构中的墙、柱构件完损等级应根据构件变形与开裂、墙体酥碱和墙体面层脱落等情况，砖过梁的完损等级应根据裂缝情况，按表 5.2.4 所列的标准进行评定；砌体结构中混凝土承重梁和楼板以及混凝土悬挑构件的完损等级按表 5.3.4 进行评定；钢屋架按照本《规程》表 5.4.4、木屋架按照本《规程》表 5.5.3 进行评定。

表 5.2.4 砌体墙、柱和过梁构件完损等级评定

构件类型	完损等	变形与损伤情况
墙、柱	完好	无歪闪变形、无裂缝，底层外墙无风化酥碱
	基本完好	无明显歪闪变形、无裂缝，砌筑砂浆无疏松，外墙有轻微风化酥碱且风化酥碱削弱截面面积不大于 5%；
	一般损坏	无明显歪闪变形，砌筑砂浆局部有轻微疏松，外墙出现少量风化、酥碱且风化酥碱削弱截面面积大于 5%、不大于 15%
	严重损坏	墙体出现裂缝或歪闪变形，砌筑砂浆有一定疏松，砂浆或外墙出现多处风化、酥碱且风化酥碱削弱截面面积大于 15%
砖过梁	完好	无裂缝
	基本完好	砖过梁中部出现少量竖向裂缝
	一般损坏	砖过梁出现少量竖向或端部出现水平裂缝、门窗洞口上部出现少量斜向裂缝
	严重损坏	砖过梁中部出现较多竖向裂缝、端部出现水平裂缝，或砌体结构门窗洞口上部出现斜向裂缝

5.3 混凝土结构构件

5.3.1 混凝土结构墙、柱构件的安全检查，应对出现的变形与损伤状况进行检查，并应检查下列部位：

- 1 多、高层建筑底层和抽掉承重墙、柱楼层承重构件混凝土的压坏状况。
- 2 混凝土局部剥落和钢筋明显外露、沿主筋出现因钢筋锈蚀裂而产生的裂缝状况。
- 3 出现腐蚀物质侵蚀状况。

5.3.2 混凝土结构梁、板构件的安全检查，应对出现的变形与损伤状况进行检查，并应检查下列部位：

- 1 梁、板构件出现多条不规则裂缝或单体较长的规则裂缝状况。
- 2 梁、板构件出现较明显下挠变形或柱、墙构件出现歪闪变形状况。
- 3 混凝土局部剥落和钢筋明显外露、沿主筋或箍筋的裂缝状况。

5.3.3 多层房屋的混凝土悬挑阳台、雨棚和屋檐构件的安全检查，应检查下列部位：

1 对于没有全封闭的悬挑阳台、雨棚和屋檐，应检查各层阳台上部与结构连接部位出现裂缝状况。

2 对于全封闭的悬挑阳台，应检查各层阳台上部与结构连接部位出现裂缝状况和底层阳台的阳台板下沉变形状况。

5.3.4 混凝土结构房屋上部结构的墙、柱和梁（悬挑梁）、板构件完损等级应根据构件变形与损伤等情况，按表 5.3.4 所列的标准进行评定。

表 5.3.4 混凝土结构房屋墙、柱和梁、板构件完损等级评定

构件类型	完损等级	变形与损伤情况
墙、柱	完好	无歪闪、无裂缝、无露筋和钢筋锈蚀
	基本完好	无明显歪闪、无露筋和钢筋锈蚀，无裂缝，少量混凝土剥落
	一般损坏	有歪闪，少量露筋和钢筋锈蚀，出现少量裂缝，部分混凝土剥落
	严重损坏	有较明显歪闪，出现较多裂缝或多处混凝土剥落、露筋和钢筋锈蚀，
梁（悬挑梁）、板、混凝土屋架	完好	无变形、无裂缝、无混凝土剥落和露筋
	基本完好	有轻微变形、细小裂缝，少量混凝土剥落
	一般损坏	有局部变形、裂缝、混凝土剥落，或少量露筋锈蚀；
	严重损坏	有明显下垂变形、裂缝，钢筋锈蚀严重；或多处混凝土剥落

5.4 钢结构构件

5.4.1 钢结构与构件的安全检查，应对出现的变形与损伤状况进行检查，并应检查下列部位：

- 1 构件锈蚀后出现凹坑或掉皮状况。
- 2 受压构件因失稳出现的弯曲变形状况。
- 3 构件截面出现局部屈曲状况。
- 4 钢结构构件出现裂纹、构件锈蚀与表面涂装脱落状况。
- 5 焊缝的表面裂纹、未焊满等状况。
- 6 螺栓断裂、松动、脱落、螺杆弯曲、连接板变形和锈蚀状况；预埋件出现变形或锈蚀状况。
- 7 网架螺栓球节点螺栓断裂、锥头或封板裂纹、套筒松动和节点锈蚀等状况。
- 8 网架焊接球节点球壳变形、焊缝表面裂纹和节点锈蚀等状况。
- 9 有防火要求的结构构件的防火措施出现局部损伤状况。
- 10 有防腐要求的结构构件的防腐措施出现局部损伤状况。

5.4.2 压型钢板楼（屋）盖的检查，应包括下列内容：

- 1 压型钢板挠度是否出现过大的变形；
- 2 压型钢板锈蚀情况。

5.4.3 房屋的钢悬挑雨篷和屋檐构件的安全检查，应检查下列部位：

- 1 应检查雨篷和屋檐中的钢结构骨架的锈蚀和钢管构件开口端部的封堵状况、玻璃面板的裂纹以及硅酮密封胶的老化、龟裂、断裂、脱落等状况。
- 2 对于与混凝土结构连接的钢雨篷和屋檐，应检查与预埋件的焊接或锚接以及

预埋件的变形、错位等状况。

3 对于与钢结构连接的钢雨篷和屋檐，应检查与钢结构或加肋板的焊接或锚接缺陷状况。

4 对于设置拉杆的钢雨篷，尚应检查拉杆是否松弛、变位。

5.4.4 钢结构房屋上部结构的墙、柱、支撑和梁、楼板（屋架）、悬挑构件等构件的完损等级应根据构件变形与损伤等情况，按表 5.4.4 所列的标准进行评定。

表 5.4.4 钢结构墙、柱、支撑和梁、板及网架、钢屋架构件完损等级评定

构件类型	完损等级	变形与损伤情况
墙、柱 和支撑 和构件 连接	完好	无变形、无锈蚀，焊缝无缺陷、高强螺栓无缺失和无松动，防火和防腐措施无损伤
	基本完好	无明显变形、构件无锈蚀点，焊缝无局部缺陷、高强螺栓无缺失和无松动，防火或防腐措施有不大于 5%的脱落损伤
	一般损坏	无明显变形，构件无锈蚀点，构件焊缝无局部缺陷、高强螺栓无缺失和无松动，防火或防腐措施有大于 5%但不大于 10%的脱落损伤
	严重损坏	变形较大，出现锈蚀点，或出现焊缝开裂或高强螺栓缺失或松动，或防火或防腐措施有大于 10%的脱落损伤
梁、板（包 括悬挑梁、 板）	完好	无变形、无锈点
	基本完好	无明显变形、个别板有锈点
	一般损坏	出现下挠变形，或出现少量锈点的锈蚀点
	严重损坏	出现下挠变形较大，或出现锈点的锈蚀数量较多
网架、钢屋 架	完好	平直、无倾斜变形，焊接或螺栓节点完好，表面无锈点
	基本完好	平直不变形、焊接或螺栓节点完好，构件表面出现个别锈点
	一般损坏	有轻微倾斜或变形，或焊接或螺栓节点与杆件出现少量锈点，或支承构件出现少量锈点
	严重损坏	明显倾斜或变形，或支承构件弯曲松脱，或焊接或螺栓节点与杆件出现较多锈点

5.5 木结构和砖木结构的木构件

5.5.1 木结构和砖木结构的木构件的安全检查，应检查下列部位：

1 木柱、木构架倾斜或歪闪和木柱根部腐朽状况。

2 木构件节点的松动或拔榫状况。

3 木梁（柁）、屋架、檩、搁栅（楞木）、椽、穿插枋、龙骨等受力构件的变形、歪扭、腐朽、虫蛀、蚁蚀以及影响受力的裂缝、结疤和碳化状况。

4 木屋架设置剪刀撑情况；“人”字屋架受力杆件弯曲、变形状况以及螺栓松动或下弦端头部位开裂状况。

5 木屋盖房屋中部屋檐高度处纵向水平系杆与各道横墙连接或与屋架下弦杆钉牢情况。

6 木屋盖和屋檐渗漏造成木望板及席箔糟朽状况。

7 木楼梯变形、节点的松动或拔榫以及构件腐朽、虫蛀、蚁蚀状况。

5.5.2 木结构中的砌体围护墙体和砖木结构的砌体墙构件应按本《规程》第 5.2.1 条的要求进行检查。

5.5.3 木结构房屋的木柱、梁（柁）、楼板（屋架）构件完损等级应根据构件变形与损伤等情况，按表 5.5.3 所列的标准进行评定；木结构中的砌体围护墙体构件的完损等级应按本规程表 5.2.4 的砌体墙构件进行评定。

表 5.5.3 木结构柱、梁、板构件完损等级评定

构件类型	完损等级	变形与损伤情况
柱	完好	无歪闪，节点连接完好，木材无纵裂、腐朽、蚁蚀
	基本完好	无歪闪，木材无纵裂、腐朽、蚁蚀，节点连接基本完好，稍有隙缝，
	一般损坏	轻微变形，无蚁蚀，柱根轻微腐朽或表面腐朽小于 20%，纵裂深度小于 $b/3$ ，或节点轻微松动
	严重损坏	歪闪严重，柱根严重腐朽或表面腐朽大于 20%，纵裂深度大于 $b/3$ ，有蚁蚀，节点松动、存在拔榫
梁（柁）、木屋架、檩条	完好	木材无纵裂，无蚁蚀，搁置点无松动、无腐蚀
	基本完好	木材无纵裂，无蚁蚀，无腐朽，搁置点无松动、无腐蚀，铁件少量轻微锈蚀
	一般损坏	纵裂深度小于 $b/3$ ，无蚁蚀，表面腐朽小于 15%，搁置点轻微松动腐朽，铁件局部严重锈蚀
	严重损坏	明显下挠变形，有蚁蚀，存在心腐或表面腐朽大于 15%、纵裂深度大于 $b/3$ ，檩端脱榫或檩条外滚，木质脆枯，搁置点松动腐朽，铁件锈蚀严重
木楼盖、木屋盖	完好	无倾斜变形，各部件节点连接完好，铁件齐全，木材无纵裂、腐朽、蚁蚀
	基本完好	无倾斜变形，各部件节点连接基本完好，稍有隙缝；木材无纵裂、腐朽、蚁蚀；铁件齐全，有少量轻微生锈
	一般损坏	木材表面轻微腐朽，无蚁蚀，个别节点连接松动，木材个别纵裂、腐朽，铁件有少量锈蚀
	严重损坏	倾斜变形明显，成片腐朽、有蚁蚀，少量节点连接松动，夹板有裂缝，铁件锈蚀严重，因多数檩条挠度较大而导致漏雨

5.5.4 砖木结构的安全检查，应检查下列部位：

- 1 结构承重墙、柱构件出现局部受压裂缝状况。
- 2 砖木结构墙体风化、酥碱范围和程度。
- 3 木结构构件和木屋架应按本《规程》第 5.5.1 条的项目进行检查。

5.5.5 砖木结构的木柱、梁（柁）、楼板（屋架）构件完损等级应根据构件变形与损伤等情况，按表 5.5.3 所列的标准进行评定；砖木结构中的承重墙体构件的完损等级应按本规程表 5.2.4 的砌体墙构件进行评定。

5.6 建筑隔震与消能减震标识与装置

5.6.1 隔震建筑应对使用及维护注意事项的标识设置状况进行检查。

5.6.2 基础隔震建筑中支座及隔震缝的安全检查，应检查下列部位：

- 1 支座的水平变形与竖向变形情况。
- 2 隔震缝内及周边有影响隔震层发生相对水平位移的障碍物情况。

5.6.3 消能减震建筑中消能装置的安全检查，应检查下列部位：

- 1 结构阻尼器表面出现破损、锈蚀状况。
- 2 阻尼器连接件与混凝土构件连接的锚栓、垫板损伤状况。
- 3 阻尼器漏油状况。

5.6.4 建筑隔震与消能减震标识与装置检查，应仔细记录完好与损伤状况，可不参与房屋结构完损等级的评定。

5.7 特定检查和资料核查

5.7.1 在下列状况发生时，应进行房屋建筑结构的特定检查：

- 1 房屋建筑周围进行基坑开挖、地铁施工、降水或管沟施工时，应对房屋结构造成的影响进行检查。
- 2 房屋周围有振动源状况时，应对振动源造成的影响进行检查。
- 3 结构改造和改变使用功能时，应对结构改造质量及可能造成相邻构件的损伤进行检查。
- 4 大雪之后应对轻钢、索膜结构的积雪情况进行检查。
- 5 大风到来之前和之后应对轻钢、索膜结构的破损情况进行检查。

5.7.2 各类结构使用安全检查的资料核查应符合下列规定：

- 1 对新建房屋建筑使用安全第1次日常检查时，应按照本《规程》第3.1.4条的要求进行检查；对于建筑隔震和消能减震还应进行使用维护手册及维护管理计划的完整性检查。
- 2 其他情况应对在一个检查周期内的结构改造及对发现问题处理情况的资料进行检查。

5.8 检查次数与检查结果处理

5.8.1 房屋建筑结构使用安全日常检查周期，宜符合下列规定：

- 1 交付使用后两年内的房屋建筑，应每季度检查一次；其他情况可每半年检查一次。
- 2 当房屋建筑结构出现裂缝或变动结构主体或周围环境有明显影响情况发生时，应根据情况增加检查次数。

5.8.2 房屋建筑结构使用安全检查发现的问题，应按下列规定处理：

1 发现房屋建筑结构出现的局部损伤为一般缺陷时，房屋所有权人应进行相应的维修和维护。

2 发现房屋建筑结构出现下列状况之一时，房屋安全管理员无法判定对房屋使用安全是否有影响时，应请专业的鉴定机构进行房屋安全评估：

- (1) 混凝土梁、板构件出现裂缝；
- (2) 砌体墙出现非受力裂缝；

- (3) 钢结构构件出现连接螺栓松动;
- (4) 木构件连接节点出现松动或拔榫;
- (5) 建筑隔震支座出现变形或阻碍隔震层的变形;
- (6) 消能减震阻尼器连接件与混凝土构件连接的锚栓、垫板出现损伤。

3 发现房屋建筑结构下列状况之一时，房屋安全管理员判定对使用安全有影响时，应请专业的检测鉴定机构进行房屋结构安全的专项检测鉴定：

- (1) 砌体和混凝土墙、柱构件或悬挑类构件出现裂缝或明显变形;
- (2) 钢结构焊缝开裂或大面积锈蚀;
- (3) 木构件出现腐朽、虫蛀。
- (4) 建筑隔震支座变形较大。
- (5) 消能减震阻尼器出现漏油。

4 发现房屋建筑结构构件变形与损伤状况比较严重时，除应请专业的检测鉴定机构进行房屋结构安全专项检测鉴定，并应根据严重程度采取相应的应急处理措施。

6 建筑构件与部件

6.1 一般规定

6.1.1 建筑构件与部件的检查应关注女儿墙、空调支架、外窗护栏、屋面和外立面广告牌构件与主体结构连接失效和破损引起高空坠物等情况，并应加强上述建筑构件与部件在人员出入口处范围内的检查。

6.1.2 建筑构件与部件的日常检查项目的划分，应符合下列规定：

1 围护墙体和隔墙以自然间的构件为检查对象逐层逐个自然间进行，，并按楼层房间的检查结果进行完损等级评定。

2 栏杆、扶手应按楼层为一个检查对象进行检查和完损等级评定。

3 女儿墙、附属广告牌、空调机架、外窗护栏宜以一个整体（项目）进行检查和完损等级评定。

6.1.3 建筑构件中围护墙体和隔墙的楼层的完损等级评定，可与建筑主体结构一起检查和按房屋内结构构件与围护墙体、隔墙构件一起进行完损等级评定。

6.1.4 栏杆、扶手、女儿墙、附属广告牌、空调机架、外窗护栏建筑构件与部件楼层或项目的完损等级评定应按表 6.1.4 的标准进行。

表 6.1.4 建筑构件与部件的完损等级评定标准

等级	多层与高层房屋楼层和单层结构
完好	该楼层或整个项目中，不含一般损坏和严重损坏，可含不大于 20%的基本完好
基本完好	该楼层或整个项目中，不含严重损坏；可含不大于 20%一般损坏
一般损坏	该楼层中，可含不大于 15%的严重损坏
严重损坏	该楼层中，严重损坏比例大于 15%

6.1.5 栏杆、扶手建筑构件应以楼层较低的完损等级作为该项目的完损等级，建筑构件与部件分部的完损等级，应由所含建筑构件与部件项目中最底的完损等级确定。

6.2 围护墙体、隔墙和女儿墙

6.2.1 围护墙体等非承重墙使用安全日常检查，应检查下列部位：

1 女儿墙出现冻融和温度裂缝状况。

2 外围护墙或底层阳台围护墙体出现地基下沉和墙体开裂以及外闪状况。

3 外围护墙体和隔墙出现渗漏、开裂、砂浆酥松状况。

4 预制墙板出现裂缝、变形、节点锈蚀以及拼缝处嵌料脱落和渗漏状况。

6.2.2 围护墙体和隔墙门窗框周围、窗台、穿墙管道根部，阳台、雨篷与墙体连接部位、变形缝部位的渗漏状况检查。

6.2.3 围护墙体、隔墙和女儿墙构件完损等级应根据构件与主体结构连接的可靠性、构件变形与开裂、墙体酥碱、渗漏和墙体面层脱落等情况，按表 6.2.3 所列的标准进行评定。围护墙体的砖过梁的完损等级应根据裂缝情况，按本规程 5.2.4 的砖过梁构件完损等级进行评定。

表 6.2.3 围护墙体、隔墙、女儿墙构件完损等级评定

构件类型	完损等级	变形与损伤情况
围护墙体 隔墙和女 墙	完好	与主体结构连接可靠、无裂缝；砖墙或砌块墙无歪闪变形、无裂缝，外墙和底层阳台围护墙无风化、酥碱；预制墙板节点安装牢固，拼缝处无渗漏；石墙无裂缝、内化、弓凸
	基本完好	与主体结构连接较可靠、柱边或梁底有少量裂缝；砖墙或砌块墙无明显歪闪变形、无裂缝，砌筑砂浆无疏松，外墙和底层阳台围护墙有轻微风化、酥碱且风化酥碱削弱截面面积不大于 5%；预制墙板稍有裂缝、渗水，嵌缝不密实，间隔墙面层稍有破损；石墙稍有裂缝、弓凸
	一般损坏	与主体结构连接局部不可靠、柱边或梁底多处有裂缝；砖墙或砌块墙无明显歪闪变形，砌筑砂浆有轻微疏松，或外墙和底层阳台围护墙出现少量风化、酥碱且风化酥碱削弱截面面积大于 5%、不大于 15%；预制墙板的边、角有裂缝，拼缝处嵌缝料部分脱落，有渗水，间隔墙局部损坏；石墙部分开裂、弓凸、风化，砂浆酥松，个别石块脱落；但出入口范围内女儿墙无破损
	严重损坏	与主体结构连接不可靠、柱边或梁底普遍有裂缝；砖墙或砌块墙有裂缝或歪闪变形、或外墙和底层阳台围护墙出现多处风化、酥碱且风化酥碱削弱截面面积大于 15%；预制墙板严重裂缝、变形，节点锈蚀，拼缝嵌料脱落，严重漏水，间隔墙立筋松动、断裂，面层严重破损；石墙严重开裂、下沉、弓凸、断裂，砂浆酥松，石块脱落

6.3 栏杆、扶手、空调机架和外窗护栏

6.3.1 房屋建筑中栏杆和扶手使用安全日常检查，应包括下列项目：

- 1 混凝土栏杆外观质量与缺陷、栏杆顶部的变形状况。
- 2 金属栏杆和扶手的拼接变形及损伤、表面缺陷、构件锈蚀状况。
- 3 木栏杆和扶手的虫蛀、裂缝、腐朽等状况。
- 4 栏杆和扶手与主体结构连接松动状况。

6.3.2 房屋建筑悬挑空调机架和外窗护栏使用安全日常检查，应包括下列内容：

- 1 对于悬挑的混凝土面板支架，应检查面板上部与结构连接部位出现裂缝状况。
- 2 对于后加悬挑铁件支撑支架，应检查支架螺栓连接松动状况和歪斜、下沉状况。
- 3 对于外窗护栏、空调百页窗及护栏，应检查护栏及窗框与建筑外墙、混凝土面板支架的连接状况。

6.3.3 栏杆、扶手、空调机架和外窗护栏完损等级应根据构件与主体结构连接固定的可靠性、构件变形与开裂等情况，按表 6.3.3 所列的标准进行评定。

表 6.3.3 栏杆、扶手、空调机架和外窗护栏完损等级评定

构件类型	完损等级	变形与损伤情况
栏杆、扶	完好	与主体结构连接固定牢固，混凝土栏杆无变形、无裂缝，金属栏杆

手		和扶手无掉漆、无钢材锈蚀，木栏杆和扶手无虫蛀、无裂缝、无腐朽
	基本完好	与主体结构连接稍有松动，混凝土栏杆无明显变形、无裂缝，金属栏杆和扶手有轻微掉漆、钢材有轻微锈蚀，木栏杆和扶手有轻微掉漆、无虫蛀、无裂缝、无腐朽
	一般损坏	与主体结构连接有松动，混凝土栏杆有明显变形或裂缝，金属栏杆和扶手较大面积掉漆、钢材局部锈蚀，木栏杆和扶手有轻微裂缝、腐朽，无蚁蚀，或节点轻微松动
	严重损坏	与主体结构连接明显松动、连接不可靠，混凝土栏杆严重变形或开裂，金属栏杆和扶手大面积掉漆、钢材大面积锈蚀，木栏杆和扶手有裂缝、腐朽、蚁蚀，或节点明显松动、歪闪严重，少量拔榫
空调机架	完好	混凝土面板上部与结构连接部位无裂缝，悬挑铁件支撑支架螺栓连接固定牢固，无松动、歪斜、下沉，空调百页窗及护栏与建筑外墙、混凝土面板支架连接固定牢固、无松动、歪斜，空调机架自身无裂缝、掉漆、锈蚀等
	基本完好	混凝土面板上部与结构连接部位无裂缝，悬挑铁件支撑支架螺栓连接稍有松动但无歪斜、下沉，空调百页窗及护栏与建筑外墙、混凝土面板支架连接稍有松动但无歪斜，空调机架自身无裂缝、有轻微掉漆和锈蚀
	一般损坏	混凝土面板上部与结构连接部位有少许裂缝，悬挑铁件支撑支架螺栓连接有松动、歪斜、下沉，空调百页窗及护栏与建筑外墙、混凝土面板支架连接有松动、歪斜，或空调机架自身有少量裂缝、有较大面积掉漆和钢材局部锈蚀；但出入口范围内无破损
	严重损坏	混凝土面板上部与结构连接部位有多条裂缝，悬挑铁件支撑支架螺栓连接有明显松动、歪斜、下沉，空调百页窗及护栏与建筑外墙、混凝土面板支架连接有明显松动、歪斜，或空调机架自身有较多裂缝、有大面积掉漆和钢材大面积锈蚀
外窗护栏	完好	与建筑外墙连接固定牢固，锚固件无松动、开裂、锈蚀，无歪斜、掉漆、锈蚀、开焊和螺栓松动
	基本完好	与建筑外墙连接稍有松动，锚固件有轻微锈蚀但无开裂，无明显歪斜，有轻微掉漆和锈蚀，个别部位开焊，个别螺栓松动
	一般损坏	与建筑外墙连接有松动，锚固件有锈蚀、个别开裂，无明显歪斜，有较大面积掉漆和锈蚀，部分节点开焊，部分螺栓松动；但出入口范围内无破损
	严重损坏	与建筑外墙连接有明显松动、连接不可靠，锚固件有较严重锈蚀、开裂，有明显歪斜，大面积掉漆和锈蚀，大量节点开焊，大部分螺栓松动

6.4 附属广告牌

6.4.1 附属广告牌与主体结构的连接部位检查，应检查其连接部位出现松动、锚固件锈蚀、开裂等状况。

6.4.2 对于广告牌构件，应检查构件之间连接节点连接的牢固性，构件出现压屈变形和

锈蚀以及油漆脱落等状况。

6.4.3 在大风季节到来之前，应进行附属广告牌与主体结构连接出现松动、锚固牢固性状况的特定检查。

6.4.4 在雷雨季节来临之前，对于房屋建筑屋面的金属广告牌应进行构件与防雷接地的连接特定检查。

6.4.5 附属广告牌构件完损等级应根据构件与主体结构连接固定的可靠性、构件内部杆件变形与损伤等情况，按表 6.4.5 所列的标准进行评定。

表 6.4.5 附属广告牌完损等级评定

构件类型	完损等级	变形与损伤情况
附属广告	完好	与主体结构连接固定牢固、可靠，锚固件无锈蚀、开裂，杆件之间的连接节点连接牢固（无开焊和螺栓松动），杆件无压屈变形、无掉漆、无锈蚀
	基本完好	与主体结构连接稍有松动，锚固件有轻微锈蚀但无开裂，杆件之间的连接节点连接稍有松动（个别部位开焊，个别螺栓松动），杆件无压屈变形，杆件有轻微掉漆和锈蚀
	一般损坏	与主体结构连接有松动，锚固件有锈蚀、个别开裂，杆件之间的连接节点连接有松动（部分节点开焊，部分螺栓松动），个别杆件有压屈变形，少数杆件；但出入口范围内无破损
	严重损坏	与主体结构连接有明显松动、连接不可靠，锚固件有较严重锈蚀、开裂，杆件之间的连接节点连接有明显松动（大量节点开焊，大部分螺栓松动），部分杆件有压屈变形，多数杆件有大面积掉漆和钢材大面积锈蚀

6.5 检查次数与检查结果处理

6.5.1 房屋建筑构件与部件使用安全日常检查应每季度一次，当房屋建筑构件与部件出现裂缝状况时，应根据状况增加检查次数。

6.5.2 房屋建筑构件与部件使用安全检查发现的问题，应按下列规定处理：

1 发现房屋建筑构件或部件本身出现局部损伤一般缺陷时，可由房屋建筑保修单位进行相应的维修和维护。

2 发现房屋建筑构件或部件与主体结构连接部位出现裂缝和变形等状况时，房屋建筑管理单位应请有资质的鉴定机构进行检查评估。

3 发现房屋建筑构件与部件设置不符合国家现行设计规范要求或建筑构件出现较严重损伤或建筑部件出现裂缝较重时，房屋建筑管理单位应请有资质的检测鉴定机构进行专项检测鉴定，并根据检测鉴定结果进行处理。

7 构筑物

7.1 构筑物检查和完损等级评定

7.1.1 构筑物日常检查，应关注其基础不均匀沉降、上部结构倾斜变形、结构构件开裂以及装饰层脱落，构筑物表面的包箍等脱落、腐蚀、焊接部位脱焊、除锈防腐措施损坏、荷载超出设计文件要求的状况。

7.1.2 砌体构筑物的日常检查，应包括以下内容：

- 1 构筑物墙体倾斜引起的变形和裂缝。
- 2 构筑物承重构件的裂缝、松动。
- 3 构筑物墙体出现由温度、收缩等引起的非受力裂缝的宽度、范围和墙体的松动以及风化、酥碱范围和程度。
- 4 构筑物上的荷载是否超出设计文件的要求。
- 5 砌体墙特别是围墙内外两侧覆土是否存在高差。
- 6 围墙墙高是否超过了设计文件的要求。

7.1.3 混凝土构筑物的日常检查，应包括构件的腐蚀、剥落、蜂窝、孔洞、疏松和钢筋露筋、锈蚀、构件连接部位缺陷、构件倾斜、变形、裂缝、损伤等。

7.1.4 钢构件构成的建筑小品或钢栅栏围墙，应检查构件变形、焊缝质量和构件锈蚀等内容。

7.1.5 木构件构成的建筑小品，应检查木构件的节点松动或拔榫，木构架倾斜和歪闪，木柱糟朽和虫蛀等内容。

7.1.6 石材构件构成的建筑小品，应检查基础不均匀沉降和整体与构件变形、开裂、石材风化等内容。

7.1.7 构筑物第一次检查的内容尚应包括核查构筑物的相关建设及维护责任主体、设计及竣工验收文件等。

7.1.8 在下列状况发生时，应进行构筑物的特定检查：

1 在大风季节到来之前，应对烟囱、水塔、铁塔等高耸构筑物中的连接构件的牢固性进行检查。

2 在雨季到来之前和雨季中，应对砌体围墙、砌体和石材建筑小品的地基基础沉降、稳定性进行检查。

7.1.9 各种构筑物地基基础的完损等级评定应参照本规程第4章进行，主体结构检查结果的完损等级评定，应根据构筑物的结构类型参照本规程第5章中相同结构形式的建筑物的结构构件的评定标准进行评定。构筑物中的装饰装修、设备分部的完损等级应参照本规程第8章建筑物装饰装修和相关设备分部的评定标准进行评定。

7.2 检查次数与检查结果处理

7.2.1 日常检查一般应每季度一次，对于围墙、建筑小品应每月检查一次；当构筑物出现裂缝、变形、损伤等状况时，应根据情况加密检查频率。

7.2.2 构筑物日常检查发现的问题，应按下列规定处理：

1 发现构筑物出现一般缺陷时，如能确定不影响构筑物安全使用，可由房屋管理单位进行相应的维修和维护。

2 发现构筑物构件出现结构施工质量缺陷、裂缝、变形、损伤等状况时，房屋管理单位应委托有资质的鉴定机构进行检查评估，并根据评估结论进行相应处理。

3 发现烟囱、水塔、建筑小品与围墙等构筑物结构施工质量缺陷、裂缝、变形、损伤比较严重或变形持续发展、围墙两侧覆土存在高差或其他结构安全隐患时，房屋管理单位应采取保证现场安全的措施并委托有资质的检测鉴定机构进行专项检测鉴定，并根据鉴定意见处理。

8 建筑装饰装修与防水

8.1 一般规定

8.1.1 本章适用于房屋建筑装饰装修和建筑防水的日常检查与特定检查。

8.1.2 房屋建筑装饰装修检查应关注装饰装修构件与主体结构连接失效和饰面裂损、空鼓、脱落以及外保温、门窗、幕墙破损引起高空坠物等情况，应特别加强上述装饰装修构件在人员出入口处范围内的检查。

8.1.3 房屋建筑装饰装修和建筑防水的日常检查项目的划分，应符合下列规定：

1 内墙、楼地面、顶棚、厕浴防水应以一个自然间为一个记录单位，每一楼梯间和每一走道宜按一个间记录，并按楼层进行检查和完损等级评定。

2 门窗以单个门窗为一个建筑构件进行检查和按一个楼层进行完损等级评定。

3 外墙面、幕墙、屋面防水和地下防水宜整体（一个项目）进行检查和完损等级评定。

8.1.4 房屋建筑内部装饰装修和门窗的楼层完损等级评定，应按本规程表 6.1.4 的规定进行；并以楼层最低的完损等级作为该类项目的完损等级。

8.1.5 建筑装饰装修与防水分部的完损等级，应由所含各个项目中的最低完损等级确定。

8.2 建筑内部装饰装修

8.2.1 建筑内部装饰装修使用安全的检查范围，应包括居住房屋建筑公共部分和公共建筑的内部吊顶、饰面砖墙面和地面；对于住户反映内部装饰装修出现损伤状况时，也应进行检查。

8.2.2 建筑内部装饰装修使用安全日常检查应包括下列内容：

1 建筑的内部吊顶下垂、面板脱落、表面裂损状况；

2 建筑的内部墙面裂损、脱落状况；粘贴的墙面砖空鼓状况；干挂的墙面板松动状况；

3 建筑地面裂损状况；粘贴的地砖空鼓状况。

8.2.3 建筑内部装饰装修完损等级应根据吊顶、墙面、地面固定的可靠性、裂损与空鼓等情况，按表 8.2.3 所列的标准进行评定。

表 8.2.3 建筑内部装饰装修完损等级评定

完损等级	变形与裂损情况
完好	吊顶无下垂、面板无脱落、表面无裂损；墙面无裂损、脱落；粘贴的墙面砖大面和阳角无空鼓；干挂的墙面板无松动；地面无裂损；粘贴的地砖无空鼓
基本完好	吊顶无明显下垂、面板无脱落、个别表面有裂损；个别墙面有轻微裂损、脱落；粘贴的墙面砖大面无空鼓；干挂的墙面板无松动；个别地面有轻微裂损；个别粘贴的地砖有空鼓；其破损比例不超过 10%
一般损坏	吊顶无明显下垂、面板无脱落、表面局部裂损；墙面局部裂损、脱落；粘贴的墙面砖局部空鼓；干挂的墙面板无松动；地面局部裂损；粘贴的地砖局部空鼓；

	其破损比例超过 10%但不超过 30%
严重损坏	吊顶明显下垂、面板有脱落、表面大量裂损；墙面大量裂损、脱落；粘贴的墙面砖大面积空鼓；干挂的墙面板松动；地面大量裂损；粘贴的地砖大面积空鼓；其破损比例超过 30%

8.3 门窗和幕墙

8.3.1 房屋建筑中公共部分外门窗使用安全日常检查，应包括检查门窗及部件破损状况和门窗框及开启扇的牢固状况，当手扳出现晃动时，应检查连接固定状况。

8.3.2 玻璃幕墙使用安全日常检查，应包括玻璃裂损状况、连接固定状况、开启扇牢固状况、密封胶条开裂脱落状况、幕墙排水状况等。

8.3.3 石材和金属幕墙使用安全日常检查，应包括石材和金属面板裂损状况、连接固定状况和密封胶开裂脱落状况等。

8.3.4 门窗和幕墙完损等级应根据门窗、幕墙固定的可靠性、裂损等情况，分别按表 8.3.4-1、表 8.3.4-2 和表 8.3.4-3 所列的标准进行评定。

表 8.3.4-1 门窗完损等级评定

完损等级	变形与裂损情况
完好	门窗及部件无破损、门窗框及开启扇手扳不晃动
基本完好	门窗及部件无破损、门窗框及开启扇手扳无明显晃动
一般损坏	门窗及部件局部破损，但出入口范围内无破损，门窗框及开启扇手扳无明显晃动
严重损坏	门窗及部件大量破损、门窗框及开启扇手扳明显晃动

表 8.3.4-2 玻璃幕墙完损等级评定

完损等级	变形与裂损情况
完好	幕墙玻璃无裂损、连接固定件不松动、开启扇手扳不晃动、密封胶条无开裂脱落、幕墙排水通畅
基本完好	个别幕墙玻璃出现裂损、连接固定件松动、开启扇手扳无晃动、密封胶条无开裂脱落、幕墙排水通畅
一般损坏	幕墙玻璃局部裂损、连接固定件局部松动、但出入口范围内无破损，开启扇手扳无明显晃动、密封胶条局部开裂脱落、幕墙排水不通畅
严重损坏	幕墙玻璃大量裂损、连接固定件大量松动、开启扇手扳明显晃动、密封胶条大量开裂脱落、幕墙排水不通畅

表 8.3.4-3 石材和金属幕墙完损等级评定

完损等级	变形与裂损情况
完好	幕墙石材和金属面板无裂损、连接固定件不松动、密封胶无开裂脱落
基本完好	幕墙石材和金属面板无裂损、连接固定件不松动、密封胶局部轻微开裂
一般损坏	幕墙石材和金属面板局部裂损、连接固定件局部松动，但出入口范围内无破损，密封胶局部开裂脱落
严重损坏	幕墙石材和金属面板大量裂损、连接固定件大量松动、密封胶大量开裂脱落

8.4 建筑外墙装饰装修

8.4.1 外墙涂饰使用安全日常检查，应包括涂饰面层裂损、脱落、明显变形状况，装

饰构件脱落状况，伸缩缝装饰板脱落状况等。

8.4.2 外墙饰面砖使用安全日常检查，应包括饰面砖裂损、脱落、空鼓、明显变形状况，位于人流出入口和通道处的饰面砖外墙应进行检查。

8.4.3 外墙外保温层使用安全日常检查，应包括外保温层开裂、脱落、空鼓等状况。

8.4.4 建筑外墙装饰装修完损等级应根据涂饰、构件、饰面砖、外保温固定的可靠性、裂损等情况，按表 8.4.4 所列的标准进行评定。

表 8.4.4 建筑外墙装饰装修完损等级评定

完损等级	变形与裂损情况
完好	涂饰面层无裂损、脱落、变形，装饰构件无脱落，伸缩缝装饰板无脱落；饰面砖无裂损、脱落、空鼓、变形；外保温层无开裂、脱落、空鼓
基本完好	个别涂饰面层裂损、脱落，装饰构件无脱落，伸缩缝装饰板无脱落；个别饰面砖裂损、脱落、空鼓、变形；个别外保温层开裂、脱落、空鼓；其破损比例不超过 10%且不多于 1 处
一般损坏	涂饰面层局部裂损、脱落、明显变形，装饰构件局部脱落，伸缩缝装饰板局部脱落；饰面砖局部裂损、脱落、空鼓、明显变形；外保温层局部开裂、脱落、空鼓；但出入口范围内无破损，其破损比例超过 10%但不超过 30%且不多于 3 处
严重损坏	涂饰面层大量裂损、脱落、明显变形，装饰构件大量脱落，伸缩缝装饰板大量脱落；饰面砖大量裂损、脱落、空鼓、明显变形；外保温层大量开裂、脱落、空鼓；其破损比例超过 30%且多于 3 处

8.5 建筑防水

8.5.1 房屋建筑的屋面防水使用安全日常检查应为防水层的裂损和渗漏状况，应包括下列检查内容：

- 1 瓦屋面的瓦片松动、裂损、渗漏等状况；
- 2 柔性防水屋面的空鼓、裂损、积水、渗漏等状况；
- 3 刚性防水屋面的空鼓、裂损、积水、渗漏等状况。

8.5.2 房屋建筑伸缩缝防水使用安全日常检查应为嵌缝材料脱落、密封失效出现渗漏状况。

8.5.3 房屋建筑的外墙防水使用安全日常检查应为外窗口渗漏状况。

8.5.4 房屋建筑地下防水使用安全日常检查应为地下室外墙内侧、地面、穿墙管根和电梯底坑等处渗漏状况。

8.5.5 房屋建筑的厕浴防水使用安全日常检查应为装修拆改引起的渗漏状况。

8.5.6 建筑防水完损等级应根据屋面、伸缩缝、外墙、地下室、厕浴间固定的可靠性、裂损、渗漏等情况，按表 8.5.6 所列的标准进行评定。

表 8.5.6 建筑防水完损等级评定

完损等级	变形与裂损情况
完好	屋面无瓦片松动、空鼓、裂损、渗漏；伸缩缝无嵌缝材料脱落、密封失效出现渗漏；外墙外窗口无渗漏；地下室无渗漏；厕浴间无渗漏

基本完好	屋面无瓦片个别松动、裂损、渗漏；伸缩缝个别无嵌缝材料脱落、密封无失效出现渗漏；外墙外窗口个别损伤但无渗漏；地下室个别渗漏；厕浴间个别渗漏；其渗漏或损伤部位不超过 10%且不超过一处
一般损坏	屋面瓦片局部松动、空鼓、裂损、渗漏，但出入口处屋面瓦片无松动；伸缩缝有嵌缝材料脱落、密封失效出现局部渗漏；外窗口局部渗漏；地下室局部渗漏；厕浴间局部渗漏；其渗漏或损伤部位超过 10%但未超过 30%且不超过 3 处
严重损坏	屋面瓦片大量松动，严重空鼓、裂损、渗漏伸缩缝有嵌缝材料脱落、密封失效出现严重渗漏；外墙外窗口严重渗漏；地下室严重渗漏；厕浴间严重渗漏；其渗漏或损伤部位超过 30%或超过 3 处

8.6 特定检查

8.6.1 在大风季节到来之前，应对外墙装饰装修、伸缩缝装饰板的牢固性和外门窗、幕墙的牢固性进行特定检查。

8.6.2 在雨季到来之前，应对屋面防水和门窗、幕墙的密封状况进行特定检查。

8.6.3 在大雨过后，应对屋面、外墙和地下室渗漏状况进行特定检查。

8.7 检查次数与检查结果处理

8.7.1 建筑内部装饰装修使用安全日常检查应每月检查一次；门窗、幕墙、建筑外墙装饰装修和建筑防水日常检查应每季度检查一次；当房屋建筑装饰装修出现裂损或防水出现渗漏时，应根据状况增加检查次数。

8.7.2 房屋建筑装饰装修与防水使用安全检查发现的问题，应按下列规定处理：

1 发现房屋建筑装饰装修与防水存在局部裂损时，可由房屋建筑保修单位或房屋建筑管理单位进行相应的维修和维护。

2 发现房屋建筑装饰装修与防水存在多处裂损或渗漏及出现内、外墙饰面砖局部脱落或幕墙玻璃或石材局部破损时，房屋建筑管理单位应请有资质的鉴定机构进行检查评估。

3 发现房屋建筑装饰装修与防水存在大量裂损、空鼓或脱落、严重渗漏时，房屋建筑管理单位应采取保护现场安全的措施并请有资质的检测鉴定机构进行专项检测鉴定，并依据检测鉴定结果进行处理。

9 建筑给水排水系统

9.1 建筑给水排水检查和完损等级评定

9.1.1 建筑给水排水系统的日常检查应包括下列内容：

1.建筑给水、排水的管线、水池、水箱、水泵、水处理、配水等设备及其附属配件的检查内容为：

1) 水箱

- (1) 检查水箱水位应在正常范围内；
- (2) 水箱应无渗漏现象；
- (3) 溢流管、泄水管、通气孔的防虫网应完好、清洁；
- (4) 水箱应处于封闭管理状态；

2) 水泵

- (1) 水泵运行应平稳，无异响；
- (2) 水泵的运行电流、电压应在正常范围内；
- (3) 水泵的进、出口压力应在正常范围内；
- (4) 水泵的密封应良好，无渗漏水现象；
- (5) 水泵的油位应在正常范围内。

3) 水处理设备

- (1) 水处理设备的运行状态应正常；
- (2) 水处理设备运行应有效、可靠。

4) 中水设备

- (1) 中水管路阀门严密、灵活好用；
- (2) 水泵运转正常无较大震动；
- (3) 中水水质符合水质标准要求；
- (4) 中水系统末端阀门及用水设备上应有防误用标识。

5) 无负压供水装置

- (1) 水泵运行应平稳，无异响；
- (2) 水泵的进、出口压力应在正常范围内；
- (3) 供水装置的密封良好，无渗漏；
- (4) 气压水罐密封良好、功能正常。

6) 给水管线

- (1) 管道安装牢固，无变形、无位移；
- (2) 管道各连接部件、阀门等完好，功能正常；
- (3) 给水管线及连接部件、阀门等无跑冒滴漏情况发生；
- (4) 给水管线外保温层完好，无破损、脱落、缺失情况；

7) 排水管线

- (1) 管道安装牢固，无变形、无位移；
- (2) 管道排水正常，无排水慢及不排水、反水的情况发生；
- (3) 管道内应无积垢、无积油；
- (4) 管道锈蚀不影响正常排水；
- (5) 管道及连接部件无跑冒滴漏情况发生。

8) 配水设施

- (1) 配水设施安装牢固，无变形、损坏；
- (2) 配水设施功能正常，无跑冒滴漏情况发生。

2.给排水系统的运行状况情况。

9.1.2 建筑给水卫生状况的日常检查应包括下列项目：

- 1.二次供水水箱按规定清洗消毒、水质化验合格，水质检测报告按规定公示。
- 2.供水机房的卫生状况合格，有防止生活水二次污染的措施。
- 3.设有给水消毒设备，消毒设备应每季度检查，损坏及时维修。

9.1.3 建筑给水排水系统管理资料检查应包括下列项目：

- 1.建筑给水排水系统的大修记录和改造资料记录的完整性情况。
- 2.建筑给水排水系统的人员岗位和规章制度建立与执行情况记录。
- 3.建筑给水排水系统的使用功能、设备运行和维修保养的记录。
- 4.建筑给水排水系统检验、检测报告和日常检查记录。

9.1.4 建筑给水排水系统特定情况检查应包括下列项目：

- 1.每年汛期前应对雨、污水井、屋面漏水口等进行特定情况检查。
- 2.雨季到来前对落水管锈蚀、开裂和折断情况进行特定情况检查。

9.1.5 建筑给排水系统完损等级评定，应根据系统运行状况、设施设备完好情况等，按表 9.1.5 所列标准进行评定。

表 9.1.5 建筑给排水系统完损等级评定

完损等级	评定内容
完好	给排水系统功能正常，各设施设备、装置完好； 二次供水水质符合生活饮用水卫生标准
基本完好	给排水系统功能正常，各设施设备、装置基本完好； 二次供水水质符合生活饮用水卫生标准
一般损坏	给排水系统功能正常，管线出现明显的渗漏； 二次供水水质符合生活饮用水卫生标准
严重损坏	给排水系统功能无法实现，管线渗漏严重，须进行大中修方能恢复使用功能的； 二次供水水质不符合生活饮用水卫生标准

9.2 检查次数与检查结果处理

9.2.1 房屋建筑给水、排水系统日常检查应每半年一次，雨水排水设施应在汛期前及大雨后检查一次，在汛期应对雨水泵每日检查一次；房屋建筑给水、排水系统卫生性日常检查每季度一次，其中二次供水情况应每周检查一次。

9.2.2 房屋建筑给水排水系统使用安全检查发现的问题应按下列规定处理：

1. 发现房屋建筑给水出现个别原件损伤、排水系统出现局部渗漏情况时，可由房屋管理单位及时进行维修养护。
2. 发现房屋建筑给水、排水系统出现安全性缺陷时，房屋建筑管理单位应请有资质的鉴定机构进行房屋建筑安全评估。
3. 发现房屋建筑给水、排水系统出现安全性情况严重时，房屋建筑管理单位应请有资质的检测鉴定机构进行专项检测鉴定并采取必要的应急避险措施。

10 建筑锅炉、压力容器和供暖供热系统

10.1 建筑锅炉、压力容器和供暖供热系统检查和完损等级评定

10.1.1 建筑锅炉设备状况日常检查应包括下列内容：

1 锅炉本体的运行检查

- 1) 确认锅炉定期检验报告中所提出的缺陷部位整改情况；
- 2) 锅炉本体、燃烧器及管道异响状况；
- 3) 锅炉本体、管道及阀门等可见部位腐蚀、渗漏状况；
- 4) 保温密封状况；
- 5) 自动控制、讯号系统及仪表正常状况；
- 6) 锅炉水处理设备、排污装置状况；
- 7) 锅炉操作人员取得特种设备作业人员资格证书情况。

2 锅炉本体停炉时的检查

- 1) 确认锅炉定期检验报告中所提出的缺陷部位整改情况；
- 2) 锅炉本体受压元件的凹陷、弯曲、鼓包和变形状况；
- 3) 锅炉本体可见部位出现明显腐蚀，裂纹状况；
- 4) 水侧内部的水垢、水渣状况；
- 5) 对备用或停用的锅炉采取防腐措施情况。

3 安全附件、自控调节及保护装置

- 1) 安全阀校验应在有效期内，阀体不应出现泄漏；
- 2) 压力表校验应在有效期内，铅封应完好；
- 3) 水位表完好状况；
- 4) 温度、压力仪表校验应在有效期内、量程与其检测的温度范围的匹配状况。

4 辅机和附件

- 1) 循环泵和备用循环泵完好、正常状况；
- 2) 燃烧设备、燃料供应设备及管道、鼓、引风机运转正常状况；
- 5 分汽（水）缸和锅炉范围内的管道及支吊架变形、泄漏、保温脱落等状况；
- 6 锅炉管理方面主要检查锅炉运行记录、巡回检查记录、水处理记录、事故记录、检修记录齐全并满足相关制度要求状况；锅炉的定期检验报告在有效期范围内情况。

10.1.2 建筑压力容器设备现场状况日常检查应包括下列主要内容：

1 压力容器本体及运行

- 1) 压力容器的本体、接口（阀门、管路）部位、焊接接头等是裂纹、变形、泄漏、损伤等状况；
- 2) 保温层完好状况；
- 3) 压力容器与相邻管道或者构件出现异常振动、响声或者相互摩擦状况；
- 4) 支承或者支座有无损坏，基础有无下沉、倾斜、开裂、紧固螺栓齐全、完好状

况；

5) 压力容器操作人员取得特种设备作业人员资格证书情况。

2 安全附件

1) 安全阀校验有效期不应过期，安全阀不应泄漏；

2) 压力表校验有效期不应过期，应有铅封，同一系统上各压力表的读数应一致；

3 压力容器管理方面主要检查压力容器的定期检验报告在有效期范围内状况；

10.1.3 建筑供暖供热系统的日常检查宜包括下列内容：

1 建筑供暖供热管道保温层的完好状况。

2 建筑供暖供热管道的锈蚀、积垢状况。

3 建筑供暖供热管道的跑冒滴漏状况。

4 循环泵给水泵运行时出现异响状况。

5 供暖子系统承压能力状况。

6 换热设备、锅炉承压能力状况。

10.1.4 房屋建筑锅炉、压力容器和供暖供热系统出现以下特殊情况之一时，应进行特定检查：

1 锅炉、压力容器运行时发生异响或和本体发生变形时。

2 压力表、安全阀、爆破片校验有效期过期时。

3 锅炉、压力容器定期检验报告有效期过期时。

4 燃烧设备运行不正常或者有异响，需经处理恢复运行时。

10.1.5 建筑锅炉、压力容器和供暖供热系统的技术资料、人员岗位和规章制度的管理性检查应包括下列项目：

1 建筑锅炉、压力容器和供暖供热系统的出厂资料、安装报告、定期检验报告、使用登记证齐全情况。

2 建筑供热、供暖系统的大修记录和改造资料记录的完整性检查。

3 建筑供热、供暖系统的人员岗位和规章制度建立情况与执行记录。

4 建筑供热、供暖系统的使用功能、设备运行和保养进行的维护记录。

10.1.6 建筑锅炉、压力容器和采暖系统分项完损等级评定，应根据本体、安全附件、自动调节、保护装置、辅机及附件的安全状况，按表 10.1.6 所列的标准进行评定。

表 10.1.6 建筑锅炉、压力容器和供暖供热系统完损等级评定

完损等级	评定内容
完好	本体、安全附件、自动调节、保护装置、辅机及附件完好、工作正常、能够安全可靠运行
基本完好	仅本体、管接头、安全附件表面存在轻微表面锈蚀或保温轻微破损的情况
一般损坏	仅本体、管道、安全附件表面存在表面锈蚀或保温破损的情况；本体、管道轻微结垢；安全附件未校验；定期检验报告超过有效期。建筑供暖供热管道存在轻微的跑冒滴漏状况

严重损坏	本体、管道、管接头、安全附件等存在变形、裂纹、泄露、严重结垢、异响破损现象；本体、燃烧器运行时有异响；自动调节及保护装置失效；基础下沉、倾斜、开裂；燃烧设备运行时存在异响；建筑供暖供热管道存在严重的跑冒滴漏状况
------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

10.2 检查次数与检查结果处理

10.2.1 房屋建筑锅炉、压力容器和供暖供热系统检查次数及结果处理应符合以下要求：

1 房屋建筑锅炉、压力容器和供暖供热系统供暖前应进行系统功能性检查；建筑供暖季节前后应进行设备和系统现状检查和系统安全性检查。

2 锅炉、容器运行中的日常检查应当每月进行一次检查。

3 锅炉压力容器本体停运时的检查至少每年进行一次。

4 锅炉、压力容器运行记录、巡回检查记录、水质化验记录、事故记录应每月抽查一次。

10.2.2 房屋建筑锅炉、压力容器和供暖供热系统的特定检查，应由建筑设备安全管理员配合取得相应资质的特种设备管理人员或检验检测机构进行检查。

10.2.3 房屋建筑锅炉、压力容器和供暖供热系统检查发现的问题，应按下列规定进行：

1 发现房屋建筑锅炉、压力容器和供暖供热系统属于基本完好时，应及时告知维保单位的作业人员进行维护和维修。

2 发现房屋建筑锅炉、压力容器和供暖供热系统属于一般损坏时，应立即告知维保单位的作业人员进行维护和维修，并请相关专业技术人员进行检查评估。

3 发现房屋建筑锅炉、压力容器和供暖供热系统属于严重损坏时，房屋建筑锅炉、压力容器应立即停止使用，告知维保单位组织技术人员进行维护和维修，对需要进行改造或重大维修的房屋建筑锅炉、压力容器应按照相关的法律法规要求进行。

11 建筑空调设备

11.1 建筑空调设备检查和完损等级评定

11.1.1 建筑空调设备日常检查对象应以受检建筑相应的系统配备为基础，其检查对象应包括冷热源设备、输送设备和末端设备。

11.1.2 建筑空调设备日常检查，应包括下列内容：

- 1 冷热源设备、冷却塔设备安装基座破损、牢固程度检查。
- 2 水泵、风机、室内空调器、组合式空调机组基座破损、牢固程度检查。
- 3 风机盘管锈蚀、渗漏和保温构造损坏检查。
- 4 建筑通风与空调系统正常运行状况，应检查是否出现空调功能失效的区域。

11.1.3 建筑空调运行管理资料的日常检查应包括下列内容：

- 1 规章制度建立与执行情况。
- 2 报修与实施维修记录。
- 3 维护、中修、大修与改造记录。

11.1.4 建筑空调完损等级的评定应根据损伤情况以及空调功能失效区的面积之和占建筑全部空调面积的比例（R）确定；并应符合表 11.1.4 的规定。

表 11.1.4 建筑空调完损等级的评定

完损等级	评定内容	
	损伤状况	功能失效区域面积占比（R）（%）
完好	冷热源设备、冷却塔设备、水泵、风机、室内空调器、组合式空调机组基座牢固、无锈蚀、腐蚀；风机盘管保温构造无损坏、无渗漏	0~5
基本完好	冷热源设备、冷却塔设备、水泵、风机、室内空调器、组合式空调机组基座牢固、个别轻微锈蚀或腐蚀；风机盘管保温构造个别损坏、无渗漏	6~25
一般损坏	冷热源设备、冷却塔设备、水泵、风机、室内空调器、组合式空调机组基座牢固、少量锈蚀或腐蚀；风机盘管保温构造少量损坏、无渗漏	26~50
严重损坏	冷热源设备、冷却塔设备、水泵、风机、室内空调器、组合式空调机组基座螺栓缺失或严重锈蚀或腐蚀；风机盘管保温构造多少损坏、已经出现渗漏	>50

11.2 检查次数与检查结果处理

11.2.1 建筑空调设备使用安全检查次数，在使用季节宜每月一次。

11.2.2 日常检查中发现的问题应按下列原则处理：

- 1 建筑通风空调设备的紧固件出现松动时，应由房屋建筑管理单位及时进行维护。
- 2 在建筑通风空调设备紧固正常的情况下，若运行噪声或振动或散热仍然出现异

常，房屋建筑管理单位应立即告知维保单位的作业人员进行检查维修，或请有资质的检测鉴定机构进行故障诊断鉴定。

12 建筑电梯

12.1 建筑电梯检查和完损等级评定

12.1.1 建筑曳引或液压驱动电梯设备状况日常检查应包括下列主要内容：

- 1 轿厢内的乘梯须知及在检验有效期内的《电梯使用标志》应齐全。
- 2 电梯驱动主机（液压泵站）工作时无异常噪音和振动。
- 3 制动器动作灵活，制动时制动闸瓦（制动钳）紧密、均匀地贴合在制动轮（制动盘）上，电梯运行时制动闸瓦（制动钳）与制动轮（制动盘）不发生摩擦，且制动闸瓦（制动钳）与制动轮（制动盘）工作面上没有油污。
- 4 控制柜工作正常可靠，接触器、继电器等电气控制元件动作灵活可靠。
- 5 轿厢、层门、地坎和候梯厅应保持清洁。
- 6 层门总体性能及层门锁紧和自动关门装置完好有效。
- 7 轿门总体性能及防止门夹人的保护装置完好有效。
- 8 轿厢照明和应急对讲系统完好有效，在停电状况下应急照明和应急对讲系统也应完好有效。
- 9 轿厢通风或空调装置应工作正常。
- 10 层站指示器及到站钟（如果有）应工作正常。
- 11 层站呼梯盒、轿厢内操纵盘的按钮应完好有效。
- 12 层门门楣及门套上方相邻部位若粘贴（镶嵌）饰面材料应牢固，不应因材料松动脱落伤及人员。
- 13 金属表面无明显老化、锈蚀和严重磨损。
- 14 电梯运行平稳，无明显振动和异常声响。
- 15 电梯应能可靠应答呼梯平层。

12.1.2 建筑自动扶梯与自动人行道设备状况日常检查应包括下列主要内容：

- 1 出入口的乘梯中文提示标识及在检验有效期内《电梯使用标志》应齐全。
- 2 具有停止后自动启动功能自动扶梯或人行道应确保自启动功能符合国家标准要求。
- 3 梳齿板梳齿或踏板面齿应完好，不得有缺损。
- 4 在扶手带入口处护口的保护装置完好有效。
- 5 扶手带无明显老化，金属表面无明显锈蚀和严重磨损。
- 6 运行无明显振动和异常声响。

12.1.3 建筑电梯运行维护与使用管理资料检查应包括下列内容：

- 1 电梯出厂随机资料、注册登记资料，内容与实物相符。
- 2 电梯定期检验报告及检验合格证。
- 3 电梯使用维护说明书，包括安装、使用、日常维护保养和应急救援等方面操作说明的内容。

4 电梯日常检查与使用状况记录以及应急救援演习记录。

5 电梯故障与事故的应急措施和救援预案。

6 电梯钥匙使用管理制度。

7 电梯运行故障和事故记录。

8 电梯日常维护保养记录及修理记录。

9 电梯特定检查记录。

10 与取得相应资格维保单位签订的维护保养合同。

11 使用单位电梯安全管理人员与取得相应资格维保单位的电梯作业人员应持有特种设备作业人员证。

12.1.4 建筑电梯当遇到下列紧急状况或事故之一时，应进行特定检查：

1 电梯主要部件遭到突发性损坏。

2 电梯运行中发生人身伤害事故。

3 限速器、安全钳、轿厢上行超速保护装置（如果有）、附加制动器等任一主要部件动作时。

4 门锁装置发生故障时。

5 有特殊重要的运行任务，需确保无故障时。

6 发生水浸、地震或火灾之后。

7 发生其他危急或特殊状况时。

12.1.5 建筑电梯完损等级评定，应根据电梯零部件或系统实际情况，按表 12.1.5 所列的标准进行评定。

表 12.1.5 建筑电梯完损等级评定

完损等级	评定内容
完好	电梯零部件或系统工作正常、安全可靠，不存在损坏或功能缺失情况。
基本完好	电梯非主要零部件损坏或功能缺失的，电梯需要通过维护保养可以恢复其安全可靠功能。
一般损坏	电梯主要零部件或部分系统损坏或功能缺失，电梯需要通过一般修理或重大修理可以恢复其安全可靠功能。
严重损坏	电梯大部分系统或整个系统损坏或功能缺失，电梯需要通过改造或更新可以恢复其安全可靠功能。

12.2 检查次数与检查结果处理

12.2.1 建筑电梯的检查周期应符合下列要求：

1 建筑设备安全管理员的日常巡视检查应每日全程乘电梯上、下至少各一次，并对检查结果填入房屋建筑检查记录表。

2 电梯的日常维护保养性检查次数应按照 DB11/418《电梯日常维护保养规则》规定的次数要求，由取得相应资格维保单位的电梯作业人员进行检查。

3 电梯运行维护与使用管理资料检查：每年不少于两次。

12.2.2 建筑电梯的特定检查，应由建筑设备安全管理员配合取得相应资质的特种设备管理人员或检验检测机构进行检查。

12.2.3 建筑电梯检查发现的问题应按下列规定进行处理：

1 发现电梯属于基本完好时，房屋建筑管理单位应及时告知电梯维保单位进行维护保养。

2 发现电梯属于一般损坏时，房屋建筑管理单位应立即告知电梯维保单位进行修理，并宜请有资质的检测鉴定机构进行安全评估，对需要进行重大修理的电梯应按照相关的法律法规要求进行。

3 发现电梯属于严重损坏时，房屋建筑管理单位应立即停止使用电梯，并应请有资质的检测鉴定机构进行安全评估，对需要进行改造或更新的电梯应按照相关的法律法规要求进行。

12.3.4 建筑电梯检查发现的问题处理完毕后，应对处理过程与结果进行详实记录并存档。

13 建筑供配电系统与照明

13.1 建筑供配电系统检查和完损等级评定

13.1.1 建筑供配电系统的日常检查应从以下方面进行：

- 1 供配电系统及设备状况。
- 2 应急与后备供电系统及设备状况。
- 3 低压电器运行状况。
- 4 配电线路状况。
- 5 大功率用电设施、设备状况。
- 6 临时用电设施设备。
- 7 安全用电设施设备的状况。

13.1.2 建筑供配电系统的日常检查应包括以下内容：

- 1 导线连接部件应连接可靠，无松动、脱落情况；连接部位运行温度应在正常范围内。
- 2 绝缘部件完好，无破损，运行温度正常。
- 3 仪器、仪表功能正常，指示数值在正常范围内。
- 4 配电线路完好，绝缘层无脱落、破损情况，运行温度正常。
- 5 配电箱（柜）配件齐全，无破损、脏污、过热等情况。
- 6 漏电保护装置动作正常、可靠。

13.1.3 建筑供电系统的技术资料、人员岗位和规章制度的检查应包括下列项目：

- 1 变配电装置的预防性试验报告应在有效期内。
- 2 建筑供电系统的大修记录和改造资料记录的完整性检查。
- 3 建筑供电系统的人员岗位和规章制度建立情况与执行记录检查。
- 4 建筑供电系统的使用功能、设备运行和保养进行的维护记录检查。

13.1.4 建筑供配电系统有下列紧急状况或特殊状况时应进行特定情况检查：

- 1 设备过负荷或负荷显著增加。
- 2 新设备、长期停运或维修后投入运行的设备。
- 3 运行中的可疑现象和严重缺陷。
- 4 重要节日和重大活动时。
- 5 遇有风、雷雨、雾、雪、雹等极端恶劣天气时。
- 6 设备发生重大事故，经处理恢复送电后。
- 7 发生其他危急或特殊状况。

13.1.5 建筑供电系统完损等级，应根据系统运行状况、设施设备完好情况等，按表 13.1.5 所列标准进行评定。

表 13.1.5 建筑供电系统完损等级评定

完损等级	评定内容
完好	供电系统功能正常，供电设施设备完好、功能正常

基本完好	供电系统功能正常，供电设施设备基本完好、功能基本正常，能够保证正常的供电
一般损坏	供电系统功能基本正常，因供电设施设备故障导致断电、限电情况发生
严重损坏	不能保证正常供电，需对供电设施设备进行大修或更新、改造方可恢复正常供电

13.2 建筑照明检查和完损等级评定

13.2.1 建筑照明的日常检查宜包括下列内容：

- 1 灯具及其保护罩应完整、固定可靠；开关插座面板应无碎裂现象，固定用部件齐全。
- 2 应急灯、安全疏散标志灯等专用灯具，固定可靠、运转正常。
- 3 系统故障和维修记录应完整。

13.2.2 建筑照明系统有下列紧急状况或特殊状况时应进行特定检查：

- 1 运行中的可疑现象。
- 2 重要节日和重大活动时。
- 3 遇有风、雷雨、雾、雪、雹等恶劣天气时。
- 4 设备发生重大事故，经处理恢复送电后。

13.2.3 建筑照明系统完损等级应根据系统运行状况、设施设备完好情况等，按表 13.2.3 所列标准进行评定。

表 13.2.3 建筑照明系统完损等级评定

完损等级	评定内容
完好	照明系统功能正常，照明设备完好、功能正常
基本完好	照明系统功能正常，照明设备基本完好、功能基本正常，能够保证正常的照明
一般损坏	照明系统功能基本正常，须对局部设施设备进行维修、更新后方能保证正常照明的
严重损坏	不能保证正常的照明，设施设备已无法维修，须全部更新后方能保证正常照明的

13.3 检查次数与检查结果处理

13.3.1 建筑供配电系统的日常检查周期应符合下列要求：

- 1 供配电系统设备检查，每周一次。
- 2 应急供电及后备电源系统设备检查，每月一次。
- 3 低压电器及大功率用电设施、设备检查，每季度一次。

13.3.2 建筑照明的日常检查周期应符合下列要求：

- 1 照明设备检查，每月一次。
- 2 应急灯、安全疏散标志灯等专用灯具检查，每季度一次。

13.3.3 建筑供配电系统日常与特定检查发现的问题应按下列规定处理：

- 1 对运行虽有影响但尚能坚持运行的一般缺陷，可由房屋建筑管理单位组织进行维

修和维护。

2 对人身和设备有严重威胁，不及时处理有可能造成事故的严重缺陷，房屋建筑管理单位应及时将设备退出运行，组织检查和请有资质的鉴定机构进行检查评估。

3 对缺陷的严重程度已使设备不能继续安全运行、随时可能导致发生事故或危及人身安全、房屋建筑管理单位应立即将设备退出运行并在采取必要的安全处理措施的基础上组织检查和请有资质的检测鉴定机构进行专项检测鉴定。

13.3.4 建筑照明系统检查发现问题时，房屋建筑管理单位应及时组织进行维修和更换，保证建筑照明系统的正常运行。

14 建筑智能系统

14.1 一般规定

14.1.1 本章适用于建筑智能系统的日常检查与特定检查以及检查结果的完损等级评定。

14.1.2 建筑智能系统的日常检查应包括通讯网络、信息网络、综合布线、建筑设备自动化、火灾自动报警、安全防范、智能化系统集成和相关的电源等子系统。

14.1.3 各个子系统设备机房内消防设施及消防器材应齐全，工作状态应正常。

14.1.4 火灾自动报警子系统的日常检查，应与建筑消防检查同时进行，具体检查内容见本规程第 15 章。

14.2 安全防范子系统

14.2.1 安全防范子系统系统存储记录的保存时间应满足管理要求。

14.2.2 视频安防监控系统的日常检查宜包括以下内容：

1 现场设备，包括摄像机、镜头、云台和防护罩，以及中控室设备，包括监视器、矩阵主机、视频分配器、控制键盘、录像设备等应安装可靠无松动，设备外观完好并应无积尘，接线端子和网络端口应紧固无松动现象；

2 监控视频图像显示应清晰，无干扰；

3 系统主机和数字录像设备应能够正常运行，存储和回放图像应清晰；

4 电源线和控制线的接线端子应紧固无松动现象，设备缘部件完好，无破损，运行温度正常；

5 网络、端口及其传输设备正常，数据能正常传输。

14.2.3 入侵报警系统（包括周界入侵报警系统）的日常检查宜包括以下内容：

1 主机设备和现场探测器应安装可靠无松动，设备外观完好，电源线的接线端子应紧固无松动现象，设备缘部件完好，无破损，运行温度正常；

2 报警器应能够正常报警，无故障；

3 网络、端口及其传输设备正常，数据能正常传输。

14.2.4 出入口控制（门禁）系统的日常检查宜包括以下内容：

1 主机设备和现场设备，包括门禁刷卡器、蓝牙传输装置、二维码扫描设备、人脸识别设备，门禁控制器等应安装可靠无松动，设备外观完好，网络端口、通讯线及电源线的接线端子应紧固无松动现象，设备缘部件完好，无破损，运行温度正常；

2 系统主机及现场门禁设备应正常运行，设备全部在线控制，网络数据传输正常，无故障报警；

3 网络、端口及其传输设备正常，数据能正常传输。

14.2.5 巡更管理系统的日常检查宜包括以下内容：

1 主机设备和现场设备，主要是巡更点（包括二维码图片和 NFC 贴片）和打点的巡更设备（包括二维码和 NFC 扫描设备）应安装可靠无松动，外观无损伤；

- 2 系统主机运行和巡更打点设备（包括二维码和 NFC 扫描设备）应运行正常；
- 3 现场巡更点（包括二维码图片和 NFC 贴片）应无点位缺失和破损状况；
- 4 网络、端口及其传输设备正常，数据能正常传输。

14.2.6 停车场（库）管理系统的日常检查宜包括以下内容：

1 主机设备和现场设备，包括自动闸杆，闸杆箱、发卡设备和读卡设备（包括无线蓝牙传输装置、ETC 装置等）、车位显示器、摄像机、地感设备等应安装可靠无松动，设备外观完好，电源线和控制线的接线端子应紧固无松动现象，设备缘部件完好，无破损，运行温度正常；

- 2 车位显示设备显示正常，图新采集数据清晰可靠；
- 3 自动闸杆应升降自如平稳，无异响；
- 4 网络、端口及其传输设备正常，数据能正常传输。

14.2.7 访客对讲系统的日常检查宜包括以下内容：

1 主机设备和现场设备，包括室内和室外可视对讲设备等安装可靠无松动，设备外观完好，电源线和控制线的接线端子应紧固无松动现象，设备缘部件完好，无破损，运行温度正常；

- 2 可视对讲设备在控制室和楼门入口处的视频图像应清晰，无干扰；
- 3 可视对讲设备对讲通话（包括管理员机与门口机）应清晰，无噪音；
- 4 电控锁远程控制及现场密码输入，应能正常开启门锁；
- 5 蓝牙、二维码扫描、人脸识别及手机 APP 控制（如有），应能正常开启门锁；
- 6 网络、端口及其传输设备正常，数据能正常传输。

14.3 其他各子系统

14.3.1 通讯网络子系统、信息网络子系统和综合布线子系统日常检查宜包括以下内容：

- 1 现场设备和机房设备等硬件安装可靠；
- 2 设备外观完好无积尘，网络及数据传输等接线端子应紧固无松动现象，系统应运行正常，无故障报警；
- 3 电源线和控制线的接线端子应紧固无松动现象，设备缘部件完好，无破损，运行温度正常。

14.3.2 建筑设备自动化子系统的日常检查宜包括以下内容：

- 1 控制设备应安装稳固可靠无松动，设备外观完好无破损锈蚀，控制箱内电器元件无缺失应运行正常，电源线和控制线的接线端子应紧固无松动现象，设备缘部件完好，无破损，运行温度正常，设备应运行正常；
- 2 现场控制器应在线，并运行正常，控制箱内应配置盘图，无积尘，接线端子紧固可靠，无松动现象；
- 3 系统网络控制设备、计算机、工作站、打印机等硬件设备安装可靠，电源线的接线端子应紧固无松动现象，运行应平稳，无掉电、死机现象；
- 4 网络、端口及其传输设备正常，数据能正常传输。

14.3.3 智能化系统集成的日常性检查宜包括以下内容：

- 1 系统集成软件平台运行正常，可以正常查看集成系统的运行情况，应能正常报警反馈记录；
- 2 系统集成硬件设备运行正常，电源线和控制线的接线端子应紧固无松动现象，设备缘部件完好，无破损，运行温度正常，系统显示正常，图像清晰；
- 3 系统集成的各接口连接线及通讯接口应紧固，无松动现象；
- 4 系统运行和报警指示设备应能够正常显示和报警，无故障报警；
- 5 网络、端口及其数据传输设备正常，数据能正常传输。

14.3.4 智能化系统电源装置的日常检查宜包括以下内容：

- 1 设备外观应完好，无破损，设备运行温度处于正常范围，设备运行正常，电源装置的供电电流、电压指示应处于正常范围，无故障报警；
- 2 电源线和控制线的接线端子应紧固无松动现象，设备缘部件完好，无破损，运行温度正常；
- 2 电源装置的备用蓄电池设备的外观应完好，无破损，运行温度处于正常范围，设备运行正常，电流、电压指示应处于正常范围，无故障报警。

14.4 建筑智能系统管理性检查

14.4.1 检查建筑智能系统各子系统机房管理和规章制度执行情况。

14.4.2 检查建筑智能系统各子系统的设备运行和维护保养进行的情况。

14.4.3 检查建筑智能系统各子系统的大修记录和改造资料的完整性。

14.5 建筑智能系统特定检查

14.5.1 在下列紧急状况或特殊状况时，建筑智能系统应进行特定检查：

- 1 新设备、长期停运或维修后投入运行的设备。
- 2 运行中的可疑现象和严重缺陷。
- 3 设备发生重大事故，经处理恢复送电后。

14.5.2 建筑智能系统的特定检查内容，宜包括以下项目：

- 1 设备电源及接地装置的工作状态。
- 2 设备故障报警的恢复情况。
- 3 设备外观状态。
- 4 设备运行状态。
- 5 设备机房的状况，包括消防设备设施及消防器材、照明、环境温度等。

14.6 建筑智能系统完损等级评定和检查次数与结果处理

14.6.1 建筑智能系统完损等级应根据系统涉及的电器设备、线路等情况，按表 14.6.1 所列的标准进行评定。

表 14.6.1 建筑智能系统完损等级评定

完损等级	评定内容
完好	电器设备、线路、各种装置完好牢固，绝缘良好，系统使用功能完好

基本完好	电器设备、线路、各种装置基本完好，个别零件损坏，系统使用功能完好
一般损坏	设备陈旧，电线部分老化，绝缘性能差，少量装置有损坏、残缺，系统功能使用存在故障或部分功能无法使用。
严重损坏	设备陈旧残缺，电线普遍老化、零乱，系统涉及的装置残缺不齐，绝缘不符合安全用电要求，系统瘫痪无法投入使用。

14.6.2 建筑智能系统的检查周期应符合下列要求：

1 建筑智能系统日常检查，应根据不同子系统安全运行要求而定，可以按照表 14.6.2 执行；

表 14.6.2 建筑智能系统检查方法、检查次数

序号	子系统项目	检查方法	检查频次
1	通讯网络子系统	目测耳听	每半年一次
2	信息网络子系统	目测耳听	每半年一次
3	综合布线子系统	目测耳听	每半年一次
4	建筑设备自动化子系统	目测耳听	每季度一次
5	安全防范子系统	目测耳听	每月一次
6	智能化系统集成	目测耳听	每季度一次
7	相关的电源系统	目测耳听	每月一次

2 建筑智能系统特定检查，应根据状况确定。

3 建筑智能系统的管理性检查，应根据状况确定，但每年不少于一次。

14.6.3 建筑智能系统检查发现的问题，应按下列规定处理：

1 发现建筑智能系统存在个别原件缺失或对系统运行虽有影响但尚能坚持运行的一般缺陷时，可由房屋建筑管理单位及时进行维修和养护。

2 发现建筑智能系统出现个别功能性问题，对人身和设备存在威胁，不及时处理有可能造成事故的严重缺陷，房屋建筑管理单位应及时采取应急措施将设备退出运行，并应及时组织检查并请有资质的鉴定机构进行安全评估。

3 发现建筑智能系统较多功能性问题，缺陷的严重程度已使系统设备不能继续安全运行，随时可能导致发生事故或危急人身安全，房屋建筑管理单位应立即采取应急措施将系统设备退出运行，并在采取必要的安全处理措施的基础上组织检查和请有资质的检测鉴定机构进行专项检测鉴定。

15 建筑防火

15.1 建筑消防设施与消防产品

15.1.1 建筑消防设施的日常检查，主要为外观以及损伤状况检查，应包括火灾自动报警系统、自动灭火系统、消火栓系统、防烟排烟系统以及应急广播和应急照明等；应查看设施主要组件完整性，外表锈蚀、变形状况，要清除灰尘，坚固螺丝，内部不能有杂物，以免影响正常工作；应查看设备电源是否处于准工作状态、故障指示灯亮起状况；还应查看鼠患，并应做好防火检查记录。

15.1.2 建筑消防产品的日常检查，主要查看常闭式防火门应处于关闭状态；防火卷帘下不应堆放物品影响使用；活动式挡烟垂壁不能有影响升降的障碍物；灭火器应无碰撞变形及其它机械性损伤，表面无锈蚀，保护涂层完好，铭牌清晰，手动操作装置的防护罩、铅封和安全标志完整，查看年检日期应在有效期内，查看灭火器压力指针应指向正常范围。

15.2 建筑防火

15.2.1 防火分隔设施的现状检查，应符合下列要求：

1 防火门无更改、装修情况，安装防火门监控器，完整、有损坏，防火门密封条与主体连接密实，无损坏、氧化情况；常闭式防火门处于关闭状态，设置“保持常闭”标识；常开式防火门安装电动闭门器或闭门器损坏。

2 防火卷帘无更改、装修情况，无变形，防火卷帘下无妨碍物。

3 防火墙、防火隔墙、防护玻璃墙等无擅自更改情况，无脱落、破损现象。

15.2.2 用电情况的现状检查，应符合下列要求：

1 电线绝缘层应无破损。

2 电源线接头不应存在外露现象。

3 电气线路附近不应有油类等易燃易爆危险品。

4 在潮湿环境中开关、插座应有防水设施。

5 开关、插座和照明灯具靠近可燃物时，应采取隔热、散热等防火保护措施。

6 新增用电或者临时用电应到有关物业管理单位备案。

15.2.3 用火情况的现状检查，应符合下列要求：

1 部位严禁烟火。

2 新增用火部位，需到有关物业管理单位备案。

3 施工使用电焊、气焊、喷灯、砂轮锯、无齿锯等明火作业时，必须到有关物业管理单位批准后方可动火。

15.2.4 消防控制室及设备用房的现状检查，应包括以下内容：

1 设备设施、消防器材齐全，状态正常。

2 消防控制室建立并悬挂《消防控制室管理制度》、《消防控制室值班人员职责》、《火灾接警处警程序》、《消防控制室管理及应急程序》。

- 3 消防控制室落实双人值班；
- 4 消防控制室值班人员持证上岗；
- 5 消防控制室值班记录齐全；
- 6 消防控制室保存有关消防工作的纸质或电子档案资料。

15.2.5 火灾自动报警系统的现状检查，应包括以下内容：

1 中控室火灾自动报警系统报警主机、分控盘、联动控制柜、消防广播柜及端子箱、可燃气体报警系统主机、电气火灾报警系统主机以及现场设备（包括感烟探测器、感温探测器、可燃气体探测器、火灾手动报警按钮、消防直通电话面板、消防广播喇叭、消火栓报警按钮、声光报警器、电气火灾报警传感器等）应无积尘，安装可靠无松动。

2 火灾自动报警系统主机、可燃气体报警系统主机、电气火灾报警系统主机、联动设备、打印设备、广播系统设备应运行正常，无未复位的火警、无故障显示及故障屏蔽、无故障报警信号、打印纸充足。

3 消防报警主机，包括可燃气体报警主机和电气火灾报警主机的备用电源及蓄电池运行正常，无故障报警。

4 消防直通对讲电话语音应清晰，音量适宜，无杂音。

5 火灾自动报警设备标识清晰有效。

15.2.6 自动喷水灭火系统的现状检查，应包括以下内容：

1 消防水池容量和水量满足要求，消防用水量不被他用。

2 消防泵组外观正常，处于准工作状态，消防泵控制柜处于自动状态。

3 报警阀组外观正常，各阀门状态正确，压力正常，处于准工作状态。

4 供水管道外观正常，无锈蚀、渗漏，压力开关、水流指示器状态正常。

5 高位水箱容量和水量满足要求，消防用水量不被他用，增稳压装置处于准工作状态。

6 喷头外表清洁，无损伤、污垢。

7 末端试水装置压力值正常，必要时通过末端试水装置测试系统报警功能、水泵联动启动功能。

15.2.7 气体灭火系统的现状检查，应包括以下内容：

1 灭火剂贮存容器外观无缺陷，并设有耐久性标识，标明贮存容器编号、皮重、容积、灭火剂名称、充装量、充装日期及贮存压力等。同一防护区的灭火剂贮存容器规格一致，充装量和充装压力应相同；二氧化碳灭火剂贮存容器应设置泄漏极限报警装置，七氟丙烷、三氟甲烷、惰性气体灭火剂贮存容器应设称重装置，当灭火剂压力损失 10%时，能可靠报警；备用灭火剂贮存容器的数量应符合设计要求；灭火剂贮存容器上或容器阀上，应设安全泄压装置和压力表，其泄压装置的泄压方向不应朝向操作面。备用贮存容器与主贮存容器应连接于同一集流管上，并设置自动切换装置。

2 容器阀外观不应有缺陷，在容器阀明显部位应设有耐久性标识，其内容清晰，设置牢固，设有手动操作装置并设有加铅封的安全销或防护罩；选择阀外观不应有缺陷，

明显部位应设有耐久性标识，其内容清晰，设置牢固，标注出介质流动的方向，操作手柄处应设固定、耐久性铭牌，标明对应防护区的名称或编号。手动操作装置应设有加铅封的安全销或防护罩。

3 驱动气瓶应固定在支、框架或箱体上，且牢固可靠便于操作；驱动气瓶正面应标明驱动介质名称和对应防护区名称的编号。

4 喷嘴明显部位设有耐久性标识，其内容清晰；设置在有粉尘的防护区内的喷嘴，应增设在喷射时能自行脱落的防尘罩。

5 防护区的门应向疏散方向开启并能自行关闭，疏散出口的门应能从防护区内打开；防护区内的疏散通道与出口处，应设置应急照明灯具和疏散指示标志。

6 防护区内应设置火灾和灭火剂施放的声、光警报装置。

7 防护区在每个入口处设置光警报器、施放指示灯和采用气体灭火系统的防护标识，防护区外附近墙壁上应设置紧急启动、中断按钮。

8 灭火后的防护区应能通风换气。地下防护区和无窗或固定窗扇的地上防护区，应设置机械排风装置。

9 在经常有人的防护区内设置的无管网卤代烷、七氟丙烷灭火装置应有切断自动控制系统的自动装置，设有二氧化碳气体灭火系统的建筑物内，应配置专用的空气呼吸器或氧气呼吸器，在入口处设置手动、自动转换控制装置，在有人工作时应置于手动状态。

15.2.8 防排烟系统的现状检查，应包括以下内容：

- 1 防排烟风机处于准工作状态，风机前的防火阀无锈蚀或变形，启闭灵活。
- 2 风机电控柜处于自动状态，无杂物、无鼠患迹象。
- 3 正压送风口、排烟口处于准工作状态，无变形或损坏。
- 4 挡烟垂壁完整、无破损，活动式挡烟垂壁滑轨范围内无障碍物。

15.2.9 疏散条件的现状检查，应符合下列要求：

- 1 安全出口、疏散通道应保持畅通、平坦、防滑。
- 2 疏散通道、安全出口应配以疏散指示标志，并保证使用正常。
- 3 应急照明保持完好，定期测试以使其功能正常。
- 4 应急广播系统使用正常。

15.2.10 消防救援条件的现状检查，应符合下列要求：

- 1 消防车通道应保持畅通，醒目处应设置“禁止阻塞”标志。
- 2 消防车进入住宅小区、园区的出入口禁止作为停车位、临时停放车辆、设置障碍物，因管理需要锁闭的，应有配套应急措施，保证及时打开。
- 3 消防车登高操作场地不应被占用，场地与建筑之间不应有妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物。
- 4 应急救援窗室外应有易于识别的明显标志，室外禁止设置广告牌、私拉电线等妨碍救援的障碍物。

15.2.11 对于新建和改扩建工程、用途变更工程应检查依法依规取得消防审批手续。

15.3 建筑防火完损等级评定和检查次数与结果处理

15.3.1 建筑防火完损等级应根据消防设备设施、消防产品、日常防火检查等情况，按表 15.3.1 所列的标准进行评定。

表 15.3.1 建筑防火完损等级评定

完损等级	变形与裂损情况
完好	防火分隔设施功能正常；消防设施主要组件完整、无损伤、无锈蚀、无变形、螺丝未松动、周围无杂物；设备电源处于准工作状态；防火封堵严密；消防产品处于正常使用状态、外表无损坏、无锈蚀、保护涂层良好、铭牌清晰、手动操作装置的防护罩、铅封和安全标志完整；用电、用火情况、建筑疏散条件、消防救援条件完全符合所列要求
基本完好	防火分隔设施功能基本正常；消防设施主要组件完整、无变形、局部损伤、锈蚀、螺丝松动、周围存放少量杂物但不影响使用；设备电源处于准工作状态；防火封堵基本完整；消防产品处于正常使用状态、局部损坏、锈蚀、保护涂层脱落、铭牌模糊、手动操作装置的防护罩、铅封和安全标志局部缺失；不符合用电、用火情况、建筑疏散条件、消防救援条件中所列要求的条数 $N \leq 3$
一般损坏	防火分隔设施局部失去正常功能；消防设施主要组件基本完整，局部损伤、锈蚀、变形、螺丝松动、周围存放杂物影响正常使用；设备电源出现故障，降低使用性能；防火封堵出现局部漏风、脱落；消防产品部分无法使用、外表损坏、锈蚀、保护涂层严重缺失、无手动操作装置的防护罩、铅封和安全标志；不符合用电、用火情况、建筑疏散条件、消防救援条件中所列要求的条数 $3 < N \leq 9$
严重损坏	防火分隔设施多处失去正常功能；消防设施主要组件缺失或停止运行、严重损伤、锈蚀、变形、螺丝丢失、周围存放杂物导致堵塞，无法正常使用；设备电源断开或无法正常供给；防火封堵大部分缺失掉落；大量消防产品不合格或无法正常使用；不符合用电、用火情况、建筑疏散条件、消防救援条件中所列要求的条数 > 9

15.3.2 建筑防火相关资料的核查应包括下列内容：

- 1 新建房屋建筑第 1 次检查时，应同时进行建筑消防验收资料的完整性检查。
- 2 定期查看防火检查的记录情况，保证防火检查记录清晰、真实、及时和完整。

15.3.3 建筑防火检查周期应符合下列要求：

1 建筑消防设施、消防产品完好性检查应每月一次；建筑消防设施电源和准工作状态、建筑的疏散条件、用火用电检查、防火门及防火卷帘关闭状态应保证每日进行巡检，并做好检查记录。

2 建筑防火间距、建筑防火分区面积应在房屋建筑使用前进行一次全面检查；以后每半年检查一次。

15.3.4 建筑防火检查发现的问题，应按下列规定处理：

1 检查发现建筑消防设施存在问题和故障的，实施检查的人员必须向单位消防安全管理人报告。

2 对建筑消防设施存在的问题和故障，房屋建筑管理单位应区分不同情况进行处理：

- 1) 当场有条件解决的应立即解决；
- 2) 当场没有条件解决的，应在 24 h 内解决；
- 3) 需要由供应商或者厂家解决，不影响系统正常工作的应在 10 个工作日内解决，影响系统正常工作的应在 5 个工作日内解决，恢复系统正常工作状态。

16 建筑防雷系统

16.1 建筑防雷系统检查和完损等级评定

16.1.1 建筑防雷系统日常检查应包括下列内容：

- 1 检查所有突出屋面的金属物与引下线或避雷带的可靠连接。
- 2 检查接闪器（针、带、网、线）及可被利用作为接闪器的金属屋面腐蚀及机械损伤情况，缺失、断裂、脱焊、损伤、锈蚀等情况，包括由雷击放电所造成的损伤情况。
- 3 检查避雷网、避雷带和避雷针的固定情况，固定支架的脱离移位，钢制支持件表面涂层完整、有无明显锈斑等情况。
- 4 检查明敷引下线与接闪器的电气连接状况、缺失、脱焊、松动和锈蚀等情况。
- 5 检查明敷引下线固定支架的牢固、脱落、移位情况，检查钢制支持件和引下线表面涂层完整、锈斑等情况，检查引下线近地段的机械损伤保护措施和防接触电压措施的完善情况。
- 6 检查接闪器与明敷引下线有无附着的电气和电子线路，检查引下线与附近的电气和电子线路的距离是否符合要求。
- 7 检查接地装置的填土有无沉陷情况，检查有无因挖土方、敷设管线或种树木等挖断接地装置。
- 8 检查年度防雷安全检测报告中整改项目的整改实施情况。
- 9 检查并记录内部防雷装置等电位连接情况，检查等电位连接电气连接状况、等电位连接导体的损伤和连接牢固情况等
- 10 检查并记录安装浪涌保护器情况；对已安装的浪涌保护器，应检查外壳开裂状况，状态指示牌（或指示灯）变化状，接线松动状，脱落以及有过热痕迹状，积尘过多等情况；对于浪涌保护器前端串接有断路器、熔断器等保护装置的，还应检查保护装置的工作状态正常情况。

16.1.2 建筑防雷系统特定检查，除包括日常检查所有内容外，还应检查建筑防雷系统接地装置的电阻值测试结果符合设计要求及其与上次检测数值相比有无较大差异情况。

16.1.3 建筑防雷系统的资料核查应包括以下内容：

- 1 对于新建房屋防雷系统第1次检查时，应核查防雷系统的设计、安装、隐蔽工程图纸和文字资料，包括材料、设备的合格证。
- 2 核查建筑物防雷安全检测证或建筑物防雷装置检测报告、不合格整改情况记录。

16.1.4 建筑防雷系统的完损等级评定，应根据系统涉及设施设备完好情况，按表 16.1.4 所列的标准进行评定。

表 16.1.4 建筑防雷系统完损等级评定

完损等级	评定内容
------	------

完好	建筑防雷装置完好，电气连接正常
基本完好	建筑防雷装置存在支架松动；接闪器和引下线轻度锈蚀等
一般损坏	建筑防雷装置存在接闪器和引下线防腐措施少量缺失，接闪器和引下线有外挂的线路，个别等电位连接损坏，个别浪涌保护器指示灯异常。
严重损坏	接闪器和引下线严重锈蚀，突出屋面的金属物与引下线或避雷带的没有可靠连接；地下接地装置遭到破坏；大部分等电位连接和浪涌保护器失效

16.2 检查次数与检查结果处理

16.2.1 建筑防雷系统的检查次数应符合下列要求：

1 建筑防雷系统日常检查，在每次雷电之前检查防雷系统，在雷电活动强烈的地区，对防雷装置应随时进行目测检查。

2 建筑防雷系统特定检查，在建筑防雷系统遭受雷击或建筑附近区域遭受到雷击后，应进行建筑防雷系统的特定检查。

16.2.2 建筑防雷系统检查发现的问题应按下列规定处理：

1 发现建筑防雷装置存在支架松动；接闪器和引下线防腐措施少量缺失、轻度锈蚀等局部缺陷时，可由房屋建筑管理单位及时进行维护，防雷装置的维护处理应由熟悉雷电防护技术的专职或兼职人员负责。

3 发现建筑防雷装置存在接闪器和引下线防腐措施严重缺失、严重锈蚀；接闪器和引下线有外挂的线路，个别等电位连接损坏，个别浪涌保护器指示灯异常时。房屋建筑管理单位应及时组织检查和请有资质的机构进行检查评估。

4 除第3条存在的缺陷外，突出屋面的金属物与引下线或避雷带的没有可靠连接；地下接地装置遭到破坏；大部分等电位连接和浪涌保护器失效等，或建筑防雷设施测试结果不满足设计要求时，房屋建筑管理单位应及时组织检查和请有资质的检测鉴定机构进行专项检测鉴定。

17 检查记录要求

17.0.1 房屋建筑日常检查、特定检查记录应完整，并有足够的信息可供追溯。

17.0.2 房屋建筑日常检查、特定检查记录，应按建筑各分部特点和一幢房屋一起检查方便记录的原则按附录 R 现场通用检查记录表进行记录。对于地基基础、建筑结构检查，除专项进行外，可按每幢房屋的地基基础与上部结构一起检查采用一个记录表的原则进行，对于建筑结构安全检查员可把每类房屋涉及的建筑构件与部件、建筑装饰装修与防水记录一起检查记录；建筑设备设施检查员可把建筑给水排水设备、建筑电梯、建筑空调、建筑供暖设施设备、建筑供配电系统与照明设施设备、建筑智能系统、建筑防火与建筑防雷设施检查记录一起检查记录。按附录 R 现场通用检查记录表记录时应同时执行下列记录表格：

- 1 专项进行地基基础检查，可按附录 B 进行记录。
- 2 专项进行上部结构检查，可按附录 C 进行记录。
- 3 地基基础与上部结构一起进行检查，可按附录 D 进行记录。
- 4 建筑构件与部件检查，可按附录 E 进行记录。
- 5 构筑物检查，可按附录 F 进行记录。
- 6 建筑装饰装修与防水检查，可按附录 G 进行记录。
- 7 建筑给水排水系统检查，可按附录 H 进行记录。
- 8 建筑锅炉、压力容器和供暖供热系统检查，可按附录 J 进行记录。
- 9 建筑空调设备检查，可按附录 K 进行记录。
- 10 建筑电梯设备检查，可按附录 L 进行记录。
- 11 建筑供配电系统与照明检查，可按附录 M 进行记录。
- 12 建筑智能系统检查，可按附录 N 进行记录。
- 13 建筑防火检查，可按附录 P 进行记录。
- 14 建筑防雷系统检查，可按附录 Q 进行记录。

17.0.3 房屋整体单元完损等级评定，应区分平房和楼房分别进行：

- 1 平房完损等级评定，可按附录 S 进行。
- 2 楼房分幢完损等级评定，可按附录 T 进行。

17.0.4 应对所有的检查均应详细、准确的记录。各建筑分部日常检查和特定检查发现的缺陷与损伤状况应标明损伤的部位、哪种建筑设施设备及其损伤范围和损伤程度。

17.0.5 房屋日常检查与特定检查原始记录的保存期应符合下列规定：

- 1 建筑地基基础和建筑结构、构筑物检查记录保存期应与房屋建筑寿命一致。
- 2 建筑设备与设施检查记录的保存期应与建筑设备、设施的寿命一致。
- 3 建筑装饰装修与防水检查记录的应保存至下次装饰装修完成。
- 4 建筑构件与部件检查记录的应保存至更换新的构件与部件完成。

附录 A 各类结构房屋使用安全检查项目表

附录 A 各类结构房屋使用安全检查项目表

序号	房屋结构类型 与设备用房	主要检查项目与涉及本《规程》章节
	砌体结构房屋	1 基本规定（第3章） 2 地基基础（第4章） 3 主体结构（第5章5.1, 5.2、5.3.2、5.3.3、5.5.1、5.7和5.8；当为基础隔震结构房屋时，尚应按5.6.1和5.6.2进行检查） 4 建筑构件与部件（第6章） 5 建筑装饰装修与防水（第8章） 6 建筑室内配套的给水排水（第9章） 7 建筑供暖供热系统（第10章10.1.3, 10.2） 8 公共建筑的建筑空调系统（第11章） 9 建筑电梯（第12章） 10 建筑照明（第13章13.2, 13.3.2、13.3.4） 11 建筑智能系统（第14章） 12 建筑防火（第15章） 13 建筑防雷系统（第16章）
	混凝土结构房屋	1 基本规定（第3章） 2 地基基础（第4章） 3 主体结构（第5章5.1, 5.3、5.7和5.8；当为基础隔震或消能减震结构房屋时，尚应按5.6进行检查） 4 建筑构件与部件（第6章） 5 建筑装饰装修与防水（第8章） 6 建筑室内配套的给水排水（第9章） 7 建筑供暖供热系统（第10章10.1.3, 10.2） 8 公共建筑的建筑空调系统（第11章） 9 建筑电梯（第12章） 10 建筑照明（第13章13.2, 13.3.2、13.3.4） 11 建筑智能系统（第14章） 12 建筑防火（第15章） 13 建筑防雷系统（第16章）
	钢结构房屋	1 基本规定（第3章） 2 地基基础不（第4章） 3 主体结构（第5章5.1, 5.3.2、5.3.3, 5.4, 5.7和5.8；当为基础隔震或消能减震结构房屋时，尚应按5.6进行检查） 4 建筑构件与部件（第6章） 5 建筑装饰装修与防水（第8章） 6 建筑室内配套的给水排水（第9章）

	<ul style="list-style-type: none"> 7 建筑供暖供热系统（第10章10.1.3, 10.2） 8 公共建筑的建筑空调系统（第11章） 9 建筑电梯（第12章） 10 建筑照明（第13章13.2, 13.3.2、13.3.4） 11 建筑智能系统（第14章） 12 建筑防火（第15章） 13 建筑防雷系统（第16章）
木结构和砖木结构房屋	<ul style="list-style-type: none"> 1 基本规定（第3章） 2 地基基础（第4章） 3 主体结构（第5章5.1, 5.2.1、5.2.2, 5.3.2、5.3.3, 5.5, 5.7和5.8） 4 建筑构件与部件（第6章） 5 建筑装饰装修与防水（第8章） 6 建筑室内配套的给水排水（第9章） 7 建筑供暖供热系统（第10章10.1.3, 10.2） 8 公共建筑的建筑空调系统（第11章） 9 建筑照明（第13章13.2, 13.3.2、13.3.4） 10 建筑智能系统（第14章） 11 建筑防火（第15章） 12 建筑防雷系统（第16章）
锅炉和压力容器房屋	<ul style="list-style-type: none"> 1 基本规定（第3章） 2 地基基础（第4章） 3 主体结构（按第5章中结构类型检查） 4 建筑构件与部件（第6章） 5 建筑装饰装修与防水（第8章） 6 建筑室内配套的给水排水（第9章） 7 建筑锅炉、压力容器供暖系统（第10章） 8 建筑照明（第13章13.2, 13.3.2、13.3.4） 8 建筑防火（第15章） 9 建筑防雷系统（第16章）
水泵房	<ul style="list-style-type: none"> 1 基本规定（第3章） 2 地基基础（第4章） 3 主体结构（按第5章中结构类型检查） 4 建筑构件与部件（第6章） 5 建筑装饰装修与防水（第8章） 6 建筑给水排水系统（第9章） 7 建筑照明（第13章13.2, 13.3.2, 13.4.2） 8 建筑防火（第15章） 9 建筑防雷系统（第16章）
配电室	<ul style="list-style-type: none"> 1 基本规定（第3章） 2 地基基础（第4章）

		<ul style="list-style-type: none"> 3 主体结构（按第5章中结构类型检查） 4 建筑构件与部件（第6章） 5 建筑装饰装修与防水检查（第8章） 6 建筑室内配套的给水排水（第9章） 7 建筑供配电系统与照明（第13章） 8 建筑防火（第15章） 9 建筑防雷系统（第16章）
8	中央空调房屋	<ul style="list-style-type: none"> 1 基本规定（第3章） 2 地基基础（第4章） 3 主体结构（按第5章中结构类型检查） 4 建筑构件与部件（第6章） 5 建筑装饰装修与防水（第8章） 6 建筑空调系统（第11章） 7 建筑照明（第13章13.2，13.3.2，13.4.2） 8 建筑室内配套的给水排水（第9章） 9 建筑防火（第15章） 10 建筑防雷系统（第16章）

附录 B 地基基础检查记录表

表 B 地基基础检查记录表						编号	
填表单位		产权单位				<input type="checkbox"/> 日常检查	<input type="checkbox"/> 特定检查
房屋名称与编号		地址		建筑面积(m ²)			
序号	检查项目	检查内容	检查情况记录		变形与损伤的情况（包括部位和范围、程度）		
1	室外散水	1 室外散水与主体结构之间	<input type="checkbox"/> 无不均匀沉降裂缝； <input type="checkbox"/> 有不均匀沉降裂缝				
		2 室外散水与外墙结合的界面处	<input type="checkbox"/> 无不均匀沉降裂缝； <input type="checkbox"/> 有不均匀沉降裂缝				
2	上部结构	3 主体结构或填充墙墙体	<input type="checkbox"/> 无不均匀沉降裂缝； <input type="checkbox"/> 有不均匀沉降裂缝				
		4 房屋建筑主体	<input type="checkbox"/> 无局部倾斜， <input type="checkbox"/> 无整体倾斜； <input type="checkbox"/> 有局部倾斜， <input type="checkbox"/> 有整体倾斜				
		5 防震缝处	<input type="checkbox"/> 无挤压裂缝； <input type="checkbox"/> 有挤压裂缝				
		6 联系梁与柱连接部位	<input type="checkbox"/> 无裂缝； <input type="checkbox"/> 有裂缝				
		7 多跨连续梁的支座部位	<input type="checkbox"/> 无裂缝； <input type="checkbox"/> 有裂缝				
		8 外纵墙窗下墙体	<input type="checkbox"/> 无裂缝 <input type="checkbox"/> 有裂缝，宽度不大于 5mm； <input type="checkbox"/> 有裂缝，宽度大于 5mm				
		9 门窗洞口周边	<input type="checkbox"/> 无裂缝 <input type="checkbox"/> 有裂缝，宽度不大于 5mm； <input type="checkbox"/> 有裂缝，宽度大于 5mm				
		10 钢筋混凝土预制构件之间的连接处	<input type="checkbox"/> 无裂缝 <input type="checkbox"/> 有裂缝，裂缝宽度不大于 1.5mm； <input type="checkbox"/> 有裂缝，裂缝宽度大于 1.5mm				
		11 底层阳台三面墙体	<input type="checkbox"/> 无开裂； <input type="checkbox"/> 有开裂				

3	地下结构	12	地下室的墙、板	<input type="checkbox"/> 墙无不均匀沉降裂缝与变形， <input type="checkbox"/> 板无不均匀沉降裂缝与变形； <input type="checkbox"/> 墙有不均匀沉降裂缝与变形， <input type="checkbox"/> 板有不均匀沉降裂缝与变形	
		13	地下室的墙、板连接部位	<input type="checkbox"/> 无不均匀沉降裂缝； <input type="checkbox"/> 有不均匀沉降裂缝	
		14	地沟与外墙结合的界面处	<input type="checkbox"/> 无不均匀沉降裂缝； <input type="checkbox"/> 有不均匀沉降裂缝	
建筑分部完损等级		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏 <input type="checkbox"/> 疑似危房		处理意见	<input type="checkbox"/> 维修维护 <input type="checkbox"/> 安全评估 <input type="checkbox"/> 检测鉴定 <input type="checkbox"/> 应急处理
检查人				记录人	检查日期： 年 月 日

附录 C 各类结构房屋检查记录表

编号:

表 C01 砌体结构房屋检查记录表							编号
填表单位			产权单位			<input type="checkbox"/> 日常检查 <input type="checkbox"/> 特定检查	
房屋名称与编号			地址		建筑面积(m ²)	层数	地上 层；地下 层
序号	检查项目	检查内容	检查情况记录		变形与损伤的情况（包括部位和范围、程度）		
1	上部结构	1 混凝土梁、板构件	<input type="checkbox"/> 无明显裂缝和下垂； <input type="checkbox"/> 有裂缝或下垂				
		2 木梁、板	<input type="checkbox"/> 无腐朽、虫蛀，无明显变形、开裂； <input type="checkbox"/> 有腐朽， <input type="checkbox"/> 有虫蛀， <input type="checkbox"/> 有变形、纵向裂缝				
		3 承重墙体、砖柱	<input type="checkbox"/> 无明显裂缝、风化、粉化、酥碱； <input type="checkbox"/> 墙体开裂， <input type="checkbox"/> 底层墙体风化、粉化、酥碱				
		4 悬挑构件（包括阳台、雨棚）	<input type="checkbox"/> 上面根部无明显裂缝、整体无明显下垂变形； <input type="checkbox"/> 上面根部出现裂缝				
		5 过梁	<input type="checkbox"/> 无裂缝； <input type="checkbox"/> 中部裂缝， <input type="checkbox"/> 端部裂缝				
2	如为基础防震房屋	6 使用及维护注意事项标识	<input type="checkbox"/> 完整、清晰和放置在醒目位置； <input type="checkbox"/> 丢失或损坏				
		7 隔震缝内及周边	<input type="checkbox"/> 无影响隔震层相对水平位移的障碍物； <input type="checkbox"/> 有影响隔震层相对水平位移的障碍物				
建筑分部完损等级		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏 <input type="checkbox"/> 疑似危房			处理意见	<input type="checkbox"/> 维修维护 <input type="checkbox"/> 安全评估 <input type="checkbox"/> 检测鉴定 <input type="checkbox"/> 应急处理	
检查人					记录人	检查日期： 年 月 日	

编号：

表 C02 混凝土结构房屋检查记录表							编号
填表单位					产权单位		
房屋名称与编号		地址		建筑面积(m ²)	层数	地上 层；地下 层	
检查项目	检查内容	检查情况记录		变形与损伤的情况（包括部位和范围、程度）			
上部结构	1 混凝土梁、板构件	<input type="checkbox"/> 无明显裂缝和下垂； <input type="checkbox"/> 有裂缝或下垂， <input type="checkbox"/> 有漏筋					
	2 底层承重柱	<input type="checkbox"/> 混凝土无裂缝； <input type="checkbox"/> 出现裂缝					
	3 地下室梁、板和厕浴间板	<input type="checkbox"/> 钢筋无锈蚀； <input type="checkbox"/> 出现沿主筋的裂缝					
	4 悬挑构件（包括阳台、雨棚）	<input type="checkbox"/> 上面根部无明显裂缝、整体无明显下垂变形； <input type="checkbox"/> 上面根部出现裂缝					
基础隔震房屋应检查	5 使用及维护注意事项标识	<input type="checkbox"/> 完整、清晰和放置在醒目位置； <input type="checkbox"/> 丢失或损坏					
	6 隔震缝内及周边	<input type="checkbox"/> 无影响隔震层相对水平位移的阻碍物； <input type="checkbox"/> 有影响隔震层相对水平位移的阻碍物					
消能减震房屋应检查	7 结构阻尼器	<input type="checkbox"/> 表面无破损、锈蚀； <input type="checkbox"/> 表明出现破损， <input type="checkbox"/> 表明出现锈蚀					
	8 阻尼器连接件与混凝土构件连接	<input type="checkbox"/> 锚栓、垫板无损伤； <input type="checkbox"/> 锚栓锈蚀、松脱； <input type="checkbox"/> 垫板锈蚀					
	9 阻尼器	<input type="checkbox"/> 无漏油； <input type="checkbox"/> 出现漏油					
建筑分部完损等级	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏 <input type="checkbox"/> 疑似危房			处理意见	<input type="checkbox"/> 维修维护 <input type="checkbox"/> 安全评估 <input type="checkbox"/> 检测鉴定 <input type="checkbox"/> 应急处理		
检查人				记录人	检查日期： 年 月 日		

编号：

表 C03 钢结构房屋检查记录表							编号	
填表单位	产权单位				□日常检查 □特定检查			
房屋名称与编号	地址		建筑面积(m ²)		层数	地上 层；地下 层		
检查项目	检查内容	检查情况记录		变形与损伤的情况（包括部位和范围、程度）				
上部结构	1	构件（包括悬挑构件）	□无锈蚀、裂纹，无明显变形； □有锈蚀，□出现变形					
	2	焊缝	□无裂纹、无开焊；□开焊，□出现裂纹					
	3	螺栓	□无断裂、松动、脱落；□断裂，□松动，□脱落					
	4	网架螺栓球节点	□无螺栓断裂、无节点锈蚀；□螺杆断裂，□节点锈蚀					
	5	网架焊接球节点	□球壳无变形、节点无锈蚀；□节点锈蚀，□节点变形					
	6	防火措施	□无局部损伤；□局部脱落；					
	7	防腐措施	□无局部损伤；□局部脱落					
	8	悬挑构件（包括阳台、雨棚）	□整体无明显下垂变形； □有明显下沉变形					
消能减震房屋应 检查	9	结构阻尼器	□表面无破损、锈蚀；□表明出现破损，□表明出现锈蚀					
	10	阻尼器连接件与混凝土构件连接	□锚栓、垫板无损伤；□锚栓锈蚀、松脱；□垫板锈蚀					
	11	阻尼器	□无漏油；□出现漏油					
建筑分部完损等级	□完好 □基本完好 □一般损坏 □严重损坏 □疑似危房		处理意见	□维修维护 □安全评估 □检测鉴定 □应急处理				

检查人		记录人		检查日期： 年 月 日
表 C04 木结构和砖木平房检查记录表				编号
填表单位		产权单位		<input type="checkbox"/> 日常检查 <input type="checkbox"/> 特定检查
房屋名称与编号		地址		检查间数 间
检查项目	检查内容	检查情况记录		变形与损伤的情况（包括部位和范围、程度）
上部结构	1 承重墙体、砖柱	<input type="checkbox"/> 无明显裂缝、风化、粉化、酥碱； <input type="checkbox"/> 墙体开裂， <input type="checkbox"/> 墙体风化、粉化、酥碱		
	2 木柱、木梁、椽、檩条、木屋架	<input type="checkbox"/> 无腐朽、虫蛀，无明显变形、开裂； <input type="checkbox"/> 有腐朽， <input type="checkbox"/> 有虫蛀， <input type="checkbox"/> 有明显变形， <input type="checkbox"/> 纵向裂缝 <input type="checkbox"/> 檩条间距过大引起木椽下凹		
	3 混凝土梁、板	<input type="checkbox"/> 无明显变形、裂缝、混凝土剥落和露筋 <input type="checkbox"/> 有明显变形， <input type="checkbox"/> 裂缝， <input type="checkbox"/> 混凝土剥落和露筋		
	4 钢屋架	<input type="checkbox"/> 无明显变形、无锈蚀，焊缝无缺陷、高强螺栓无缺失和无松动，防火和防腐措施无损伤 <input type="checkbox"/> 有明显变形， <input type="checkbox"/> 有锈蚀， <input type="checkbox"/> 焊缝有缺陷， <input type="checkbox"/> 高强螺栓有缺失和松动， <input type="checkbox"/> 防火和防腐措施有损伤		
	5 悬挑构件（包括雨棚）	<input type="checkbox"/> 上面根部无明显裂缝、整体无明显下垂变形； <input type="checkbox"/> 上面根部出现裂缝、整体出现下垂变形		
	6 过梁	<input type="checkbox"/> 无裂缝； <input type="checkbox"/> 有裂缝		
建筑分部完损等级	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏 <input type="checkbox"/> 疑似危房		处理意见	<input type="checkbox"/> 维修维护 <input type="checkbox"/> 安全评估 <input type="checkbox"/> 检测鉴定 <input type="checkbox"/> 应急处理
检查人		记录人		检查日期： 年 月 日

附录 D 建筑结构与地基基础一起检查记录表

编号:

表 D01 砌体结构与地基基础检查记录表							编号	
填表单位		产权单位			□日常检查 □特定检查			
房屋名称与编号		地址	建筑面积(m ²)		层数	地上 层; 地下 层		
序号	检查项目	检查内容	检查情况记录		变形与损伤的情况 (包括部位和范围、程度)			
1	地基基础	1 室外散水与主体结构之间及回填土下沉	□无明显不均匀沉降裂缝、回填土无造成坑洼不平或积水; □有不均沉降裂缝					
		2 房屋防震缝处	□无明显挤压或掰开变形; □有向内或掰开					
		3 底层外墙窗台下墙体、其他墙体门窗洞口周边	□无明显裂缝; □有裂缝					
2	上部结构	4 混凝土梁、板构件	□无明显裂缝和下垂; □有裂缝或下垂					
		5 木梁、板	□无腐朽、虫蛀, 无明显变形、开裂; □有腐朽, □有虫蛀, □有变形、纵向裂缝					
		6 承重墙体、砖柱	□无明显裂缝、风化、粉化、酥碱; □墙体开裂, □底层墙体风化、粉化、酥碱					
		7 悬挑构件 (包括阳台、雨棚)	□上面根部无明显裂缝、整体无明显下垂变形; □上面根部出现裂缝					
3	如为基础隔震房屋	8 过梁	□无裂缝; □中部裂缝, □端部裂缝					
		9 使用及维护注意事项标识	□完整、清晰和放置在醒目位置; □丢失或损坏					
		10 隔震缝内及周边	□无影响隔震层相对水平位移的障碍物; □有影响隔震层相对水平位移的障碍物					
地基基础完损等级		□完好 □基本完好 □一般损坏 □严重损坏 □疑似危房			处理意见	□维修维护 □安全评估 □检测鉴定 □应急处理		
上部结构完损等级		□完好 □基本完好 □一般损坏 □严重损坏 □疑似危房			处理意见	□维修维护 □安全评估 □检测鉴定 □应急处理		

检查人		记录人		检查日期： 年 月 日
-----	--	-----	--	-------------

编号：

表 D02 混凝土结构与地基基础检查记录表						编号	
填表单位	产权单位					<input type="checkbox"/> 日常检查	<input type="checkbox"/> 特定检查
房屋名称与编号	地址			建筑面积(m ²)	层数	地上 层；地下 层	
检查项目	检查内容	检查情况记录		变形与损伤的情况（包括部位和范围、程度）			
1	地基基础	1	室外散水与主体结构之间及回填土下沉	<input type="checkbox"/> 无明显不均匀沉降裂缝、回填土无造成坑洼不平或积水； <input type="checkbox"/> 有不均沉降裂缝			
		2	房屋防震缝处	<input type="checkbox"/> 无明显挤压或掰开变形； <input type="checkbox"/> 有向内或掰开			
		3	外围护墙体	<input type="checkbox"/> 无明显裂缝； <input type="checkbox"/> 有竖向裂缝			
		4	梁与柱连接部位	<input type="checkbox"/> 无明显裂缝； <input type="checkbox"/> 有裂缝			
		5	预制构件之间的连接处	<input type="checkbox"/> 无明显脱开； <input type="checkbox"/> 脱开			
		6	地下室的墙、板及其连接部位	<input type="checkbox"/> 无明显裂缝； <input type="checkbox"/> 有裂缝			
		7	室外散水与主体结构之间及回填土下沉	<input type="checkbox"/> 无明显不均匀沉降裂缝、回填土无造成坑洼不平或积水； <input type="checkbox"/> 有不均沉降裂缝			
2	上部结构	8	混凝土梁、板构件	<input type="checkbox"/> 无明显裂缝和下垂； <input type="checkbox"/> 有裂缝或下垂， <input type="checkbox"/> 有漏筋			
		9	底层承重柱	<input type="checkbox"/> 混凝土无裂缝； <input type="checkbox"/> 出现裂缝			
		10	地下室梁、板和厕浴间板	<input type="checkbox"/> 钢筋无锈蚀； <input type="checkbox"/> 出现沿主筋的裂缝			
		11	悬挑构件（包括阳台、雨棚）	<input type="checkbox"/> 上面根部无明显裂缝、整体无明显下垂变形； <input type="checkbox"/> 上面根部出现裂缝			
3	基础防震房屋	12	使用及维护注意事项标识	<input type="checkbox"/> 完整、清晰和放置在醒目位置； <input type="checkbox"/> 丢失或损坏			
		13	防震缝内及周边	<input type="checkbox"/> 无影响防震层相对水平位移的障碍物；			

			<input type="checkbox"/> 有影响隔震层相对水平位移的阻碍物		
4	消能减震房屋	14	结构阻尼器	<input type="checkbox"/> 表面无破损、锈蚀； <input type="checkbox"/> 表面出现破损， <input type="checkbox"/> 表面出现锈蚀	
		15	阻尼器连接件与混凝土构件连接	<input type="checkbox"/> 锚栓、垫板无损伤； <input type="checkbox"/> 锚栓锈蚀、松脱； <input type="checkbox"/> 垫板锈蚀	
		16	阻尼器	<input type="checkbox"/> 无漏油； <input type="checkbox"/> 出现漏油	
地基基础完损等级		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏 <input type="checkbox"/> 疑似危房		处理意见	<input type="checkbox"/> 维修维护 <input type="checkbox"/> 安全评估 <input type="checkbox"/> 检测鉴定 <input type="checkbox"/> 应急处理
上部结构完损等级		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏 <input type="checkbox"/> 疑似危房		处理意见	<input type="checkbox"/> 维修维护 <input type="checkbox"/> 安全评估 <input type="checkbox"/> 检测鉴定 <input type="checkbox"/> 应急处理
检查人				记录人	检查日期： 年 月 日

编号：

表 D03 钢结构与地基基础检查记录表						编号	
填表单位		产权单位				<input type="checkbox"/> 日常检查	<input type="checkbox"/> 特定检查
房屋名称与编号		地址		建筑面积(m ²)	层数	地上	层；地下 层
序号	检查项目	检查内容	检查情况记录	变形与损伤的情况（包括部位和范围、程度）			
1	地基基础	1	室外散水与主体结构之间及回填土下沉	<input type="checkbox"/> 无明显不均匀沉降裂缝、回填土无造成坑洼不平或积水； <input type="checkbox"/> 有不均沉降裂缝			
		2	房屋防震缝处	<input type="checkbox"/> 无明显挤压或掰开变形； <input type="checkbox"/> 有向内或掰开			
		3	外围护墙体	<input type="checkbox"/> 无明显裂缝； <input type="checkbox"/> 有竖向裂缝			
	上部结构	4	构件(包括悬挑构件)	<input type="checkbox"/> 无锈蚀、裂纹，无明显变形； <input type="checkbox"/> 有锈蚀， <input type="checkbox"/> 明显变形			

		5	焊缝	<input type="checkbox"/> 无裂纹、无开焊； <input type="checkbox"/> 开焊， <input type="checkbox"/> 出现裂纹	
		3	螺栓	<input type="checkbox"/> 无断裂、松动、脱落； <input type="checkbox"/> 断裂， <input type="checkbox"/> 松动， <input type="checkbox"/> 脱落	
		4	网架螺栓球节点	<input type="checkbox"/> 无螺栓断裂、无节点锈蚀； <input type="checkbox"/> 螺杆断裂， <input type="checkbox"/> 节点锈蚀	
		5	网架焊接球节点	<input type="checkbox"/> 球壳无变形、节点无锈蚀； <input type="checkbox"/> 节点锈蚀， <input type="checkbox"/> 节点变形	
		6	防火措施	<input type="checkbox"/> 无局部损伤； <input type="checkbox"/> 局部脱落；	
		7	防腐措施	<input type="checkbox"/> 无局部损伤； <input type="checkbox"/> 局部脱落	
		8	悬挑构件（包括阳台、雨棚）	<input type="checkbox"/> 整体无明显下垂变形； <input type="checkbox"/> 有明显下沉变形	
	消能减震房屋	9	结构阻尼器	<input type="checkbox"/> 表面无破损、锈蚀； <input type="checkbox"/> 表明出现破损， <input type="checkbox"/> 表明出现锈蚀	
		10	阻尼器连接件与混凝土构件连接	<input type="checkbox"/> 锚栓、垫板无损伤； <input type="checkbox"/> 锚栓锈蚀、松脱； <input type="checkbox"/> 垫板锈蚀	
		11	阻尼器	<input type="checkbox"/> 无漏油； <input type="checkbox"/> 出现漏油	
地基基础完损等级		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏 <input type="checkbox"/> 疑似危房			处理意见 <input type="checkbox"/> 维修维护 <input type="checkbox"/> 安全评估 <input type="checkbox"/> 检测鉴定 <input type="checkbox"/> 应急处理
上部结构完损等级		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏 <input type="checkbox"/> 疑似危房			处理意见 <input type="checkbox"/> 维修维护 <input type="checkbox"/> 安全评估 <input type="checkbox"/> 检测鉴定 <input type="checkbox"/> 应急处理
检查人					记录人
					检查日期： 年 月 日

编号

表 D04 木结构和砖木结构与地基基础检查记录表					编号
填表单位	产权单位			<input type="checkbox"/> 日常检查 <input type="checkbox"/> 特定检查	
房屋名称与编号		地址	建筑面积(m ²)	检查间数	间
序号	检查项目	检查内容	检查情况记录	变形与损伤的情况（包括部位和范围、程度）	
1	地基基础	1 室外散水与主体结构之间及回填土下沉	<input type="checkbox"/> 无明显不均匀沉降裂缝、回填土无造成坑洼不平或积水； <input type="checkbox"/> 有不均沉降裂缝		

		2	底层外墙窗台下墙体、其他墙体门窗洞口周边	<input type="checkbox"/> 无明显裂缝； <input type="checkbox"/> 有裂缝		
上部结构		3	承重墙体、砖柱	<input type="checkbox"/> 无明显裂缝、风化、粉化、酥碱； <input type="checkbox"/> 墙体开裂， <input type="checkbox"/> 墙体风化、粉化、酥碱		
		4	木柱、木梁、椽、檩条、木屋架	<input type="checkbox"/> 无腐朽、虫蛀，无明显变形、开裂； <input type="checkbox"/> 有腐朽， <input type="checkbox"/> 有虫蛀， <input type="checkbox"/> 有变形， <input type="checkbox"/> 纵向裂缝 <input type="checkbox"/> 檩条间距过大引起木椽下凹		
		5	混凝土梁、板	<input type="checkbox"/> 无明显变形、裂缝、混凝土剥落和露筋 <input type="checkbox"/> 有明显变形， <input type="checkbox"/> 裂缝， <input type="checkbox"/> 混凝土剥落和露筋		
		6	钢屋架	<input type="checkbox"/> 无明显变形、无锈蚀，焊缝无缺陷、高强螺栓无缺失和无松动，防火和防腐措施无损伤 <input type="checkbox"/> 有明显变形， <input type="checkbox"/> 有锈蚀， <input type="checkbox"/> 焊缝有缺陷， <input type="checkbox"/> 高强螺栓有缺失和松动， <input type="checkbox"/> 防火和防腐措施有损伤		
		7	悬挑构件（包括雨棚）	<input type="checkbox"/> 上面根部无明显裂缝、整体无明显下垂变形； <input type="checkbox"/> 上面根部出现裂缝		
		8	过梁	<input type="checkbox"/> 无裂缝， <input type="checkbox"/> 有裂缝		
地基基础完损等级		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏 <input type="checkbox"/> 疑似危房			处理意见	<input type="checkbox"/> 维修维护 <input type="checkbox"/> 安全评估 <input type="checkbox"/> 检测鉴定 <input type="checkbox"/> 应急处理
上部结构完损等级		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏 <input type="checkbox"/> 疑似危房			处理意见	<input type="checkbox"/> 维修维护 <input type="checkbox"/> 安全评估 <input type="checkbox"/> 检测鉴定 <input type="checkbox"/> 应急处理
检查人					记录人	检查日期： 年 月 日

附录 E 建筑构件与部件检查记录表

表 E 建筑构件与部件检查记录表						编号
填表单位		产权单位				<input type="checkbox"/> 日常检查 <input type="checkbox"/> 特定检查
房屋名称与编号		地址		建筑面积(m ²)		
序号	检查项目	检查内容	检查情况记录		变形与损伤的情况（包括部位和范围、程度）	
1	围护墙体、隔墙和女儿墙	1 女儿墙	<input type="checkbox"/> 无冻融或温度裂缝， <input type="checkbox"/> 与主体结构连接可靠、无裂缝； <input type="checkbox"/> 有冻融裂缝， <input type="checkbox"/> 有温度裂缝， <input type="checkbox"/> 与主体结构连接不可靠、墙底有裂缝			
		2 砖或砌块外围护墙、底层阳台围护墙体和隔墙	<input type="checkbox"/> 无地基下沉和墙体开裂、外闪， <input type="checkbox"/> 无渗漏、空鼓、开裂、砂浆酥松， <input type="checkbox"/> 与主体结构连接可靠、无裂缝； <input type="checkbox"/> 地基下沉， <input type="checkbox"/> 墙体开裂， <input type="checkbox"/> 墙体外闪， <input type="checkbox"/> 渗漏， <input type="checkbox"/> 空鼓、开裂， <input type="checkbox"/> 砂浆酥松， <input type="checkbox"/> 与主体结构连接不可靠、柱边或梁底有裂缝			
		3 预制墙板外围护墙和隔墙	<input type="checkbox"/> 无裂缝、变形， <input type="checkbox"/> 无节点锈蚀， <input type="checkbox"/> 拼缝处嵌料无脱落和渗漏， <input type="checkbox"/> 间隔墙面层无破损， <input type="checkbox"/> 立筋无松动、断裂， <input type="checkbox"/> 与主体结构连接可靠、无裂缝； <input type="checkbox"/> 边、角有裂缝、变形； <input type="checkbox"/> 节点锈蚀， <input type="checkbox"/> 拼缝处嵌料脱落， <input type="checkbox"/> 拼缝处渗漏， <input type="checkbox"/> 间隔墙面层破损， <input type="checkbox"/> 立筋松动， <input type="checkbox"/> 立筋断裂， <input type="checkbox"/> 与主体结构连接不可靠、柱边或梁底有裂缝			
		4 石墙外围护墙	<input type="checkbox"/> 无裂缝、内化、弓凸、砂浆酥松、石块脱落， <input type="checkbox"/> 与主体结构连接可靠、无裂缝； <input type="checkbox"/> 有裂缝， <input type="checkbox"/> 内化， <input type="checkbox"/> 弓凸， <input type="checkbox"/> 砂浆酥松， <input type="checkbox"/> 石块脱落， <input type="checkbox"/> 与主体结构连接不可靠、柱边或梁底有裂缝			
		5 门窗框周围、窗台、穿墙管道根部	<input type="checkbox"/> 无渗漏； <input type="checkbox"/> 有渗漏			

		6	变形缝	<input type="checkbox"/> 无渗漏； <input type="checkbox"/> 有渗漏	
2	栏杆、扶手、空调机架、外窗护栏	7	栏杆	<input type="checkbox"/> 与主体结构连接固定牢固、无松动， <input type="checkbox"/> 混凝土栏杆无明显下挠变形、无裂缝， <input type="checkbox"/> 金属栏杆无掉漆、无钢材锈蚀， <input type="checkbox"/> 木栏杆无虫蛀、无裂缝、无腐朽； <input type="checkbox"/> 与主体结构连接松动、不可靠， <input type="checkbox"/> 混凝土栏杆有下挠变形， <input type="checkbox"/> 混凝土栏杆有裂缝， <input type="checkbox"/> 金属栏杆掉漆、钢材锈蚀， <input type="checkbox"/> 木栏杆虫蛀， <input type="checkbox"/> 木栏杆有裂缝， <input type="checkbox"/> 木栏杆腐朽	
		8	扶手	<input type="checkbox"/> 与主体结构连接固定牢固、无松动， <input type="checkbox"/> 混凝土扶手无明显下挠变形、无裂缝， <input type="checkbox"/> 金属扶手无掉漆、无钢材锈蚀， <input type="checkbox"/> 木扶手无虫蛀、无裂缝、无腐朽； <input type="checkbox"/> 与主体结构连接松动、不可靠， <input type="checkbox"/> 混凝土扶手有下挠变形， <input type="checkbox"/> 混凝土扶手有裂缝， <input type="checkbox"/> 金属扶手掉漆、钢材锈蚀， <input type="checkbox"/> 木扶手虫蛀， <input type="checkbox"/> 木扶手有裂缝， <input type="checkbox"/> 木扶手腐朽	
		9	空调机架	<input type="checkbox"/> 混凝土面板上部根部无裂缝，面板无明显变形， <input type="checkbox"/> 悬挑铁件支撑支架螺栓连接固定牢固，无松动、歪斜、下沉， <input type="checkbox"/> 空调百页窗及护栏与建筑外墙、混凝土面板支架连接固定牢固、无松动、歪斜， <input type="checkbox"/> 空调机架自身无裂缝、掉漆、锈蚀等； <input type="checkbox"/> 混凝土面板上部根部无裂缝， <input type="checkbox"/> 混凝土面板有变形， <input type="checkbox"/> 悬挑铁件支撑支架螺栓连接松动， <input type="checkbox"/> 支架歪斜， <input type="checkbox"/> 支架下沉， <input type="checkbox"/> 空调百页窗与建筑外墙或混凝土面板支架连接松动， <input type="checkbox"/> 空调百页窗歪斜， <input type="checkbox"/> 空调护栏与建筑外墙或混凝土面板支架连接松动， <input type="checkbox"/> 空调护栏歪斜， <input type="checkbox"/> 空调机架自身有裂缝， <input type="checkbox"/> 空调机架掉漆和钢材锈蚀	
		10	外窗护栏	<input type="checkbox"/> 与建筑外墙连接固定牢固， <input type="checkbox"/> 锚固件无松动、开裂、锈蚀， <input type="checkbox"/> 无歪斜、掉漆、锈蚀、开焊和螺栓松动； <input type="checkbox"/> 与建筑外墙连接松动， <input type="checkbox"/> 锚固件锈蚀， <input type="checkbox"/> 锚固件开裂， <input type="checkbox"/> 歪斜， <input type="checkbox"/> 掉漆和锈蚀， <input type="checkbox"/> 节点开焊， <input type="checkbox"/> 螺栓松动	
3	附属广告牌	11	附属广告牌	<input type="checkbox"/> 与主体结构连接固定牢固、无松动， <input type="checkbox"/> 锚固件无锈蚀、开裂， <input type="checkbox"/> 杆件之间的连接节点连接牢固（无开焊、螺栓松动）， <input type="checkbox"/> 杆件无压屈变形、无掉漆、无锈蚀， <input type="checkbox"/> 杆件无压屈变形、无掉漆、无锈	

			蚀， <input type="checkbox"/> 高于建筑物的金属广告牌（雷雨季节）构件与防雷接地的连接良好； <input type="checkbox"/> 与主体结构连接松动、连接不可靠， <input type="checkbox"/> 锚固件锈蚀， <input type="checkbox"/> 锚固件开裂， <input type="checkbox"/> 杆件之间的连接节点开焊， <input type="checkbox"/> 杆件之间的连接螺栓松动， <input type="checkbox"/> 杆件有压屈变形， <input type="checkbox"/> 杆件掉漆和钢材锈蚀， <input type="checkbox"/> 高于建筑物的金属广告牌（雷雨季节）构件与防雷接地的连接较差	
建筑分部完损等级	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		处理意见	<input type="checkbox"/> 维修维护 <input type="checkbox"/> 安全评估 <input type="checkbox"/> 检测鉴定 <input type="checkbox"/> 应急处理
检查人			记录人	检查日期： 年 月 日

附录 F 构筑物检查记录表

表 F 构筑物检查记录表						编号	
填表单位		产权单位				<input type="checkbox"/> 日常检查	<input type="checkbox"/> 特定检查
房屋名称与编号		地址				建筑面积(m ²)	
序号	检查项目	检查内容	检查情况记录			变形与损伤的情况（包括部位和范围、程度）	
1	构筑物	1 砌体构件	<input type="checkbox"/> 墙体未出现裂缝和变形，承重构件无受压裂缝和松动，承重构件无酥碱； <input type="checkbox"/> 墙体出现裂缝或变形， <input type="checkbox"/> 承重构件出现受压裂缝或松动， <input type="checkbox"/> 承重构件出现酥碱。				
		2 混凝土构件	<input type="checkbox"/> 无腐蚀，无剥落，无蜂窝、孔洞、疏松，无位移（倾斜）或形变，无裂缝，无环境侵蚀损伤，无人为损伤，无漏筋和钢筋锈蚀，连接部位无裂缝、损伤； <input type="checkbox"/> 出现腐蚀， <input type="checkbox"/> 出现剥落， <input type="checkbox"/> 有蜂窝、孔洞、疏松， <input type="checkbox"/> 出现位移（倾斜）或形变， <input type="checkbox"/> 出现裂缝， <input type="checkbox"/> 出现环境侵蚀损伤， <input type="checkbox"/> 出现人为损伤， <input type="checkbox"/> 有漏筋或钢筋锈蚀， <input type="checkbox"/> 连接部位出现裂缝、损伤。				
		3 钢构件	<input type="checkbox"/> 无变形和锈蚀，焊缝饱满，无裂纹； <input type="checkbox"/> 出现变形或锈蚀， <input type="checkbox"/> 焊缝不饱满， <input type="checkbox"/> 出现裂纹。				
		4 木构件	<input type="checkbox"/> 连接节点无松动和拔榫，木构架无倾斜和歪闪，木构件无糟朽和虫蛀； <input type="checkbox"/> 连接节点出现松动或拔榫； <input type="checkbox"/> 木构架出现倾斜和歪闪， <input type="checkbox"/> 木构件出现糟朽或虫蛀。				
		5 石构件	<input type="checkbox"/> 构件及连接节点无裂缝和变形，承重构件无受压裂缝和松动，构件无侵蚀和风化； <input type="checkbox"/> 构件及连接节点出现裂缝或变形， <input type="checkbox"/> 承重构件出现受压裂缝或松动，				

			<input type="checkbox"/> 构件出现侵蚀或风化。	
	6	荷载	<input type="checkbox"/> 构筑物上的荷载未超出设计文件的要求； <input type="checkbox"/> 构筑物上的荷载超出设计文件的要求。	
	7	围墙	<input type="checkbox"/> 围墙内外两侧覆土顶标高不存在高差，围墙高未超出设计文件的要求； <input type="checkbox"/> 围墙内外两侧覆土顶标高存在高差， <input type="checkbox"/> 围墙高超出设计文件的要求。	
建筑分部完损等级		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		处理意见
检查人				<input type="checkbox"/> 维修维护 <input type="checkbox"/> 安全评估 <input type="checkbox"/> 检测鉴定 <input type="checkbox"/> 应急处理
		记录人		检查日期： 年 月 日

注：与构筑物相关的建筑构件与部件、装饰装修等项目的检查记录表可采用各章节对应的检查记录表。

附录 G 建筑装饰装修与防水检查记录表

表 G 建筑装饰装修与防水检查记录表						编号	
填表单位		产权单位				□日常检查 □特定检查	
房屋名称与编号			地址			建筑面积(m ²)	
序号	检查项目	检查内容	检查情况记录		变形与损伤的情况（包括部位和范围、程度）		
1	内部装修	吊顶	□吊顶无下垂、面板无脱落、裂损； □吊顶下垂，□面板脱落，□面板裂损				
		墙面	□墙面无裂损、脱落，墙砖无空鼓，干挂墙面板无松动； □墙面裂损； □墙面脱落， □墙砖空鼓，□干挂墙面板松动				
		地面	□地面无裂损、空鼓，□裂损，□空鼓				
2	门窗	推拉窗	□连接牢固、无破损；□连接不牢固，□破损				
		组合窗	□组合窗中框无下沉；□组合窗中框下沉				
3	玻璃幕墙	玻璃	□无裂损；□裂损				
		型材	□无明显变形；□明显变形				
		开启扇	□连接牢固、手板无明显晃动；□手板明显晃动				
		密封胶	□无开裂和脱落；□开裂，□脱落				
		密封条	□无断裂和脱落；□断裂，□脱落				
4	石材幕墙	石材	□无裂损、松动；□开裂，□破损，□松动				
		密封胶	□无开裂、脱落；□开裂，□脱落				
5	金属幕墙	金属板材	□无明显破损、松动；□破损，□松动				
		密封胶	□无开裂、脱落；□开裂，□脱落				

6	外墙涂饰	涂饰面	<input type="checkbox"/> 无裂损、脱落； <input type="checkbox"/> 裂损， <input type="checkbox"/> 脱落		
		伸缩缝装饰板	<input type="checkbox"/> 无脱落； <input type="checkbox"/> 脱落		
		装饰构件	<input type="checkbox"/> 无脱落； <input type="checkbox"/> 脱落		
7	外墙饰面砖	检查人流出入	<input type="checkbox"/> 无裂损、脱落、空鼓和明显变形； <input type="checkbox"/> 裂损， <input type="checkbox"/> 脱落， <input type="checkbox"/> 空鼓， <input type="checkbox"/> 明显变形		
8	外墙外保温	口和通道处饰面砖	<input type="checkbox"/> 无裂损、脱落、空鼓和明显变形； <input type="checkbox"/> 裂损， <input type="checkbox"/> 脱落， <input type="checkbox"/> 空鼓， <input type="checkbox"/> 明显变形		
9	屋面防水层	瓦屋面	<input type="checkbox"/> 屋脊无破损、部件脱落； <input type="checkbox"/> 屋脊破损， <input type="checkbox"/> 部件脱落		
			<input type="checkbox"/> 无瓦片松动、裂损、脱落； <input type="checkbox"/> 瓦片松动， <input type="checkbox"/> 裂损， <input type="checkbox"/> 脱落		
			<input type="checkbox"/> 无渗漏； <input type="checkbox"/> 渗漏		
		柔性防水屋面	<input type="checkbox"/> 无空鼓、裂损； <input type="checkbox"/> 空鼓， <input type="checkbox"/> 裂损		
			<input type="checkbox"/> 无积水、渗漏； <input type="checkbox"/> 积水， <input type="checkbox"/> 渗漏		
		刚性防水屋面	<input type="checkbox"/> 无空鼓、裂损； <input type="checkbox"/> 空鼓， <input type="checkbox"/> 裂损		
<input type="checkbox"/> 无积水、渗漏； <input type="checkbox"/> 积水， <input type="checkbox"/> 渗漏					
10	地下防水	地下室地面	<input type="checkbox"/> 无渗漏； <input type="checkbox"/> 渗漏		
		外侧墙里面	<input type="checkbox"/> 无渗漏； <input type="checkbox"/> 渗漏		
		穿墙管根	<input type="checkbox"/> 无渗漏； <input type="checkbox"/> 渗漏		
		电梯底坑	<input type="checkbox"/> 无渗漏； <input type="checkbox"/> 渗漏		
11	厕浴防水		<input type="checkbox"/> 无装修拆改引起的渗漏； <input type="checkbox"/> 渗漏；		
12	伸缩缝防水	嵌缝材料	<input type="checkbox"/> 无脱落； <input type="checkbox"/> 脱落		
		密封	<input type="checkbox"/> 无渗漏； <input type="checkbox"/> 渗漏		
13	外墙防水	外窗口	<input type="checkbox"/> 无渗漏； <input type="checkbox"/> 渗漏		
建筑分部完损等级		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		处理意见	<input type="checkbox"/> 维修维护 <input type="checkbox"/> 安全评估 <input type="checkbox"/> 检测鉴定 <input type="checkbox"/> 应急处理
检查人		记录人		检查日期： 年 月 日	

附录 H 建筑给水排水系统检查记录表

表 H 建筑给水排水系统检查记录表					编号	
填表单位		产权单位			组别	
房屋名称与编号		地址		建筑面积(m ²)		
序号	检查项目	检查内容	检查情况记录		损坏与故障的情况（包括部位和范围、程度）	
1	建筑给水、排水的管线、水池、水箱、水泵、水处理、配水等设备及其附属配件	1 水箱	<input type="checkbox"/> 水箱水位在正常范围内； <input type="checkbox"/> 水箱水位未在正常范围内； <input type="checkbox"/> 水箱无渗漏现象； <input type="checkbox"/> 水箱有渗漏现象； <input type="checkbox"/> 溢流管、泄水管、通气孔的防虫网完好、清洁； <input type="checkbox"/> 溢流管、泄水管、通气孔的防虫网破损、脏污； <input type="checkbox"/> 水箱处于封闭管理状态。 <input type="checkbox"/> 水箱未封闭管理			
		2 水泵	<input type="checkbox"/> 水泵运行平稳，无异响； <input type="checkbox"/> 水泵运行抖动，有异响； <input type="checkbox"/> 水泵的运行电流、电压在正常范围内； <input type="checkbox"/> 水泵的运行电流、电压超出正常范围； <input type="checkbox"/> 水泵的进、出口压力在正常范围内； <input type="checkbox"/> 水泵的进、出口压力不在正常范围内； <input type="checkbox"/> 水泵的密封良好，无渗漏水现象； <input type="checkbox"/> 水泵有渗漏水现象； <input type="checkbox"/> 水泵的油位在正常范围内。 <input type="checkbox"/> 水泵的油位不在正常范围内			
		3 水处理设备	<input type="checkbox"/> 水处理设备运行正常； <input type="checkbox"/> 水处理设备异常；			
		4 中水设备	<input type="checkbox"/> 中水管路阀门严密、灵活好用； <input type="checkbox"/> 中水管路阀门渗漏； <input type="checkbox"/> 水泵运转正常； <input type="checkbox"/> 中水泵运行中有明显震动； <input type="checkbox"/> 中水水质符合水质标准要求； <input type="checkbox"/> 中水水质不符合水质标准要求； <input type="checkbox"/> 中水系统末端阀门及用水设备上有防误用标识； <input type="checkbox"/> 中水系统			

		末端阀门及用水设备上无防误用标识;	
5	无负压供水装置	<input type="checkbox"/> 水泵运行平稳, 无异响; <input type="checkbox"/> 水泵运行异常; <input type="checkbox"/> 水泵的进、出口压力在正常范围内; <input type="checkbox"/> 水泵的进、出口压力不在正常范围内; <input type="checkbox"/> 供水装置密封良好, 无渗漏; <input type="checkbox"/> 供水装置有渗漏; <input type="checkbox"/> 气压水罐密封良好、功能正常; <input type="checkbox"/> 气压水罐密封破损达不到使用功能	
6	给水管线	<input type="checkbox"/> 给水管线支架完好、固定牢固、无变形; <input type="checkbox"/> 给排水管线支架损坏、固定不牢固; <input type="checkbox"/> 管线无锈蚀、变形、渗漏; <input type="checkbox"/> 管线有锈蚀、变形、渗漏情况; <input type="checkbox"/> 管线保温层完好, 阀门完好; <input type="checkbox"/> 管线保温层破损, 阀门损坏	
7	排水管线	<input type="checkbox"/> 排水管线支架完好、固定牢固、无变形; <input type="checkbox"/> 排水管线支架损坏、固定不牢固; <input type="checkbox"/> 管线无锈蚀、变形、渗漏; <input type="checkbox"/> 管线有锈蚀、变形、渗漏情况; <input type="checkbox"/> 管道排水正常; <input type="checkbox"/> 管道排水不正常, 出现排水慢及不排水、反水的情况; <input type="checkbox"/> 管道内应无积垢、无积油; <input type="checkbox"/> 管道内有明显积垢、积油	
8	配水设施	<input type="checkbox"/> 配水设施安装牢固, 无变形、损坏; <input type="checkbox"/> 配水设施安装不牢固, 有变形、损坏情况; <input type="checkbox"/> 配水设施功能正常, 无跑冒滴漏情况发生。 <input type="checkbox"/> 配水设施功能不正常, 有跑冒滴漏情况发生	
建筑分部完损等级		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	处理意见 <input type="checkbox"/> 维修维护 <input type="checkbox"/> 安全评估 <input type="checkbox"/> 检测鉴定 <input type="checkbox"/> 应急处理
检查人		记录人	检查日期: 年 月 日

附录 J 建筑锅炉、压力容器和供暖供热系统检查记录表

附表 J.0.1 建筑锅炉检查记录表						编号		
填表单位		产权单位				<input type="checkbox"/> 日常检查 <input type="checkbox"/> 特定检查		
房屋名称与编号		地址		建筑面积(m ²)				
序号	检查项目	检查内容	检查情况记录			损坏与故障的情况（包括部位和范围、程度）		
1	锅炉本体运行检查	1	上次检验有缺陷的部位	<input type="checkbox"/> 缺陷部位已经整改； <input type="checkbox"/> 缺陷部位未整改				
		2	本体	<input type="checkbox"/> 无腐蚀，渗漏，异响； <input type="checkbox"/> 存在腐蚀； <input type="checkbox"/> 存在渗漏； <input type="checkbox"/> 存在异响				
		3	阀门	<input type="checkbox"/> 无腐蚀，渗漏； <input type="checkbox"/> 存在腐蚀； <input type="checkbox"/> 存在渗漏				
		4	管道	<input type="checkbox"/> 无腐蚀，渗漏，异响； <input type="checkbox"/> 存在腐蚀； <input type="checkbox"/> 存在渗漏； <input type="checkbox"/> 存在异响				
		5	燃烧器	<input type="checkbox"/> 无异响； <input type="checkbox"/> 存在异响				
		6	水处理设备	<input type="checkbox"/> 水处理设备能够正常运行； <input type="checkbox"/> 水处理设备不能够正常运行				
		7	排污装置	<input type="checkbox"/> 排污装置能够正常运行； <input type="checkbox"/> 排污装置不能够正常运行				
		8	保温	<input type="checkbox"/> 密封良好、无漏烟现象，无开裂，凸鼓，脱落等缺陷； <input type="checkbox"/> 密封破损，有漏烟现象； <input type="checkbox"/> 存在开裂； <input type="checkbox"/> 存在凸鼓； <input type="checkbox"/> 存在脱落等缺陷；				
		9	自动控制、讯号系统及仪表	<input type="checkbox"/> 灵敏可靠； <input type="checkbox"/> 不能正常运作				
2	锅炉本体	1	上次检验有缺陷的部位	<input type="checkbox"/> 缺陷部位已整改； <input type="checkbox"/> 缺陷部位未整改				

	停炉检查	2	本体变形	<input type="checkbox"/> 无凹陷，弯曲，鼓包，变形； <input type="checkbox"/> 存在凹陷； <input type="checkbox"/> 存在弯曲； <input type="checkbox"/> 存在鼓包和变形；	
		3	腐蚀、水垢	<input type="checkbox"/> 无腐蚀，裂纹状况； <input type="checkbox"/> 存在腐蚀； <input type="checkbox"/> 存在裂纹状况	
		4	备用或停用的锅炉	<input type="checkbox"/> 已采取防腐措施； <input type="checkbox"/> 未采取防腐措施	
3	安全附件	1	安全阀、压力表、水位表、温度仪表	<input type="checkbox"/> 在校验有效期内，无泄漏； <input type="checkbox"/> 超出校验有效期； <input type="checkbox"/> 有泄漏	
		2	报警装置	<input type="checkbox"/> 超温，超压，连锁装置符合要求； <input type="checkbox"/> 超温不符合要求； <input type="checkbox"/> 超压不符合要求； <input type="checkbox"/> 连锁装置不符合要求	
4	辅机和附件	1	排污阀与排污管道	<input type="checkbox"/> 无渗漏，畅通，排污时无振动； <input type="checkbox"/> 存在渗漏； <input type="checkbox"/> 不畅通； <input type="checkbox"/> 排污时有振动	
		2	循环泵和备用循环泵	<input type="checkbox"/> 循环泵完好，无异响； <input type="checkbox"/> 循环泵损坏； <input type="checkbox"/> 存在异响	
		3	燃烧器、燃料系统	<input type="checkbox"/> 设备运行正常； <input type="checkbox"/> 设备不能正常运行	
5	管理方面检查	1	运行、巡回检查、水处理、事故、检修、保养记录	<input type="checkbox"/> 齐全，正确，满足相关制度要求； <input type="checkbox"/> 不齐全； <input type="checkbox"/> 有错误； <input type="checkbox"/> 不满足相关制度要求	
		2	出厂资料、安装报告、定期检验报告、使用登记证	<input type="checkbox"/> 齐全完整； <input type="checkbox"/> 不齐全	
建筑分部完损等级		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		处理意见	<input type="checkbox"/> 维修维护 <input type="checkbox"/> 安全评估 <input type="checkbox"/> 检测鉴定 <input type="checkbox"/> 应急处理
检查人				记录人	检查日期： 年 月 日

表 J.0.2 压力容器检查记录表				编号
填表单位		产权单位		<input type="checkbox"/> 日常检查 <input type="checkbox"/> 特定检查

房屋名称与编号		地址		建筑面积(m ²)	
序号	检查项目	检查内容	检查情况记录		损坏与故障的情况（包括部位和范围、程度）
1	压力容器本体及运行状况	1 压力容器的本体、接口（阀门、管路）部位、焊接接头	<input type="checkbox"/> 无裂纹，过热，变形，泄漏，损伤； <input type="checkbox"/> 存在裂纹； <input type="checkbox"/> 存在过热； <input type="checkbox"/> 存在变形； <input type="checkbox"/> 存在泄漏； <input type="checkbox"/> 存在损伤		
		2 外表面	<input type="checkbox"/> 无腐蚀，无异常结霜、结露； <input type="checkbox"/> 存在腐蚀； <input type="checkbox"/> 存在异常结霜、结露		
		3 保温层	<input type="checkbox"/> 无破损，脱落，潮湿，跑冷； <input type="checkbox"/> 存在破损； <input type="checkbox"/> 存在脱落； <input type="checkbox"/> 存在潮湿； <input type="checkbox"/> 存在跑冷		
		4 压力容器与相邻管道或者构件	<input type="checkbox"/> 无异常振动，响声或者相互摩擦； <input type="checkbox"/> 存在异常振动； <input type="checkbox"/> 存在响声或者相互摩擦		
		5 支承或者支座	<input type="checkbox"/> 无损坏，开裂； <input type="checkbox"/> 存在损坏； <input type="checkbox"/> 存在开裂		
		6 基础	<input type="checkbox"/> 无下沉，倾斜，开裂； <input type="checkbox"/> 存在下沉； <input type="checkbox"/> 存在倾斜； <input type="checkbox"/> 存在开裂		
		7 紧固螺栓	<input type="checkbox"/> 齐全，完好； <input type="checkbox"/> 有缺失； <input type="checkbox"/> 有损坏		
2	安全附件	1 安全阀、压力表、温度仪表	<input type="checkbox"/> 在校验有效期内，无泄漏； <input type="checkbox"/> 超出校验有效期； <input type="checkbox"/> 有有泄漏		
		2 液位计指示装置	<input type="checkbox"/> 无泄漏，裂纹，破碎； <input type="checkbox"/> 存在泄漏； <input type="checkbox"/> 存在裂纹； <input type="checkbox"/> 存在破碎		
3	管理方面检查	1 出厂资料、安装报告、定期检验报告、使用登记证、日常检查记录	<input type="checkbox"/> 齐全完整； <input type="checkbox"/> 不齐全		
建筑分部完损等级		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		处理意见	<input type="checkbox"/> 维修维护 <input type="checkbox"/> 安全评估 <input type="checkbox"/> 检测鉴定 <input type="checkbox"/> 应急处理
检查人				记录人	检查日期： 年 月 日

表 J.0.3 供暖供热系统检查记录表

填表单位							产权单位			编号	
房屋名称与编号							地址		建筑面积(m ²)		<input type="checkbox"/> 日常检查 <input type="checkbox"/> 特定检查
序号	检查项目	检查内容		检查情况记录			损坏与故障的情况（包括部位和范围、程度）				
1	建筑采暖供热系统	1	管道保温层	<input type="checkbox"/> 无破损，脱落，潮湿，跑冷； <input type="checkbox"/> 存在破损； <input type="checkbox"/> 存在脱落； <input type="checkbox"/> 存在潮湿； <input type="checkbox"/> 存在跑冷							
		2	内、室外管道锈蚀状况	<input type="checkbox"/> 无锈蚀； <input type="checkbox"/> 存在锈蚀							
		3	管道跑冒滴漏状况	<input type="checkbox"/> 无跑冒滴漏； <input type="checkbox"/> 存在跑冒滴漏							
		4	循环泵	<input type="checkbox"/> 循环泵完好，无异响； <input type="checkbox"/> 循环泵损坏； <input type="checkbox"/> 存在异响							
		5	换热设备、锅炉、采暖子系统承压能力	<input type="checkbox"/> 正常； <input type="checkbox"/> 存在掉压； <input type="checkbox"/> 存在泄露现象							
2	管理方面检查	1	出厂资料、安装报告	<input type="checkbox"/> 齐全完整； <input type="checkbox"/> 不齐全							
		2	大修记录和改造资料记录	<input type="checkbox"/> 齐全完整； <input type="checkbox"/> 不齐全							
		3	运行、维护、检查记录	<input type="checkbox"/> 齐全完整； <input type="checkbox"/> 不齐全							
		4	人员岗位和规章制度	<input type="checkbox"/> 已建立并执行良好； <input type="checkbox"/> 未建立； <input type="checkbox"/> 未执行							
建筑分部完损等级		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			处理意见		<input type="checkbox"/> 维修维护 <input type="checkbox"/> 安全评估 <input type="checkbox"/> 检测鉴定 <input type="checkbox"/> 应急处理				
检查人					记录人		检查日期： 年 月 日				

附录 K 建筑空调系统检查记录表

表 K 建筑空调系统检查记录表							编号	
填表单位		产权单位			□日常检查 □特定检查			
房屋名称与编号		地址			建筑面积(m ²)			
序号	检查项目	检查内容		检查情况记录	损伤与异常的情况描述			
1	冷热源设备	1	冷热源设备、	机组固定	□正常;□基座螺栓松动、螺栓缺失、基座锈蚀			
			冷却塔	机组运行	□正常;□电机外壳烫手、噪声异常			
2	输送设备	2	水泵、风机	机组固定	□正常;□基座螺栓松动、螺栓缺失、基座锈蚀			
				机组运行	□正常;□电机外壳烫手、噪声异常			
3	末端设备	3	室内空调器、 组合式空调 机组	机组固定	□正常;□基座螺栓松动、螺栓缺失、基座锈蚀			
				机组运行	□正常;□电机外壳烫手、噪声异常			
		4	风机盘管	机组固定	□正常;□保温破损, □渗漏, 管道锈蚀			
				机组运行	□正常;□振动异常、噪声异常			
4	空调运行	8	空调功能失效区	□R=(0~5)%; □R=(6~25)%; □R=(26~50)%; □R=>50%				
5	资料核查	5	规章制度建立与执行情况	□资料完整;□资料不完整				
		6	报修与实施维修记录	□资料完整;□资料不完整				
		7	维修、中修、大修与改造记录	□资料完整;□资料不完整				
建筑分部完损等级		□完好 □基本完好 □一般损坏 □严重损坏			处理意见	□维修维护 □安全评估 □检测鉴定 □应急处理		
检查人					记录人	检查日期: 年 月 日		

附录 L 建筑电梯检查记录表

表 L.0.1 建筑曳引或液压驱动电梯检查记录表						编号		
填表单位		产权单位				<input type="checkbox"/> 日常检查 <input type="checkbox"/> 特定检查		
房屋名称与编号		地址		建筑面积(m ²)				
序号	检查项目	检查内容	检查情况记录	损坏与故障的情况（包括部位和范围、程度）				
1	建筑电梯设备	1	轿厢内的乘梯须知	<input type="checkbox"/> 完好有效； <input type="checkbox"/> 有缺失、不齐全				
		2	《安全检验合格》	<input type="checkbox"/> 在检验有效期内； <input type="checkbox"/> 不在检验有效期内				
		3	驱动主机（液压泵站）	<input type="checkbox"/> 工作无异常噪音与振动； <input type="checkbox"/> 工作有异常噪音， <input type="checkbox"/> 工作有异常振动				
		4	制动器	<input type="checkbox"/> 动作灵活可靠； <input type="checkbox"/> 动作不可靠				
		5	控制柜	<input type="checkbox"/> 工作正常可靠； <input type="checkbox"/> 工作不可靠				
		6	轿厢、层门、地坎和候梯厅	<input type="checkbox"/> 清洁、无杂物； <input type="checkbox"/> 污浊、有杂物				
		7	层门总体性能	<input type="checkbox"/> 完好有效； <input type="checkbox"/> 有缺失、损坏				
		8	层门锁紧和自动关闭层门装置	<input type="checkbox"/> 完好有效； <input type="checkbox"/> 有缺失、损坏				
		9	轿门总体性能	<input type="checkbox"/> 完好有效； <input type="checkbox"/> 有缺失、损坏				
		10	轿门防止门夹人的保护装置	<input type="checkbox"/> 完好有效； <input type="checkbox"/> 有缺失、损坏				
		11	轿厢照明	<input type="checkbox"/> 完好有效； <input type="checkbox"/> 有缺失、损坏				
		12	应急照明和应急对讲系	<input type="checkbox"/> 完好有效； <input type="checkbox"/> 有缺失、损坏				

		统			
		13	轿厢通风或空调装置	<input type="checkbox"/> 工作正常可靠； <input type="checkbox"/> 工作不可靠	
		14	层站指示器及到站钟 (如果有)	<input type="checkbox"/> 工作正常可靠； <input type="checkbox"/> 工作不可靠	
		15	层站呼梯盒的按钮	<input type="checkbox"/> 完好有效； <input type="checkbox"/> 有缺失、损坏	
		16	轿厢内操纵盘的按钮	<input type="checkbox"/> 完好有效； <input type="checkbox"/> 有缺失、损坏	
		17	层门门楣及门套上方相 邻部位饰面材料	<input type="checkbox"/> 固定牢靠，不应因材料松动脱落伤及人员； <input type="checkbox"/> 固定不牢 靠，可能因材料松动脱落伤及人员	
		18	金属表面	<input type="checkbox"/> 无老化、锈蚀和磨损； <input type="checkbox"/> 存在老化， <input type="checkbox"/> 存在锈蚀， <input type="checkbox"/> 存 在磨损	
		19	运行试验	<input type="checkbox"/> 运行平稳，无异常振动或声响； <input type="checkbox"/> 运行不平稳、有振动， <input type="checkbox"/> 运行不平稳、存在异常声响	
		20	电梯应答	<input type="checkbox"/> 能可靠应答呼梯平层； <input type="checkbox"/> 不能可靠应答呼梯平层	
		2	设备运行 维护与使 用管理资 料	21	随机资料及注册登记资 料
22	电梯定期检验报告			<input type="checkbox"/> 齐全，并在检验有效期内； <input type="checkbox"/> 不齐全， <input type="checkbox"/> 不在检验有效 期内	
23	电梯日常检查与使用状 况记录			<input type="checkbox"/> 齐全有效； <input type="checkbox"/> 不齐全、有缺失	
24	应急救援演习记录			<input type="checkbox"/> 齐全有效； <input type="checkbox"/> 不齐全、有缺失	
25	使用维护说明书			<input type="checkbox"/> 齐全有效； <input type="checkbox"/> 不齐全、有缺失	
26	事故与故障的应急措施 和救援预案			<input type="checkbox"/> 齐全，且措施预案可行； <input type="checkbox"/> 不齐全， <input type="checkbox"/> 措施预案不可行	
27	电梯钥匙使用管理制度			<input type="checkbox"/> 齐全，且制度可行； <input type="checkbox"/> 不齐全， <input type="checkbox"/> 制度不可行	
28	运行故障和事故记录			<input type="checkbox"/> 齐全有效； <input type="checkbox"/> 不齐全、有缺失	
29	日常维护保养记录及维			<input type="checkbox"/> 齐全有效； <input type="checkbox"/> 不齐全、有缺失	

			修记录		
		30	电梯特定检查记录	<input type="checkbox"/> 齐全有效； <input type="checkbox"/> 不齐全、有缺失	
		31	与取得相应资格维保单位签订的维护保养合同	<input type="checkbox"/> 有； <input type="checkbox"/> 无	
		32	使用单位电梯安全管理人员	<input type="checkbox"/> 有并持特种设备安全管理人员证； <input type="checkbox"/> 有但无特种设备安全管理人员证； <input type="checkbox"/> 无	
		33	取得相应资格维保单位的电梯作业人员	<input type="checkbox"/> 有并持特种设备作业人员证； <input type="checkbox"/> 有但无特种设备作业人员证； <input type="checkbox"/> 无	
3	管理性检查	34	人员岗位和规章制度建立情况	<input type="checkbox"/> 已建立； <input type="checkbox"/> 未建立	
		35	人员岗位和规章制度执行记录	<input type="checkbox"/> 执行良好； <input type="checkbox"/> 未执行	
建筑分部完损等级		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			处理意见
					<input type="checkbox"/> 维修维护 <input type="checkbox"/> 安全评估 <input type="checkbox"/> 检测鉴定 <input type="checkbox"/> 应急处理
检查人					记录人
					检查日期： 年 月 日

表 L.0.2 建筑自动扶梯和自动人行道检查记录表					编号
填表单位	产权单位			<input type="checkbox"/> 日常检查 <input type="checkbox"/> 特定检查	
房屋名称与编号		地址		建筑面积(m ²)	
序号	检查项目	检查内容	检查情况记录	损坏与故障的情况（包括部位和范围、程度）	
1	建筑电梯	1 出入口的乘梯中文提示	<input type="checkbox"/> 完好有效； <input type="checkbox"/> 有缺失、不齐全		

	设备		标识		
		2	《安全检验合格》	<input type="checkbox"/> 在检验有效期内； <input type="checkbox"/> 不在检验有效期内	
		3	自启动功能	<input type="checkbox"/> 符合标准要求； <input type="checkbox"/> 不符合标准要求	
		4	梳齿板梳齿或踏板面齿	<input type="checkbox"/> 完好，无缺损； <input type="checkbox"/> 有缺失、损坏	
		5	扶手带入口处手指和手的保护装置	<input type="checkbox"/> 工作正常可靠； <input type="checkbox"/> 工作不可靠	
		6	扶手带	<input type="checkbox"/> 无老化、损坏； <input type="checkbox"/> 有老化， <input type="checkbox"/> 有损坏	
		7	金属表面	<input type="checkbox"/> 金属表面无锈蚀、磨损、变形； <input type="checkbox"/> 金属表面有锈蚀， <input type="checkbox"/> 金属表面有磨损， <input type="checkbox"/> 金属表面有变形	
		8	运行试验	<input type="checkbox"/> 无振动及异常声响； <input type="checkbox"/> 有振动， <input type="checkbox"/> 有异常声响	
2	设备运行 维护与使用 管理资料	9	随机资料及注册登记资料	<input type="checkbox"/> 内容与实物相符； <input type="checkbox"/> 内容与实物不相符	
		10	电梯定期检验报告	<input type="checkbox"/> 齐全，且在检验有效期内； <input type="checkbox"/> 不齐全， <input type="checkbox"/> 不在检验有效期内	
		11	电梯日常检查与使用状况记录	<input type="checkbox"/> 齐全有效； <input type="checkbox"/> 不齐全、有缺失	
		12	应急救援演习记录	<input type="checkbox"/> 齐全有效； <input type="checkbox"/> 不齐全、有缺失	
		13	使用维护说明书	<input type="checkbox"/> 齐全有效； <input type="checkbox"/> 不齐全、有缺失	
		14	事故与故障的应急措施和救援预案	<input type="checkbox"/> 齐全，且措施预案可行； <input type="checkbox"/> 不齐全， <input type="checkbox"/> 措施预案不可行	
		15	电梯钥匙使用管理制度	<input type="checkbox"/> 齐全，且制度可行； <input type="checkbox"/> 不齐全， <input type="checkbox"/> 制度不可行	
		16	运行故障和事故记录	<input type="checkbox"/> 齐全有效； <input type="checkbox"/> 不齐全、有缺失	
		17	日常维护保养记录及维修记录	<input type="checkbox"/> 齐全有效； <input type="checkbox"/> 不齐全、有缺失	

		18	电梯特定检查记录	<input type="checkbox"/> 齐全有效； <input type="checkbox"/> 不齐全、有缺失	
		19	与取得相应资格维保单位签订的维护保养合同	<input type="checkbox"/> 有， <input type="checkbox"/> 无	
		20	使用单位电梯安全管理人员	<input type="checkbox"/> 有并持特种设备安全管理人员证； <input type="checkbox"/> 有但无特种设备安全管理人员证； <input type="checkbox"/> 无	
		21	取得相应资格维保单位的电梯作业人员	<input type="checkbox"/> 有并持特种设备作业人员证； <input type="checkbox"/> 有但无特种设备作业人员证； <input type="checkbox"/> 无	
3	管理性检查	22	人员岗位和规章制度建立情况	<input type="checkbox"/> 已建立； <input type="checkbox"/> 未建立	
		23	人员岗位和规章制度执行记录	<input type="checkbox"/> 执行良好； <input type="checkbox"/> 未执行	
建筑分部完损等级		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		处理意见	<input type="checkbox"/> 维修维护 <input type="checkbox"/> 安全评估 <input type="checkbox"/> 检测鉴定 <input type="checkbox"/> 应急处理
检查人				记录人	检查日期： 年 月 日

附录 M 建筑供配电系统与照明检查记录表

表 M 建筑供配电系统与照明检查记录表					编号	
填表单位		产权单位			组别	
房屋名称与编号		地址		建筑面积(m ²)		
序号	检查项目	检查内容	检查情况记录		损坏与故障的情况（包括部位和范围、程度）	
1	建筑供电系统	1 供配电系统	<input type="checkbox"/> 导线连接部件连接可靠，无松动、脱落情况，连接部位运行温度在正常范围内； <input type="checkbox"/> 导线连接部件松动、脱落，连接部位运行温度超过正常范围 <input type="checkbox"/> 绝缘部件完好，无破损，运行温度正常； <input type="checkbox"/> 绝缘部件破损，运行温度异常 <input type="checkbox"/> 仪器、仪表功能正常，指示数值在正常范围内； <input type="checkbox"/> 仪器、仪表功能异常，指示数值与实际不符 <input type="checkbox"/> 配电线路完好，绝缘层无脱落、破损情况，运行温度正常； <input type="checkbox"/> 配电线路绝缘层脱落、破损，运行温度异常 <input type="checkbox"/> 配电箱（柜）配件齐全，无破损、脏污、过热等情况； <input type="checkbox"/> 配电箱（柜）配件缺失，有破损、脏污、过热等情况 <input type="checkbox"/> 漏电保护装置动作正常、可靠； <input type="checkbox"/> 漏电保护装置不能正常动作			
		2 应急与后备供电系统	<input type="checkbox"/> 导线连接部件连接可靠，无松动、脱落情况，连接部位运行温度在正常范围内； <input type="checkbox"/> 导线连接部件松动、脱落，连接部位运行温度超过正常范围 <input type="checkbox"/> 绝缘部件完好，无破损，运行温度正常； <input type="checkbox"/> 绝缘部件破损，运行温度异常 <input type="checkbox"/> 仪器、仪表功能正常，指示数值在正常范围内； <input type="checkbox"/> 仪器、仪			

		<p>表功能异常，指示数值与实际不符</p> <p><input type="checkbox"/> 配电线路完好，绝缘层无脱落、破损情况，运行温度正常；<input type="checkbox"/> 配电线路绝缘层脱落、破损，运行温度异常</p> <p><input type="checkbox"/> 配电箱（柜）配件齐全，无破损、脏污、过热等情况；<input type="checkbox"/> 配电箱（柜）配件缺失，有破损、脏污、过热等情况</p> <p><input type="checkbox"/> 漏电保护装置动作正常、可靠；<input type="checkbox"/> 漏电保护装置不能正常动作</p>	
	3 低压电器	<p><input type="checkbox"/> 导线连接部件连接可靠，无松动、脱落情况，连接部位运行温度在正常范围内；<input type="checkbox"/> 导线连接部件松动、脱落，连接部位运行温度超过正常范围</p> <p><input type="checkbox"/> 绝缘部件完好，无破损，运行温度正常；<input type="checkbox"/> 绝缘部件破损，运行温度异常</p> <p><input type="checkbox"/> 仪器、仪表功能正常，指示数值在正常范围内；<input type="checkbox"/> 仪器、仪表功能异常，指示数值与实际不符</p> <p><input type="checkbox"/> 配电线路完好，绝缘层无脱落、破损情况，运行温度正常；<input type="checkbox"/> 配电线路绝缘层脱落、破损，运行温度异常</p> <p><input type="checkbox"/> 配电箱（柜）配件齐全，无破损、脏污、过热等情况；<input type="checkbox"/> 配电箱（柜）配件缺失，有破损、脏污、过热等情况</p> <p><input type="checkbox"/> 漏电保护装置动作正常、可靠；<input type="checkbox"/> 漏电保护装置不能正常动作</p>	
	4 配电线路	<p><input type="checkbox"/> 导线连接部件连接可靠，无松动、脱落情况，连接部位运行温度在正常范围内；<input type="checkbox"/> 导线连接部件松动、脱落，连接部位运行温度超过正常范围</p> <p><input type="checkbox"/> 绝缘部件完好，无破损，运行温度正常；<input type="checkbox"/> 绝缘部件破损，运行温度异常</p>	
	5 临时用电设施设备	<p><input type="checkbox"/> 导线连接部件连接可靠，无松动、脱落情况；连接部位运行温度在正常范围内；<input type="checkbox"/> 导线连接部件松动、脱落，连接部位运行温度超过正常范围。</p> <p><input type="checkbox"/> 绝缘部件完好，无破损，运行温度正常；<input type="checkbox"/> 绝缘部件破损，运行温度异常</p>	

			<input type="checkbox"/> 仪器、仪表功能正常，指示数值在正常范围内； <input type="checkbox"/> 仪器、仪表功能异常，指示数值与实际不符 <input type="checkbox"/> 配电箱（柜）配件齐全，无破损、脏污、过热等情况； <input type="checkbox"/> 配电箱（柜）配件缺失，有破损、脏污、过热等情况 <input type="checkbox"/> 漏电保护装置动作正常、可靠。； <input type="checkbox"/> 漏电保护装置不能正常动作。	
		6	安全用电设施 <input type="checkbox"/> 导线连接部件连接可靠，无松动、脱落情况，连接部位运行温度在正常范围内； <input type="checkbox"/> 导线连接部件松动、脱落，连接部位运行温度超过正常范围 <input type="checkbox"/> 绝缘部件完好，无破损，运行温度正常； <input type="checkbox"/> 绝缘部件破损，运行温度异常 <input type="checkbox"/> 仪器、仪表功能正常，指示数值在正常范围内； <input type="checkbox"/> 仪器、仪表功能异常，指示数值与实际不符； <input type="checkbox"/> 配电线路绝缘层脱落、破损，运行温度异常 <input type="checkbox"/> 配电箱（柜）配件齐全，无破损、脏污、过热等情况； <input type="checkbox"/> 配电箱（柜）配件缺失，有破损、脏污、过热等情况 <input type="checkbox"/> 漏电保护装置动作正常、可靠； <input type="checkbox"/> 漏电保护装置不能正常动作	
	建筑照明	1	灯具及其保护罩 <input type="checkbox"/> 完整、固定可靠；开关插座面板无碎裂现象，固定用部件齐全； <input type="checkbox"/> 零配件有缺失；开关插座面板有碎裂现象，固定用部件缺失	
		2	应急灯、安全疏散标志灯 <input type="checkbox"/> 固定可靠、运行正常； <input type="checkbox"/> 固定不可靠、运行不正常	
建筑分部完损等级		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		处理意见 <input type="checkbox"/> 维修维护 <input type="checkbox"/> 安全评估 <input type="checkbox"/> 检测鉴定 <input type="checkbox"/> 应急处理
检查人				记录人 检查日期： 年 月 日

附录 N 建筑智能系统检查记录表

表 N.0.1 建筑安全防范子系统检查记录表						编号			
填表单位						产权单位			
房屋名称与编号						地址	建筑面积 (m ²)		
序号	检查项目	检查内容		检查情况记录			损坏与故障的情况（包括部位和范围、程度）		
1	数据	1	系统的通信和数据传输状况		<input type="checkbox"/> 数据运行正常，正常传输， <input type="checkbox"/> 网络运行正常； <input type="checkbox"/> 系统故障，数据无法传输				
2	记录	2	系统存储记录的保存时间		<input type="checkbox"/> 存储满足管理要求； <input type="checkbox"/> 存储不能满足管理要求				
3	视频安防监控系统	3	现场设备	摄像机	<input type="checkbox"/> 设备安装可靠无松动， <input type="checkbox"/> 设备外观完好并保持清洁， <input type="checkbox"/> 电源线的接线端子紧固无松动现象， <input type="checkbox"/> 控制线的接线端子紧固无松动现象， <input type="checkbox"/> 设备绝缘部件完好，无破损，运行温度正常， <input type="checkbox"/> 监控视频图像显示清晰无干扰， <input type="checkbox"/> 系统主机和数字录像设备正常运行， <input type="checkbox"/> 存储和回放图像应清晰；				
		4		镜头					
		5		云台					
		6		防护罩					
		7	中控室设	监视器	<input type="checkbox"/> 设备安装可靠无松动， <input type="checkbox"/> 设备外观完好， <input type="checkbox"/> 监控视频图像显示清晰无干扰， <input type="checkbox"/> 系统主机和数字录像设备应正常运行， <input type="checkbox"/> 存储				
		8		矩阵主机					

		9	备	视频分配器	和回放图像清晰；	
		10		控制键盘	□设备安装松动，□设备外观破损，□监控视频图像模糊，□图像有干扰，□系统主机和数字录像设备运行有故障，□存储和回放图像模糊	
		11		录像设备		
4	入侵报警系统（含周界入侵报警系统	12	主机设备		□设备安装可靠无松动，□设备外观完好，□电源线的接线端子紧固无松动，□设备绝缘部件完好，无破损，运行温度正常；	
		13	现场探测器		□设备安装松动，□设备外观存在破损，□电源线的接线端松动，□设备绝缘部件破损，运行温度异常	
		14	报警器		□能够正常报警，□设备运行正常； □设备不能正常报警□设备处于故障状态	
5	出入口控制（门禁）系统	15	门禁刷卡器		□设备安装可靠无松动，□设备外观完好，□电源线的接线端子紧固无松动，□设备绝缘部件完好，无破损，运行温度正常； □设备安装松动，□设备外观存在破损，□电源线的接线端松动，□设备绝缘部件破损，运行温度异常	
		16	蓝牙传输装置			
		17	二维码扫描设备			
		18	人脸识别设备			
		19	门禁控制器			
		20	系统主机及现场门禁设备		□设备正常运行，□设备全部在线控制，□无故障报警； □设备有不在线的状态，□设备处于故障状态	
6	巡更管理系统	21	巡更点设备和巡更打点设备（含二维码图片和 NFC 贴片）		□安装可靠无松动，□设备外观完好，□无点位缺失状况； □设备安装松动，□设备外观存在破损，□有巡更点位缺失， □巡更点位破损	
		22	主机和巡更打点设备		□设备运行正常，□设备正常读取巡更数据； □设备处于故障状态，□设备无法读取巡更数据	
7	停车场（库）管	23	主机	自动闸杆	□设备安装可靠无松动，□设备外观完好，□电源线的接线端子紧固无松动现象，□控制线的接线端子紧固无松动现象，□设备	
		24	设备	闸杆箱		

	理系统	25	发卡设备	绝缘部件完好，无破损，运行温度正常， <input type="checkbox"/> 设备运行正常， <input type="checkbox"/> 设备数据正常传输， <input type="checkbox"/> 车位显示设备正常， <input type="checkbox"/> 图像采集清晰可靠；			
		26	现场设备	读卡设备（含无线蓝牙传输装置、ETC 装置等）		<input type="checkbox"/> 设备安装松动， <input type="checkbox"/> 设备外观存在破损， <input type="checkbox"/> 电源线的接线端松动， <input type="checkbox"/> 控制线的接线端松动， <input type="checkbox"/> 设备绝缘部件破损，运行温度异常，	
				27		车位显示器	<input type="checkbox"/> 设备处于故障状态， <input type="checkbox"/> 设备无法读取数据， <input type="checkbox"/> 车位显示设备故障或显示不正常， <input type="checkbox"/> 图像采集模糊或无图像
				28		摄像机	
				29		地感设备	
				30		自动闸杆	<input type="checkbox"/> 设备升降自如平稳， <input type="checkbox"/> 设备运行正常无异响， <input type="checkbox"/> 防砸车传感器运行正常； <input type="checkbox"/> 设备处于故障状态， <input type="checkbox"/> 设备升降卡顿、有异响， <input type="checkbox"/> 防砸车传感器处于故障状态
8	访客对讲系统	31	室内可视对讲设备	<input type="checkbox"/> 安装可靠无松动， <input type="checkbox"/> 设备外观完好， <input type="checkbox"/> 电源线的接线端子紧固无松动， <input type="checkbox"/> 控制线的接线端子紧固无松动， <input type="checkbox"/> 设备绝缘部件完好，无破损，运行温度正常， <input type="checkbox"/> 设备运行正常 <input type="checkbox"/> 数据能够正常传输；			
		32	室外可视对讲设备	<input type="checkbox"/> 设备安装松动， <input type="checkbox"/> 设备外观破损， <input type="checkbox"/> 电源线的接线端子松动， <input type="checkbox"/> 控制线的接线端子松动， <input type="checkbox"/> 设备绝缘部件破损，运行温度异常 <input type="checkbox"/> 设备处于故障状态， <input type="checkbox"/> 数据传输故障			
		33	电控锁远程控制及现场密码输入	<input type="checkbox"/> 设备外观完好， <input type="checkbox"/> 设备运行正常， <input type="checkbox"/> 门锁开启正常， <input type="checkbox"/> 网络传输设备运行正常， <input type="checkbox"/> 数据能正常传输；			
		34	蓝牙、二维码扫描、人脸识别及手机 APP 控制	<input type="checkbox"/> 设备外观破损， <input type="checkbox"/> 设备处于故障状态， <input type="checkbox"/> 门锁开启故障失效， <input checked="" type="checkbox"/> 网络传输设备故障， <input type="checkbox"/> 数据传输故障			
9	管理性检查	35	机房管理	<input type="checkbox"/> 消防设施设施正常， <input type="checkbox"/> 消防器材配备齐全， <input type="checkbox"/> 机房照明正常， <input type="checkbox"/> 环境温度湿度正常， <input type="checkbox"/> 机房卫生无积尘； <input type="checkbox"/> 消防设施设施故障， <input type="checkbox"/> 消防器材配备不齐全或器材失效， <input type="checkbox"/> 机			

			房照明故障或照度不足, <input type="checkbox"/> 环境温度湿度超标, <input type="checkbox"/> 机房卫生差, 积尘大;	
	36	规章制度	<input type="checkbox"/> 齐全完整, 满足现场管理需求; <input type="checkbox"/> 不齐全	
	37	运行和维保管理	<input type="checkbox"/> 设备的运行记录和维保记录齐全有效, <input type="checkbox"/> 维修保养计划有效实施; <input type="checkbox"/> 记录不齐全, <input type="checkbox"/> 无维修保养痕迹, <input type="checkbox"/> 不满足相关制度的要求	
	38	维修记录和大修资料	<input type="checkbox"/> 齐全完整, 满足现场管理需求; <input type="checkbox"/> 不齐全	
建筑分部完损等级			<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	处理意见 <input type="checkbox"/> 维修维护 <input type="checkbox"/> 安全评估 <input type="checkbox"/> 检测鉴定 <input type="checkbox"/> 应急处理
检查人				记录人
				检查日期: 年 月 日

表 N.0.2 建筑设备自动化子系统检查记录表					编号	
填表单位	产权单位			组别		
房屋名称与编号	地址		建筑面积(m ²)			
序号	检查项目	检查内容	检查情况记录	损坏与故障的情况 (包括部位和范围、程度)		
1	控制设备	1 传感器	<input type="checkbox"/> 设备安装稳固可靠无松动, <input type="checkbox"/> 设备外观完好, 无破损锈蚀, <input type="checkbox"/> 电源线的接线端子紧固无松动, <input type="checkbox"/> 控制线的接线端子紧固无松动, <input type="checkbox"/> 设备绝缘部件完好, 无破损, 运行温度正常, <input type="checkbox"/> 设备运行正常, <input type="checkbox"/> 设备在线运行; <input type="checkbox"/> 设备安装不稳固有松动, <input type="checkbox"/> 设备外观破损有严重锈蚀, <input type="checkbox"/> 电			
		2 变送器				
		3 电动阀门				

		4	执行器	源线的接线端子松动, <input type="checkbox"/> 控制线的接线端子松动, <input type="checkbox"/> 设备绝缘部件破损, 运行温度异常, <input type="checkbox"/> 设备处于故障状态, <input type="checkbox"/> 设备掉线		
		5	现场控制器			
		6	控制箱	<input type="checkbox"/> 控制箱内清洁, <input type="checkbox"/> 接线端子紧固可靠, 无松动, <input type="checkbox"/> 控制箱内电器元件无缺失运行正常, <input type="checkbox"/> 控制箱内图纸齐整; <input type="checkbox"/> 控制箱内积尘较多, <input type="checkbox"/> 接线端子松动控制箱内电器元件缺失运行故障, <input type="checkbox"/> 控制箱内无图纸		
2	硬件设备	7	系统网络控制设备	<input type="checkbox"/> 设备运行正常, <input type="checkbox"/> 无未处理的故障报警, <input type="checkbox"/> 网络、端口及其传输设备正常, 数据传输正常, <input type="checkbox"/> 电源线的接线端子紧固无松动 <input type="checkbox"/> 设备绝缘部件完好, 无破损, 运行温度正常; <input type="checkbox"/> 设备处于故障状态, <input type="checkbox"/> 故障报警未处理, <input type="checkbox"/> 网络、端口及其传输设备故障常, 数据无法传输, <input type="checkbox"/> 电源线的接线端子松动, <input type="checkbox"/> 设备绝缘部件破损, 运行温度异常		
		8	计算机			
		9	工作站			
		10	打印机			
3	管理性检查	11	机房管理	<input type="checkbox"/> 消防设备设施正常, <input type="checkbox"/> 消防器材配备齐全, <input type="checkbox"/> 机房照明正常, <input type="checkbox"/> 环境温度湿度正常, <input type="checkbox"/> 机房卫生无积尘; <input type="checkbox"/> 消防设备设施故障, <input type="checkbox"/> 消防器材配备不齐全或器材失效, <input type="checkbox"/> 机房照明故障或照度不足, <input type="checkbox"/> 环境温度湿度超标, <input type="checkbox"/> 机房卫生差, 积尘大;		
		12	规章制度	<input type="checkbox"/> 齐全完整, 满足现场管理需求; <input type="checkbox"/> 不齐全		
		13	运行和维保管理	<input type="checkbox"/> 设备的运行记录和维保记录齐全有效, <input type="checkbox"/> 维修保养计划有效实施; <input type="checkbox"/> 记录不齐全, <input type="checkbox"/> 无维修保养痕迹, <input type="checkbox"/> 不满足相关制度的要求		
		14	维修记录和大修资料	<input type="checkbox"/> 齐全完整, 满足现场管理需求; <input type="checkbox"/> 不齐全		
建筑分部完损等级		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			处理意见	<input type="checkbox"/> 维修维护 <input type="checkbox"/> 安全评估 <input type="checkbox"/> 检测鉴定 <input type="checkbox"/> 应急处理

检查人		记录人		检查日期： 年 月 日
-----	--	-----	--	-------------

表 N.0.3 建筑智能化系统集成检查记录表					编号	
填表单位		产权单位			组别	
房屋名称与编号		地址		建筑面积(m ²)		
序号	检查项目	检查内容	检查情况记录		损坏与故障的情况（包括部位和范围、程度）	
1	软件平台	1 系统集成软件平台	<input type="checkbox"/> 软件平台运行正常，可以正常查看集成系统的运行情况； <input type="checkbox"/> 软件平台处于故障状态，无法查看集成系统的运行情况			
2	硬件设备	2 系统集成硬件设备	<input type="checkbox"/> 系统集成硬件设备运行正常， <input type="checkbox"/> 电源线的接线端子紧固无松动， <input type="checkbox"/> 控制线的接线端子紧固无松动， <input type="checkbox"/> 设备绝缘部件完好，无破损，运行温度正常； <input type="checkbox"/> 系统集成硬件设备处于故障状态， <input type="checkbox"/> 电源线的接线端子松动， <input type="checkbox"/> 控制线的接线端子松动， <input type="checkbox"/> 设备绝缘部件破损，运行温度异常			
3	各接口连线、接口与运行	3 系统集成的接口连接线和通讯接口	<input type="checkbox"/> 接线端紧固无松动， <input type="checkbox"/> 数据通信及数据传输正常无故障； <input type="checkbox"/> 接线端松动， <input type="checkbox"/> 数据通讯故障			
		4 系统运行和报警指示设备	<input type="checkbox"/> 系统运行正常，能正常显示和报警， <input type="checkbox"/> 无未处理故障报警； <input type="checkbox"/> 系统处于故障状态， <input type="checkbox"/> 故障报警未处理			
4	网络、端	5 网络、端口	<input type="checkbox"/> 网络、端口及其传输设备运行正常， <input type="checkbox"/> 数据能正常传输；			

	口及数据传输设备	6 数据传输设备	<input type="checkbox"/> 网络、端口及其传输设备故障, <input type="checkbox"/> 数据传输异常			
5	管理性检查	7 机房管理	<input type="checkbox"/> 消防设备设施正常, <input type="checkbox"/> 消防器材配备齐全, <input type="checkbox"/> 机房照明正常, <input type="checkbox"/> 环境温度湿度正常, <input type="checkbox"/> 机房卫生无积尘; <input type="checkbox"/> 消防设备设施故障, <input type="checkbox"/> 消防器材配备不齐全或器材失效, <input type="checkbox"/> 机房照明故障或照度不足, <input type="checkbox"/> 环境温度湿度超标, <input type="checkbox"/> 机房卫生差, 积尘大;			
		8 规章制度	<input type="checkbox"/> 齐全完整, 满足现场管理需求; <input type="checkbox"/> 不齐全			
		9 运行和维保管理	<input type="checkbox"/> 设备的运行记录和维保记录齐全有效, <input type="checkbox"/> 维修保养计划有效实施; <input type="checkbox"/> 记录不齐全, <input type="checkbox"/> 无维修保养痕迹, <input type="checkbox"/> 不满足相关制度的要求			
		10 维修记录和大修资料	<input type="checkbox"/> 齐全完整, 满足现场管理需求; <input type="checkbox"/> 不齐全			
建筑分部完损等级		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		处理意见	<input type="checkbox"/> 维修维护 <input type="checkbox"/> 安全评估 <input type="checkbox"/> 检测鉴定 <input type="checkbox"/> 应急处理	
检查人				记录人	检查日期: 年 月 日	

表 N.0.4 相关的电源子系统检查记录表					编号
填表单位		产权单位			组别
房屋名称与编号		地址		建筑面积(m ²)	
序号	检查项目	检查内容	检查情况记录	损坏与故障的情况 (包括部位和范围、程度)	

1	电源系统	1	电源装置	<input type="checkbox"/> 设备外观完好无破损 <input type="checkbox"/> 设备运行正常 <input type="checkbox"/> 设备运行温度处于正常范围 <input type="checkbox"/> 供电电流、电压指示正常范围 <input type="checkbox"/> 设备无报警； <input type="checkbox"/> 设备外观有破损 <input type="checkbox"/> 设备处于故障状态 <input type="checkbox"/> 设备运行温度超出正常范围 <input type="checkbox"/> 供电电流、电压指示超出正常范围 <input type="checkbox"/> 设备有故障报警	
		2	接线端子	<input type="checkbox"/> 电源线的接线端子紧固无松动 <input type="checkbox"/> 控制线的接线端子紧固无松动 <input type="checkbox"/> 设备绝缘部件完好，无破损，运行温度正常； <input type="checkbox"/> 电源线的接线端子松动 <input type="checkbox"/> 控制线的接线端子松动 <input type="checkbox"/> 设备绝缘部件破损，运行温度异常	
		3	备用蓄电池	<input type="checkbox"/> 外观正常，无破损 <input type="checkbox"/> 设备运行正常 <input type="checkbox"/> 设备运行温度处于正常范围 <input type="checkbox"/> 供电电流、电压指示正常范围 <input type="checkbox"/> 设备无报警； <input type="checkbox"/> 设备外观有破损 <input type="checkbox"/> 设备处于故障状态 <input type="checkbox"/> 设备运行温度超出正常范围 <input type="checkbox"/> 供电电流、电压指示超出正常范围 <input type="checkbox"/> 设备有故障报警	
建筑分部完损等级		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		处理意见	<input type="checkbox"/> 维修维护 <input type="checkbox"/> 安全评估 <input type="checkbox"/> 检测鉴定 <input type="checkbox"/> 应急处理
检查人				记录人	检查日期： 年 月 日

附录 P 建筑防火检查记录表

表 P 建筑防火检查记录表						编号	
填表单位		产权单位				租别	
房屋名称与编号		地址		建筑面积(m ²)		检查间数	间
序号	检查项目	检查内容	检查情况记录		变形与损伤的情况（包括部位和范围、程度）		
1	防火分隔设施	1 防火门	<input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 有更改、装修情况， <input type="checkbox"/> 常闭式防火门处于开敞状态， <input type="checkbox"/> 常开式防火门未安装电动闭门器或闭门器损坏， <input type="checkbox"/> 未安装防火门监控器， <input type="checkbox"/> 常闭式防火门无“保持常闭”标识				
		2 防火门密封条	<input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 不完整、有损坏， <input type="checkbox"/> 与主体连接有缝隙， <input type="checkbox"/> 氧化严重				
		3 防火卷帘	<input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 有更改、装修情况， <input type="checkbox"/> 防火卷帘变形， <input type="checkbox"/> 防火卷帘轨道变形， <input type="checkbox"/> 防火卷帘下堆放物品				
		4 其他防火分隔物	<input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 有擅自更改情况， <input type="checkbox"/> 有脱落、破损现象				
2	用电情况	5 用电管理	<input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 未制定用火、用电安全管理制度， <input type="checkbox"/> 有违规用火情况， <input type="checkbox"/> 有违规用电情况				
		6 电气设备	<input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 照明灯具及电气设备、线路的高温部位， 靠近可燃装修材料或构件时， 未采取隔热、散热等防火保护措施				

		7	电源线接头	<input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 线头有外露现象	
		8	电气线路	<input type="checkbox"/> 符合， <input type="checkbox"/> 附近有油类等易燃易爆危险品	
3	用火情况	9	部位	<input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 有用火情况	
		10	新增用火部位	<input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 未到有关物业管理单位备案	
		11	施工明火作业	<input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 未经有关物业管理单位批准	
4	消防控制室及设备机房	12	消防控制室	<input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 设备设施不齐全， <input type="checkbox"/> 设备设施不能正常工作， <input type="checkbox"/> 消防器材不齐全， <input type="checkbox"/> 未悬挂《消防控制室管理制度》、《消防控制室值班人员职责》、《火灾接警处警程序》、《消防控制室管理及应急程序》，或制度不全。 <input type="checkbox"/> 未落实双人值班， <input type="checkbox"/> 值班人员未持证上岗， <input type="checkbox"/> 未按规定保存有关消防工作的纸质或电子档案资料	
		13	设备机房	<input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 设备设施不齐全， <input type="checkbox"/> 设备设施不能正常工作， <input type="checkbox"/> 消防器材不齐全	
5	火灾自动报警系统	14	报警主机	<input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 处于故障状态， <input type="checkbox"/> 处于手动模式， <input type="checkbox"/> 未设置在有人值班的场所	
		15	探测器	<input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 外观损坏， <input type="checkbox"/> 处于故障状态， <input type="checkbox"/> 探测器类型与场所不符	
		16	维保情况	<input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 无维保记录， <input type="checkbox"/> 无检测报告	
6	消防给水系统	17	消防水池	<input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 有效容积不满足要求， <input type="checkbox"/> 无就地水位显示装置， <input type="checkbox"/> 无远程水位显示装置， <input type="checkbox"/> 消防用水量被他用， <input type="checkbox"/> 与生产、生活共用水池	

			但未设置消防用水量不被他用措施	
		18	消防水泵 <input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 外观锈蚀严重， <input type="checkbox"/> 电源控制柜处于手动状态	
		19	高位消防水箱 <input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 有效容积不满足要求， <input type="checkbox"/> 非采暖环境下时无防冻隔热措施， <input type="checkbox"/> 消防用水量被他用， <input type="checkbox"/> 与生产、生活共用高位水箱但未设置消防用水量不被他用措施	
		20	增稳压设备 <input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 设备处于故障状态， <input type="checkbox"/> 控制柜处于手动状态， <input type="checkbox"/> 未设置备用泵	
7	固定灭火系统	21	自动喷水灭火系统 <input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 报警阀组铭牌模糊或缺失或不清晰， <input type="checkbox"/> 报警阀组处于故障状态， <input type="checkbox"/> 组件有变形或其它机械性损伤， <input type="checkbox"/> 组件表面锈蚀严重， <input type="checkbox"/> 组件表面保护涂层损坏， <input type="checkbox"/> 喷头损坏	
		22	气体灭火系统 <input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 处于故障状态， <input type="checkbox"/> 防护区未设置泄压口， <input type="checkbox"/> 防护区未设置排风装置， <input type="checkbox"/> 防护区入口处未设置灭火剂喷放指示灯。	
		23	消火栓系统 <input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 消火栓箱外观损坏， <input type="checkbox"/> 消火栓外观锈蚀严重， <input type="checkbox"/> 消火栓阀门不灵活、漏水， <input type="checkbox"/> 无消防水带， <input type="checkbox"/> 消防水带老化严重，无法正常使用， <input type="checkbox"/> 无消防枪头， <input type="checkbox"/> 消防枪头无法正常使用	
		24	灭火器 <input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 灭火器箱损坏， <input type="checkbox"/> 未在有效期内， <input type="checkbox"/> 压力值未在规定范围， <input type="checkbox"/> 灭火器的皮管老化、有裂纹， <input type="checkbox"/> 灭火器瓶有腐蚀损坏情况， <input type="checkbox"/> 铅封不完整， <input type="checkbox"/> 安全标志不完整	
8	防排烟系	25	防排烟风机 <input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 设备处于故障状态， <input type="checkbox"/> 风机前的防火阀锈蚀严重或变形，机	

	统		构不灵活态， <input type="checkbox"/> 控制柜处于手动状态		
		26	排烟防火阀	<input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 处于故障状态， <input type="checkbox"/> 锈蚀严重或变形	
		27	正压送风口	<input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 处于故障状态， <input type="checkbox"/> 变形严重	
		28	排烟口	<input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 处于故障状态， <input type="checkbox"/> 变形严重。	
		29	风机电控柜	<input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 有杂物， <input type="checkbox"/> 有鼠患迹象	
		30	挡烟垂壁	<input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 不完整、有破损， <input type="checkbox"/> 活动式挡烟垂壁滑轨范围内有障碍物	
9	疏散条件	31	安全出口	<input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 有更改、装修情况， <input type="checkbox"/> 有锁闭情况， <input type="checkbox"/> 无出口标志灯	
		32	疏散通道	<input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 有更改、装修情况， <input type="checkbox"/> 不畅通、障碍物较多， <input type="checkbox"/> 不平坦， <input type="checkbox"/> 不防滑， <input type="checkbox"/> 未设置方向标志灯	
		33	应急照明	<input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 安装不规范， <input type="checkbox"/> 处于故障状态	
		34	应急广播	<input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 安装不规范， <input type="checkbox"/> 处于故障状态	
10	消防救援条件	35	消防车通道	<input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 不畅通， <input type="checkbox"/> 未设置“禁止阻塞”标志	
		36	消防车进入住宅小区、园区的出入口	<input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 有障碍物， <input type="checkbox"/> 锁闭且无配套及时打开的应急措施	
		37	消防车登高操作场地	<input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 有被占用情况， <input type="checkbox"/> 场地与建筑之间存在妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物	
		38	应急救援窗	<input type="checkbox"/> 符合；	

			<input type="checkbox"/> 无易于识别的明显标志， <input type="checkbox"/> 室外设置广告牌、私拉电线等妨碍救援的障碍物		
11	资料核查	39	新建房屋建筑首次检查 <input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 无《建设工程消防设计审核意见书》（合格）， <input type="checkbox"/> 无《建设工程消防验收意见书》（合格）； <input type="checkbox"/> 公众聚集场所无《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》		
		40	消防安全管理制度 <input type="checkbox"/> 符合； <input type="checkbox"/> 无消防安全教育、培训制度， <input type="checkbox"/> 无防火巡查、检查制度， <input type="checkbox"/> 无安全疏散设施管理制度， <input type="checkbox"/> 无消防(控制室)值班制度， <input type="checkbox"/> 无消防设施、器材维护管理制度， <input type="checkbox"/> 无火灾隐患整改制度， <input type="checkbox"/> 无用火、用电安全管理制度， <input type="checkbox"/> 有易燃易爆危险物品和场所，无相关防火防爆制度， <input type="checkbox"/> 有专职和义务消防队，无相关组织管理制度， <input type="checkbox"/> 为消防单位，无灭火和应急疏散预案演练制度， <input type="checkbox"/> 无燃气和电气设备的检查和管理(包括防雷、防静电)制度， <input type="checkbox"/> 无消防安全工作考评和奖惩制度		
建筑分部完损等级		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		处理意见	<input type="checkbox"/> 维修维护 <input type="checkbox"/> 安全评估 <input type="checkbox"/> 检测鉴定 <input type="checkbox"/> 应急处理
检查人				记录人	检查日期： 年 月 日

附录 Q 建筑防雷系统安全检查记录表

表 Q 建筑防雷系统安全检查记录表						编号	
填表单位		产权单位				租别	
房屋名称与编号		地址		建筑面积(m ²)		检查间数	间
序号	检查项目	检查内容	检查情况记录			变形与损伤的情况（包括部位和范围、程度）	
1	接闪器	1 避雷网、避雷带和避雷针	<input type="checkbox"/> 弯曲部位平顺，其他部位平直， <input type="checkbox"/> 无缺失， <input type="checkbox"/> 无断裂， <input type="checkbox"/> 无脱焊， <input type="checkbox"/> 无锈蚀， <input type="checkbox"/> 无电线和信号线等覆盖； <input type="checkbox"/> 弯曲部位不平顺，或其他部位不平直， <input type="checkbox"/> 缺失， <input type="checkbox"/> 断裂， <input type="checkbox"/> 脱焊， <input type="checkbox"/> 锈蚀， <input type="checkbox"/> 电线和信号线等覆盖				
		2 固定支架	<input type="checkbox"/> 牢固可靠、无脱落变形， <input type="checkbox"/> 表面涂层完整， <input type="checkbox"/> 无明显的锈蚀； <input type="checkbox"/> 不牢固、有脱落变形， <input type="checkbox"/> 表面涂层不完整， <input type="checkbox"/> 有明显的锈蚀				
		3 屋顶金属构件	<input type="checkbox"/> 与避雷带和避雷针焊接， <input type="checkbox"/> 无脱焊， <input type="checkbox"/> 连接导体无破损； <input type="checkbox"/> 与避雷带和避雷针无焊接， <input type="checkbox"/> 脱焊， <input type="checkbox"/> 连接导体破损				
2	引下线	4 引下线	<input type="checkbox"/> 与接闪器的电气连接良好， <input type="checkbox"/> 无缺失， <input type="checkbox"/> 无脱焊， <input type="checkbox"/> 无松动和锈蚀， <input type="checkbox"/> 无电线和信号线等覆盖， <input type="checkbox"/> 与附近的电气和电子线路的距离符合要求， <input type="checkbox"/> 近地段的机械损伤保护措施和防接触电压措施完好； <input type="checkbox"/> 与接闪器的电气连接不好， <input type="checkbox"/> 缺失， <input type="checkbox"/> 脱焊， <input type="checkbox"/> 松动和锈蚀， <input type="checkbox"/> 有电线和信号线等覆盖， <input type="checkbox"/> 与附近的电气和电子线路的距离不符合要求， <input type="checkbox"/> 近地段的机械损伤保护措施和防接触电压措施不好				
		5 断接卡或接地测试	<input type="checkbox"/> 电气连接良好， <input type="checkbox"/> 连接螺栓无松动和锈蚀；				

		点	<input type="checkbox"/> 电气连接不好, <input type="checkbox"/> 连接螺栓松动和锈蚀	
		6 固定支架	<input type="checkbox"/> 牢固可靠、无脱落变形, <input type="checkbox"/> 表面涂层完整, <input type="checkbox"/> 无明显的锈蚀; <input type="checkbox"/> 不牢固、脱落变形, <input type="checkbox"/> 表面涂层不完整, <input type="checkbox"/> 明显的锈蚀	
3	接地装置	7 接地装置	<input type="checkbox"/> 填土无沉陷情况, <input type="checkbox"/> 无因挖土方、敷设管线或种树木等挖断接地装置, <input type="checkbox"/> 年度检测报告中电阻值测试结果符合设计; <input type="checkbox"/> 填土沉陷造成接地装置损害, <input type="checkbox"/> 因挖土方、敷设管线或种树木等挖断接地装置情况, <input type="checkbox"/> 年度检测报告中电阻值测试结果不符合设计	
4	内部防雷装置	8 浪涌保护器	<input type="checkbox"/> 有浪涌保护器, <input type="checkbox"/> 外壳正常, <input type="checkbox"/> 状态指示牌(或指示灯)正常, <input type="checkbox"/> 接线无松动和脱落, <input type="checkbox"/> 无过热痕迹, <input type="checkbox"/> 无过多积尘, <input type="checkbox"/> 对于浪涌保护器前端串接有断路器、熔断器等, 保护装置工作正常; <input type="checkbox"/> 浪涌保护器缺失, <input type="checkbox"/> 外壳开裂, <input type="checkbox"/> 状态指示牌(或指示灯)变化, <input type="checkbox"/> 接线松动状或脱落, <input type="checkbox"/> 有过热痕迹, <input type="checkbox"/> 积尘过多, <input type="checkbox"/> 对于浪涌保护器前端串接有断路器、熔断器等, 保护装置工作不正常	
		9 等电位连接	<input type="checkbox"/> 大尺寸金属构件、电梯轨道、低压配电柜等有等电位连接, <input type="checkbox"/> 等电位连接导体无损伤、连接牢固, <input type="checkbox"/> 等电位连接电气连接良好; <input type="checkbox"/> 大尺寸金属构件、电梯轨道、低压配电柜等无等电位连接, <input type="checkbox"/> 等电位连接导体损伤、连接不牢固, <input type="checkbox"/> 等电位连接电气连接不好	
检查人				记录人
				检查日期: 年 月 日

附录 R 现场通用检查记录表

房屋名称与编号		建筑面积 (m ²)		产别	
房屋地址		建造年代		结构类型	
抗震设防	<input type="checkbox"/> 有; <input type="checkbox"/> 无	改造情况	<input type="checkbox"/> 改扩建; <input type="checkbox"/> 加层; <input type="checkbox"/> 加固; <input type="checkbox"/> 无		
主要设备数量	电梯____部; 消防水泵____台; 二次供水水泵____台; 避雷系统____个				
图纸报告资料具备情况	<input type="checkbox"/> 岩土工程勘察报告; <input type="checkbox"/> 设计图纸; <input type="checkbox"/> 竣工图纸; <input type="checkbox"/> 消防验收资料; <input type="checkbox"/> 锅炉、压力容器检验报告; <input type="checkbox"/> 电梯检验报告; <input type="checkbox"/> 防雷检验报告; <input type="checkbox"/> 电气检验报告				
建筑结构、构(部)件与装修检查内容	<input type="checkbox"/> 地基基础; <input type="checkbox"/> 建筑结构; <input type="checkbox"/> 建筑构件与部件; <input type="checkbox"/> 建筑装饰装修与防水; <input type="checkbox"/> 构筑物				
设施设备检查内容	<input type="checkbox"/> 给水排水; <input type="checkbox"/> 锅炉、压力容器和供暖供热; <input type="checkbox"/> 空调; <input type="checkbox"/> 电梯; <input type="checkbox"/> 供配电与照明; <input type="checkbox"/> 智能; <input type="checkbox"/> 防火; <input type="checkbox"/> 防雷				
构(部)件或设备名称及楼层、部位	变形、损伤与故障情况记录(包括范围、数量、程度)				
检查人		记录人		年 月 日	

附录 S 平房完损等级评定表

表 S 平房完损等级评定表																								编号			
填表单位				产权单位												租别											
房屋名称与编号				地址												建筑面积(m²)		房屋	间								
方向 或 房号	建筑 年代	建筑结构子单元								建筑构(部)件与装修子单元					建筑设施设备子单元					房屋完损等级					备注 (应修项目)		
		基础	承重墙	柱	梁或桁	屋架	檩条	屋盖	过梁	非承重墙	女儿墙	空调机架	广告牌	内部装修	门窗	外部装修	建筑防水	建筑给水排水	建筑供暖	建筑照明	建筑防火	建筑防雷	完好	基本完好		一般损坏	严重损坏
说明：完损等级评定代号：1 完好 2 基本完好 3 一般损坏 4 严重损坏 5 疑似危房																											
检查人																记录人					日期： 年 月 日						

附录 T 楼房分幢完损等级评定表

编号：

填表单位											产权单位											结构类型									
房屋名称与编号											地址											建筑面积(m ²)					总层数				
房屋完损等级评级	建筑结构子单元						建筑构（部）件与装修子单元										建筑设备子单元								整幢房屋等级						
	基础	墙体	柱	梁	楼屋盖	过梁	非承重墙	女儿墙	空调机架	广告牌	栏杆扶手	地面	墙面	顶棚	门窗	幕墙	外墙装修	建筑防水	给排水	建筑空调	建筑供暖	供配电与照明	建筑防火	建筑防雷		建筑电梯	建筑智能				
完好房屋																															
基本完好																															
一般损坏																															
严重损坏																															
疑似危房																															
子单元等级																															
应修项目记录																															
检查人											记录人											日期：	年	月	日						

本规程用词用语说明

1 为了便于在执行本规程条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1) 表示很严格，非这样做不可的用词：

正面词采用“必须”；反面词采用“严禁”。

2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：

正面词采用“应”；反面词采用“不应”或“不得”。

3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先这样做的用词：

正面词采用“宜”；反面词采用“不宜”。

4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2 规程中指定应按其他有关标准、规范执行时，写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

引用标准名录

- GA 587 《建筑消防设施的维护管理》
- GA/T 1369 《人员密集场所消防安全评估导则》
- GB 10058 《电梯技术条件》
- GB 10059 《电梯试验方法》
- GB 10060 《电梯安装验收规范》
- GB 16899 《自动扶梯和自动人行道的制造与安装安全规范》
- GB 50016 《建筑设计防火规范》
- GB 50023 《建筑抗震鉴定标准》
- GB 50034 《建筑照明设计标准》
- GB 50039 《托儿所、幼儿园设计规范》
- GB 50045 《高层民用建筑设计防火规范》
- GB 50052 《供配电系统设计规范》
- GB 50054 《低压配电设计规范》
- GB 50057 《建筑物防雷设计规范》
- GB 50133 《民用建筑照明设计规范》
- GB 50144 《工业建筑可靠性鉴定标准》
- GB 50254 《电气装置安装工程低压电器施工及验收规范》
- GB 50255 《电气装置安装工程电力变流设备施工及验收规范》
- GB 50292 《民用建筑可靠性鉴定标准》
- GB 50339 《智能建筑工程质量验收规范》
- GB 50348 《安全防范工程技术规范》
- GB 50601 《建筑物防雷工程施工与质量验收规范》
- GB/T 21225 《逆变应急电源》
- GB/T 21431 《建筑物防雷装置检测技术规范》
- GB/T 21762 《电缆管理 电缆托盘系统和电缆梯架系统》
- GB/T 50314 《智能建筑设计标准》
- GB 7588 《电梯制造与安装安全规范》
- TSG/T 7001 《电梯监督检验和定期检验规则—曳引与强制驱动电梯》
- JGJ 125 《危险房屋鉴定标准》
- DB 11/074 《霓虹灯安装规范》
- DB 11/ 418 《电梯日常维护保养规则》
- DB 11/ 420 《电梯安装、改造、重大维修和维护保养自检规则》
- DB 11/ 527 《变配电室安全管理规范》
- DB 11/T 096 《住宅电梯改造技术要求》
- DB 11/T 118 《高层住宅二次供水设施维修保养技术要求》

DB 11/T 243 《户外广告牌技术规范》
DB 11/418 《电梯日常维护保养规则》
DB 11/T 466 《供热供暖系统维修管理规范》
DB 11/T 598 《供热供暖系统管理规范》
DB 11/ 637 《房屋结构综合安全鉴定标准》
DB 11/T 882 《房屋建筑安全评估技术规程》
CECS 148 《户外广告设施钢结构技术规程》
DL/T 692 《交流电气装置的接地》

北京市地方标准

房屋建筑使用安全检查技术规程

Technique specification for service safety check of buildings

(条文说明)

20XX年 北京

目录

1 总则-----	114
3 基本规定-----	115
3.1 日常检查与特定检查的基本要求-----	115
3.2 房屋建筑检查结果的完损等级评定-----	116
3.3 检查结果处理和维修与维护-----	116
4 地基基础-----	118
4.1 地基基础检查-----	118
4.2 地基基础完损等级-----	118
4.3 检查次数与检查结果处理-----	119
5 建筑结构-----	120
5.1 一般规定-----	120
5.2 砌体房屋结构构件-----	120
5.3 混凝土结构构件-----	122
5.4 钢结构构件-----	123
5.5 木结构和砖木结构构件-----	124
5.6 建筑隔震与消能减震标识与装置-----	124
5.7 特定检查和资料核查-----	124
5.8 检查次数与检查结果处理-----	124
6 建筑构件与部件-----	126
6.1 一般规定-----	126
6.2 围护墙体、隔墙和女儿墙-----	126
6.3 栏杆、扶手和空调机架-----	126
6.4 附属广告牌-----	126
6.5 检查次数与检查结果处理-----	127
7 构筑物-----	128
7.1 构筑物检查和完损等级评定-----	128
7.2 检查次数与检查结果处理-----	128
8 建筑装饰装修与防水-----	129
8.1 一般规定-----	129

8.2 建筑内部装饰装修-----	129
8.3 门窗和幕墙-----	129
8.4 建筑外墙装饰装修-----	129
8.5 建筑防水-----	129
8.6 特定检查-----	129
8.7 检查次数与检查结果处理-----	129
9 建筑给水排水系统-----	130
9.1 建筑给水排水检查和完损等级评定-----	130
9.2 检查次数与检查结果处理-----	130
10 建筑锅炉、压力容器和供暖供热系统-----	131
10.1 建筑锅炉、压力容器和供暖供热系统检查与完损等级评定-----	131
10.2 检查次数与检查结果处理-----	132
11 建筑空调系统-----	133
11.1 建筑空调系统检查和完损等级评定-----	133
11.2 检查次数与检查结果处理-----	134
12 建筑电梯-----	135
12.1 建筑电梯检查和完损等级评定-----	135
12.2 检查次数与检查结果处理-----	135
13 建筑供配电系统与照明-----	136
13.1 建筑供配电系统检查和完损等级评定-----	136
13.2 建筑照明检查和完损等级评定-----	136
13.3 检查次数与检查结果处理-----	136
14 建筑智能系统-----	137
14.1 一般规定-----	137
14.2 安全防范子系统-----	137
14.3 其他子系统-----	137
14.4 建筑智能系统管理性检查-----	137
14.5 建筑智能系统特定检查-----	137
14.6 建筑智能系统完损等级评定与检查次数和结果处理-----	137
15 建筑防火-----	138

15.1 建筑消防设施与消防产品-----	138
15.2 建筑防火-----	138
15.3 建筑防火完损等级评定和检查次数与检查结果处理-----	139
16 建筑防雷系统-----	140
16.1 建筑防雷系统检查和完损等级评定-----	140
16.2 检查次数与检查结果处理-----	140
17 检查记录要求-----	142

1 总则

1.0.1 为了加强房屋建筑使用安全的管理，形成房屋建筑全寿命的管理体系，在充分调查研究和论证的基础上，于 2011 年 1 月 26 日颁布了《北京市房屋建筑使用安全管理办法》（北京市人民政府令第 229 号）。

《北京市房屋建筑使用安全管理办法》（北京市人民政府令第 229 号）和《北京市城镇房屋建筑使用安全综合治理办法》（京政发〔2010〕17 号），对于规范房屋建筑所有权人的房屋建筑使用安全责任，加强房屋建筑使用阶段安全管理，避免发生房屋建筑安全的恶性事故、搞好房屋建筑使用安全的维护和维修，保障人民群众生命财产安全等具有重要意义。其中，第七条规定了“房屋建筑所有权人或者受托管理人应当对房屋建筑进行检查维护”；第十条规定了“房屋安全评估的要求”；第十一条规定了“哪些情况的房屋建筑需要进行安全鉴定”；第十二条规定了“哪些情况的房屋建筑需要进行抗震鉴定”。第十三条至第十六条规定了房屋安全评估、安全鉴定与抗震鉴定的要求等。该市长令形成了对北京市行政区域内依法建造或依法登记的各类建筑及其附属构筑物和配套建筑设备及系统的使用安全检查、安全评估和鉴定与危险房屋处理的系统管理模式。

为了深入贯彻《北京市房屋建筑使用安全管理办法》，使房屋建筑日常检查和特定检查得到有效实施以及依据检测结果做好房屋完损等级评定，及时发现和处理使用安全隐患，需要制定和不断修订完善房屋建筑检查技术规程。

1.0.2 本规程适用于物业公司、房屋管理所和房屋自行管理单位的房屋建筑安全管理员对北京市城镇依法建造或依法登记的既有居住建筑、公共建筑、工业建筑、附属构筑物和配套建筑设备及系统的日常检查和特定检查及其房屋完损等级评定。对于没有报建和通过验收的违法房屋建筑不在本规程的范围内。

1.0.3 本规程依据现行的国家、行业和北京市有关房屋建筑安全管理法律、法规，并结合房屋建筑和配套建筑设备日常检查的特点而编制的，该规程着重规定房屋建筑、附属构筑物和配套设备系统日常检查的内容以及房屋完损等级评定等，没有涉及针对具体建筑结构、构筑物和各类建筑设备的仔细要求。因此，房屋建筑日常检查、特定检查，除符合本规程的规定外，尚应符合有关国家、北京市有关法律、法规和技术标准、规范的有关规定。

3 基本规定

3.1 日常检查和特定检查的基本要求

3.1.1 房屋所有权人是房屋使用安全管理的第一责任人,受委托管理人是接受房屋所有权人的委托进行房屋使用安全的管理,因此,应当配备房屋建筑安全管理员,负责对所属的房屋建筑和附属构筑物、配套设施设备的检查。

3.1.2 本条强调了房屋建筑安全管理员在检查之前应掌握单位房屋建筑的结构类别、附属构筑物的结构形式和配套设施设备的类别,应根据结构形式逐栋进行、对附属构筑物的日常检查应根据其结构形式逐个进行,对配套设施设备的日常检查应根据各自的特点分类进行。

3.1.4 房屋建筑安全日常检查的目的是及时发现建筑物的使用安全隐患和采用相应的措施,无论是哪一类建筑物,都应检查房屋建筑、附属构筑物使用安全和配套设施设备的正常运行,并保证人员的安全。因此,本《规程》对房屋建筑日常检查和特定检查的侧为建筑结构、建筑构件与部件正常使用状况和建筑设施设备与使用安全有关的正常运行有效性检查。

各类建筑结构破坏的形式和类型有所差别,应把不同类型结构可能出现的破坏形式与部位作为检查的,例如悬挑构件,一旦与结构相连的根部出现裂缝或钢筋锈蚀则会出现垮塌;检查时应注意建筑结构中某一构件的破损,可能会引发大范围连续倒塌的这类关键性构件。

检查时还应重视建筑部件或附属装置(例如外墙的饰面砖、女儿墙、幕墙玻璃、室外空调及支架以及连接于屋顶和外墙的广告牌等)出现损伤可能导致的坠落并危及公众安全。

配套建筑设施设备,特别是特种设备不仅涉及正常运行,还涉及人员的安全。建筑消防和防雷设施的有效性是安全防火和防雷击的保证。对于建筑防雷装置、特种设备有定期检验的要求,应检查定期检验实施与检验结果是否满足要求以及维护保养的实施情况和检验结果存在问题的整改情况等。

3.1.6 房屋建筑使用安全日常检查,应由经过相应培训的房屋建筑安全管理员进行,检查方法应通过目测、尺量等对地基基础、建筑结构和建筑构件与部件、建筑装饰装修与防水、附属构筑物和配套建筑设施设备等进行现场状况检查;对有法律法规要求进行定期检测的应核查是否定期进行了检测和检测报告的检测结果中需要整改的内容及其相应的整改措施实施情况,对于规模比较小的已经委托了专业机构进行建筑设施设备进行检查的,其建筑电梯、锅炉压力容器、建筑防火、建筑电梯、建筑防雷设施设备的定期检测报告的核查工作应由专业机构进行,但房屋建筑安全管理员有监督的责任。

对新建房屋建筑竣工后第1次检查时,应对建设和加固资料的完整性进行检查。

3.1.7 房屋建筑使用安全日常检查,应形成完整的记录,现场记录应尽量详细,对于发现损伤与缺陷的问题应记录相应的部位与损伤范围、程度和相应的照片。照片上可附带有明显刻度的直尺或卷尺,也可放置明显的参照物,以便更加直观的了解损伤范围的大小。

3.1.8 本条给出了房屋建筑安全管理员何种情况下实施何种项目的特定检查。

3.1.9 房屋建筑使用安全日常检查记录与归档是历次检查状况、处理方案、处理效果的记载,对

于综合判断各建筑分部的使用安全是非常重要的。房屋建筑管理单位应分别建立每个房屋建筑和设备系统日常检查、特定检查记录和安全评估、检测鉴定报告及房屋建筑维修、设备更换、改造记录与房屋改造加固设计、施工验收的档案。

3.2 房屋建筑检查结果的完损等级评定

3.2.1~3.2.4 给出了房屋建筑完损等级的评定对象应为为整幢房屋,当房屋建筑设有结构缝时,完损等级评定对象可为结构缝分开的独立单元。房屋建筑完损等级评定,应划分为建筑分部和房屋单元、房屋整体单元三个层次,依据检查结构从第一层次开始,逐层进行;由于建筑结构、建筑构件与部件和室内装修等是由不同构件与部件或不同子系统构成的,提出了应增加建筑结构构件与部件或不同子系统集合来评定该建筑分部的完损等级的规定。

并给出了房屋建筑分部和结构构件、建筑构件与部件或建筑装饰装修项目以及房屋单元、房屋整体单元的完损等级评定应分为完好、基本完好、一般损坏和严重损坏四个等级的规定。由于建筑结构单元涉及安全性问题,尚应根据地基基础和主体结构分部的损伤情况给出是否存在疑似危房的等级。

3.2.6 由于地基基础和主体结构建筑分部对房屋整体安全性的重要性,所以房屋整体单元的完损等级,应以地基基础和主体结构建筑分部中较低的完损等级确定。

3.2.8、3.2.9 对于非正规建筑房屋不能评定为评为“完好房屋”;对于地势低洼、存在结构不合理的也不能评为“完好房屋”和“基本完好房”。

3.3 检查结果处理和维修与维护

3.3.1 房屋建筑安全日常检查的目的是发现房屋建筑和附属构筑物存在现状缺陷、使用安全以及配套设施设备中的安全隐患与故障,并应区分现状缺陷与损伤(故障)的严重程度采取不同的处理方法。

1 对于发现建筑构件与部件、建筑装饰装修或建筑设备系统存在一般缺陷且判定为不影响使用安全时,如住宅建筑公共部分和公共建筑的装修出现收缩裂缝、围护结构出现温度裂缝、钢结构构件防锈涂层脱落、配套设备部分零件需要更换等,可由房屋建筑保修或维修单位进行相应的维修和维护。

2 对于发现建筑构件与部件、建筑装饰装修或建筑设备存在缺陷与损伤但无法判定对使用安全的影响时,房屋产权人或受托管理单位应请专业的鉴定机构进行安全评估;

3 对于发现建筑构件与部件、建筑装饰装修或建筑设备存在缺陷与损伤且判定对使用安全有影响时,房屋产权人或受托管理单位应请专业的检测鉴定机构进行房屋建筑或相应设备系统安全的专项检测鉴定。

4 对于发现建筑结构存在严重安全隐患或建筑设施设备存在影响功能的,房屋产权人或受托管理单位应请专业的检测鉴定机构进行房屋建筑安全或相应建筑设施设备功能的专项检测鉴定,并应根据严重程度采取相应的应急处理措施。

房屋建筑的维修处理,对于在法律法规规定或在合同约定范围内的,应由房屋建筑保修

单位负责；对于超过保修期限的，应由房屋产权人或受托管理单位负责。

3.3.2、3.3.3 根据房屋建筑安全评估或专项检测鉴定报告，需要对房屋建筑进行修复、加固、改造或建筑设施设备进行中修、大修与更新改造时，房屋建筑管理单位应按规定和要求进行报批。

对于需要进行房屋建筑维修与维护、加固改造或建筑设备中修、大修的，房屋建筑安全管理员应检查维护与维修处理效果。

4 地基基础

4.1 地基基础检查

4.1.1 本条给出了房屋建筑的地基基础的日常检查的主要内容：

1 散水与主体之间本身存在缝隙，原施工时用柔性防水材料封堵，如果建筑物存在沉降或者不均匀沉降，该裂缝就会增大裂开，柔性材料破坏，散水的排水坡度一般是3~5%，可以从散水的变化发现沉降的产生，但不能断定建筑物是否倾斜。

2 肥槽是有地下室建筑物施工中，基坑开挖时为了地下室部分的施工方便或者基坑开挖放坡的需要，所开挖的建筑物边线到开挖线的部分。

4.1.2 本条给出了房屋建筑地基基础不均匀沉降应检查的部位：

1 砌体结构指由烧结砖砌筑，纵横墙承重的结构体系房屋，不均匀沉降裂缝常发生在外纵墙窗下墙体、门窗洞口周边。

2 砌体承重结构基础局部倾斜，可根据承重墙体上的竖向、八字形及倒八字形等裂缝情况进行直观判断，其局部倾斜根据基础倾斜方向两短点的沉降差与其距离的比值来确定。

3 对于钢筋混凝土框架结构，不均匀沉降产生后，会造成框架主次梁与柱的节点部位的梁或柱上产生裂缝。

4 结构不均匀沉降产生时，钢筋混凝土预制构件、钢结构构件之间的连接会由于不协调变形使连接部位的节点、焊缝、连接螺栓等产生变形或发生破坏；

5 当建筑结构产生较大不均匀沉降时，从地下室墙体内测、梁、板及其连接部位可观察到明显裂缝，地下水位较高时，还会有地下水从墙体裂缝渗出。

6 房屋建筑周围散水、地沟与外墙之间本身是相互独立的，之间存在缝隙，缝隙以沥青等柔性防水材料封堵；当存在不均匀沉降时，可观察到这些缝隙处会产生较大开裂或者挤压变形。

7 设有防震缝的房屋，防震缝两侧可视作两个独立单元，当不均匀沉降产生后，防震缝的宽度会发生增大或缩小的变化，甚至防震缝两侧的墙体会产生挤压等。

8 砌体结构房屋及部分钢筋混凝土房屋，底层阳台往往单独设置基础，与主体脱开，当存在不均匀沉降时会造成阳台三面墙体开裂。

4.1.3 本条给出了在什么情况发生时应进行房屋建筑地基基础的特定检查：

1 由于建在河涌、水渠、山坡、采空区等危险地段的房屋建筑，较易产生不均匀沉降、地基滑坡、基础及上部结构变形等破坏，所以对于此类房屋应检查。

2 当房屋建筑周围进行基坑开挖、地铁施工、降水或管沟施工以及存在振动源时，由于地基土中的应力变化，会造成不均匀沉降、滑移、裂缝等的产生、甚至更大灾害产生，所以应对其周围临近房屋建筑进行特定检查。

4.2 地基基础完损等级

4.2.1 本条给出了地基基础完损等级的划分标准：

1. 完好：是指地基基础有足够承载能力，无超过允许范围的不均匀沉降，允许范围按4.1.1中第3条确定。

2. 基本完好：质地及基础具有承载能力、稍有超过允许范围的不均匀沉降，但沉降已经稳定。

3. 一般损坏：局部承载能力不足，有超过允许范围的不均匀沉降（按4.1.1中第3条确定），对上部结构稍有影响。

4. 严重损坏：承载能力不足，有明显不均匀沉降或明显滑动、压碎、折断、冻酥、腐蚀等损坏，并且仍在继续发展，对上部结构有明显影响。

5. 疑似危险性损坏：地基整体承载能力不足，地基基础与主体结构变形或损伤严重，有较大不均匀沉降或明显滑动、压碎、折断、冻酥、腐蚀等损坏。

4.2.2 本条给出了地基基础的完损等级可根据上部结构的变形或损伤情况进行评定的指标分级。

4.3 检查次数与检查结果处理

4.3.1 房屋建筑地基基础日常检查一般来说每半年进行一次，当地基基础具有特定情况发生时，应根据影响情况制订新的详细检查计划和确定新的检查次数。

4.3.2 本条给出了房屋建筑地基基础检查发现问题的处理规定：

1 发现建筑物基础内填土、肥槽内填土，结构与地沟之间的填土，或者室外地沟周边的填土局部有小面积的下沉等一般性缺陷时，这部分一般性缺陷可由房屋建筑保修单位进行相应的维修和维护。

2 发现建筑物基础内填土、肥槽内填土，结构与地沟之间的填土，或者室外地沟周边的填土局部有大面积的下沉等非一般性缺陷时，应请有资质的检查机构进行检查评估，按评估结果进行处理。

3 发现或初步判断房屋上部结构构件损伤是由于地基基础存在较大不均匀沉降造成或由于基坑肥槽、室内回填土大面积下沉造成建筑结构构件损伤时，应请有资质的检测鉴定机构进行专项检测鉴定，并按鉴定结果进行处理。

（1）砌体结构外纵墙窗下墙体的竖向裂缝、门窗洞口周边裂缝，最大裂缝宽度已大于5mm时；

（2）建筑的砌体承重结构基础局部倾斜，中、低压缩性土超过0.002，高压缩性土超过0.003时；（3）钢筋混凝土预制构件之间的连接处裂缝宽度大于1.5mm时。

4 发现新建房屋或者因雨季、周围地铁或建筑物基坑开挖施工，造成既有建筑物地基基础产生不均匀沉降，且不均匀沉降较大，不符合现行国家标准《建筑地基基础设计规范》GB50007规定的沉降差，且仍有继续发展趋势时，房屋建筑管理单位应请有资质的检测单位进行沉降观测，并提出处理意见。

5 发现地基基础有疑似危险性时，应委托房屋安全鉴定机构进行房屋危险性鉴定。

5 建筑结构

5.1 一般规定

5.1.2 房屋建筑结构中对安全影响比较大的构件为主要承重构件，一旦主要承重构件的墙体、框架柱等开裂或损伤，会直接危及整个结构的安全；建筑结构中悬挑构件是静定构件、没有多余约束，容易引起破坏；建筑结构的外露构件经过外部环境的侵蚀容易产生钢筋锈蚀、砌体墙酥碱等，建筑结构中的连接构造起着形成结构整体的作用；所以，在房屋建筑结构安全检查中应关注其损伤情况。房屋建筑的楼梯是紧急情况逃生的唯一通道，应引起足够的重视。房屋建筑装修变动结构主体改变了原结构的受力状况，也应关注引起的损伤等情况。

5.1.3 房屋建筑日常检查的是房屋建筑结构、建筑构件与部件的变形与损伤、建筑装饰、建筑设备的损伤与损坏，鉴于砌体结构、混凝土结构、木结构构件的损伤中裂缝是常见的，所以对裂缝的检查应比较仔细。

5.1.4 根据组成结构的各类构件对结构安全性影响程度区分为主要构件和一般构件，参照有关鉴定标准给出了一个楼层中主要构件和一般构件集完损等级评定的标准。

5.1.5 多层与高层建筑结构的安全隐患导致公众安全区甚至垮塌是以楼层的各类构件集损伤程度衡量的。比如一个总层数为五层的砌体结构，仅一个楼层承重墙体有 15%出现裂缝，对于这层来讲是较严重的安全隐患问题，按照楼层构件集的评定标准，该楼层墙体构件集为严重损坏级；但若把整个 5 层墙体作为一个构件集来评定，其开裂的墙体仅有 3%，其完损等级应评定为基本完好级。实际上，一个楼层墙体的破坏除顶层外，均会对上部楼层的安全产生影响。所以，应按各楼层该类构件集的最低完损等级确定。

5.1.6 该条给出了主体结构分部的完损等级评定应根据主要构件集完损等级中最低等级确定的原则，但也要考虑一般构件集破坏比较严重的情况。

5.2 砌体房屋结构构件

5.2.1 本条根据对砌体结构常见损伤的分析，给出了除混凝土梁、板构件以外的日常检查主要内容：

1 承重墙、柱，特别是底层墙、柱出现受压裂缝情况检查。虽然砌体结构具有一定的承压能力，但墙体的承压能力与砌体块材强度与砂浆强度有关，当墙体的砌筑砂浆强度比较低时，其受压承载力大为降低。一些砌体结构出现底层墙体和独立砖柱的受压破坏，其主要原因之一是砌筑砂浆强度较设计强度等级相差比较多造成的。一旦砌体结构底层的墙、柱出现受压裂缝，则会危及整个结构的安全，造成局部或整体垮塌。

2 支承梁或屋架的墙体在梁（屋架）下部开裂情况检查。出现这种裂缝的情况是由于墙体局部承压不足引起的。由于砌体墙的受压承载力不高，所以在砌体墙支承梁或屋架时应设置混凝土梁垫，以便把支承梁的集中荷载分散在梁垫的砌体墙范围内，用以缓解砌体墙的集中压力。但是一些非正规设计往往忽视梁和屋架下梁垫的作用而不设梁垫，这就出现支承梁和屋架下墙体应力集中的现象，当集中力超过墙体受压承载力时就会出现裂缝。在设计圈梁和构造柱的情况下，其承重梁与圈梁、构造柱的钢筋锚固和通过混凝土浇筑形成相互连接时

不会出现局部承压的裂缝;但若支承梁与构造柱的约束比较强也会造成由于没有考虑支承梁负弯矩影响而产生梁端上部出现裂缝的情况。

3 墙体出现的温度或收缩引起的裂缝情况检查。砌体墙具有一定的承压能力和受剪承载力,但砌体墙的受拉承载力很低。建筑物竣工后,在环境温度变化的条件下,由于材料内部各组分的不均匀变形受彼此的相互约束作用,使得材料内部产生自约束内力,如砌筑砂浆和砖、砌块间的粘结、收缩应力等。这种微裂缝起初分布不均匀、非贯穿,然而在各种广义荷载(包括外荷载及变形荷载、温度、收缩作用等)的共同作用下,裂缝产生运动,从微裂缝的发生、扩展、增加、连通进而形成宏观裂缝且被观察到直到稳定(包括自愈)或者周期性稳定。

就宏观温度裂缝而言,产生的外部原因主要有两个:其一,由于温度、收缩作用,结构构件的体积变形受内部和外部的约束作用,导致构件内部产生不均匀的内力分布,于是在相对薄弱区或应力集中区出现宏观裂缝;其二,结构在使用中,由于构件内存在温度梯度,也会导致开裂。

从裂缝自身的运动特性来讲,造成的影响有两个方面:一方面,裂缝的存在及扩展对结构构件本身的安全构成了威胁,另一方面,某些裂缝从扩展到稳定实际上是一个能量缓慢释放的过程,也是一个自协调、自平衡的过程。但对于多数温度裂缝而言,它直接削弱了墙体的承载能力和刚度,对结构安全不利。

4 墙体出现歪闪、倾斜和纵横向墙体交接处拉开情况检查。出现这种损伤状况的原因是地基不均匀沉降,特别是指软弱地基或古河道等地基上建造的房屋容易产生这种损伤。当地基土的压缩性明显不均匀,如地基处理造成中部硬两端软时,或由于荷载明显不均时,上部结构的受力状况会随之发生变化。上部结构两端沉降大于中部,基础原来正向挠曲变形的部分变为反向挠曲,使墙体承受负弯矩和剪切作用,由主拉应力引起了墙体的斜裂缝和倒八字裂缝。

5 墙体出现严重的风化、粉化、酥碱和面层脱落情况检查。砌体结构在容易受潮的底层外墙以及长期渗漏的厕浴间周围墙体出现墙体风化、酥碱等损伤,当砌体块材的强度不高时还会出现墙体粉化现象,墙体的这类缺陷较大的降低了砌体墙的承载能力。对于出现这类缺陷时,应分析产生原因并采用加固墙体和根治渗漏源等处理措施。

6 首层窗台转角处竖向裂缝是砖混结构中最常见的裂缝。裂缝产生的主要原因是由于上部结构的荷载往往集中在窗间墙上,使基底产生的反力图形呈波浪形。当上部结构整体刚度越大,地基越软弱,则越接近于波浪形。但当上部结构刚度不足以承受波浪形的基底反力时,在窗台墙与窗间墙之间的相交处引起剪应力;其次,由于窗间墙受垂直压力,灰缝沉降大,而窗台部分上部为自由面,在窗角处产生应力集中引起沿窗台转角产生竖向裂缝或斜裂缝,裂缝有的可沿至顶层。

5.2.2 本条规定了砖过梁中部出现竖向裂缝或端部出现水平裂缝情况检查。建造于 80 年代以

前的砌体结构房屋有的采用砖过梁，现在的新建工程已不再采用。过梁的受力性能是下部受拉，由于砖墙抗拉承载力较差，较宽窗洞的砖过梁容易在中部出现竖向裂缝，当较宽窗洞砖过梁出现下垂变形时还可能在端部出现水平裂缝。

5.2.4 本条给出了基于砌体墙柱和砖过梁损伤状况的完损等级评定标准。砌体结构中的混凝土梁、板构件的完损等级评定应按 5.3 节的规定进行。

5.3 混凝土结构构件

5.3.1、5.3.2 本条根据对混凝土结构构件常见损伤的分析，给出了各类构件日常检查主要内容：

1 多、高层建筑的底层和抽掉墙、柱楼层的承重构件混凝土的压坏迹象情况检查。底层承重柱和墙体承担上部各层传下的重量，当混凝土强度不能达到设计要求或改变使用功能而超载较多时反应比较敏感的是底层的柱、墙。当然也不能排除混凝土强度较设计差得比较多的其他楼层。混凝土柱、墙压坏迹象的出现表明结构安全受到了极大的影响，应立即采取临时支撑等应急措施和请建筑结构检测鉴定机构进行检测鉴定。

2 结构构件出现钢筋主筋锈蚀裂缝情况检查。除了梁板构件外，长期处于潮湿环境的地下室钢筋混凝土墙和框架柱或含有氯离子的混凝土构件均会出现钢筋锈蚀的情况。钢筋锈蚀特别是主筋的锈蚀不仅影响结构的耐久性，锈蚀严重的还会影响结构安全，应当引起足够的重视。在检查中一旦发现钢筋锈蚀，应请专业的检测鉴定单位进行钢筋锈蚀范围和程度的检测鉴定，并应分析找出原因及给出相应的处理措施。

3 结构构件出现腐蚀物质侵蚀情况检查。关键要调查房屋建筑室内及其周围是否存在腐蚀物质，比如空调机房的冲洗、洗衣房的冲洗、工业建筑生产强酸、强碱等物质及其他腐蚀物质情况时，往往会侵蚀相关联的结构构件。特别是防水、防腐地面、墙面没有做好或出现裂缝情况时，其腐蚀会加快和更为严重。

4 构件出现变形情况检查。房屋建筑地基基础下沉或基础不均匀下沉都会引起结构整体或局部结构构件的变形；结构局部改造或增加荷载等也会出现构件的变形；结构构件损伤如开裂、混凝土腐蚀等也会引起构件刚度的降低而产生变形。所以，对于构件出现变形且还在发展中应引起足够的重视，应仔细检查和分析原因，对于比较严重的应请建筑结构检测鉴定单位进行检测鉴定。

5 构件出现裂缝情况检查。在混凝土梁板构件、特别是悬挑构件的日常检查中和混凝土结构底层柱、墙的检查中均提到了裂缝的检查，在构件的变形检查中也提到了裂缝检查。当然还有可能产生的裂缝，如梁柱连接处、预埋件根部等等，这些裂缝也应当引起我们的重视。

5.3.2 对于房屋建筑中没有全封闭的悬挑阳台，其为静定的悬挑结构，检查的是受力最不利的部位即各层阳台上部分与结构的连接部位；对于全封闭的悬挑阳台，由于各层阳台围护墙的存在可能导致传力方式发生变化，上部阳台荷载由通过悬挑梁板传至承重墙改为通过各层阳台围护墙直接向下传递至底层阳台三面墙体，因此除阳台上部分与结构的连接部位外，底层阳台三面墙体的下沉、开裂情况以及底部几层阳台与结构连接部位出现裂缝、阳台板下沉变形

等情况尚应为此类阳台日常检查的。

5.3.4 本条给出了基于混凝土墙柱和梁、板、混凝土屋架损伤状况的完损等级评定标准。

5.4 钢结构构件

5.4.1 本条根据对钢结构常见损伤的分析，给出了日常检查主要内容：

1 钢结构构件锈蚀后出现凹坑或掉皮检查。这主要是针对钢结构构件的锈蚀及其程度的检查。在室外环境、室内潮湿环境以及有腐蚀介质的环境影响下，防锈涂层失效的构件容易出现锈蚀。构件刚开始锈蚀从局部掉皮开始，严重一些的局部出现凹坑，更严重的是形成大面积的掉皮和锈蚀深度增大。由于钢结构构件的锈蚀将严重削弱构件的承载能力，所以应对钢构件仔细进行锈蚀检查，特别要关注处于环境条件差的钢构件的锈蚀检查，并应尽可能改善钢结构构件所处的环境状况或增加防锈的措施。

2 受压构件因失稳出现的弯曲变形或出现拉杆变为压杆的变形检查。在钢网架结构中，由于施工偏差或网架中局部荷载的增加较多，改变了网架构件的受力状态，使得一部分构件由拉杆变成压杆。在轻钢结构中，由于屋面积雪或积灰重量的增大可能使较细的受压构件产生失稳。钢结构受压构件除满足承载力要求外还应满足稳定要求，稳定控制的一个指标是受压构件的长细比。当受压构件因失稳出现弯曲变形时应首先卸载，并立即采取防止继续增大变形的措施。

3 构件截面因宽厚比不足出现局部屈曲检查。钢结构的失稳有三种情况，第一是结构整体失稳，第二是构件失稳，第三是构件截面失稳。构件截面失稳主要是构件截面尺寸因宽厚比不足引起的，在受力比较大的部位的截面出现局部突出等现象。对于这种情况应首先卸载，然后采用增大截面厚度的加固措施。

4 钢结构构件裂纹、表面缺陷与表面涂装脱落检查。这方面的检查属于钢构件表面缺陷的检查。对于发现钢构件出现表面缺陷的情况应及时进行维护。

5 焊缝的裂纹、未焊满等属于焊缝外观质量，虽然在钢结构施工质量验收过程中均进行了焊缝质量检查，但是在实际钢结构中还会或多或少的存在焊缝质量的缺陷。对于网架焊接球节点应检查球壳变形、球壳裂纹、焊缝裂纹和节点锈蚀等情况。当发现焊缝存在缺陷时，应给予详细记录，并应请专业的检测鉴定单位进行检测。

6 螺栓断裂、松动、脱落、螺杆弯曲、连接板变形和锈蚀检查。对于高强螺栓的连接，由于其施工时按加一定的预压力，要求摩擦面能传递足够的剪力，当其连接部位产生滑移时，高强螺栓也就失去了原先应有的作用，而只能按普通螺栓考虑。对于网架螺栓球节点螺栓连接，应检查螺栓断裂、锥头或封板裂纹、套筒松动和节点锈蚀等情况。

9 有防火要求的结构构件的防火措施出现局部损伤检查。耐火性能差是钢结构的一大缺点，一旦发生火灾，钢结构就会在较短时间内发生整体坍塌，因此，对于防火有要求的钢结构房屋，应检查结构构件的防火措施的完整性、有效性和局部出现的损伤情况。

10 对于处于腐蚀环境的钢结构应进行防腐措施的检查 and 出现局部损伤检查。

5.4.3 对于房屋建筑中的悬挑雨篷,应根据雨篷的材料形式以及其与不同结构类型的建筑主体结构连接的特点,分别对雨篷与主体结构的连接情况、自身杆件之间的连接情况及杆件自身的松弛、变位、锈蚀、损伤等在日常检查中应引起重视;此外,雨篷的排水是否通畅也应为日常检查的。

5.4.4 本条给出了基于各类钢结构构件损伤状况的完损等级评定标准。

5.5 木结构和砖木结构构件

5.5.1 根据对木结构和砖木结构房屋常见损伤的分析,给出了日常检查主要内容。

1 木结构的受力构件的变形、歪扭、腐朽、虫蛀、蚁蚀、影响受力的裂缝均影响构件承载力和耐久性,因此对砖木结构和木结构中的木梁(椽)、屋架、檩、椽、穿枋、龙骨等受力构件的变形、歪扭、腐朽、虫蛀、蚁蚀,影响受力的裂缝和疵病应进行日常检查。

2 木构件节点的松动或拔榫情况检查。木构件节点的松动或拔榫导致构件连接失效、承载力和结构整体稳定性降低,对于发现这方面的损伤应及时处理。

3 木柱根部腐朽和木柱、木构架倾斜或歪闪情况检查。木构架倾斜或歪闪将导致构件内力重分布使得某些构件受力比较大而破坏。木柱根部腐朽则会丧失柱的承载能力,在检查中应对木柱根部是否出现腐朽及腐朽程度进行检查。

4 砖木结构墙体或柱承重构件出现局部受压裂缝;砖木结构墙体风化、酥碱范围和程度检查。这方面的检查要求见砌体结构的该项内容检查。

5.5.3 本条给出了基于各类木结构构件损伤状况的完损等级评定标准。

5.6 建筑隔震与消能减震标识与装置

5.6.1 建筑基础隔震和消能建筑房屋应用的比较少,需要对隔震层、隔震缝和消能设备进行保护,因此需要设立标识。

5.6.2、5.6.3 给出了建筑基础隔震和消能建筑房屋检查部位。

5.7 特定检查和资料核查

5.7.1 造成房屋建筑结构损伤的影响因素还有周围环境的影响,因此,在房屋建筑周围出现可能会影响结构安全的环境时,应进行房屋建筑结构使用安全的特定检查:这些环境因素主要是:

1 对于房屋建筑周围进行基坑开挖、地铁施工、降水或管沟施工时,可能会造成附近房屋的基础下沉,应对周围临近房屋建筑结构造成的影响进行特定检查。

2 对房屋周围有振动源情况时,可能会对附近的房屋建筑造成振动影响,应对振动源造成的影响进行特定检查。

3 在改变结构主体中,其变动会影响其他构件,应对结构改造质量及可能造成相邻构件的损伤进行特定检查。

5.8 检查次数与检查结果处理

5.8.2 本条给出了房屋建筑结构使用安全检查发现问题的处理原则:

1 发现房屋建筑结构存在局部损伤为一般缺陷时，可由房屋建筑保修或维修单位进行相应的维修和维护。

2 发现房屋建筑结构出现下列情况之一时，房屋产权人或受托管理单位应请专业的鉴定机构进行安全评估：

- (1) 混凝土梁板构件出现裂缝；
- (2) 砌体墙出现非受力裂缝；
- (3) 钢结构构件出现连接螺栓松动；
- (4) 木构件连接节点出现松动或拔榫。

3 发现房屋建筑结构下列情况之一时，房屋产权人或受托管理单位应请专业的检测鉴定机构进行专项检测鉴定：

- (1) 墙、柱类构件出现裂缝或明显变形。
- (2) 钢结构焊缝开裂或大面积锈蚀；
- (3) 木构件出现腐朽、虫蛀。

4 发现房屋建筑结构构件裂缝和变形情况比较严重时，房屋产权人或受托管理单位除应请专业的检测鉴定机构进行专项检测鉴定外，尚应采取应急处理措施。

6 建筑构件与部件

6.1 一般规定

6.1.1 对于建筑构件与部件日常检查对象的划分，应根据建筑构件与部件的性质及组成特点，以便于检查、记录、统计、维修为基本原则，针对每个检查对象进行检查和完损等级评定。围护墙体和隔墙以一个构件为检查对象，栏杆、扶手可按一个楼层为检查对象，女儿墙、附属广告牌和空调机架、外窗护栏则可以一个整体为检查对象。

6.2 围护墙体、隔墙和女儿墙

6.2.1、6.2.2 女儿墙、围护墙体、隔墙（包括预制墙板）的常见损伤如裂缝、渗漏、外闪、砂浆酥松、嵌料脱落等及存在的部位如门窗框周围、变形缝部位均应为此类非承重墙日常检查的。

6.2.3 围护墙体、隔墙和女儿墙的完损等级应按表 6.2.3 所列的标准进行检查评定，并应区分墙体为砖墙或砌块墙、预制墙板、石墙等不同形式各有所侧重。由于底层外围护墙特别是底层阳台围护墙体常为后砌，其未设置基础或基础埋深较浅，在雨水浸泡或倒灌时极易发生地基下沉及引起围护墙体开裂、外闪等损伤，因此应作为检查。

6.3 栏杆、扶手、空调机架和外窗护栏

6.3.1 对于房屋建筑中栏杆和扶手的后续日常检查，主要应包括其与主体结构连接松动和破损情况以及构件的变形、损伤、表面缺陷和锈蚀程度。

6.3.2 对于房屋建筑中的悬挑空调机架，根据是否与建筑结构一起施工可分为两种类型，与建筑结构一起施工的一般为在结构中挑出的钢筋混凝土面板支架，而在既有房屋建筑物建成后增设的一般为悬挑铁件支撑支架。

与建筑结构一起施工的混凝土面板支架的现场检查内容，应与钢筋混凝土一般悬挑板的现场检查内容相同，主要是面板上部与结构连接部位出现裂缝情况。

在既有房屋建筑物后增设的悬挑铁件支撑支架，其检查内容应与钢构件的现场检查内容基本相同，主要应包括外支架与房屋建筑结构连接部位的螺栓松动、钢构件的锈蚀及支架歪斜、下沉情况等。

此外，对于外窗护栏、空调百页窗及护栏，应检查窗框及护栏与建筑外墙、混凝土面板支架的连接情况。

6.4 附属广告牌

6.4.1、6.4.2 对于附着于建筑物上的附属广告牌，在日常检查中应检查其与主体结构的连接情况，包括是否存在松动、锚固件锈蚀、开裂等；对于广告牌构件自身，应检查构件之间连接节点连接的牢固性，构件出现压屈变形和锈蚀以及油漆脱落等情况。

6.4.3 在大风季节到来之前，应对附属广告牌与主体结构的连接情况、锚固牢固性情况进行特定检查。

6.4.4 对高于建筑物的金属广告牌，在雷雨季节到来之前应对构件与防雷接地的连接是否良好等情况进行特定检查。

6.5 检查次数与检查结果处理

6.5.1 根据房屋各建筑构件与部件在建筑物上的使用部位、功能要求和受力以及损伤特点，在确保及时发现并排除存在于建筑构件与部件的安全隐患、保证人民群众生命财产安全的前提下，充分考虑现实可行性，本条规定了房屋建筑构件与部件日常检查的频次为每季度一次。当房屋建筑构件与部件出现裂缝等损伤情况时，应根据情况制订详细的检查计划和次数；在大风和冬季、雷雨季应对附属广告牌进行特定检查。

6.5.3 根据房屋建筑构件与部件的检查结果，将房屋建筑构件或部件存在的问题分为本身出现局部损伤一般缺陷、与主体结构连接部位出现裂缝和变形、自身设置不符合国家现行设计规范或建筑构件出现较严重损伤或建筑部件出现裂缝较重这三种情况，分别采取相应的维修与维护、检查评估与加固、进行专项检测鉴定与维修及更换处理等措施。

7 构筑物

7.1 构筑物检查和完损等级评定

7.1.1 构筑物的日常检查内容包括整体性连接构造措施、构筑物变形及损伤三个方面的内容，应关注构件不均匀下沉、倾斜变形、构件开裂以及装饰脱落层，构筑物墙体表面的包箍等构件是否脱落、腐蚀严重程度、焊接部位是否脱焊、除锈防腐措施是否损坏。

7.1.2 砌体构筑物的裂缝检查应区分受力裂缝和非受力裂缝，除裂缝检查外，应关注构筑物上的荷载状况、围墙两侧的覆土高差是否有造成围墙倾覆的危险。包括如下的检查内容：

- 1 构筑物墙体倾斜引起的变形和裂缝；
- 2 构筑物承重构件的裂缝、松动；
- 3 构筑物上的荷载；
- 4 围墙两侧覆土顶标高的高差；
- 5 围墙墙高是否超出了设计文件要求。

7.1.3 混凝土构筑物使用安全日常检查，主要是是外观检查，应包括构件的腐蚀、剥落、蜂窝、孔洞、疏松和钢筋露筋、锈蚀以及连接部位缺陷和构件倾斜或变形、构件裂缝等。

7.1.4 对钢材构件构成的建筑小品或钢栅栏围墙，其整体性连接构造措施、构件变形、焊缝质量和构件锈蚀等为检查的

7.1.5 对木材构件构成的建筑小品，其整体性连接构造措施、木构件的节点松动或拔榫，木构架倾斜和歪闪，木柱糟朽和虫蛀等为检查内容。

7.1.6 石材构件构成的建筑小品，应检查基础和整体与构件变形、石材风化等内容。

7.2 检查次数与检查结果处理

7.2.1 构筑物使用安全日常检查一般应每季度一次，但由于围墙、建筑小品构筑物由于容易受到外界的损伤，其检查频次可以高一点，为每月检查一次；检查人员应根据裂缝、变形情况进行处理。

7.2.3 构筑物使用安全日常检查发现的问题，按照下列三种情况进行处理：

- 1 构筑物出现一般缺陷由房屋建筑保修单位进行相应的维修。
- 2 出现较大裂缝和变形等情况时，房屋建筑管理单位应请有资质的鉴定机构进行检查评估，根据评估情况进行维修处理。
- 3 对损伤比较严重或构筑物变形继续发展时，房屋建筑管理单位应请有资质的检测鉴定机构进行专项检测鉴定，并根据鉴定意见进行处理。

8 建筑装饰装修与防水

8.1 一般规定

8.1.2 房屋建筑装饰装修构件与主体结构连接失效和饰面砖裂损、空鼓、脱落等会伤人毁物，是安全隐患，因此，需要进行日常检查关注。

8.2 建筑内部装饰装修

8.2.1 居住房屋住户居室不适宜强制进行日常检查装饰装修，住户反映内部装饰装修出现损伤情况时，可进行检查。

8.3 门窗和幕墙

8.3.1 外门窗是维护结构的薄弱部位，容易出现玻璃破损、把手断裂、密封条脱离、门窗框及开启扇松动等质量问题，需要及时发现并解决。

8.3.2 玻璃幕墙出现玻璃破损、开启扇松动、密封胶条开裂脱落会危及安全和正常使用，需要及时发现并解决。

8.3.3 石材幕墙出现石材裂损有可能导致连接固定失效，会危及安全，需要及时发现并解决。

8.4 建筑外墙装饰装修

8.4.2 外墙饰面砖脱落伤人毁物经常发生，因此，需要日常检查饰面砖开裂、空鼓、脱落状况，尤其是位于人流出入口和通道处的饰面砖外墙应进行检查，及时发现安全隐患并解决。

8.4.3 外墙外保温层的接缝开裂，粘结面积不足导致脱落和空鼓比较常见，应检查这些缺陷出现的部位、范围和程度，以便进行必要的处理。

8.5 建筑防水

8.5.1 瓦屋面的瓦片松动会脱落危及安全，需要及时发现并解决。

8.5.3 外窗口是维护结构防水的薄弱部位，容易出现渗漏，影响使用，需要及时发现并解决。

8.6 特定检查

8.6.1 在大风季节到来之前，对外墙装饰装修、伸缩缝装饰板的牢固性和外门窗、幕墙的牢固性等薄弱部位进行特定检查，可以防患于未然。

8.6.3 大雨过后屋面、外墙和地下室渗漏状况一目了然，进行特定检查及时发现渗漏并解决。

8.7 检查次数与检查结果处理

8.7.3 饰面砖脱落有可能胶粘体系出了问题，房屋建筑管理单位应请有资质的检测鉴定机构进行检查评估，分析脱落原因，以便维修处理。

房屋建筑装饰装修与防水存在大量裂损、空鼓或脱落、严重渗漏时，说明房屋存在使用安全的问题，房屋建筑管理单位应保护现场并请有资质的检测鉴定机构进行专项检测鉴定，分析原因，以便维修处理。

9 建筑给排水设施设备

9.1 建筑给水排水检查和完损等级评定

9.1.1 建筑给水设施设备使用安全日常检查可采用巡视检查与检查相结合的方法进行，其中应包括对建筑给水设施设备的完好情况检查、运行情况检查等。检查还应增加对设备、部位、故障多发设备或维修后投入运行等设备的检查内容。

9.1.2 建筑给水卫生状况关系到学校师生的饮水卫生与身体健康，应有针对性的进行。

9.1.4 雨、污水井的排水关系到暴雨期间人民的正常出行，屋面漏水口通畅关系到屋面正常排水、不发生因过渡积水而渗漏。因此，对雨、污水井和屋面漏水口等疏通情况以及对建筑物落水管锈蚀、开裂和折断情况应进行特定检查。

9.2 检查次数与检查结果处理

9.2.1 建筑给水排水设施设备使用安全日常检查周期，是对房屋建筑安全管理员日常检查频次的要求，不能替代专业技术人员的检查。

10 建筑锅炉、压力容器和供暖供热系统

10.1 建筑锅炉、压力容器和供暖供热系统检查与完损等级评定

10.1.1 中对锅炉检验的工作内容主要是对锅炉本体、管道、安全附件、自控调节及保护装置、辅机和附件检验以及管理制度执行情况等方面的检查。

由于对锅炉本体的运行检查是在锅炉运行状态下进行的，所以其检验方法是以宏观检查和资料审查为主。但要注意在检验实施过程中应防止出现危及锅炉安全的情况，这需要检查人员具有一定的锅炉运行基本知识，对于自控调节及保护装置的检查应由锅炉作业人员操作配合完成。

了锅炉停炉时的检验主要以宏观检验和资料审查为主，要求检验员对锅炉本体可能检查到的承压部件、密封装置、膨胀指示器、耐火保温、承重装置等进行宏观检验，看其是否有变形等影响安全的情况。

安全附件、自控调节及保护装置检验方面的内容主要是检验这些附件、装置的数量、规格、安置情况，以及试验它们的功能。功能试验又是其中的。

排污装置、给水系统、循环泵、燃烧系统和热水锅炉的集、排汽装置、除污器、定压和循环水的膨胀装置等辅机和附件的检验主要是进行宏观检验，对排污装置要进行排污试验，检验是否畅通和有振动。

分汽（水）缸和锅炉范围内的管道及支吊架的检验方式是以宏观为主。

锅炉管理方面的检查，是检查对锅炉的管理工作是否能满足锅炉安全运行的需要。

10.1.2 对压力容器检验的工作内容主要是对压力容器本体及运行状况的检查以及安全附件的检查。

对压力容器的运行检验和停止运行时的检验合在一起。规定了检验范围以及检查，检查方式主要以宏观为主和资料审查。

压力容器的各种安全附件，如压力表、液面计、测温仪表、爆破片装置以及安全阀等查的主要内容、合格要求。

10.1.3 规定了对建筑供热、供暖系统安全性检查的主要内容。其中对于子供暖系统、换热器和锅炉本体及管道在供暖之前应该进行压力试验，来验证整个供暖系统是否满足承压要求。对于管道水侧的检查主要以宏观检查为主。

供暖供热系统管道的检查工作内容主要是对保温、腐蚀、结垢、跑冒滴漏情况、以及水泵的检查。检查方式主要以宏观为主。尤其对与水（汽）管道如果发生爆管、泄漏将严重威胁运行人员的人身安全，所以更要认真仔细的检查。

10.1.4 规定了对房屋建筑锅炉、压力容器和供暖供热系统特定检查的要求。对于运行压力突然升高安全阀、爆破片动作时；运行时液位突然升高或者降低，经调整后不能恢复正常的；受压部件或本体出现裂纹或者泄漏时；当锅炉严重结垢时；运行时发生异响或和本体发生变形时；压力表、安全阀、爆破片校验有效期过期时；超温报警连锁、高低水位连锁保护装置

失效或动作时；燃烧设备运行不正常或者有异响时；当出现以上情况时原则上应该立即停止设备运行，由专业人员或者有资质的单位进行专项检测并处理。

10.1.5 规定了对对于建筑锅炉、压力容器和供暖供热系统的技术资料、人员岗位和规章制度的管理性检查。其中建筑锅炉、压力容器和供暖供热系统的出厂资料、安装报告、定期检验报告、使用登记证、大修记录和改造资料是锅炉压力容器使用、检验、以及合法运行的基本依据，所以确保以上资料的齐全以及正确性是保证建筑锅炉、压力容器和供暖供热系统合法使用、安全运行的最基本的条件。对于人员方面的检查要求主要是检查在岗操作人员是否按照要求取得了相关的资质，取得的资质证书是否在有效期范围内以及人员的配置是否满足要求了。对于设备运行记录方面主要检查操作人员是否按照相关要求对设备运行中的状况以及参数进行了记录。

10.1.6 此条款为新增条款，针对建筑设施设备的损伤量化及完损等级分级规定了建筑锅炉、压力容器和采暖系统分项完损等级评定，应根据本体、安全附件、自动调节、保护装置、辅机及附件的安全状况，按表 10.1.6 所列的标准进行评定。因为锅炉、压力容器及管道属于特种设备范围，如果发生事故造成的人员财产损失及影响范围较大。所以降低安全隐患的发生，从发现问题的风险级别综合考虑制定此次完损等级评定表。

10.2 检查次数与检查结果处理

10.2.1 规定了对锅炉、压力容器和供暖供热系统几种不同检查类型的检查次数以及最后检查结果的要求。

10.2.2 锅炉、压力容器属于特种设备，其特定检查应由建筑设备安全管理员配合取得相应资格的维保单位或检验检测机构进行。

10.2.3 房屋建筑锅炉、压力容器和供暖供热系统检查发现的问题，按照完损等级评定的结果进行处理。

11 建筑空调系统

11.1 建筑空调系统检查和完损等级评定

11.1.1 本条是对原规程第 11.1.1 条的修订。建筑空调设备与地基基础、上部结构、装饰装修有所不同，它不是以建筑面积，而是以系统为分析基础的。对空调系统而言，概括地说，就是冷热源设备（包括蒸汽压缩式冷热水机组、溴化锂冷热水机组、直接蒸发式室外机组、换热站、冷却塔，热水锅炉由于在本规程的其它章已做规定，所以，本章不再考虑）、输送设备（即水泵、风机，在直接蒸发式室外机组中压缩机同时也是输送设备）和末端设备（即组合式空调机组、风机盘管）。

11.1.2 本条对压缩机（涡旋压缩机、活塞压缩机、螺杆压缩机、离心压缩机）、风机（轴流风机、斜流风机、离心风机）、水泵（管道泵、离心泵）日常检查的内容进行了规定。机电设备的固定状态既可以在设备停运状况下通过手拧检查，也可以在运行状态下通过耳听、手触进行感知，以此判断是否处于正常固定状态。机电设备的工作状况可以通过查看控制柜上电流表的显示值或运行状态下用手触电机的散热片，用手感温度来判定。

11.1.3 本条是对原规程第 11.1.3 条的修订。本规程的宗旨是为了提高科学管理的水平，既然如此，那么，规章制度建立与执行情况是必须进行日常检查的内容之一。只有建立科学合理的制度并不折不扣地执行，才能取得成效。报修与实施维修记录既是物业部门了解建筑空调设备运行状态的重要途径，自然也是安全管理员获得信息的重要手段，用户在使用空调系统的过程中，若空调末端出现跑冒滴漏、通风不良、舒适感下降、声响异常、异味不断等，都会向物业部门电话报告，以便及时检查维修，所以，报修与实施维修记录是安全管理员对房屋建筑的实际状况进行跟踪监视的一个重要的窗口。维护、中修、大修与改造记录更是重要的过程资料，具有档案保存价值。通过以上三类资料的日常检查，安全管理员不但能确保对有关事项了然于心，并及时采取对策，而且事半功倍。

11.1.4 本条的内容是本次修订中增加的，主要是为了配合政府主管部门的管理工作。本规程认为就房屋安全而言，建筑空调设备的严重性要远低于其它专业。为了使本规程具有完整性，那么，该如何定义本章的完损等级呢？本规程定义如果因机电设备故障导致用户投诉或空调系统停运，这种情况称为空调系统功能失效。由于等级共四级、即完好、基本完好、一般损坏、严重损坏，所以，本规程采用空调功能失效区域的面积之和与受检房屋中全部空调面积的比例（R）来确定。如果某建筑物中未设空调系统，当然也就不存在本章的完损等级评定工作了。

本条对完好等级进行了具体规定。如果功能失效区域的面积之和（B0）小于或等于 25%，则定级为完好；若大于 25%而小于或等于 50%等定级为基本完好；若大于 50%而小于或等于 75%，则定级为一般损坏；反之，则定级为严重损坏。

这里有一个如何计算全部空调面积和功能失效区域面积之和的问题。

首先谈谈全部空调面积的计算问题。参与计算的面积并不是受检房屋的总建筑面积，而是受检房屋内既有空调系统的服务面积。在日常检查过程中，无论是因压缩机、还是因风机或水泵故障同时导致同一区域空调系统功能失效，则在计算功能失效区域面积时不应重复计算，仅以具体空调系统失效区域的面积为准。假设受检房屋全楼或局部区域出现持续一个供冷季的空调停运或室内温湿度达不到设计要求的情况而导致用户抱怨的话，那么，凡是出现此种情况的空调房间，均定义为空调功能失效区。所有功能失效区的面积之和与全楼空调面积的比即为 R。根据 R 值并按本规程表 11.1.4 便可以对受检房屋建筑空调设备分部的完损等级进行评级。

11.2 检查次数与检查结果处理

11.2.1 本条对房屋建筑空调设备日常检查的操作频次进行了规定。实际上，本规程中提及的工作内容也是物业人员日常检查维护的内容之一，而安全管理员本身就是物业人员，所以，其工作可以合并起来做，不必单独规定日常检查频次，与物业管理保持同步即可。但考虑到建筑安全员的工作具有一定的独立性，且为了与其它章节保持一致，本条作了如是规定。

11.2.2 本条对房屋建筑空调设备日常检查的记录表格以及完好等级评定表格进行了推荐，以便于统一贯彻执行。

11.2.3 本条对日常检查中发现问题的处理原则进行了规定。本规程的基本原则是对于所有发现的问题应尽可能由房屋管理部门即物业公司自行解决，或者委托有关设备的维保单位派人解决，万不得已的情况下，才考虑聘请有资质的检测鉴定机构进行故障诊断鉴定。这样做，不但反应快、效果好、成本低，而且还可以节约我国稀缺的检测鉴定资源，实践证明这是一种行之有效的途径。

12 建筑电梯

12.1 建筑电梯检查和完损等级评定

12.1.1 建筑设备安全管理员对电梯设备现场状况的日常检查，不是对建筑电梯系统进行全面检查，而是有的通过机房巡视和乘坐电梯发现电梯是否存在问题。这样与取得资质的电梯安全管理人员和维护保养人员的定期检查和维护保养相结合，进一步确保电梯的安全运行。

12.1.2 与电梯乘坐人员接触最多的建筑电梯大体可以分为乘客电梯（曳引或液压驱动）、自动扶梯及自动人行道，此条款对建筑自动扶梯和自动人行道设备现场状况日常检查进行规定。

12.1.3 使用单位在电梯日常使用中的管理资料及运行维护资料必须齐全，建筑设备安全管理员应检查相应资料。

12.1.4 建筑电梯在使用过程中难免会遇到紧急或特殊情况，必须要认真对待当中某些情况可能会造成人员或设备损害，所以要由建筑设备安全管理员协助专业人员进行特定检查。

12.1.5 建筑电梯完损等级评定的作用是对电梯使用状况的综合判定，评定方法及完损等级参照国家市场监管总局颁布的《电梯施工类别划分表》的有关规定进行。

12.2 检查次数与检查结果

12.2.1 建筑电梯设备的日常检查周期的确定，为了便于建筑设备安全管理员的工作，确保日常检查的效果。

12.2.2 建筑电梯设备检查发现的问题，按照本规程的要求分类对待。

12.2.3 对检查的结果存档，便于今后的查阅。

13 建筑供配电系统与照明

13.1 建筑供配电系统检查和完损等级评定

13.1.1 建筑供配电设备使用安全日常检查可采用巡视检查与特定检查相结合的方法进行,其中应包括对建筑供配电设施设备的完好情况检查、运行情况检查等。特定检查还应增加对设备、部位、故障多发设备、长期停运或维修后投入运行等设备的检查内容。

13.2 建筑照明检查和完损等级评定

13.2.1 建筑照明设施设备使用安全日常检查可采用巡视检查与特定检查相结合的方法进行,其中应包括对建筑照明设施设备的完好情况检查、运行情况检查等。

13.3 检查次数与检查结果处理

13.3.1 建筑供配电设施设备及建筑照明设施设备使用安全日常检查周期,是对房屋建筑安全管理员日常检查频次的要求,不能替代专业技术人员的检查。

14 建筑智能系统

14.1 一般规定

14.1.1 建筑智能系统的日常检查应包括通讯网络、信息网络、综合布线、建筑设备自动化、火灾自动报警、安全防范、智能化系统集成和相关的电源等子系统。

14.1.2 建筑智能系统的日常检查应包括上述各子系统的检查，考虑到消防系统的统一行，把消防自动报警系统相关内容与第 15 章建筑防火部分进行合并，消防自动报警系统的日常检查详见第 15 章节内容。

14.2 安全防范子系统

14.2.2--14.2.7 规定了安全防范子系统的日常检查，包括视频安防监控系统、入侵报警系统（包括周界入侵报警系统）、出入口控制系统（门禁）、巡更管理系统、停车场（库）管理系统、访客对讲系统，检查内容主要包括设备的外观、安装可靠性、系统运行工况、线路及数据传输状态、系统故障报警以及电源设备等方面。

14.3 其他子系统

14.3.1~14.3.4 规定了通讯网络子系统、信息网络子系统和综合布线子系统、建筑设备自动化子系统、智能化系统集成以及智能化系统电源装置的日常检查，检查内容包括现场设备的外观、安装可靠性、系统运行工况、线路及数据传输状态、系统故障报警以及电源设备等方面的检查。

14.4 建筑智能系统管理性检查

14.4.1~14.4.4 规定了建筑智能系统管理性检查应包括机房管理和规章制度执行情况；各子系统设备运行和维护保养进行的情况；建筑智能系统各子系统的大修记录和改造资料的完整性。

14.5 建筑智能系统特点检查

14.5.1、14.5.2 规定了建筑智能系统特定检查规定了特定检查的情况和内容。

14.6 建筑智能系统完损等级评定与检查次数和结果处理

14.6.1 规定了建筑智能系统完损等级应根据系统涉及的电器设备、线路、设备装置、绝缘性能以及系统功能使用等情况进行相应的评定。评定完损等级包括完好、基本完好、一般损坏和严重损坏四种情况。

14.6.2 根据不同子系统安全运行要求，规定了建筑智能系统的检查周期、检查方法和检查次数。

14.6.3 建筑智能系统检查发现的问题时，规定了按照功能性问题的缺陷程度开展维修、维护，退出运行等应急处理、安全评估和专项检测鉴定的相关要求。

15 建筑防火

15.1 建筑消防设施、消防产品

15.1.1~15.1.2 主要指消防设施和消防产品的现场状况检查。提出物业管理人员在日常巡视过程中需要检查的对象。有些消防设施和消防产品缺乏日常维护，再加上年久失修，后续维护资金投入不足，极易留下严重的火灾隐患。

15.2 建筑防火

15.2.1 防火分隔设施是火灾发生时阻隔火灾在建筑内蔓延的主要构件和设施，也是防止烟气进入相邻空间、疏散走道、楼梯间及其前室的主要手段，该条明确了对防火门、防火卷帘、防火墙及其他防火分隔物的检查内容。

15.2.2 近年来，电气原因引发的火灾在各类火灾原因中一直高居首位。电气火灾一般是指由于电气线路、用电设备、器具以及供配电设备出现故障性释放热能，然后在具备燃烧条件下引燃本体或其他可燃物而造成的火灾。本条强调要加强电气安全检查，规范电气系统的使用，及时发现问题，对有故障的设备进行维护、修理。

15.2.3 用火不慎是另一个致使火灾多发的重要原因。本条强调要加强明火的管理，规范电焊、气焊等明火作业的使用，及时发现问题，避免恶性事故的发生。

15.2.4 消防控制室及火灾时仍需工作的设备机房在灭火救援中起着至关重要的作用，该条规定了对其内部消防设备设施及消防器材的检查，并增加了对消防控制室制度上墙、值班人员及存放资料的检查，以确保其功能正常。

15.2.5 为使规范各章节内容更系统，将对火灾自动报警系统的日常检查要求和相关判定由原规范的第 14.4 章节调整到本处，并对局部文字进行了修订。

15.2.6 自动喷水灭火系统是当今世界上公认的最为有效的自动灭火设施之一，是应用最广泛、用量最大的自动灭火系统，也是建筑应对火灾的重要系统，因此增加本条以明确检查的具体内容。

15.2.7 气体灭火系统是传统的四大固定灭火系统之一，应用广泛。本条对检查气体灭火系统的具体内容进行了规定。

15.2.8 防排烟系统是火灾发生时排出烟气和热量的主要系统，本条规定了防排烟系统的主要部件进行检查时的内容。

15.2.9 火灾情况下一般把保证人员的安全放在首位，因此保证建筑中的疏散道路畅通至关重要。本条给出了疏散通道的具体检查要求。

15.2.10 随着实践经验的不断积累，消防救援条件越来越被重视，本条顺应现代消防安全要求，增加了日常对消防救援条件的检查。

《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018 年修订版）第 7.1.2 条规定：高层民用建筑，超过 3000 个座位的体育馆，超过 2000 个座位的会堂，占地面积大于 3000m² 的商店建

筑、展览建筑等单、多层公共建筑应设置环形消防车道，确有困难时，可沿建筑的两个长边设置消防车道；对于高层住宅建筑和山坡地或河道边临空建造的高层民用建筑，可沿建筑的一个长边设置消防车道，但该长边所在建筑立面应为消防车登高操作面。第 7.2.2 条规定：消防车登高操作场地应符合下列规定：1 场地与厂房、仓库、民用建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物和车库出入口。第 7.2.5 条规定：供消防救援人员进入的窗口的净高度和净宽度均不应小于 1.0m，下沿距室内地面不宜大于 1.2m，间距不宜大于 20m 且每个防火分区不应少于 2 个，设置位置应与消防车登高操作场地相对应。窗口的玻璃应易于破碎，并应设置可在室外易于识别的明显标志。《消防安全标志设置要求》GB 15630-1995 第 5.4 条规定：疏散通道或消防车道的醒目处应设置“禁止阻塞”标志。

15.2.11 《中华人民共和国消防法》第十三条规定：“依法应当进行消防验收的建设工程，未经消防验收或者消防验收不合格的，禁止投入使用；”。这里消防验收的适用范围是指适用于按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计的建设工程。有些建设工程不需进行消防设计，如一些抢险救灾及其他临时性房屋建筑等。

15.3 建筑防火完损等级评定和检查次数与检查结果处理

15.3.1 是参照《人员密集场所消防安全评估导则》GA/T 1369 等消防评估标准，简化确定的。根据各类评定内容统计数量，综合影响建筑防火的多方面因素，计算建筑防火完损率，确定完损等级标准，得出建筑防火分项完损等级。

15.3.2 本条规定了对建筑消防管理制度的完备性检查以及消防管理资料的核查。

15.3.3 为使消防设施与消防产品处于正常工作状态，能够随时发现灾情，及时启动联动系统并控制灾情，有必要建立日、周、月、季、年消防巡查制度。本条阐述了建议检查周期。

15.3.4 根据中华人民共和国公共安全行业标准《建筑消防设施的维护管理》（GA 587-2005），对于检查发现的问题，房屋建筑管理单位应能够予以尽快解决，对于需要由供应商或者厂家解决的，应采取措施，尽快恢复系统正常工作状态。

16 建筑防雷系统

16.1 建筑防雷系统检查和完损评定

16.1.1 建筑防雷系统的日常检查主要是外部防雷装置接闪器、引下线和接地装置和内部防雷装置等电位连接、各类浪涌保护器等检查。

根据《建筑物防雷装置检测技术规范》GB/T21431-2015 中相关内容，接闪器是指直接截受雷击的避雷针、避雷带(线)、避雷网,以及用作接闪的金属屋面和金属构件等，突出屋面的金属物体应和屋面防雷装置可靠连接。

引下线是指连接接闪器和接地装置的金属导体，分明敷和暗敷两种，暗敷引下线一般为直接利用结构钢筋作为引下线，明敷引下线一般沿建筑物外墙以最短路径敷设，一般选用镀锌圆钢，近地段引下线的保护措施是指地面上 1.7m 至地面下 0.3m 的一段接地线应采取暗敷或用镀锌角钢、改性塑料管或橡胶管加以保护。

接地装置是指接地体和接地线的总合。接地体是指埋入土壤中或混凝土基础中作散流用的导体，接地线是指从引下线断接卡至接地体的连接导体，接地装置的电阻值是指用专业接地电阻测试仪测出的电阻数值。

等电位连接是指将分开的诸金属物体直接用连接导体或经电涌保护器连接到防雷装置上以减小雷电流引发的电位差。

浪涌保护器（SPD）就是通过现代电学以及其它技术用来防止被雷击中的设备。

16.2 检查次数与检查结果处理

16.2.1 根据《建筑物防雷装置检测技术规范》GB/T21431-2015 的要求，应由专业的防雷检测机构对具有爆炸和火灾危险环境的防雷建筑物每半年要进行一次检测，对其他防雷建筑物每年需要检测一次，并出具相应的防雷装置的检测报告。作为建筑的管理单位应对建筑上的防雷装置进行日常检查，确保防雷装置的正常使用。建筑防雷系统日常检查，在每次雷电之前检查防雷系统，在雷电活动强烈的地区，对防雷装置应随时进行目测检查。

对建筑防雷系统遭受雷击或建筑附近区域遭受到雷击后，应进行建筑防雷系统的特定检查。

16.2.2 建筑防雷设施检查发现问题的处理，根据问题的严重程度划分为三种：

1 本条中轻度锈蚀是指避雷针、避雷带（线）、避雷网、明敷引下线的锈蚀部位没有超过截面的三分之一，局部缺陷还应包括引下线近地段保护不完善、有浪涌保护器的发热、积尘过多等情况；

2 本条中损伤是指避雷针、避雷带（线）、避雷网、明敷引下线的机械损伤、锈蚀部位超过截面的三分之一，失效是指避雷针、避雷带（线）、避雷网与引下线断裂、脱焊，或明敷引下线自身断裂、脱焊，还包括个别等电位连接损坏，个别浪涌保护器指示灯异常、接触不良等情况；

3 本条中的损伤比较严重，主要指：突出屋面的金属物与引下线或避雷带的没有可靠连

接，地下接地装置遭到破坏，可能会导致整个防雷系统失效；大部分等电位连接和浪涌保护器失效等说明内部防雷装置基本不起作用；还有建筑防雷设施测试结果不满足设计要求是指未按设计要求设置防雷设施或经有气象部门颁发资质的检测单位检测后检测结果不合格。

17 检查记录要求

17.0.1、17.0.4 房屋建筑使用安全日常检查、特定检查在保证房屋建筑使用安全方面有着不可替代的重要作用，应将其作为物业公司、房屋管理所和房屋自行管理单位常规管理的一项重要内容。

现场检查记录是房屋建筑使用安全日常检查、特定检查过程的如实记载，是房屋建筑安全检查员在检查过程中，对检查项目、检查内容、检查人员、时间、地点、场所以及检查中发现的问题及处理意见的客观描述、复写和摄影（必要时）。现场检查记录的这一性质决定了现场检查记录应该规范化、系统化，避免流于形式。填写需要把握以下要求。

（1）力求准确切忌模糊。现场检查记录是无法后补的书面材料，被检查房屋的名称、地址、产权单位、使用用途、检查项目、检查内容以及检查时间务必准确无误。检查人与记录人应相互监督，相互提醒并签字确认，检查时间应具体到班组。

（2）力求全面切忌片面。应当针对房屋建筑及其附属构筑物和配套设施设备等各部分的特点，按照本《指南》的规定，根据现场检查内容、和检查周期等对房屋建筑进行全面检查。

（3）力求客观切忌主观。现场检查记录的只能是现场当时的客观事实，不是之前也不能是以后的情况。因此，制作现场检查记录，务必如实记录检查的内容和检查的时间，不能凭以前检查的印象或者相关人员的描述想当然。耳听为虚，眼见为实。不经过现场实际检查，不经过实际检测检验的不能记入现场检查记录。制作现场检查记录，同时务必如实记录现场检查的真实情况，不夸大不缩小，实事求是，有什么安全隐患记什么安全隐患。

现场检查记录是一个动态过程，在现场检查时务必随查随记，记录清具体地点、具体项目、具体时间存在哪些隐患，以防检查结束制作现场检查记录文书时有所遗漏。对于较大的隐患应尽可能辅以照相等。