



# SZDB/Z

## 深圳市标准化指导性技术文件

SZDB/Z 307—2018

### 物业服务行业安全管理检查评价规范

The inspecting specification of security management in property service industry

2018-06-14 发布

2018-07-01 实施

深圳市市场监督管理局

发布



该文档是极速PDF编辑器生成，  
如果想去掉该提示，请访问并下载：  
<http://www.jsupdfeditor.com/>

深圳市现代安全管理咨询有限公司



## 目 录

目 录 .....	I
前 言 .....	II
1 范围 .....	1
2 规范性引用文件 .....	1
3 术语和定义 .....	1
4 总则 .....	4
5 安全检查要求 .....	4
6 安全检查评分规则 .....	5
附录 A（规范性附录）物业服务行业安全管理检查项目明细表（综合管理） .....	6
附录 B（规范性附录）物业服务行业安全管理检查项目明细表（治安、消防、车辆安全管理） .....	12
附录 C（规范性附录）物业服务行业安全管理检查项目明细表（设备设施安全管理） .....	35
附录 D（规范性附录）物业服务行业安全管理检查项目明细表（环境安全管理） .....	64
参考文献 .....	66

深圳市现代安全管理咨询有限公司



SZDB/Z 307-2018

## 前 言

本规范依据GB/T 1.1—2009《标准化工作导则 第1部分 标准的结构和编写》起草。

本规范由深圳市住房和建设局提出并归口。

本规范起草单位：深圳市物业管理行业协会、深圳市住房和城市建设发展研究中心、深圳市诚则成第三方物业服务评估有限公司、深圳市唯尚物业管理顾问咨询有限公司。

本规范主要起草人：曹 阳、刘 政、孙萌萌、廖小斌、刘双乐、潘世朋、罗先凤、何 楠、雷 杰。

本规范为首次发布。



# 物业服务行业安全管理检查评价规范

## 1 范围

本规范规定了物业服务行业安全管理的检查和评价等内容。

本规范适用于物业服务行业主管部门或相关主体对物业管理区域内物业服务企业安全管理服务的检查和评价。

## 2 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件，仅所注日期的版本适用于本文件。凡是不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB 3096 声环境质量标准

GB 5749 生活饮用水卫生标准

GB/T 13869 用电安全导则

GB/T 21431 建筑物防雷装置检测技术规范

GB 50016-2014 建筑设计防火规范（附条文说明）

AQ 7004-2007 制冷空调作业安全技术规范

TSG 08 特种设备使用管理规则

## 3 术语和定义

下列术语和定义适用于本规范。

### 3.1

**物业服务企业** property service enterprise

依法设立、具有独立法人资格，专业提供物业管理服务的盈利性经济组织。

### 3.2

**物业管理区域** property service area

是指根据物业建设用地规划许可证确定的红线图（建筑区划）范围，结合物业的共有部位、共有设备设施、场地及社区建设等因素划定的管理和服务区域。

### 3.3

**物业安全管理** property security management

物业服务企业为实现安全目标而进行的有关决策、计划、组织和控制等方面的活动，主要运用现代安全管理原理、方法和手段，分析和研究各种不安全因素，从技术上、组织上和管理上采取有力的措施，解决和消除各种不安全因素，防止事故的发生。

### 3.4



## SZDB/Z 307-2018

### 物业安全管理目标 property security management objectives

物业服务企业自我设定的在物业管理项目管辖区域内的安全管理方面要达到的安全目的。

## 3.5

### 物业安全管理第三方评估 property security management assessment by thirdparty

物业服务第三方评估机构受业主、业主大会、建设单位、物业服务企业或有关部门的委托，依照法律、法规、规章的规定和合同的约定，对物业管理项目在物业安全管理服务质量的评估。

## 3.6

### 共有部分 common parts

在物业管理区域（建筑区划）内，除特定业主专有部分和公共建筑等公有产权部分以外的部分。业主对共有部分享有共有和共同管理的权利并承担相应义务，不得以放弃权利不履行义务。业主转让建筑物内的住宅、经营性用房（专有部分），其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

## 3.7

### 物业共用部位 common parts of property

一般包括房屋建筑的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶、广场(空地)、以及外墙、门厅、楼梯间、走廊、楼道、扶手、护栏、电梯井道、架空层及设备间等。

## 3.8

### 共有设备 common equipments

一般包括电梯、水泵、水箱、避雷设施、消防设备、楼道灯、电视天线、发电机、变配电设备、给排水管线、电线及空调设备等。

## 3.9

### 共有设施 common facilities

一般包括道路、绿地、人造景观、围墙、大门、信报箱、宣传栏、路灯、排水沟、渠、池、污水井、化粪池、垃圾容器、污水处理设施、机动车（非机动车）停车设施、休闲娱乐（场地）设施、消防设施、安防监控设施、人防设施、垃圾转运设施以及物业管理和服务用房等。

## 3.10

### 重点部位 important sections

一般是指对物业管理区域共用部位公共安全有重大影响或对安全管理起关键作用的部位。

## 3.11

### 三小场所

由小档口、小作坊、小娱乐场所组成，简称“三小场所”。

## 3.12 小档口



具有销售、服务性质的商店、营业性餐馆、饭店、小吃店、汽车摩托车修理店、洗衣店、电器维修店等。

3.13

**小作坊**

具有加工、生产、制造性质的家庭作坊。

3.14

**小娱乐场所**

具有休闲、娱乐功能的酒吧、茶艺馆、沐足屋、棋牌室、桌球室、麻将房、美容美发店（院）等。

3.15

**工作场所 workplace**

物业服务企业的人员在物业管理项目管辖区域内实施与物业服务工作相关的活动的任何物理地点。

3.16

**事件 incident**

在物业管理活动中发生的健康损害、人身伤害或死亡的情况。

3.17

**事故 accident**

会造成死亡、疾病、伤害、损坏或者其他损失的意外情况，是一种无法预估的、突然发生的、出乎人们意料的事件。

3.18

**危险源 hazard**

物业管理活动中可能导致人身伤害或健康损害的根源、状态或行为。

3.19

**危险源识别 hazard identification**

识别物业管理活动中的危险源的存在并确定其特性的过程。

3.20

**风险 risk**

发生危险事件的可能性，与随之引发的人身伤害或健康损害的严重性的组合。

3.21

**风险评估 risk assessment**



## SZDB/Z 307-2018

对危险源导致的风险进行评估、对现有控制措施的充分性加以考虑以及对风险是否可接受予以确认的过程。

### 3.22

#### 应急预案 emergency plan

针对可能发生的事故，为迅速、有序、有效地开展应急救援行动而预先制定的行动方案。

### 3.23

#### 记录 record

阐明所取得的结果或提供所完成活动的证据的文件。

### 3.24

#### 信息管理系统 information management system

一个由人、计算机等组成的能进行信息的收集、传递、储存、加工、维护和使用的系统，从企业全局出发辅助企业进行决策，帮助企业实现其规划目标。

## 4 总则

4.1 安全检查工作应贯彻“安全第一，预防为主，综合治理”的方针。

4.2 检查人员应贯彻“敬业诚信、准确公正”的方针，检查人员无违法违规行为。

## 5 安全检查要求

### 5.1 综合管理部分

综合管理部分包括目标与责任、组织与制度、风险控制、安全管理检查、安全管理培训、安全宣传教育、绩效评价和标识安全管理8个一级检查指标，18个二级检查指标，18个三级检查指标，总分为40分，各项指标详见附录A。

### 5.2 治安、消防、车辆安全管理部分

治安、消防、车辆安全管理部分包括治安管理、消防安全管理和车辆安全管理3个一级检查指标，21个二级检查指标，66个三级检查指标，总分为52分，各项指标详见附录B。

### 5.3 设备设施安全管理

设备设施安全管理部分包括电梯安全管理、给排水系统安全管理、供配电系统安全管理、空调系统安全管理、房屋及其附属实施安全管理、防雷系统安全管理、游泳池安全管理、智能化系统安全管理、“三小场所”安全管理和设计缺陷10个一级检查指标，10个二级检查指标，77个三级检查指标，总分为95分，其中“设计缺陷”这一检查指标不计分，各项指标详见附录C。

### 5.4 环境安全管理部分

环境安全管理部分包括工作制度、环境安全作业、绿化安全管理、消杀安全管理、环境危险源和园林景观安全管理6个一级检查指标，6个二级检查指标，6个三级检查指标，总分为13分，各项指标详见附录D。





## 6 安全检查评分规则

### 6.1 总要求

6.1.1 本规范采取现场检查打分评价法。检查内容包括综合管理部分、治安、消防、车辆管理部分、设备设施管理部分和环境管理部分。

6.1.2 物业服务行业安全管理检查综合管理部分的评分标准见附录 A，治安、消防、车辆管理部分评分标准见附录 B，设备设施管理部分评分标准见附录 C，环境管理部分评分标准见附录 D。检查总分为 200 分，各项得分扣完为止。

6.1.3 检查人需将安全管理检查的记录、数据和结果录入信息管理系统，以便主管部门等单位通过大数据进行准确决策。

### 6.2 检查方式

检查方式为抽查的形式，由主管部门或行业协会组织相关专家或委托物业安全管理第三方评估机构依据本标准对物业服务企业和物业管理项目进行检查评价。物业服务企业也可以依据本标准对本企业及本企业所服务项目进行自查。

### 6.3 检查分数

本项目总分为200分，检查分数为各项分数的总计。

### 6.4 检查结果

评分结果出现以下情况之一，则判定为不合格：

- a) 总分 $\leq$ 140分；
- b) 综合管理部分扣分超过20分。

### 6.5 检查结果处理

6.5.1 如检查结果为合格，则企业应按照扣分原因及检查结论对所有不合格内容提出整改措施和计划，进行限期整改，并由检查人验证整改情况。

6.5.2 如检查结果为不合格，主管部门和行业协会按批准权限，给予相应的处理。



SZDB/Z 307-2018

附 录 A  
(规范性附录)  
物业服务行业安全管理检查项目明细表 (综合管理)

A.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表 (综合管理)

物业服务行业安全管理检查项目明细表 (综合管理) 见表A.1。

表A.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表 (综合管理)

项目名称:											时间: 年 月 日		
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣分	检查情况描述	扣分证据 (图片等)	
1	目标与责任	1.1 制定目标	1.1.1	制定目标	2	查阅记录	1. 结合上级单位要求及物业管理实际, 制定年度安全管理目标及年度安全生产工作计划, 并有实施方案。	1. 未制定年度安全管理目标及年度安全生产工作计划; 2. 年度安全管理目标及年度安全生产工作计划无实施方案。	A. 第1项每处不符合扣2分; B. 第2项每处不符合扣1分。				
		1.2 分解责任	1.2.1	分解责任	2	查阅记录	1. 根据上级安全管理要求及安全管理目标, 逐级签订安全生产责任书, 责任书内容与工作职责相适应。	1. 未逐级签订安全生产责任书; 2. 责任书内容与工作职责不相适应。	A. 第1项每处不符合扣2分; B. 第2项每处不符合扣1分。				



表A.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（综合管理）（续表）

项目名称：										时间： 年 月 日		
序号	检查指标（一级）	检查指标（二级）	编号	检查指标（三级）	分值	检查方式	检查标准	不符合项	评分标准（每项分值扣完为止）	扣分	检查情况描述	扣分证据（图片等）
2	组织与制度	2.1 建立组织	2.1.1	建立组织	5	查阅记录	1. 建立物业单位安全生产组织，明确工作职责；2. 设置安全监督管理部门并落实职责；3. 指定专兼职安全管理人员；4. 物业服务企业主要负责人或授权的安全责任人每三个月至少到项目现场签到检查一次，督促、检查本单位的安全生产工作，及时消除生产安全事故隐患。	1. 未建立物业单位安全生产组织并明确工作职责； 2. 未设置安全监督管理部门并落实职责； 3. 未指定专兼职安全管理人员； 4. 未做到每三个月到项目现场签到检查一次。	A. 第1项每处不符合扣2分； B. 第2项每处不符合扣1分； C. 第3项每处不符合扣1分； D. 第4项每处不符合扣1分。			
		2.2 转化体系	2.2.1	转化体系	5	查阅文件	1. 转化一套物业安全管理体系文件，包括制度、操作规程、记录表格等；2. 本体系文件涉及的制度文件应包括附录B、C、D中，同时应在应检查的物业管理区域内存在的所有涉及安全的项目；3. 本体系文件具有可操作性。	1. 无物业安全管理体系文件，包括制度、操作规程、记录表格等；2. 缺少任何一项涉及安全的项目；3. 物业安全管理体系文件不具有可操作性。	A. 第1项每处不符合扣2分； B. 第2项每缺少一项扣2分； C. 第3项每处不符合扣1分。			
		2.3 安全会议	2.3.1	安全会议	1	查阅记录	1. 每月召开安全生产会议、有书面会议记录； 2. 安全组织成员应按要求参加安全会议，因特殊原因缺席安全会议应有书面请假记录。	1. 未每月召开安全生产会议、无书面会议记录；2. 安全组织成员未按要求参加安全会议；因特殊原因缺席安全会议无书面请假记录。	A. 第1项每处不符合扣1分； B. 第2项每处不符合扣0.25分。			



SZDB/Z 307-2018

表A.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（综合管理）（续表）

项目名称：											时间： 年 月 日		
序号	检查指标（一级）	检查指标（二级）	编号	检查指标（三级）	分值	检查方式	检查标准	不符合项	评分标准（每项分值扣完为止）	扣分	检查情况描述	扣分证据（图片等）	
3	风险控制	3.1 危险源	3.1.1	危险源	3	查阅记录	1.每年开展2次（重大）危险源识别； 2.建立（重大）危险源清单台账； 3.针对（重大）危险源制定相应控制措施。	1.未每年开展2次（重大）危险源识别； 2.未建立（重大）危险源清单台账； 3.未针对（重大）危险源制定相应控制措施。	A.第1项每处不符合扣2分； B.第2项每处不符合扣1分； C.第3项每处不符合扣1分。				
		3.2 员工保险	3.2.1	员工保险	1	查阅记录	1.购买第三方责任险和员工意外伤害险。	1.未购买第三方责任险和员工意外伤害险。	A.第1项每处不符合扣1分。				
		3.3 安全事件、事故	3.3.1	安全事件、事故	3	查阅记录	1.建立安全事件、事故档案； 2.安全事件、事故按规定报告； 3.安全事件、事故按四不放过原则进行调查、分析、处理。	1.未建立安全事件、事故档案； 2.安全事件、事故未按规定报告； 3.安全事件、事故未按四不放过原则进行调查、分析、处理。	A.第1项每处不符合扣2分； B.第2项每处不符合扣1分； C.第3项每处不符合扣2分。				
4	安全管理检查	4.1 检查制度	4.1.1	检查制度	2	查阅记录	1.制定物业安全检查制度，应包括经常性检查、专业性检查、节假日前的例行检查和安全月的大检查。	1.未制定物业安全检查制度； 2.物业安全检查制度未包括经常性检查、专业性检查、节假日前的例行检查和安全月的大检查。	A.第1项每处不符合扣2分； B.第2项每处不符合扣1分。				
		4.2 检查实施	4.2.1	检查实施	3	查阅记录	1.按要求开展检查，检查专业，记录完整，包括检查计划，检查表格等。	1.未按要求开展检查； 2.检查记录不完整。	A.第1项每处不符合扣3分； B.第2项每处不符合扣0.25分。				



表A.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（综合管理）（续表）

项目名称：										时间： 年 月 日			
序号	检查指标（一级）	检查指标（二级）	编号	检查指标（三级）	分值	检查方式	检查标准	不符合项	评分标准（每项分值扣完为止）	扣分	检查情况描述	扣分证据（图片等）	
4	安全管理检查	4.3 整改闭环	4.3.1	整改闭环	2	查阅记录	1.检查出安全隐患后整改做到定人、定时间、定措施； 2.对重大安全隐患整改通知书所列项目应如期完成。	1.检查出安全隐患后整改未做到定人、定时间、定措施； 2.对重大安全隐患整改通知书所列项目未如期完成。	A.第1项每处不符合扣2分； B.第2项每处不符合扣2分。				
5	安全管理培训	5.1 安全培训教育计划	5.1.1	安全培训教育计划	1	查阅记录	1.应编制年度安全教育培训计划并组织实施，年度安全培训计划应有具体安全教育内容。	1.未编制年度安全教育培训计划并组织实施； 2.年度安全培训计划无具体安全教育内容。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣1分。				
		5.2 实施培训	5.2.1	实施培训	3	查阅记录	1.建立安全教育培训制度； 2.对相关人员进行防爆、防火、防触电安全知识培训教育及特种人员安全技能培训，并有培训和考核记录； 3.对管理人员、专（兼）职安全生产管理人员开展专题培训； 4.新员工转正前应该经安全教育，并有培训和考核记录。	1.未建立安全教育培训制度； 2.未对相关人员进行防爆、防火、防触电安全知识培训教育及特种人员安全技能培训，无培训和考核记录； 3.未对管理人员、专（兼）职安全生产管理人员开展专题培训； 4.新员工转正前未经安全教育，无培训和考核记录。	A.第1项每处不符合扣2分； B.第2项每处不符合扣1分； C.第3项每处不符合扣0.5分； D.第4项每处不符合扣0.25分。				



表A.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（综合管理）（续表）

项目名称：										时间： 年 月 日		
序号	检查指标（一级）	检查指标（二级）	编号	检查指标（三级）	分值	检查方式	检查标准	不符合项	评分标准（每项分值扣完为止）	扣分	检查情况描述	扣分证据（图片等）
6	安全宣传教育	6.1 安全宣传方式	6.1.1	安全宣传方式	1	查阅记录	1.通过张贴安全警示、标语宣传，开展安全宣传活动等形式构建安全文化； 2.检查国家安全生产月和消防日期间对企业全体员工的安全生产宣传教育情况。	1.未通过张贴安全警示、标语宣传，开展安全宣传活动等形式构建安全文化；2.国家安全生产月和消防日期间未对企业全体员工的安全生产宣传教育。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣1分。			
		6.2 安全宣传内容	6.2.1	安全宣传内容	1	查阅记录	1.企业宣传贯彻安全管理相关法律法规、规章制度等知识； 2.企业安全管理宣传包括以下内容： a) 防火、防盗安全知识； b) 用水、用电、用气安全知识； c) 电梯安全注意事项； d) 充电桩安全注意事项； e) 车辆通行与停放安全知识； f) 装修施工禁止行为和注意事项； g) 意外伤害（高空坠物等）预防知识； h) 恶劣天气等自然灾害注意事项和防护措施； i) 各类突发事件的应急和自救、互救措施。	1.企业未宣传贯彻安全管理相关法律法规、规章制度等知识； 2.企业安全管理宣传未包括以下内容： a) 防火、防盗安全知识； b) 用水、用电、用气安全知识； c) 电梯安全注意事项；d) 充电桩安全注意事项；e) 车辆通行与停放安全知识；f) 装修施工禁止行为和注意事项；g) 意外伤害（高空坠物等）预防知识；h) 恶劣天气等自然灾害注意事项和防护措施；i) 各类突发事件的应急和自救、互救措施。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣0.25分。			



表A.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（综合管理）（续表）

项目名称：										时间： 年 月 日		
序号	检查指标（一级）	检查指标（二级）	编号	检查指标（三级）	分值	检查方式	检查标准	不符合项	评分标准（每项分值扣完为止）	扣分	检查情况描述	扣分证据（图片等）
7	绩效评价	7.1 安全管理资料档案	7.1.1	安全管理资料档案	1	查阅记录	1.建立规范的安全信息管理，填报及时准确； 2.建立完整的安全管理资料档案。	1.未建立规范的安全信息管理，填报不及时、不准确； 2.未建立完整的安全管理资料档案。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣0.25分。			
		7.2 实施考核	7.2.1	实施考核	2	查阅记录	1.定期对安全生产工作完成情况进行考核； 2.考核结果有应际运用，并与绩效挂钩； 3.考核应有记录，并覆盖安全管理关键岗位。	1.未定期对安全生产工作完成情况进行考核； 2.考核结果无应际运用，未与绩效挂钩； 3.考核无记录，未覆盖安全管理关键岗位。	A.第1项每处不符合扣2分； B.第2项每处不符合扣1分； C.第3项每处不符合扣2分；			
8	标识安全管理	8.1 标识安全管理	8.1.1	标识安全管理	2	查阅记录 查看现场	1.危及人身安全部位如高空抛 物、地下停车库、亲水平台、玻 璃、儿童娱乐设施、假山、雕塑、 变压器周围等标识清晰明显； 2.主要路口设有路标； 3.化粪池井盖等危险井盖有喷涂 危险标识。	1.危及人身安全部位无安全 提示标识； 2.危及人身安全部位安全提 示标识模糊、不明显； 3.主要路口未设路标； 4.化粪池井盖等危险井盖未 喷涂危险标识。	A.第1项不符合扣2分； B.第2项不符合扣0.25 分； C.第3项每处不符合扣 0.25分； D.第4项每处不符合扣 0.25分。			
总分					40	扣分						
最终得分												



附录 B  
(规范性附录)

物业服务行业安全管理检查项目明细表（治安、消防、车辆安全管理）

B.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（治安、消防、车辆安全管理）

物业服务行业安全管理检查项目明细表(综合管理)见表B.1。

表B.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（治安、消防、车辆安全管理）

项目名称:												时间: 年 月 日		
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查 情况 描述	扣分证据 (图片等)		
1	治安	1.1 治安制度	1.1.1	治安制度	0.5	查阅 记录	1.建立秩序维护的工作制度， 并制定具体的工作手册、工作 流程，严格执行制度。	1.秩序维护工作制度等有缺 失、不完善。	A.第1项每处不符合扣 0.5分。					
		1.2 周界 设备设施	1.2.1	设备设施 完好性	1	现场 查看	1.周界须全面设防，无盲区和 死角，并具备防雷、防破坏功 能； 2.监控镜头、红外对射、电子 脉冲围栏无障碍物遮挡系统； 3.监控镜头红外对射、电子脉 冲围栏故障，有报修记录。	1.未全面设防，有盲区和死角； 2.周界有障碍物阻挡，影响正 常使用功能； 3.红外对射、电子脉冲围栏故 障，无报修记录或无跟进记 录； 4.电子脉冲围栏无避雷措施。	A.第1项每处不符合扣 1分；B.第2项每处不 符合扣1分；C.第3项 每处不符合扣1分；D. 第4项每处不符合扣1 分。					





表B.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（治安、消防、车辆安全管理）（续表）

项目名称：												时间： 年 月 日		
序号	检查指标（一级）	检查指标（二级）	编号	检查指标（三级）	分值	检查方式	检查标准	不符合项	评分标准（每项分值扣完为止）	扣分	检查情况描述	扣分证据（图片等）		
1	治安管理	1.2 周界 设备设施	1.2.2	分布图	0.5	现场查看	1.制定周界报警分布位置图。	1.无周界报警部位分布图。	A.第1项不符合扣0.5分。					
			1.2.3	检查记录	0.5	查阅记录	1.每天不少于一次对周界报警系统的设防情况进行测试，每月全部覆盖一次； 2.记录填写规范、清晰，有作假、乱画现象。	1.未进行周界测试； 2.月度测试有漏项； 3.记录填写不规范。	A.第1项每处不符合扣0.5分； B.第2项每处不符合扣0.25分； C.第3项每处不符合扣0.25分。					
		1.3 视频监控 系统	1.3.1	监控台账	0.5	查阅记录	1.建立监控镜头台账，识别“重要镜头和一般镜头”。	1.未建立监控台账； 2.未识别“重要镜头和一般镜头”。	A.第1项每处不符合扣0.5分；B.第2项每处不符合扣0.25分。					
			1.3.2	设备完好性	1	现场查看	1.系统运行正常； 2.摄像效果清晰，无频闪、网纹、雪花、黑白滚道等； 3.观察摄像机水平垂直范围内无遮挡物、逆光等异常情况； 4.摄像镜头无微光夜视功能，有采取增加照明措施或更换设备。	1.系统故障，无报修跟进处理或无记录； 2.摄像机有黑屏、频闪、网纹、雪花、黑白滚道等现象无报修记录； 3.摄像镜头有障碍物阻挡；未及时处理； 4.摄像镜头无微光夜视功能；无采取增加照明措施或更换设备。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣1分； C.第3项每处不符合扣1分； D.第4项每处不符合扣1分。					



表B.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（治安、消防、车辆安全管理）（续表）

项目名称：												时间： 年 月 日		
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查 情况 描述	扣分证据 (图片等)		
1	治安管理	1.3 视频监控 系统	1.3.3	存储标准	0.5	现场 查看	1.监控存储日期至少 30 日。	1.存储日期未达到 30 天。	A.第 1 项不符合扣 0.5 分。					
			1.3.4	工作记录	1	查阅 记录	1.值班记录清晰，问题处理记录有闭环，遇突发事件应及时调整摄像头进行录像，并保存录像备查； 2.每日对监控镜头存储进行录像回放查看，当月内覆盖全部存储录像；3.秩序维护主管每周抽查一次录像资料清晰度、完整性等情况，确保录像资料完整并将检查情况记录在值班记录上； 4.录像查看需经服务中心负责人审批； 5.查看录像须由秩序维护主管或值班班长陪同查看并填写审批记录。	1.值班记录填写不规范；问题处理未闭环；突发事件未保存记录存档； 2.未检查或无记录； 3.无主管抽查记录； 4.查看录像未审批； 5.查看录像无陪同、无记录。	A.第 1 项每处不符合扣 0.5 分； B.第 2 项每处不符合扣 0.5 分； C.第 3 项每处不符合扣 0.5 分； D.第 4 项每处不符合扣 1 分； E.第 5 项每处不符合扣 0.5 分； F.第 6 项每处不符合扣 1 分。					



表B.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（治安、消防、车辆安全管理）（续表）

项目名称：										时间： 年 月 日		
序号	检查指标（一级）	检查指标（二级）	编号	检查指标（三级）	分值	检查方式	检查标准	不符合项	评分标准（每项分值扣完为止）	扣分	检查情况描述	扣分证据（图片等）
1	治安管理 治安管理	1.4 防攀爬措施	1.4.1	防攀爬措施	0.5	查看现场	1.有防攀爬措施（围墙上的玻璃、铁丝，围墙缺露处设置防护网等）且围墙无破损。	1.无防攀爬措施； 2.防攀爬措施无效。	A.第1项不符合扣0.5分；B.第2项每处不符合扣0.5分。			
		1.5 巡逻管理	1.5.1	巡逻策划	1		1.制定两套以上巡逻路线图，路线图有服务中心负责人审批记录，有标明重点巡逻区域及路线；2.两套巡逻方案按体系文件要求交替，并对巡逻方案每季度进行替换或者更新；3.巡逻签到点设置合理，全面覆盖，无遗漏。	1.未制定巡逻路线图或只有一套路线图；有路线图未审批； 2.路线图未标明重点巡逻区域及路线； 3.巡逻签到点有死角，未全覆盖。	A.第1项每处不符合扣1分；B.第2项每处不符合扣0.5分；C.第3项每处不符合扣1分。			
1				1.5.2	巡逻签到	1	现场查看 查阅记录	1.巡查签到无提前签到、漏签，使用纸质签到表的无涂划撕毁现象；2.巡逻发现的问题有跟踪处理记录；3.每班次班长应对巡逻状态抽查一次；4.巡逻路线上标注的重点部位至少每3小时签到一次；5.装修施工现场巡查每天不少于一次。	1.未按巡逻路线实施；聚岗、躲岗；2.有提前签到、漏签、破损、签到表无签到地点等情况；3.巡逻发现问题无反馈及跟进处理记录；4.重点部位未每3小时巡查一次；5.无相关负责人抽查记录；6.未对装修施工现场每天不少于一次巡查。	A.第1项每处不符合扣0.5分；B.第2项每处不符合扣0.5分；C.第3项每处不符合扣1分；D.第4项每处不符合扣0.5分；E.第5项每处不符合扣0.5分；F.第6项每处不符合扣0.5分。		



SZDB/Z 307-2018

表B.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（治安、消防、车辆安全管理）（续表）

项目名称：										时间： 年 月 日		
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查 情况 描述	扣分证据 (图片等)
1	治安管理	1.5 巡逻管理	1.5.3	巡逻签到	1	现场 查看 查阅 记录	1.电子巡更系统录入安防装备清单，有编号、有管理责任人；2.巡更棒、巡更点外观完好，使用功能正常；3.巡更系统能正常导入、保存巡逻信息；4.每班班长对巡逻打点数据导出进行抽查，对导出数据建档留存；5.巡逻路线上标注的重点部位至少每2小时签到一次；6.发现打点异常情况在安防值班记录中记录；7.安装“电子围栏 禁止攀登”警告标识牌一块。	电子巡更签到： 1.巡更系统未录入安防设备清单； 2.巡更棒故障、巡更点故障或缺失；无处理措施； 3.巡更系统故障；无处理措施； 4.巡更棒无编号；无管理责任人。 5.无抽查记录或未建档留存巡更数据； 6.对异常情况无跟进处理措施； 7.未安装警示标识。	A.第7项每处不符合扣0.5分； B.第8项每处不符合扣0.5分； C.第9项每处不符合扣0.5分； D.第10项每处不符合扣0.5分； E.第11项每处不符合扣0.5分； F.第12项每处不符合扣0.5分； G.第13项每处不符合扣0.5分。			



表B.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（治安、消防、车辆安全管理）（续表）

项目名称：										时间： 年 月 日							
序号	检查指标（一级）	检查指标（二级）	编号	检查指标（三级）	分值	检查方式	检查标准	不符合项	评分标准（每项分值扣完为止）	扣分	检查情况描述	扣分证据（图片等）					
1	治安	出入口管理	1.6.1	出入口管理	1	现场查看 查阅记录	1.有效控制外来人员，经与业主确认后，对来访人员应进行登记管理；2.对临时施工人员、供方人员的进出应实行登记，管理区域内装修施工人员应凭证出入；3.对于大件物品的运出应严格审核相关手续，做到可追溯到用户本人有效控制物品的出入，危险品应委婉拒绝进入管理区域，如系业主必需物品，应通知巡逻人员及监控人员予以跟进；4.对形迹可疑的人员进行盘问，确保此类人员不在管理区域内逗留。	1.无外来人员进出登记记录； 2.未对临时施工、供方人员实施管理；临时施工、供方人员未凭证出入； 3.物品放行未核实；未与业主确认放行； 4.未制止推销、收废品、发广告及无明确探访对象的外来人员进入服务区。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣0.5分； C.第3项每处不符合扣1分； D.第4项每处不符合扣0.5分。								
							1.7 突发事件处理	1.7.1	应急预案制定	1	查阅记录	1.建立安全生产事故和突发事件的应急预案体系；2.预案的制定切合管理的实际，可操作性强。	1.未制定应急预案或应急预案部分缺失；2.应急预案制定无可操作性。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣1分。			
								1.7.2	应急预案演习	1	查阅记录	1.按照体系要求进行应急预案培训、演习；2.演习效果达到预期效果，有验证记录。	1.未按规定进行培训、演习；2.未达到演习效果；3.无验证记录。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣0.5分； C.第3项每处不符合扣0.5分。			



SZDB/Z 307-2018

表B.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（治安、消防、车辆安全管理）（续表）

项目名称：										时间： 年 月 日		
序号	检查指标（一级）	检查指标（二级）	编号	检查指标（三级）	分值	检查方式	检查标准	不符合项	评分标准（每项分值扣完为止）	扣分	检查情况描述	扣分证据（图片等）
1	治安管理	突发事件处理	1.7.3	员工警惕性	1	现场测试	1.消防报警系统发出报警1分钟内，联系巡逻岗在5分钟内赶往现场查看情况； 2.通过监控视屏发现异常情况1分钟内，联系巡逻岗在5分钟内赶往现场查看情况；3.发生异常情况，1分钟内报告当班领导处理。	1.未按规定时间联系巡逻岗现场查看； 2.未通过视屏监控发现异常情况； 3.巡逻岗未按照规定时间到达现场； 4.未规定时间上报当班领导处理。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣1分； C.第3项每处不符合扣0.5分；D.第4项每处不符合扣0.5分。			
			1.7.4	业务熟练性	1	现场测试	1.熟悉各项应急预案处理流程； 2.发生紧急情况能按照应急预案处理；3.事件结束后建立安全事件、事故档案； 4.并按规定提交相关部门及业主单位领导签字确认，根据需要配合政府相关部门取证。	1.不熟悉应急预案处理流程； 2.发生紧急情况未按照应急预案处理； 3.未建立安全事件、事故档案； 4.未及时上报有关部门。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣1分； C.第3项每处不符合扣1分；D.第4项每处不符合扣1分。			
2	消防安全管理	2.1 消防制度	2.1.1	消防制度	1	查阅记录 现场查看	1.建立完善的消防安全管理制度，制定年度消防安全工作计划； 2.明确消防安全管理目标，任命消防安全责任人和管理人； 3.明确各岗位的消防安全职责。	1.消防安全制度有缺失、未制定年度消防安全工作计划；2.未明确消防安全管理目标；未任命消防安全责任人、管理人或任命书无公司盖章；3.岗位职责不明确或不符合现场实际情况。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣1分； C.第3项每处不符合扣0.5分。			



表B.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（治安、消防、车辆安全管理）（续表）

项目名称：							时间： 年 月 日					
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣分	检查情 况描述	扣分证 据(图片 等)
2	消防安全 管理	2.2 火灾	2.2.1	自动喷水 灭火系统	1	现场 查看	<p>1.湿式报警阀组：报警阀应安装在便于操作的明显位置，组件齐全，配件完好，无锈蚀、无渗漏、周围无杂物，便于操作，标识明确清晰，各阀门处于正常工作状态；系统流量、压力符合消防技术标准和消防设计文件要求；距水力警铃3m远处警铃声强不应小于70dB；报警阀启动后5~90s内水力警铃连续开启、压力开关动作并传送到消防控制中心；报警阀动作后将信号准确无误的送到消防控制室，反馈地址正确；室内地面应有排水设施；</p> <p>2.干式报警阀组：报警阀应安装在便于操作的明显位置；组件齐全配件完好，无锈蚀、无渗漏、周围无杂物；便于操作，标识明确清晰，各阀门处于正常工作状态；应有反馈信号显示；</p>	<p>1.干、湿式报警阀组报警阀安装位置不合理；配件锈蚀、渗漏；周围有杂物；不便于操作；标识不明确；</p> <p>2.阀门处于异常工作状态；</p> <p>3.系统流量、压力不符合消防技术标准和消防设计文件要求；</p> <p>4.距水力警铃3m远处警铃声强小于70dB；报警阀启动后5~90s内水力警铃未开启、压力开关动作未传送到消防控制中心；</p> <p>5.室内地面应有排水设施；雨淋式报警阀组电磁阀未开，雨淋阀未开启，无反馈信号显示；喷头喷淋设置有盲区；喷头安装不合理；外观破损；喷淋末端放水无反馈信息显示；</p>	<p>A. 第1项每处不符合扣0.5分；</p> <p>B.第2项每处不符合扣1分；</p> <p>C.第3项每处不符合扣1分；</p> <p>D.第4项每处不符合扣1分；</p> <p>E.第5项每处不符合扣1分；</p>			



SZDB/Z 307-2018

表B.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（治安、消防、车辆安全管理）（续表）

项目名称：							时间： 年 月 日					
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查情 况描述	扣分证 据(图片 等)
2	消防安全 管理	2.2 火灾	2.2.1	自动喷水 灭火系统	1	现场 查看	<p>3.预作用报警阀组:距水力警铃 3m 远处警铃声强不应小于 70dB;</p> <p>4.雨淋式报警阀组:电磁阀打开,雨淋阀应开启,并应有反馈信号显示;</p> <p>5.喷头:喷淋设置无盲区;喷头安装正确,外观良好;喷淋末端放水应有反馈信息显示;</p> <p>6.管网:道的材质、管径、接头、连接方式及采取的防腐、防冻措施符合消防技术标准和消防设计文件要求;在进行末端试水时指示器动作后将信号准确无误的送到消防控制室;不应安装其他用途的支管或水龙头;符合消防技术标准和消防设计文件要求。</p>	<p>6.管网材质、管径、接头、连接方式及采取的防腐、防冻措施不符合消防技术标准和消防设计文件要求;在进行末端试水时指示器动作后未将信号准确无误的送到消防控制室;</p> <p>7.安装其他用途的支管或水龙头;不符合消防技术标准和消防设计文件要求。</p> <p>8.泡沫喷淋灭火系统未处于正常工作状态;锈蚀、渗漏;泡沫液位异常;电磁阀未开启;喷射泡沫的时间小于 1min;实测泡沫混合液的混合比(如 3%或 6%)、泡沫混合液的发泡倍数及到达所选防护区或储罐的时间小于 10min、自喷水至喷泡沫的转化时间,不符合消防技术标准和消防设计文件要求;</p>	<p>F.第 6 项每处不符合扣 1 分;</p> <p>G.第 7 项每处不符合扣 0.5 分;</p> <p>H.第 8 项每处不符合扣 0.5 分;</p>			





表B.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（治安、消防、车辆安全管理）（续表）

项目名称：							时间： 年 月 日					
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查情 况描述	扣分证 据(图片 等)
2	消防安全 管理	2.2 火灾	2.2.1	自动喷水 灭火系统	1	现场 查看	<p>7. 泡沫喷淋灭火系统：处于正常工作状态，无锈蚀、渗漏，泡沫液位正常；电磁阀开启；喷射泡沫的时间不应小于1min，实测泡沫混合液的混合比（如3%或6%）、泡沫混合液的发泡倍数及到达所选防护区或储罐的时间（不应小于10min）、自喷水至喷泡沫的转化时间，符合消防技术标准和消防设计文件要求；</p> <p>8. 水炮灭火系统：处于正常工作状态；水炮自动跟踪火源，信号反馈正常；水炮系统和泡沫炮系统自启动至喷出水或泡沫的时间不应大于5min。</p>	<p>9. 水炮灭火系统未处于正常工作状态；水炮不能跟踪火源，信号反馈不正常；水炮系统和泡沫炮系统自启动至喷出水或泡沫的时间大于5min。</p>	I. 第9项每处不符合扣0.5分。			

深圳市现代



SZDB/Z 307-2018

表B.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（治安、消防、车辆安全管理）（续表）

项目名称：							时间： 年 月 日					
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查情 况描述	扣分证 据(图片 等)
2	消防安全 管理	2.2 火灾	2.2.2	气体灭火 系统	1	现场 查看	<p>1.气体灭火控制盘、气体储瓶工作正常；</p> <p>2.手动启动、紧急停止模拟测试：储罐处于正常工作状态；储罐气压压力指示在正常区域；外表无腐蚀；声光报警运行正常；控制电压状态、气体释放延迟时间、信号反馈、控制中心反馈情况符合要求；</p> <p>3.自动模拟测试：声光报警运行正常；控制电压状态、气体释放延迟时间、信号反馈、控制中心反馈情况符合要求。</p>	<p>1.气体灭火控制盘、气体储瓶工作异常；</p> <p>2.手动启动、紧急停止模拟测试储罐未处于正常工作状态；储罐气压压力指示未在正常区域；</p> <p>3.外表腐蚀；声光报警异常；控制电压状态、气体释放延迟时间、信号反馈、控制中心反馈情况不符合要求；</p> <p>4.自动模拟测试：声光报警异常；控制电压状态、气体释放延迟时间、信号反馈、控制中心反馈情况不符合要求。</p>	<p>A.第1项每处不符合扣1分；</p> <p>B.第2项每处不符合扣1分；</p> <p>C.第3项每处不符合扣0.5分；</p> <p>D.第4项每处不符合扣0.5分。</p>			



表B.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（治安、消防、车辆安全管理）（续表）

项目名称：										时间： 年 月 日		
序号	检查指标（一级）	检查指标（二级）	编号	检查指标（三级）	分值	检查方式	检查标准	不符合项	评分标准（每项分值扣完为止）	扣分	检查情况描述	扣分证据（图片等）
2	消防安全管理	2.3 消防设施	2.3.1	消火栓	1	现场查看	1.消火栓安装位置合理，便于开启和操作；2.室外室内2米内不得堆放杂物；3.室外周围5米无埋压、圈占，停放车辆、消火栓配件齐全。4.消火栓按钮启泵正常，反馈信号正常；5.消火栓按钮安装完好，处于工作状态；6.最不利点处的水枪充实水柱不小于10.0m；7.消火栓栓口处的出水压力大于0.5MPa时，应设置减压设施。8.按规定进行消火栓检查，记录清晰、真实；9.消防栓：配件齐全无遗失，封条完好，开关正常；10.手报系统工作正常，无故障；11.水带接口无漏水、发霉现象；12.消火栓有编号、有张贴操作表示；13.使用合理的管网，接头无渗漏，采取有效的防腐、防冻措施；14.阀门处于正常状态，闸阀标识明确；15.管网安装支架、吊架并牢固有效，外观无锈蚀；16.水泵接合器无遮挡、外观无锈蚀等。	1.消火栓安装位置不合理；2.杂物阻挡消火栓；3.消火栓按钮启泵异常，反馈信号异常；4.消火栓按钮安装有误，未处于工作状态；5.最不利点处的水枪充实水柱小于10.0m；6.消火栓栓口处的出水压力大于0.5MPa时，未设置减压设施；7.无消火栓检查记录；8.消火栓箱配件缺失，无封条；9.手报故障；10.水带老化、发霉、消火栓接口渗水；11.未编号及未张贴消火栓操作标识；12.阀门处于异常状态，闸阀标识不明确；13.管网接头渗漏，未采取有效的防腐、防冻措施；14.管网安装支架、吊架并松散，外观锈蚀；15.水泵接合器被遮挡、外观锈蚀等。	A.第1项每处不符合扣1分；B.第2项每处不符合扣1分；C.第3项每处不符合扣1分；D.第4项每处不符合扣1分；E.第5项每处不符合扣1分；F.第6项每处不符合扣1分；G.第7项每处不符合扣0.5分；H.第8项每处不符合扣0.5分；I.第9项每处不符合扣1分；J.第10项每处不符合扣0.5分；K.第11项每处不符合扣0.5分；L.第12项每处不符合扣0.5分；M.第13项每处不符合扣0.5分；N.第14项每处不符合扣0.5分；O.第15项每处不符合扣0.5分。			



SZDB/Z 307-2018

表B.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（治安、消防、车辆安全管理）（续表）

项目名称：										时间： 年 月 日		
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查 情况 描述	扣分证 据(图片 等)
2	消防安全 管理	2.3 消防设施	2.3.2	灭火器	1	现场 查看	1.按规定对灭火器进行检测、检查，记录清晰、真实； 2.灭火器的外观、配件完好、压力表指针在绿色区域； 3.灭火器有编号、有张贴操作标识；4.灭火器周围2米内不得堆放杂物； 5.灭火器需配备灭火器箱。	1.灭火器过期、无检查记录； 2.灭火器外观、配件破损，压力显示在红色区域； 3.无编号及未张贴灭火器操作标识；4.灭火器周围2米内有杂物堆放； 5.灭火器未配备灭火器箱、未放置在干燥、通风区域。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣1分； C.第3项每处不符合扣0.5分； D.第4项每处不符合扣1分； E.第5项每处不符合扣0.5分。			
			2.3.3	烟感、温感	1	现场 查看 及测 试	1.外观完好，无遮挡； 2.满足紧急情况下报警功能，无故障；3.火灾自动报警系统投入运行2年后，其中点型感温、感烟探测器应每隔3年由专门清洗单位全部清洗一遍，清洗后应作响应阈值及其他必要功能试验，不合格的严禁重新安装使用。	1.外观破损、异物遮挡，影响正常使用功能； 2.有故障；无处理记录； 3.无清洗记录和测试记录。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣0.5分； C.第3项每处不符合扣0.5分。			
			2.3.4	消防门	1	现场 查看	1.消防门处常闭状态，无杂物阻挡；2.闭门器无损坏； 3.标识完好（“推、拉”、“禁止锁闭”、“禁止阻塞”）。	1.消防门敞开，有杂物阻挡； 2.闭门器损坏； 3.标识破损、缺失。	A.第1项每处不符合扣0.5分； B.第2项每处不符合扣0.5分； C.第3项每处不符合扣0.25分。			



表B.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（治安、消防、车辆安全管理）（续表）

项目名称：											时间： 年 月 日		
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查 情况 描述	扣分证 据(图片 等)	
2	消防安全 管理	2.3 消防设施	2.3.5	消防疏散 指示图	0.5	现场 查看	1.按《高层建筑物消防管理规定》张贴，无缺失。	1.未张贴或缺失。	A.第1项不符合扣0.5分。				
			2.3.6	消防疏散 指示灯	0.5	现场 查看	1.外表完整无损,无脱落现象,充电、放电、故障等指示灯功能正常; 2.工作时间及照度不小于90min,不小于0.5Lx; 3.按规定例行检查,记录清晰、真实。	1.疏散指示灯故障、破损、脱落; 2.工作时间及照度小于90min、小于0.5Lx; 3.无检查记录。	A.第1项每处不符合扣0.25分; B.第2项每处不符合扣0.5分; C.第3项每处不符合扣0.25分。				
			2.3.7	应急照明 灯	0.5	现场 查看 及测 试	1.应急照明充电、放电、故障等指示灯功能正常、外观完好; 2.工作时间及照度不小于90min,不小于0.5Lx; 3.按规定例行检查,记录清晰、真实。	1.应急照明灯故障、破损、脱落;2.工作时间及照度小于90min、小于0.5Lx; 3.无检查记录。	A.第1项每处不符合扣0.25分; B.第2项每处不符合扣0.25分; C.第3项每处不符合扣0.25分。				
			2.3.8	安全出口 指示灯	0.3	现场 查看	1.安全出口指示灯完好无破损; 2.按规定例行检查,记录清晰、真实。	1.安全出口指示灯故障、破损、脱落;2.无检查记录。	A.第1项每处不符合扣0.25分; B.第2项每处不符合扣0.25分。				
			2.3.9	消防通道	0.7	现场 查看	1.消防疏散通道畅通,无杂物堵塞; 2.张贴“消防通道、严禁占用”标识。	1.消防通道有杂物; 2.堵塞消防通道; 3.未张贴标识。	A.第1项每处不符合扣0.25分; B.第2项每处不符合扣0.5分; C.第3项每处不符合扣0.25分。				



SZDB/Z 307-2018

表B.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（治安、消防、车辆安全管理）（续表）

项目名称：											时间： 年 月 日		
序号	检查指标（一级）	检查指标（二级）	编号	检查指标（三级）	分值	检查方式	检查标准	不符合项	评分标准（每项分值扣完为止）	扣分	检查情况描述	扣分证据（图片等）	
2	消防安全管理	2.3 消防设施	2.3.10	消防隐患整改	1	查阅记录	1.定期组织火灾隐患的自查自改，巡查记录填写完整，发现隐患整改及时，有火灾隐患及其整改情况记录；	1.未定期组织火灾隐患自查自改； 2.有火灾隐患无整改措施；	A.第1项每处不符合扣0.5分； B.第2项每处不符合扣0.5分。				
		2.4 消防水泵房	2.4.1	消防泵房	1	现场查看	1.应急照明有正常照度，90min内照明正常；2.备用电源及自动切换符合消防技术标准和消防设计文件要求；3.防护分隔符合消防技术标准和消防设计文件要求；4.阀门无锈蚀，标识明确，设置为正常工作状态；5.消防电话通话功能正常、语音清晰。	1.应急照明90min内照明异常；2.备用电源及自动切换不符合消防技术标准和消防设计文件要求；3.防护分隔不符合消防技术标准和消防设计文件要求；4.阀门锈蚀；无标识；设置不准确；5.消防电话通话功能异常。	A.第1项每处不符合扣0.5分； B.第2项每处不符合扣1分； C.第3项每处不符合扣1分； D.第4项每处不符合扣0.5分； E.第5项每处不符合扣1分。				
			2.4.2	水池	0.5	现场查看	1.水池设观察口、楼梯，安设液位显示装置；2.水池液位在正常范围内；3.自动补水性能可靠（低位补水高位断水）。	1.水池液位显示装置不规范；2.水池液位不在正常范围内；3.自动补水性能失灵。	A.第1项每处不符合扣0.25分； B.第2项每处不符合扣0.5分； C.第3项每处不符合扣0.5分。				
			2.4.3	水箱	0.5	现场查看	1.水箱无锈蚀；2.水箱液位在正常范围内；3.出水口的止回阀动作灵活情况；4.自动补水性能可靠（低位补水高位断水）。	1.水箱锈蚀；2.水箱液位不在正常范围内；3.出水口的止回阀生锈；4.自动补水性能失灵。	A.第1项每处不符合扣0.5分； B.第2项每处不符合扣0.5分； C.第3项每处不符合扣0.5分； D.第4项每处不符合扣0.5分。				



表B.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（治安、消防、车辆安全管理）（续表）

项目名称：										时间： 年 月 日		
序号	检查指标（一级）	检查指标（二级）	编号	检查指标（三级）	分值	检查方式	检查标准	不符合项	评分标准（每项分值扣完为止）	扣分	检查情况描述	扣分证据（图片等）
2	消防安全管理	2.4	2.4.4	消防泵、稳压泵	0.5	现场查看	1.消防泵处于自动状态； 2.泵体无渗漏、破损； 3.压力正常，标识明晰； 4.喷淋泵安装过滤装置； 5.现场启停、远程启停、主备泵自动切换、主备电自动切换工作状态正常。	1.消防泵未处于自动状态； 2.泵体渗漏、破损； 3.压力异常，未张贴标识； 4.喷淋泵未安装过滤装置； 5.现场启停、远程启停、主备泵自动切换、主备电自动切换工作状态异常。	A.第1项每处不符合扣0.5分； B.第2项每处不符合扣0.5分； C.第3项每处不符合扣0.5分； D.第4项每处不符合扣0.5分； E.第5项每处不符合扣0.5分。			
		2.5	2.5.1	防排烟风机	0.5	现场查看	1.设置符合消防技术标准和消防设计文件要求； 2.主备电源自动切换正常； 3.风机本地、远程启停控制正常，有信号反馈； 4.加压送风口风速小于7m/s；排风口风速是否小于10m/S，并且有明显的排烟效果。	1.设置不符合消防技术标准和消防设计文件要求； 2.主备电源自动切换异常； 3.风机本地、远程启停控制无信号反馈； 4.加压送风口风速未小于7m/s；排风口风速未小于10m/S，排烟效果不佳。	A.第1项每处不符合扣0.5分； B.第2项每处不符合扣0.5分； C.第3项每处不符合扣0.5分； D.第4项每处不符合扣0.5分。			
			2.5.2	排烟口	0.5	现场查看	1.设置位置、高度和数量符合要求； 2.电动、手动开启和复位运作。	1.设置位置、高度和数量不符合要求。	A.第1项每处不符合扣0.5分。			
			2.5.3	加压送风口	0.5	现场查看	1.设置位置、高度和数量符合要求； 2.电动、手动开启和复位运作。	1.设置位置、高度和数量不符合要求。	A.第1项每处不符合扣0.5分。			



SZDB/Z 307-2018

表B.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（治安、消防、车辆安全管理）（续表）

项目名称：										时间： 年 月 日		
序号	检查指标（一级）	检查指标（二级）	编号	检查指标（三级）	分值	检查方式	检查标准	不符合项	评分标准（每项分值扣完为止）	扣分	检查情况描述	扣分证据（图片等）
2	消防安全管理	2.5 防排烟系统	2.5.4	防火阀、排烟防火阀	0.5	现场查看	1.利用通风空调系统的管道兼作排烟系统的排烟口设的防火阀。	1.未利用通风空调系统的管道兼作排烟系统的排烟口设的防火阀。	A.第1项不符合扣0.5分。			
			2.5.5	管道井	0.5	现场查看	1.洞口做防火封堵。	1.洞口未做防火封堵。	A.第1项不符合扣0.5分。			
		2.6 志愿消防队	2.6.1	管理制度	0.5	现场查看	1.按消防法规定制定管理制度并上墙； 2.按预案的分工编制志愿消防组织架构图，人员变动后及时变更； 3.队员熟悉岗位职责和分工。	1.未制定管理制度或制度未上墙； 2.未编制组织架构图、人员异动后未及时更新； 3.队员不熟悉岗位职责、分工。	A.第1项每处不符合扣0.5分； B.第2项每处不符合扣0.25分； C.第3项每处不符合扣0.25分。			
			2.6.2	消防演习	1	查阅记录	1.按规定每年至少组织2次消防演习，计划周全，总结整改及时。	1.未按规定组织演习、演习发现问题无整改措施、整改记录。	A.第1项每处不符合扣1分。			
			2.6.3	消防宣传	0.5	查阅记录	1.每季度组织一次消防宣传活动，通过张贴安全警示、标语宣传，开展安全宣传活动等形式构建消防安全文化，有记录。	1.无宣传记录。	A.第1项不符合扣0.5分。			
			2.6.4	消防培训	1	查阅记录	1.按照规定定期组织保安员进行消防知识培训（每月不少于二小时每人）。 2.消防培训有理论和实操培训。	1.未组织消防培训或有组织培训无记录验证； 2.消防培训项缺失。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣1分。			





表B.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（治安、消防、车辆安全管理）（续表）

项目名称：							时间： 年 月 日					
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查情 况描述	扣分证 据(图片 等)
2	消防安全 管理	2.6 志愿 消防队	2.6.5	业务 熟练性	1	查阅 记录	1.队员对消防设备设施熟练掌握操作 及特性。	1.队员对消防设备设施 操作不熟悉。	A.第1项不符合扣1分。			
		2.7 消防联动 测试	2.7.1	消防联动 测试	1	现场 测试	1.消防控制室设备设施运行正常； 2.卷帘门联动正常，逻辑关系正确； 3.排烟风机联动正常，逻辑关系正确； 4.排风阀联动正常，逻辑关系正确； 5.正压风机联启动正常，逻辑关系正 确； 6.正压风阀联动正常，逻辑关系正确； 7.警铃及消防广播联动正常，逻辑关 系正确； 8.电梯迫降符合要求； 9.断电切换符合要求； 10.应急照明符合要求； 11.门禁释放符合要求； 12.有信号反馈。	1.消防联动测试异常， 不符合要求。	A.第1项每处不符合扣1分。			

深圳市现场



SZDB/Z 307-2018

表B.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（治安、消防、车辆安全管理）（续表）

项目名称：											时间： 年 月 日		
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣分	检查 情况 描述	扣分证 据(图片 等)	
2	消防安全 管理	2.8 消防检查	2.8.1	消防检查	0.5	查阅 记录	1.有防火检查、巡查记录；2.有消防设施定期检查记录、自动消防设施全面检查测试的报告以及维修保养的记录；3.建立消防档案，对消防档案及时进行补充和完善。	1.无防火检查、巡查记录； 无消防设施定期检查、维保记录； 2.消防档案存档不规范。	A.第 1 项每处不符合扣 0.5 分； B.第 2 项每处不符合扣 0.25 分。				
		2.9 消防控制 中心	2.9.1	制度上墙	0.5	现场 查看	1.控制中心室管理制度上墙（5 规 2 图）、张贴小区天然气管网图、重点部位点位图、巡逻路线图。	1.无制度上墙；未张贴天然气管网图及重点部位点位图、巡逻路线图。	A.第 1 项每处不符合扣 0.25 分。				
			2.9.2	持证上岗	0.5	现场 查看	1.消防控制中心人员持证上岗，无脱岗情况。	1.消防监控中心岗未持证上岗。	A.第 1 项不符合扣 0.5 分。				
			2.9.3	标识张贴	0.5	现场 查看	1.消防安全警示标识齐全且标识醒目；2.控制中心保持常闭，监控中心门外有张贴“非值班人员禁止进入”标识。	1.未张贴标识。	A.第 1 项每处不符合扣 0.25 分。				
			2.9.4	工作状态	1	查阅 记录	1.岗位 24 小时值班，每班不少于 2 人，无脱岗现象；2.控制中心值班记录、报警记录、人员出入记录等记录完善无缺漏且记录中的问题有处理及关闭；3.值班人员对消防设备设施操作熟练。	1.值班人员缺岗，少于 2 人；2.记录填写不规范；有缺失；3.无数据导入、保存等记录； 4.值班人员对消防设备设施操作不熟练。	A.第 1 项每处不符合扣 1 分； B.第 2 项每处不符合扣 0.5 分； C.第 3 项每处不符合扣 0.5 分； D.第 4 项每处不符合扣 1 分。				



表B.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（治安、消防、车辆安全管理）（续表）

项目名称：		时间： 年 月 日										
序号	检查指标（一级）	检查指标（二级）	编号	检查指标（三级）	分值	检查方式	检查标准	不符合项	评分标准（每项分值扣完为止）	扣分	检查情况描述	扣分证据（图片等）
2	消防安全管理	2.9 消防控制中心	2.9.5	应急通讯录	0.5	查阅记录	1.现场建立有常用联系电话及应急电话通讯录，能够背诵应急的常用电话无误。	1.值班人员对应急通讯录不熟悉。	A.第1项每处不符合扣0.5分。			
			2.9.6	钥匙管理	0.5	查阅记录	1.建立备用钥匙清单； 2.钥匙箱上锁且标识清楚，领用有记录。	1.无备用钥匙清单； 2.无标识；标识与钥匙清单编号不符；领用无记录。	A.第1项每处不符合扣0.25分； B.第2项每处不符合扣0.25分。			
			2.9.7	物资配备	0.5	现场查看	1.配置干湿温度计、挡鼠板、灭鼠贴、降温措施或设备等；	1.未配备干湿度计、挡鼠板、灭鼠设施、降温措施或设备。	A.第1项每处不符合扣0.5分。			
			2.9.8	应急物资	1	现场查看	1.应配备防火服、头盔、防毒面具、防护靴各3套，手电筒、消防铁锹、消防斧、消防沙桶、安全绳、消防栓扳手、撬杠、灭火器、水枪、水带、消防外线电话等应急物资； 2.有消防应急物资配备清单、标识清晰，有管理责任人； 3.消防应急物资无过期，有检查记录。	1.应急物资缺失； 2.无消防应急物资清单、标识、管理责任人； 3.消防应急物资过期；无检查记录。	A.第1项每处不符合扣0.5分； B.第2项每处不符合扣1分； C.第3项每处不符合扣1分；			



SZDB/Z 307-2018

表B.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（治安、消防、车辆安全管理）（续表）

项目名称：											时间： 年 月 日		
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查 情况 描述	扣分证 据(图片 等)	
2	消防安全 管理	2.10 消防外包 单位监管	2.10.1	合同管理	1	查阅 记录	1.合同在有效期内；2.合同到期前2个月须申报，同时须对上一合同期服务外包方服务质量进行整体评估；3.外包方的营业执照等资质符合国家相关规定，无过期，员工从业资格证书、员工信息档案在服务中心存档，并实时更新；	1.合同到期未及时申报或有申报无对外包方服务质量评估； 2.外包方资料缺失； 3.外包方资质与招投标要求不符或资质过期。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣0.5分； C.第3项每处不符合扣1分。				
			2.10.2	工作记录	1	查阅 记录	1.与维修保养单位签订合同，并按规定频次定期开展维保工作；2.维保人员（单位）按照维保计划开展维保工作，记录详实完整无缺项。	1.未按照合同要求执行； 2.未按计划维保；记录缺项，不可追溯。	A.第1项每处不符合扣0.5分； B.第2项每处不符合扣0.5分。				
3	车辆安全 管理	3.1 停车场 管理制度	3.1.1	停车场 管理制度	0.5	现场 查看	1.机动车停车场管理制度是否完善，管理责任是否明确，车辆出入有登记；2.停车场出入口显眼处公示《停车场管理规定》。	1.制度不完善； 2.车辆出入无登记； 3.未公示管理制度。	A.第1项每处不符合扣0.5分； B.第2项每处不符合扣0.5分； C.第3项每处不符合扣0.5分。				
		3.2 交通标识	3.2.1	导向标示	1	现场 查看	1.不同路段设有导向、限速、减速等交通标识和凸透镜等设施。	1.未安装导向标示或缺失。	A.第1项每处不符合扣0.5分。				
			3.2.2	警示标识	1	现场 查看	1.停车场区域张贴防盗温馨提示；2.消防卷帘门下张贴禁止停放车辆的温馨提示；3.消防通道禁止停放车辆的警示标识；4.停车场出入口张贴禁止行人进出的警示标识。	1.未张贴警示标识或缺失。	A.第1项每处不符合扣0.5分。				



表B.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（治安、消防、车辆安全管理）（续表）

项目名称：										时间： 年 月 日		
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查情 况描述	扣分证 据(图片 等)
3	车辆安全 管理	3.3 停车场 管理	3.3.1	设备 完好性	1	现场 查看	1.道闸系统运行正常，外观完好； 2.保证车场内设备设施完好且无 积水现象； 3.发现故障有报修记录。	1.道闸系统无车辆对比功 能，一卡多车； 2.道闸外观有破损； 3.停车场设备设施损坏；有 积水； 4.有故障无报修记录及跟进 处理。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣0.5分； C.第3项每处不符合扣0.5分； D.第4项每处不符合扣0.5分。			
			3.3.2	防护措施	1	现场 查看	1.道闸有安装防砸红外感应系 统.安装防撞桩； 2.道闸杆有张贴“车辆慢行 一车 一卡”标识； 3.在机动车场值勤的人员24小 时应着反光衣。	1.未安装防砸装置及防撞 桩； 2.未张贴警示标识； 3.在机动车场值勤的人员未 着反光衣。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣0.5分； C.第3项每处不符合扣1分。			
			3.3.3	停车场 秩序	1	现场 查看	1.停车场无车辆乱停放； 2.无嫌疑人员、小孩逗留； 3.停车场无练车、维修、加油等 现象；4.无车辆漏油等异常现象； 5.按照相关规定控制危险化学品 运输车辆进入小区或停车场；	1.机动车有乱停放、阻挡消 防通道；2.有嫌疑人员、小 孩等逗留；3.停车场有练车、 维修、加油现象； 4.有车辆漏油现象；无处理 记录的；5.危险化学品运输 车辆进入停车场。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣1分； C.第3项每处不符合扣1分； D.第4项每处不符合扣1分； E.第5项每处不符合扣1分。			



SZDB/Z 307-2018

表B.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（治安、消防、车辆安全管理）（续表）

项目名称：							时间： 年 月 日					
序号	检查指标（一级）	检查指标（二级）	编号	检查指标（三级）	分值	检查方式	检查标准	不符合项	评分标准（每项分值扣完为止）	扣分	检查情况描述	扣分证据（图片等）
3	车辆安全管理	3.4 应急物资	3.4.1	应急物资	1	现场查看	1.停车场等区域设立推车式灭火器等消防装置； 2.项目应根据现场实际情况配备挡洪板、足量应急沙袋； 3.停车场等区域设立推车式灭火器等消防装置。	1.未配备应急物资； 2.应急物资配备不合理或破损； 3.停车场等区域无推车式灭火器等消防装置。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣0.5分； C.第3项每处不符合扣0.5分。			
		3.5 非机动车车辆管理	3.5.1	停放点	0.5	现场查看	1.非机动车存放点有设置巡逻签到点； 2.非机动车存放点在监控范围内。	1.未设置签到点； 2.未安装监控镜头。	A.第1项每处不符合扣0.25分； B.第2项每处不符合扣0.25分。			
			3.5.2	停放秩序	0.5	现场查看	1.非机动车停放点，车辆停放整齐有序； 2.无乱拉电线充电行为。	1.停放点有非机动乱停放； 2.有乱拉电线充电。	A.第1项每处不符合扣0.25分； B.第2项每处不符合扣0.5分。			
			3.5.3	警示标识	0.5	现场查看	1.非机动车存放点有明显的防盗温馨提示； 2.非机动车存放点有充电桩安全使用须知。	1.未张贴警示标识； 2.未张贴充电桩安全使用须知。	A.第1项每处不符合扣0.25分； B.第2项每处不符合扣0.25分。			
总分					52	扣分						
最终得分												



附录 C  
(规范性附录)

物业服务行业安全管理检查项目明细表 (设备设施安全管理)

C.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表 (设备设施安全管理)

物业服务行业安全管理检查项目明细表 (设备设施安全管理) 见表C.1。

表C.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表 (设备设施安全管理)

项目名称:							时间: 年 月 日					
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查情 况描述	扣分证 据(图片 等)
1	电梯安全 管理	1.1 设备设施	1.1.1	上岗证	1	检查 上岗 证	1.电梯、自动扶梯维护保养和操作人员应持有特种设备安全监督管理部门核发的统一格式的特种设备作业人员证书。	1.电梯及自动扶梯维修维保人员无电梯电气安装维修证; 2.电梯及自动扶梯管理人员无电梯安全管理证; 3.开电梯人员无电梯司机证。	A.第1项每处不符合扣1分; B.第2项每处不符合扣1分; C.第3项每处不符合扣1分。			
			1.1.2	合同	1	检查 合同	1.电梯、自动扶梯应由专业人员维护保养,与专业公司签订维护保养合同,合同在有效期内。	1.未与专业公司签订维护保养合同; 2.维护保养合同过期; 3.电梯及自动扶梯维护保养人员不具备专业技能。	A.第1项每处不符合扣1分; B.第2项每处不符合扣1分; C.第3项每处不符合扣0.2分。			



SZDB/Z 307-2018

表C.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（设备设施安全管理）（续表）

项目名称：										时间： 年 月 日		
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查情 况描述	扣分证 据(图片 等)
1	电梯安全 管理	1.1 设备设施	1.1.3	资质证书、安全 注意事项 及警示标 识	1	检查 资质 证书	1. 电梯、自动扶梯维保单位的 资质符合国家规定，电梯维护 保养符合TSG 08的要求。	1.电梯及自动扶梯维保单位的资 质不符合国家规定； 2.电梯及自动扶梯维保单位维保 周期不符合国家规定； 3.电梯维保质量不符 TSG 08 的 要求。	A.第 1 项每处不符合扣 1 分； B.第 2 项每处不符合扣 0.5 分； C.第 3 项每处不符合扣 0.2 分。			
							1.电梯及自动扶梯应有使用登 记证，《安全检验合格》标志应 在有效期内且按规定张贴。	1.电梯无使用登记证； 2.电梯《安全检验合格》证不在 有效期内； 3.电梯《安全检验合格》证未按 规定张贴。	A.第 1 项每处不符合扣 1 分； B.第 2 项每处不符合扣 1 分； C.第 3 项每处不符合扣 0.2 分。			
							1.电梯及自动扶梯应有警示标 识及安全注意事项，且张贴在 醒目位置。	1.电梯及自动扶梯无警示标识及 安全注意事项； 2.警示标识及安全注意事项未张 贴在醒目位置。	A.第 1 项每处不符合扣 0.2 分； B.第 2 项每处不符合扣 0.1 分。			
			1.1.4	制度	1	检查 制度	1.电梯及自动扶梯安全管理制 度完善(电梯及自动扶梯检查、 运行、维护保养制度及应急救 援预案)。	1.电梯及自动扶梯安全管理制 度缺失(电梯及自动扶梯检查、 运行、维护保养制度及应急救援 预案)。	A.第 1 项每处不符合扣 0.5 分。			





表C.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（设备设施安全管理）（续表）

项目名称：							时间： 年 月 日					
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查情 况描述	扣分证 据(图片 等)
1	电梯安全 管理	1.1 设备设施	1.1.5	计划	1	检查 计划	1.电梯及自动扶梯年度维保工 作计划及月度工作计划完善。	1.电梯及自动扶梯无年度维保计 划； 2.电梯及自动扶梯无月度工作计 划； 3.电梯及自动扶梯年度维保工作 计划及月度工作计划不完善。	A.第 1 项每处不符合扣 1 分； B.第 2 项每处不符合扣 0.5 分； C.第 3 项每处不符合扣 0.2 分。			
			1.1.6	巡检、维 修保养、 演练	2	检查 现场 及记 录	1.电梯及自动扶梯维修保养过 程中设置明显警示标识，巡检、 保养、维修及演练记录完整(在 免保期内可由取得许可的安 装、改造、维修单位或者电梯 制造单位进行)。	1.电梯及自动扶梯维修保养过程 中未设置明显警示标识； 2.电梯及自动扶梯无巡检、保养 及维修记录； 3.电梯及自动扶梯巡检、保养及 维修记录不完善； 4.电梯应急演练每年不能少于 一次。	A.第 1 项每处不符合扣 1 分； B.第 2 项每处不符合扣 0.5 分； C.第 3 项每处不符合扣 0.2 分； D.第 4 项每处不符合扣 0.5 分。			

深圳市现代



SZDB/Z 307-2018

表C.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（设备设施安全管理）（续表）

项目名称：										时间： 年 月 日		
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查 情况 描述	扣分证 据(图片 等)
1	电梯安全 管理	1.1 设备设施	1.1.7	电梯机房	2	检查 现场	1.电梯机房通风、照明良好，整洁无杂物、无易燃易爆品，挡鼠板安装符合标准，无滴漏水现象，孔洞封堵完好，室温应控制在 40 度以内、湿度在 85%以内，应急救援及通讯工具齐全完好，应急预案上墙。	1.电梯机房无通风，照明灯有不亮； 2.电梯机房有杂物、污渍及灰尘多； 3.电梯机房挡鼠板安装不符合标准； 4.电梯机房有滴漏水现象； 5.电梯机房孔洞未封堵； 6.电梯机房室温应控制在 40 度以内、湿度在 85%以内； 7.电梯机房有易燃易爆品； 8.应急救援及通讯工具缺失或损坏； 9.应急预案未上墙。	A.第 1 项每处不符合扣 0.5 分； B.第 2 项每处不符合扣 0.2 分； C.第 3 项每处不符合扣 0.5 分； D.第 4 项每处不符合扣 1 分； E.第 5 项每处不符合扣 0.2 分； F.第 6 项每处不符合扣 0.5 分； G.第 7 项每处不符合扣 2 分； H.第 8 项每处不符合扣 0.5 分； I.第 9 项每处不符合扣 0.5 分。			
			1.1.7	电梯机房	2	检查 现场	1.曳引机和曳引轮无噪音、振动，控制柜内无积尘、干净整洁，限速器及开关功能正常，各线头无松动，动作灵活，无异常声响； 2.各枢轴部件的润滑良好，无异常声响清洁。曳引钢丝绳和限速器绳无断丝，楼层标识清楚。	1.曳引机和曳引轮有噪音、振动； 2.控制柜内有积尘、凌乱； 3.限速器及开关功能异常，各线头有松动，动作卡阻，有异常声响； 4.各枢轴部件缺少润滑油，有异常声响； 5.曳引钢丝绳和限速器绳有断丝； 6.楼层标识不清楚。	A.第 1 项每处不符合扣 2 分； B.第 2 项每处不符合扣 0.5 分； C.第 3 项每处不符合扣 1 分； D.第 4 项每处不符合扣 0.5 分； E.第 5 项每处不符合扣 2 分； F.第 6 项每处不符合扣 0.2 分。			



表C.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（设备设施安全管理）（续表）

项目名称：										时间： 年 月 日		
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查 情况 描述	扣分证 据(图片 等)
1	电梯安全 管理	1.1 设备设施	1.1.8	电梯井道	2	检查 现场	1. 各导轨支架及分隔梁无螺丝松动、生锈； 2.各厅门上罩无积垢，滑动导靴无破损，润滑良好； 3.重装置清洁、重压块不松动； 4.随行电缆无破裂、固定可靠； 5.照明完好；安全门及开关动作灵活可靠。	1.各导轨支架及分隔梁螺丝松动、生锈； 2.各厅门上罩有积垢； 3.滑动导靴破损，缺少润滑油； 4.重装置污垢多、重压块有松动； 5.随行电缆破裂、固定松动； 6.照明不亮；安全门及开关动作灵活可靠。	A.第1项每处不符合扣0.1分； B.第2项每处不符合扣0.1分； C.第3项每处不符合扣1分； D.第4项每处不符合扣2分； E.第5项每处不符合扣2分； F.第6项每处不符合扣0.2分。			
				电梯底坑	2	检查 现场 检查 现场	1.电梯底坑环境清洁、无杂物、无积水； 2.急停开关以及其他安全开关动作可靠灵活，底坑内照明正常，涨紧轮及开关功能正常，无异声、润滑良好。	1.电梯底坑有积水； 2.电梯底坑积尘多、有杂物； 3.急停开关以及其他安全开关动作异常，卡阻； 4.底坑内照明不亮； 5.涨紧轮及开关功能异常，有异声、缺少润滑油。	A.第1项每处不符合扣2分； B.第2项每处不符合扣0.5分； C.第3项每处不符合扣2分； D.第4项每处不符合扣0.2分； E.第5项每处不符合扣2分。			



SZDB/Z 307-2018

表C.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（设备设施安全管理）（续表）

项目名称：							时间： 年 月 日					
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指 标(三 级)	分 值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查情 况描述	扣分证 据(图片 等)
1	电梯安全 管理	1.1 设备设施	1.1.10	厅门	1	检查 现场	1.地坎无积垢，厅门板无变形， 门板与门框、门头间隙≤ 6mm；2.外呼、到站钟（层显） 正常有效。	1.地坎有积垢；2.厅门板有变 形；3.门板与门框、门头间 隙>6mm；4.外呼、到站钟（层 显）异常无效。	A.第1项每处不符合扣0.1分； B.第2项每处不符合扣1分； C.第3项每处不符合扣1分； D.第4项每处不符合扣0.2分。			
			1.1.11	轿顶	1	检查 现场	1.轿顶护栏、空调或换气扇、 轿架固定可靠，空调或换气扇 运行正常、无异响； 2.安全开关动作正常，照明完 好。	1.轿顶护栏、空调或换气扇、 轿架未固定，有松动； 2.空调或换气扇运行异常、有 异响；3.安全开关不动作； 4.照明灯不亮。	A.第1项每处不符合扣0.5分； B.第2项每处不符合扣0.5分； C.第3项每处不符合扣1分。 D.第4项每处不符合扣0.2分。			
			1.1.12	轿厢	1	检查 现场	1.对讲、应急灯、警铃、轿厢 内操作按钮、显示 功能正常； 2.开关门动作正常，无异响， 轿厢天花、灯无破损、松动、 不亮现象；运行无明显振动， 摇晃现象。	1.对讲、应急灯、警铃、轿厢 内操作按钮、显示功能异常； 2.开关门动作异常，有异响， 轿厢天花、灯有破损或松动及 不亮现象；3.轿厢运行有明显 振动，摇晃现象。	A.第1项每处不符合扣0.2分； B.第2项每处不符合扣0.2分； C.第3项每处不符合扣1分。			
2	给排水系 统安全管 理	2.1 设备设施	2.1.1	制度	1	检查 制度	1.给排水系统安全管理制度完 善（包括给排水系统检查、运 行、维护保养制度及应急预 案）。	1.给排水系统安全管理制度缺 失。	A.第1项每处不符合扣0.5分；			



表C.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（设备设施安全管理）（续表）

项目名称：											时间： 年 月 日		
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查情 况描述	扣分证 据(图片 等)	
2	给排水系 统安全管 理	2.1 设备设施	2.1.2	计划	1	检查 计划	1.给排水系统年度维保工作计 划及月度工作计划完善。	1.给排水系统无年度维保计 划； 2.给排水系统无月度工作计 划； 3.给排水系统年度维保工作计 划及月度工作计划不完善。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣0.5分； C.第3项每处不符合扣0.2分。				
			2.1.3	巡检、运 行、维修 保养	2	检查 记录	1.给排水系统巡检、运行、保 养及维修记录完整。	1.给排水系统无巡检、运行、 保养及维修记录； 2.给排水系统巡检、运行、保 养、维修记录缺失或漏项。	A.第1项每处不符合扣0.25 分； B.第2项每处不符合扣0.2分。				
			2.1.4	水泵房	2	检查 现场	1.水泵房通风、照明良好，整 洁无杂物、无易燃易爆品； 2.挡鼠板安装符合标准，无滴 漏水现象，孔洞封堵完好，室 温应控制在40度以内、湿度 在85%以内，应急预案上墙。	1.水泵房无通风、照明灯有不 亮；2.水泵房有杂物、污渍及 灰尘多；3.水泵房挡鼠板安装 不符合标准；4.水泵房有滴漏 水现象；5.水泵房孔洞未封堵； 6.水泵房室温应控制在40度 以内、湿度在85%以内； 7.应急预案未上墙。	A.第1项每处不符合扣0.2分； B.第2项每处不符合扣0.25 分； C.第3项每处不符合扣0.2分； D.第4项每处不符合扣2分； E.第5项每处不符合扣0.2分； F.第6项每处不符合扣2分； G.第7项每处不符合扣0.5分。				



SZDB/Z 307-2018

表C.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（设备设施安全管理）（续表）

项目名称：											时间： 年 月 日		
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查 情况 描述	扣分证 据(图片 等)	
2	给排水系 统安全管 理	2.1 设备设施	2.1.5	水泵	1	检查 现场	1.水泵运行正常，无异常声 音，无异常震动，无渗漏水现 象。	1.水泵手动、自动运行功能失常； 2.水泵运行有异常声音、异常震动 及渗漏水现象。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣0.5分。				
			2.1.6	管道	1	检查 现场	1.水流标识清晰、正确，管道 畅通、无渗漏水。	1.管道无水流标识，水流标识错 误；2.管道堵塞、有渗漏水。	A.第1项每处不符合扣0.2分； B.第2项每处不符合扣0.5分。				
			2.1.7	阀门	1	检查 现场	1.止回阀蝶阀能够完全关闭， 闸阀关闭正常，泄压阀无渗 漏。	1.止回阀不能够防止水倒流，蝶 阀、闸阀关闭不严，泄压阀有渗漏。	A.第1项每处不符合扣0.5分。				
			2.1.8	软接头	0.5	检查 现场	1.软接头无老化、裂纹、破裂 现象。	1.软接头有老化、裂纹、破裂现 象。	A.第1项每处不符合扣0.25分。				
			2.1.9	集水井	0.5	检查 现场	1.集水井超高水位报警正常。	1.集水井超高水位报警功能异常。	A.第1项每处不符合扣0.5分。				
			2.1.10	水池(箱)	1	检查 记录 及报 告和 证书	1.生活用水水池(箱)每半年 清洗一次，有水质检验合格报 告、报告符合 GB 5749 的要 求； 2.水质处理公司资质及水质 处理公司工作人员健康合格 证有效。	1.生活用水水池(箱)每半年未清 洗一次； 2.无水质检验合格报告； 3.水质检验合格报告不符合 GB 5749 的要求； 4.水质处理公司资质及水质处理 公司工作人员健康合格证无效。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣1分； C.第3项每处不符合扣1分； D.第4项每处不符合扣0.5分。				



表C.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（设备设施安全管理）（续表）

项目名称：						时间： 年 月 日						
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查情 况描述	扣分证 据(图片 等)
2	给排水系 统安全管 理	2.1 设备设施	2.1.10	水池(箱) (接上页)	1	检查 现场	3.水池(箱)无渗漏水、破损、 锈蚀。	5.水池(箱)有渗漏水、破损、 锈蚀。	A.第1项每处不符合扣0.5分。			
					1	检查 现场	4.水池口安装有防锈、防虫、 防尘的门并已加锁，溢流管、 透气管已加装防虫网。	6.水池口未安装防锈、防虫、 防尘的门；7.水池口的门未加 锁；8.溢流管、透气管未加装 防虫网。	A.第1项每处不符合扣0.5分； B.第2项每处不符合扣1分； C.第3项每处不符合扣0.2分。			
					0.5	检查 现场	5.水池(箱)超高水位报警正 常。	9.水池(箱)超高水位报警功 能异常。	A.第1项每处不符合扣0.5分。			
			2.1.11	隔油池、 化油池	0.5	检查 现场	1.餐饮商户(食堂)隔油池、 化油池完好，无堵塞，废弃油 脂处理符合 GB 10146-2015 要 求。	1.餐饮商户(食堂)隔油池、 化油池完好，无堵塞； 2.废弃油脂处理不符合 GB 10146-2015 要求。	A.第1项每处不符合扣0.5分； B.第2项每处不符合扣0.5分。			
3	供配电系 统安全管 理	3.1 设备设施	3.1.1	上岗证	1	检查 证件	1.供配电操作、维修保养人员 应持证上岗(电工操作证)	1.供配电操作、维修保养人员 无证或失效；2.供配电操作、 维修保养人员未持证上岗。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣0.5分。			
			3.1.2	制度	1	检查 制度	1.供配电系统安全管理制度完 善(包括供配电系统检查、运 行、维护保养制度及应急预 案)。	1.供配电系统安全管理制度缺 失。	A.第1项每处不符合扣0.5分。			



SZDB/Z 307-2018

表C.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（设备设施安全管理）（续表）

项目名称：										时间： 年 月 日		
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查情 况描述	扣分证据 (图片等)
3	供配电系 统安全管 理	3.1 设备设施	3.1.3	计划	1	检查 计划	1.供配电系统年度维保工作计 划及月度工作计划完善。	1.供配电系统无年度维保计 划；2.供配电系统无月度工作 计划；3.供配电系统年度维保 工作计划及月度工作计划不 完善。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣0.5分； C.第3项每处不符合扣0.2分。			
			3.1.4	巡检、运 行、维修 保养	2	检查 记录	1.供配电系统巡检、运行、保 养及维修记录完整。	1.供配电系统无巡检、运行、 保养及维修记录； 2.供配电系统巡检、运行、保 养、维修记录缺失或漏项。	A.第1项每处不符合扣0.5分； B.第2项每处不符合扣0.2分。			
			3.1.5	配电房、 发电机房	2	检查 现场	1.配电房和发电机房通风、照 明良好，整洁无杂物、无易燃 易爆品； 2.挡鼠板安装符合标准，无滴 漏水现象，孔洞封堵完好； 3.室温应控制在 40 度以内、 湿度在 85%以内； 4.应急预案上墙。	1.配电房和发电机房无通风、 照明灯有不亮； 2.配电房和发电机房有杂物、 污渍及灰尘多； 3.配电房和发电机房挡鼠板安 装不符合标准； 4.配电房和发电机房有滴漏水 现象；5.配电房和发电机房孔 洞未封堵； 6.配电房和发电机房室温应控 制在 40 度以内、湿度在 85% 以内；7.应急预案未上墙。	A.第1项每处不符合扣0.2分； B.第2项每处不符合扣0.5分； C.第3项每处不符合扣0.5分； D.第4项每处不符合扣2分； E.第5项每处不符合扣0.5分； F.第6项每处不符合扣2分； G.第7项每处不符合扣0.5分。			





表C.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（设备设施安全管理）（续表）

项目名称：							时间： 年 月 日					
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查情 况描述	扣分证 据(图片 等)
3	供配电系 统安全管 理	3.1 设备设施	3.1.5	配电房、 发电机房 (接上页)	1	检查 现场	1.油库应有安全防护措施 (消防沙、灭火器等)，照 明设施应采取防爆措施，发 电机房护听器完好，防毒面 具完好有效。	1.油库无消防沙、灭火器等； 2.发电机房未安装防爆灯，无 护听器、无防毒面具； 3.护听器损坏； 4.防毒面具无效。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣1分； C.第3项每处不符合扣0.2分； D.第4项每处不符合扣0.5分。			
					2	检查 现场	1.配置有高压验电笔、绝缘 手套、绝缘鞋、接地线、高 压操作杆、专用扳手以及 “严禁合闸”标识等，柜前、 后绝缘胶垫完好（高压验电 笔、绝缘手套、绝缘鞋、绝 缘胶垫等要有检验合格标 识且在有效期 内）。	1.无高压验电笔；2.无绝缘手 套；3.无绝缘鞋；4.无接地线； 5.无高压操作杆；6.无专用扳 手；7.无严禁合闸标识；8.高 压环网柜前、后无绝缘胶垫； 9.高压环网柜前、后绝缘胶垫 破损；10.有高压验电笔，检验 合格未在有效期内； 11.有绝缘手套，检验合格未在 有效期内；12.有绝缘鞋，检验 合格未在有效期内； 13.有绝缘胶垫，检验合格未在 有效期内。	A.第1项每处不符合扣0.5分； B.第2项每处不符合扣0.5分； C.第3项每处不符合扣0.5分； D.第4项每处不符合扣0.5分； E.第5项每处不符合扣1分； F.第6项每处不符合扣1分； G.第7项每处不符合扣0.25分； H.第8项每处不符合扣2分； I.第9项每处不符合扣0.5分； J.第10项每处不符合扣1分； K.第11项每处不符合扣1分； L.第12项每处不符合扣1分； M.第13项每处不符合扣1分。			



SZDB/Z 307-2018

表C.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（设备设施安全管理）（续表）

项目名称：										时间： 年 月 日		
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查情 况描述	扣分证 据(图片 等)
3	供配电系 统安全管 理	3.1 设备设施	3.1.6	高压环 网柜	2	检查 现场	1.设备运行正常；环网柜全部上锁，不能使用通锁，钥匙应放置明显位置，每把钥匙编号清晰； 2.环网柜上标有各柜编号、环出位置、进线号，该线号所在供电部门联系电话。	1.设备运行异常（断路器继保有噪音，指示灯不亮等）； 2.环网柜未上锁； 3.环网柜使用通锁； 4.钥匙未放置在明显位置； 5.每把钥匙编号模糊； 6.环网柜未标各柜编号； 7.环网柜未标环出位置；8.环网柜未标进线号编号；9.该线号所在供电部门无联系电话。	A.第 1 项每处不符合扣 0.5 分； B.第 2 项每处不符合扣 2 分； C.第 3 项每处不符合扣 1 分； D.第 4 项每处不符合扣 0.2 分； E.第 5 项每处不符合扣 0.1 分； F.第 6 项每处不符合扣 0.25 分；G.第 7 项每处不符合扣 0.25 分；H.第 8 项每处不符合扣 0.25 分； I.第 9 项每处不符合扣 0.5 分。			



表C.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（设备设施安全管理）（续表）

项目名称：							时间： 年 月 日					
序号	检查指标（一级）	检查指标（二级）	编号	检查指标（三级）	分值	检查方式	检查标准	不符合项	评分标准（每项分值扣完为止）	扣分	检查情况描述	扣分证据（图片等）
3	供配电系统安全管理	3.1 设备设施	3.1.7	低压配电柜（箱）	2	检查现场	<p>1.各类控制箱（柜）的手、自动控制及安全（漏电、短路、过载）保护功能正常，技术铭牌及操作标识清晰，各控制柜张贴控制原理图，配电房有与使用相符的供电系统图；2.指示灯完好，柜内装置无异响、无焦糊气味，开关状态、标识准确，内外清洁。3.停用的开关应转换到“关”的位置并悬挂“严禁合闸”标识牌，进线柜断路器停用应将其退出并挂牌上锁；</p> <p>4.各二次线路端子处连接紧密、线号完好规范，连接螺栓无松动，接线无发热变色；5.各仪表、蜂鸣器、电铃、按钮指示动作正常，电流值在额定范围内；各大电流连接处、开关无异常发热，柜内外零线、地线连接牢固；</p> <p>6.补偿柜开关运行正常，放电电阻、熔断器可靠无损坏，手、自动切换有效，电容壳体无膨胀；</p> <p>7.电气连锁安全可靠。</p>	<p>1.各类控制箱（柜）的手、自动控制及安全（漏电、短路、过载）保护功能异常，技术铭牌及操作标识不清晰、破损，各控制柜未张贴控制原理图，配电房无与使用相符的供电系统图；</p> <p>2.指示灯异常，柜内装置有异响、焦糊气味，开关状态异常、标识错误，内外灰尘多；3.停用的开关未转换到“关”的位置，未悬挂“严禁合闸”标识牌，进线柜断路器停用未退出并挂牌上锁；4.各二次线路端子处连接松动、无线号或破损，连接螺栓松动，接线发热变色；5.各仪表、蜂鸣器、电铃、按钮指示动作异常，电流值超出额定范围；6.各大电流连接处、开关有异常发热，柜内外零线、地线连接松动；7.补偿柜开关不能操作，放电电阻、熔断器损坏，手、自动不能切换，电容壳体膨胀；</p> <p>8.电气连锁不能互锁。</p>	<p>A.第1项每处不符合扣2分；</p> <p>B.第2项每处不符合扣0.5分；</p> <p>C.第3项每处不符合扣2分；</p> <p>D.第4项每处不符合扣1分；</p> <p>E.第5项每处不符合扣0.5分；</p> <p>F.第6项每处不符合扣1分；</p> <p>G.第7项每处不符合扣1分；</p> <p>H.第8项每处不符合扣2分。</p>			



SZDB/Z 307-2018

表C.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（设备设施安全管理）（续表）

项目名称：							时间： 年 月 日					
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查情 况描述	扣分证 据(图片 等)
3	供配电系 统安全管 理	3.1 设备设施	3.1.8	变压器	1	检查 现场	1.变压器温度、风机、温度 监测仪运行正常；变压器房 或变压器隔离网必须上锁； 变压器高低压接口无氧化， 无变色；变压器编号及相色 标识清晰，无破损、干净；母 排无损伤，不变形。	1.变压器温度、风机、温度监测仪 运行异常； 2.变压器房或变压器隔离网未上 锁； 3.变压器高低压接口氧化，变色； 4.变压器编号及相色标识不清晰， 破损、灰尘多； 5.母排有损伤、变形。	A.第 1 项每处不符合扣 0.5 分； B.第 2 项每处不符合扣 1 分； C.第 3 项每处不符合扣 1 分； D.第 4 项每处不符合扣 0.2 分； E.第 5 项每处不符合扣 0.5 分。			
							1.发电机运行正常，外观清 洁、无漏油、渗水，燃油保 证 8 小时连续运行储量、润 滑油液位正常。	1.发电机切换 10 秒内不能启动； 2.发电机外观污渍及灰尘多，有漏 油、渗水； 3.发电机燃油储量不能保证 4 小时 连续运行。	A.第 1 项每处不符合扣 1 分； B.第 2 项每处不符合扣 0.5 分； C.第 3 项每处不符合扣 0.5 分。			
			3.1.9	柴油 发电机	0.5	1.柴油发电机润滑油油位 在接近油位标准(HI)位置， 机油颜色无变色现象。	1.柴油发电机润滑油油位低于 标准(HI)位置，机油颜色变色。	A.第 1 项每处不符合扣 0.5 分。				
						1.柴油发电机冷却水箱中的 水位应在散热水箱盖下 50 毫米位置。	1.柴油发电机冷却水箱中的水位 应在散热水箱盖下低于 50 毫米位 置。	A.第 1 项每处不符合扣 0.5 分。				



表C.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（设备设施安全管理）（续表）

项目名称：											时间： 年 月 日		
序号	检查指标（一级）	检查指标（二级）	编号	检查指标（三级）	分值	检查方式	检查标准	不符合项	评分标准（每项分值扣完为止）	扣分	检查情况描述	扣分证据（图片等）	
3	供配电系统安全管理	3.1 设备设施	3.1.10	柴油发电机	1	检查现场	1.柴油发电机充电器充电正常，铅酸蓄电池的两端电压达到DC24V，铅酸蓄电池引线无松动、腐蚀，电解液面应高出极板10~12mm。	1.柴油发电机充电器不在充电状态；2.铅酸蓄电池的两端电压低于DC24V；3.铅酸蓄电池引线松动、有腐蚀；4.电解液面应低于极板10~12mm。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣1分； C.第3项每处不符合扣0.25分； D.第4项每处不符合扣1分。				
					0.5		1.接地及绝缘良好。	1.接地及绝缘不符合GB/T 19001-2016要求。	A.第1项每处不符合扣0.5分。				
					0.5		1.电缆沟内无积水、杂物。	1.电缆沟内有积水； 2.电缆沟内有杂物。	A.第1项每处不符合扣0.5分； B.第2项每处不符合扣0.1分。				
					1		1.线路连接无松动、带电部分铺设无裸露。	1.线路连接松动、带电部分铺设裸露。	A.第1项每处不符合扣0.5分。				
					0.5		1.临时用电（公共区域临时施工及装修等）应经物业公司审核批准，符合GB/T 13869-2008用电安全导则要求。	1.临时用电（公共区域临时施工及装修等）未经物业公司审核批准，不符合GB/T 13869-2008用电安全导则要求。	A.第1项每处不符合扣0.5分。				
				0.5		1.路灯、楼道灯等公共照明设备完好。	1.路灯、楼道灯等公共照明设备不亮，有损坏。	A.第1项每处不符合扣0.1分。					
4	空调系统安全管理	4.1 设备设施	4.1.1	上岗证	1	检查证件	1.空调操作、维修保养人员应持证上岗（制冷与空调操作证）。	1.空调系统操作、维修保养人员无证或失效；2.空调系统操作、维修保养人员未持证上岗。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣0.5分。				



SZDB/Z 307-2018

表C.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（设备设施安全管理）（续表）

项目名称：											时间： 年 月 日		
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查 情况 描述	扣分证 据(图片 等)	
4	空调系统 安全管理	4.1 设备设施	4.1.2	制度	0.5	检查 制度	1.空调系统安全管理制度完善 (空调系统检查、运行、维护保养制度及应急预案)。	1.空调系统安全管理制度缺失(空调系统检查、运行、维护保养制度及应急预案)。	A.第1项每处不符合扣0.25分。				
			4.1.3	计划	1	检查 计划	1.空调系统年度维保工作计划及月度工作计划完善。	1.空调系统无年度维保计划； 2.空调系统无月度工作计划； 3.空调系统年度维保工作计划及月度工作计划不完善。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣0.5分； C.第3项每处不符合扣0.2分。				
			4.1.4	巡检、运行、维修保养	1	检查 记录	1.空调系统巡检、运行、保养及维修记录完整。	1.空调系统无巡检、运行、保养及维修记录；2.空调系统巡检、运行、保养、维修记录缺失或漏项。	A.第1项每处不符合扣0.25分； B.第2项每处不符合扣0.1分。				
			4.1.5	空调主机	2	检查 现场	1.空调系统运行正常，制冷剂无泄漏；2.压缩机的绝缘测试符合要求，主机转轴传动正常无卡阻或异响； 3.冷媒工作压力正常，进出水仪表指示正常，温度指示正常，温度传感、压力传感、过滤、过滤等保护监测系统正常，外部清洁、无油污。	1.空调系统运行异常，有喘振现象；2.制冷剂有泄漏； 3.压缩机的绝缘测试不符合要求； 4.主机转轴传动卡阻、有异响； 5.冷媒工作压力异常； 6.进出水仪表指示异常，温度指示异常，温度传感、压力传感、过滤、过滤等保护监测系统异常； 7.外部灰尘、油污多。	A.第1项每处不符合扣2分； B.第2项每处不符合扣2分； C.第3项每处不符合扣2分； D.第4项每处不符合扣2分； E.第5项每处不符合扣2分； F.第6项每处不符合扣0.5分； G.第7项每处不符合扣0.2分。				



表C.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（设备设施安全管理）（续表）

项目名称：											时间： 年 月 日		
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查 情况 描述	扣分证 据(图片 等)	
4	空调系统 安全管理	4.1 设备设施	4.1.6	冷冻、冷 却水泵、 电机	1	检查 现场	1.转动灵活、无卡阻，水泵无漏 水现象，电机接地完好、接地 电阻及绝缘电阻符合 GB/T 13869 安全用电标准。	1.冷冻、冷却水泵、电机转动卡阻， 水泵有漏水现象； 2.电机接地松动、接地电阻及绝缘 电阻不符合 GB/T 13869 安全用电 导则。	A.第 1 项每处不符合扣 1 分； B.第 2 项每处不符合扣 0.5 分。				
			4.1.7	管网 及阀门	1	检查 现场	1.管网及阀门各处无损坏，滴漏 水现象，阀门转动灵活完好； 2.膨胀水箱、浮球阀功能正常， 电磁阀开启正常，无卡住或异 响现象，冷却水自动补水系统 正常。	1.管网及阀门生锈严重、损坏，有 滴漏水现象； 2.阀门不能转动、有卡阻； 3.膨胀水箱、浮球阀功能失常，电 磁阀不能开启，有卡住或异响，冷 却水自动补水系统不能异常。	A.第 1 项每处不符合扣 0.5 分； B.第 2 项每处不符合扣 1 分； C.第 3 项每处不符合扣 1 分。				
			4.1.8	冷却塔	0.5	检查 现场	1.冷却塔风扇转动正常，无异常 声响，塔内水位正常，冷却塔 无破损、无跑水及漏水现象， 噪音应符合 GB 3096 的要求。	1.冷却塔风扇转动有异常声响，有 烧焦味； 2.塔内水位异常，冷却塔破损、有 跑水及漏水现象； 3.噪音不符合 GB 3096 的要求。	A.第 1 项每处不符合扣 0.5 分； B.第 2 项每处不符合扣 0.2 分； C.第 3 项每处不符合扣 0.5 分。				
			4.1.9	蓄冰槽	0.5	检查 现场	1.蓄冰槽功能正常、无渗漏。	1.蓄冰槽有渗漏现象。	A.第 1 项每处不符合扣 0.5 分。				
			4.1.10	补水箱、 乙二醇箱	0.5	检查 现场	1.补水箱、乙二醇箱功能正常、 无渗漏。	1.补水箱、乙二醇箱有渗漏现象。	A.第 1 项每处不符合扣 0.5 分。				



SZDB/Z 307-2018

表C.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（设备设施安全管理）（续表）

项目名称：										时间： 年 月 日		
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查情 况描述	扣分证 据(图片 等)
4	空调系统 安全管理	4.1 设备设施	4.1.11	新风柜	0.5	检查 现场	1.风机运行正常，无异常声响， 皮带松紧度合适、无破损，电 磁阀及温控开关功能正常，噪 音应符合 GB 3096 的要求。	1.风机运行有异常声响，皮带 松紧度不合适、损坏； 2.电磁阀及温控开关功能异 常，有烧焦味； 3.噪音不符合 GB 3096 的要 求。	A.第 1 项每处不符合扣 0.2 分； B.第 2 项每处不符合扣 0.25 分； C.第 3 项每处不符合扣 0.5 分。			
5	房屋及其 附属实施 安全管理	5.1 房屋本体 及公共设 施	5.1.1	制度	1	检查 制度	1.房屋及其附属设施安全管理 制度完善（及其附属设施检 查、运行、维护保养制度及 应急预案）。	1.房屋及其附属设施安全管理 制度缺失（房屋及其附属设施 检查、维护保养制度及应急预 案）。	A.第 1 项每处不符合扣 0.5 分。			
			5.1.2	计划	0.5	检查 计划	1.房屋及其附属设施年度维保 工作计划及月度工作计划完 善。	1.房屋及其附属设施无年度维 保计划； 2.房屋及其附属设施无月度工 作计划； 3.房屋及其附属设施年度维保 工作计划及月度工作计划不 完善。	A.第 1 项每处不符合扣 1 分； B.第 2 项每处不符合扣 0.2 分； C.第 3 项每处不符合扣 0.1 分。			





表C.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（设备设施安全管理）（续表）

项目名称：											时间： 年 月 日		
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查 情况 描述	扣分证 据(图片 等)	
5	房屋及其 附属实施 安全管理	5.1 房屋本体 及公共设 施	5.1.3	巡检、维 修保养	2	检查 记录	1.房屋及其附属设施巡检、运 行、保养及维修记录完整。	1.房屋及其附属设施无巡检、维 修保养记录； 2.房屋及其附属设施巡检、维修 保养记录缺失或漏项。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣0.2分。				
			5.1.4	屋面	1	检查 现场	1.屋面无非法占用及改建、搭 建；2.屋面排水管/排水沟/排水 口保持完好，清洁、畅通； 3.装饰物、女儿墙完好无损，女 儿墙不低于1.1米； 4.屋面爬梯、女儿墙应张贴警示 标识及采取防护措施。	1.屋面有非法占用及改建、搭建； 2.屋面排水管/排水沟/排水口堵 塞； 3.装饰物、女儿墙破损，女儿墙 低于1.1米； 4.屋面爬梯、女儿墙未张贴警示 标识，未采取防护措施。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣0.2分； C.第3项每处不符合扣0.5分； D.第4项每处不符合扣0.2分。				
			5.1.5	水、电井	1	检查 现场	1.管道井/电井房/电表箱门标识 清晰，门、锁完好无损，门无 敞开现象，开闭灵活； 2.井内干净整洁，无易燃易爆 品，无杂物，管道、地漏畅通、 无裂缝、无锈蚀、无渗漏，无 孔洞； 3.桥架、电源线完好。	1.管道井/电井房/电表箱门无标 识，门、锁损坏； 2.管道井/电井房/电表箱门敞 开，开闭卡阻； 3.管道井/电井房/电表箱内杂物 多，有易燃易爆品； 4.管道、地漏堵塞，有裂缝、锈 蚀、渗漏，孔洞未封堵； 5.桥架盖板脱落，电源线裸露。	A.第1项每处不符合扣0.2分； B.第2项每处不符合扣0.5分； C.第3项每处不符合扣0.5分； D.第4项每处不符合扣0.2分； E.第5项每处不符合扣0.5分。				



SZDB/Z 307-2018

表C.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（设备设施安全管理）（续表）

项目名称：							时间： 年 月 日					
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查情 况描述	扣分证 据(图片 等)
5	房屋及其 附属实施 安全管理	5.1 房屋本体 及公共设 施	5.1.6	墙面、地 面、天花、 门窗及其 其他设施	2	检查 现场	1.公共部分墙面、天花无明显起壳、裂缝、破损、漏水、发霉、乱悬挂现象，墙砖无脱落； 2.地面平整、无塌陷、无隐患裂缝和积水； 3.雨水/污水/化粪池管道畅通、各种井盖完好、齐全； 4.各种门窗安装牢固、无损坏、破碎，五金配件功能完好、开闭自如； 5.雨棚、招牌等各种装饰物完好无损、安装牢固、无松动。	1.公共部分墙面、天花有明显起壳、裂缝、破损、漏水、发霉、乱悬挂现象，墙砖脱落； 2.地面凹凸不平、塌陷，有裂缝和积水； 3.雨水/污水/化粪池管道堵塞、各种井盖有缺失、损坏； 4.各种门窗安装松动、脱落，有损坏、破碎，五金配件缺失、松动，开闭卡阻； 5.雨棚、招牌等各种装饰物损坏、安装松动、脱落。	A.第1项每处不符合扣0.5分； B.第2项每处不符合扣0.5分； C.第3项每处不符合扣1分； D.第4项每处不符合扣0.2分； E.第5项每处不符合扣0.25分。			
			5.1.7	建筑玻璃 幕墙	1	检查 现场	1.玻璃安装牢固，玻璃胶缝密实、密封条牢固严密，玻璃面层无损伤，锁具安装牢固，锁具无损坏； 2.玻璃幕墙无渗、漏水，与墙面结合处平整无缝隙； 3.密封胶无老化，无脱落，铰链、窗锁、把手使用灵活，无卡滞现象。	1.玻璃安装松动，玻璃胶有缝隙、密封条不严密，玻璃面层有损伤，锁具安装松动，锁具损坏； 2.玻璃幕墙有渗、漏水，与墙面结合处不平、有缝隙； 3.密封胶老化、脱落，铰链、窗锁、把手使用存在卡滞现象。	A.第1项每处不符合扣0.2分； B.第2项每处不符合扣0.5分； C.第3项每处不符合扣0.2分。			



表C.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（设备设施安全管理）（续表）

项目名称：							时间： 年 月 日					
序号	检查指标（一级）	检查指标（二级）	编号	检查指标（三级）	分值	检查方式	检查标准	不符合项	评分标准（每项分值扣完为止）	扣分	检查情况描述	扣分证据（图片等）
5	房屋及其附属实施安全管理	5.1 房屋本体及公共设施	5.1.8	游乐设施及体育设施	1	检查现场	1.儿童游乐设施安全可靠，无损坏、破缺的情况，安全防护设施到位； 2.使用安全螺丝、螺栓； 3.体育健身娱乐器材设施安全符合要求； 4.在醒目位置设置安全提示。	1.儿童游乐设施有松动、损坏、破缺的情况，安全防护设施不到位； 2.未使用安全螺丝、螺栓； 3.体育健身娱乐器材设施安全不符合要求； 4.未在醒目位置设置安全提示。	A.第1项每处不符合扣0.5分； B.第2项每处不符合扣0.2分； C.第3项每处不符合扣1分；D.第4项每处不符合扣0.2分。			
			5.1.9	装修违法建筑	1	检查现场	1.物业管理企业发现违法装修和违规商铺招牌、霓虹灯安装应予制止；制止无果及时向相关部门报告违法装修、违法建筑情况。	1.发现违法装修和违规商铺招牌、霓虹灯安装未采取有效措施制止； 2.发现违法装修和违规商铺招牌、霓虹灯安装制止无果的未及时向相关部门报告。	A.第1项每处不符合扣0.5分； B.第2项每处不符合扣1分。			

深圳市现代安...



SZDB/Z 307-2018

表C.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（设备设施安全管理）（续表）

项目名称：										时间： 年 月 日		
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查情 况描述	扣分证 据(图片 等)
5	房屋及其 附属实施 安全管理	5.1 房屋本体 及公共设 施	5.1.10	避难层	1	检查 现场	1.避难间不应设置歌舞娱乐游 艺放映场所、商场等公众聚集 场所、以及厨房等直接动用明 火的场所； 2.避难间与该楼层的其它房间 之间应采用防火墙隔开，避难 间除开向防烟楼梯间或其前室 的门外，不得开设其他门洞； 3.避难层消防电梯出口无堵塞； 4.避难层消防专线电话、消火栓 和消防卷盘功能正常； 5.封闭式避难层独立的防烟设 施功能正常； 6.避难层应急广播和应急照明 完好，其供电时间不应小于 1.00h，照度不应低于 1.00lx； 7.避难层（间）的门应为自行关 闭的乙级防火门且朝避难层 （间）方向开启；	1.避难间有设置歌舞娱乐游艺放 映场所、商场等公众聚集场所、 以及厨房等直接动用明火的场 所； 2.避难间未与该楼层的其它房间 之间应采用防火墙隔开，避难间 除开向防烟楼梯间或其前室的 门外，开设有其他门洞。 3.避难层消防电梯出口堵塞； 4.避难层消防专线电话、消火栓 和消防卷盘损坏； 5.封闭式避难层独立的防烟设施 损坏，不能正常运行； 6.避难层应急广播和应急照明损 坏，其供电时间小于 1.00h，照 度低 1.00lx； 7.避难层（间）的门无自行关闭 的乙级防火门且未朝避难层 （间）方向开启；	A.第 1 项每处不符合扣 1 分； B.第 2 项每处不符合扣 0.5 分； C.第 3 项每处不符合扣 1 分； D.第 4 项每处不符合扣 0.2 分； E.第 5 项每处不符合扣 0.2 分； F.第 6 项每处不符合扣 0.2 分； G.第 7 项每处不符合扣 0.5 分；			



表C.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（设备设施安全管理）（续表）

项目名称：							时间： 年 月 日					
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查情 况描述	扣分证 据(图片 等)
5	房屋及其 附属实施 安全管理	5.1 房屋本体 及公共设 施	5.1.10	避难层	1	检查 现场	8. 楼梯间内火灾事故应急照明、疏散指示标志功能正常； 9. 其他防火措施应按国家标准《建筑设计防火规范（附条文说明）》（GB 50016-2014）有关避难层的规定执行。	8. 楼梯间内火灾事故应急照明、疏散指示标志损坏，不亮； 9. 其他防火措施未按国家标准《建筑设计防火规范（附条文说明）》（GB 50016-2014）有关避难层的规定执行。	H.第8项每处不符合扣0.2分； I.第9项每处不符合扣0.5分。			
6	防雷系统 安全管理	6.1 避雷带、 避雷针、 避雷线、 避雷网	6.1.1	制度	0.5	检查 制度	1.防雷系统安全管理制度完善（及其附属设施检查、维护保养制度及应急预案）。	1.防雷系统安全管理制度缺失（防雷系统检查、维护保养制度及应急预案）。	A.第1项每处不符合扣0.25分。			
			6.1.2	计划	1	检查 计划	1.防雷系统年度维保工作计划及月度工作计划完善。	1.防雷系统无年度维保计划； 2.防雷系统无月度工作计划； 3.防雷系统年度维保工作计划及月度工作计划不完善。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣0.2分； C.第3项每处不符合扣0.1分。			
			6.1.3	巡检、维 修保养	1	检查 记录	1.防雷系统巡检、保养及维修记录完整。	1.房屋及其附属设施无巡检、维修保养记录； 2.房屋及其附属设施巡检、维修保养记录缺失或漏项。	A.第1项每处不符合扣0.5分； B.第2项每处不符合扣0.1分。			



SZDB/Z 307-2018

表C.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（设备设施安全管理）（续表）

项目名称：												时间： 年 月 日		
序号	检查指标（一级）	检查指标（二级）	编号	检查指标（三级）	分值	检查方式	检查标准	不符合项	评分标准（每项分值扣完为止）	扣分	检查情况描述	扣分证据（图片等）		
6	防雷系统安全管理	6.1 避雷带、避雷针、避雷线、避雷网	6.1.4	检测	1	检查报告	1.防雷装置(避雷带、避雷针、避雷线、避雷网)应每年检测1次，检测报告符合GB/T 21431《建筑物防雷装置检测技术规范》的规定。	1.防雷装置(避雷带、避雷针、避雷线、避雷网)每年未检测1次； 2.检测报告不符合GB/T 21431《建筑物防雷装置检测技术规范》的规定。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣1分。					
			6.1.5	合格证	0.5	检查合格证	1.制高点、建筑物等安装的雷电灾害防护装置应依法取得《防雷装置设计核准书》及《防雷装置验收合格证》。	1.制高点、建筑物等安装的雷电灾害防护装置未依法取得《防雷装置设计核准书》及《防雷装置验收合格证》。	A.第1项每处不符合扣0.5分。					
			6.1.6	防雷设施	0.5	检查现场	1.避雷带/避雷针/避雷线/避雷网接地等设备保持完好，接地电阻值是否小于4Ω；2.避雷带/避雷针/避雷线/避雷网无锈蚀、缺损、断裂。	1.避雷带/避雷针/避雷线/避雷网接地等设备未保持完好，接地电阻值应小于4Ω；2.避雷带/避雷针/避雷线/避雷网有锈蚀、缺损、断裂现象。	A.第1项每处不符合扣0.2分； B.第2项每处不符合扣0.2分。					
7	游泳池安全管理	7.1 游泳池管理	7.1.1	制度	0.5	检查制度	1.游泳池安全管理制度完善（游泳池检查、维护保养、安全防范制度及应急预案）。	1.游泳池安全管理制度缺失（游泳池检查、维护保养、安全防范制度及应急预案）。	A.第1项每处不符合扣0.25分。					
			7.1.2	计划	1	检查计划	1.游泳池年度维保工作计划及月度工作计划完善。	1.游泳池无年度维保计划； 2.游泳池无月度工作计划； 3.游泳池年度维保工作计划及月度工作计划不完善。	A.第1项每处不符合扣1分；B.第2项每处不符合扣0.5分； C.第3项每处不符合扣0.2分。					



表C.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（设备设施安全管理）（续表）

项目名称：												时间： 年 月 日		
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查情 况描述	扣分证据 (图片等)		
7	游泳池安 全管理	7.1 游泳池管 理	7.1.3	巡检、维 修保养	1	检查 记录	1.游泳池巡检、维修保养记录完 整。	1.游泳池无巡检、维修保养记录； 2.游泳池巡检、维修保养记录缺 失或漏项。	A.第 1 项每处不符合扣 0.25 分； B.第 2 项每处不符合扣 0.1 分。					
			7.1.4	标识	1	检查 现场	1.游泳场所应有《游泳池安全须 知》、中英文警示标志和明显的 水深、水温及水质标志牌，应 采取有效的防滑措施，确保地 面无破碎玻璃或尖锐物品。	1.游泳场所无《游泳池安全须 知》、无中英文警示标志和明显 的水深、水温及水质标志牌； 2.游泳场所未采取有效的防滑措 施，地面有破碎玻璃或尖锐物 品。	A.第 1 项每处不符合扣 0.2 分； B.第 2 项每处不符合扣 1 分。					
			7.1.5	水质检测	1	检查 记录	1.应对游泳池内水质定期检测， 检测记录存档，检测结果符合 卫生要求。	1.未对游泳池内水质定期检测， 无检测记录，检测结果不符合卫 生要求。	A.第 1 项每处不符合扣 1 分。					
			7.1.6	人员配备 及器材	1	检查 现场	1.游泳场所应配备救生员及必 要的救生器材，应设有高位救 生监护哨；2.现场应配备足够数 量的救生员。	1.游泳场所未配备救生员及必要 的救生器材，未设有高位救生监 护哨；2.现场未配备足够数量的 救生员。	A.第 1 项每处不符合扣 1 分； B.第 2 项每处不符合扣 1 分。					
			7.1.7	许可证、 健康证、 上岗证	1	检查 现场	1.游泳场所应依法取得卫生许 可证； 2.游泳池工作人员应有健康证； 3.救生员应有救生证。	1.游泳场所未依法取得卫生许可 证； 2.游泳池工作人员无健康证； 3.救生员无救生证。	A.第 1 项每处不符合扣 1 分；B.第 2 项每处不符合扣 1 分；C.第 3 项每处不符合 扣 1 分。					



SZDB/Z 307-2018

表C.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（设备设施安全管理）（续表）

项目名称：										时间： 年 月 日		
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查情 况描述	扣分证据 (图片等)
8	智能化系 统安全管 理	8.1 设备设施	8.1.1	制度	0.5	检查 制度	1.智能化系统安全管理制度完善（智能化系统检查、维护保养制度及应急预案）。	1.智能化系统安全管理制度缺失（智能化系统检查、维护保养制度及应急预案）。	A.第1项每处不符合扣0.25分。			
			8.1.2	计划	0.5	检查 计划	1.智能化系统年度维保工作计划及月度工作计划完善。	1.智能化系统无年度维保计划； 2.智能化系统无月度工作计划； 3.智能化系统年度维保工作计划及月度工作计划不完善。	A.第1项每处不符合扣0.5分； B.第2项每处不符合扣0.5分；C.第3项每处不符合扣0.25分。			
			8.1.3	巡检、维 修保养	1	检查 记录	1.智能化系统巡检、维修保养记录完整。	1.智能化系统无巡检、维修保养记录；2.智能化系统巡检、维修保养记录缺失或漏项。	A.第1项每处不符合扣0.5分；B.第2项每处不符合扣0.2分。			
			8.1.4	弱电机房	1		1.弱电机房通风、照明良好，整洁无杂物、无易燃易爆品；2.挡鼠板安装符合标准，无滴漏水现象，孔洞封堵完好；3.室温应控制在40度以内、湿度在85%以内，应急预案上墙。	1.弱电机房无通风、照明灯有不亮； 2.弱电机房有杂物、污渍及灰尘多； 3.弱电机房挡鼠板安装不符合标准； 4.弱电机房有滴漏水现象； 5.弱电机房孔洞未封堵； 6.弱电机房室温应控制在40度以内、湿度在85%以内； 7.应急预案未上墙。	A.第1项每处不符合扣0.2分；B.第2项每处不符合扣0.2分；C.第3项每处不符合扣0.2分；D.第4项每处不符合扣1分；E.第5项每处不符合扣0.5分； F.第6项每处不符合扣1分；G.第7项每处不符合扣0.5分。			





表C.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（设备设施安全管理）（续表）

项目名称：											时间： 年 月 日		
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查情 况描述	扣分证 据(图片 等)	
8	智能化系 统安全管 理	8.1 设备设施	8.1.5	监控及门 禁对讲	0.5	检查 现场	1.监控及门禁对讲系统运行正常，无损坏，设备及环境整洁； 2.系统操作软件运行稳定、可靠及时更新。	1.监控及门禁对讲系统运行异常，有损坏，设备及环境灰尘及污垢多； 2.系统操作软件运行不稳定、可靠，未及时更新。	A.第1项每处不符合扣0.2分； B.第2项每处不符合扣0.5分。				
			8.1.6		1	检查 现场	1.录像误差时间不超过3分钟，存储资料应达到30天； 2.硬件功能正常，云台转动灵活，图像清晰，录像回放清晰； 3.远程遥控遥测功能符合设备器件出厂技术指标要求； 4.设备外观完好、整洁； 5.对讲系统畅通，响应及时。	1.录像误差时间超过3分钟，存储资料未达到30天； 2.硬件功能异常，云台转动受阻，图像不清晰，录像回放不清晰； 3.远程遥控遥测功能不符合设备器件出厂技术指标要求； 4.设备外观损坏、凌乱； 5.对讲系统不畅通，响应不及时。	A.第1项每处不符合扣1分； B.第2项每处不符合扣0.5分； C.第3项每处不符合扣0.5分； D.第4项每处不符合扣1分； E.第5项每处不符合扣0.5分。				
			8.1.7	UPS 电源	0.5	检查 现场	1.停电（包括模拟停电）时能正常转换，确保电源不间断。	1.停电（包括模拟停电）时不能正常转换，电源间断。	A.第1项每处不符合扣0.5分。				



SZDB/Z 307-2018

表C.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（设备设施安全管理）（续表）

项目名称：										时间： 年 月 日		
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣分	检查 情况 描述	扣分证 据(图片 等)
9	“三小场所”安全管理	9.1 小档口、小作坊、小娱乐场所	9.1.1	三小场所检查	2	检查现场	1. “三小场所”应配备相应的灭火器材、应急灯，消防通道无堵塞； 2.使用燃气场所或经营危险化学品场所应符合相关要求； 3.“三小场所”未堆放易燃、易爆的物品。	1. “三小场所”未配备相应的灭火器材、应急灯，消防通道有堵塞； 2.使用燃气场所或经营危险化学品场所不符合相关要求。 3.“三小场所”有堆放易燃、易爆的物品。	A.第 1 项每处不符合扣 1 分； B.第 2 项每处不符合扣 2 分； C.第 3 项每处不符合扣 2 分。			



表C.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（设备设施安全管理）（续表）

项目名称：						时间： 年 月 日						
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查情 况描述	扣分证 据(图 片等)
10	设计缺陷	10.1 设计缺陷	10.1.1	设计缺陷	0	查看 现场	1.管理用房位置设计应合理； 2.水泵房控制柜应与水泵及管道进行隔离安装； 3.水管管道应安装在电缆桥架上方； 4.水泵房应有排水沟； 5.设备房设备设施应有足够的维修通道； 6.冷却塔、消防稳压泵应有就地控制箱； 7.强、弱电井应分开； 8.不锈钢水箱应设计有足够观察水箱底部的空间基座； 9.电梯底坑应有排水管道，排水管道应与排污井相通。	1.管理用房位置设计不合理； 2.水泵房控制柜应与水泵及管道安装在同一房间； 3.水管管道应安装在电缆桥架上方； 4.水泵房未设计排水沟； 5.设备房设备设施无足够的维修通道； 6.冷却塔、消防稳压泵无就地控制箱； 7.强、弱电井未分开； 8.不锈钢水箱未设计有足够观察水箱底部的空间基座； 9.电梯底坑未设计排水管道，排水管道未与排污井相通。	不记分			
总分					95	扣分						
最终得分												



附 录 D  
(规范性附录)  
物业服务行业安全管理检查项目明细表 (环境安全管理)

D.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表 (环境安全管理)

物业服务行业安全管理检查项目明细表 (环境安全管理) 见表D.1。

表D.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表 (环境安全管理)

项目名称:										时间: 年 月 日		
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查 情况 描述	扣分证 据(图片 等)
1	工作制度	1.1 环境制度	1.1.1	作业规范	2	查阅 记录	1.制定清洁、绿化、消杀等作业规范和标准; 2.建立台风暴雨等特殊天气安全作业规范; 3.建立高空修剪、乔木支撑等特殊作业安全规范;	1.无清洁、绿化、消杀等作业规范和标准; 2.未建立台风暴雨等特殊天气安全作业规范; 3.未建立高空修剪、乔木支撑等特殊作业安全规范。	A.第1项每处不符合扣2分; B.第2项每处不符合扣1分; C.第3项每处不符合扣1分。			



表D.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（环境安全管理）（续表）

项目名称：										时间： 年 月 日		
序号	检查指标（一级）	检查指标（二级）	编号	检查指标（三级）	分值	检查方式	检查标准	不符合项	评分标准（每项分值扣完为止）	扣分	检查情况描述	扣分证据（图片等）
2	环境安全作业	2.1 作业防范	2.1.1	安全防护	3	查阅记录	1.配备必要的环境作业安全防护用品； 2.作业时严格按照防护要求进行作业； 3.环境作业现场有必要的安全保护措施； 4.高处作业时采取安全防护，高处作业安全管理流程执行不到位。	1.未配备必要的环境安全防护用品； 2.作业时未严格按照防护要求进行作业； 3.环境作业现场无必要的安全保护措施； 4.高处作业时未采取安全防护，高处作业安全管理流程执行不到位。	A.第1项每处不符合扣0.2分； B.第2项每处不符合扣0.2分； C.第3项每处不符合扣0.2分； D.第4项每处不符合扣0.5分。			
3	绿化安全管理	3.1 绿化	3.1.1	公共区域绿化	1	现场查看	1.乔、灌木树冠及时修剪养护，无安全隐患。	1.乔、灌木树冠未及时修剪，有枯枝烂叶和死苗。	A.第1项每处不符合扣2分。			
4	消杀安全管理	4.1 消杀	4.1.1	公共区域消杀	2	现场查看	1.使用无毒、无刺激性农药进行消杀； 2.药剂、作业防护、注意事项有相关提示。	1.使用有毒、有刺激性农药进行消杀； 2.药剂、作业防护、注意事项无相关提示。	A.第1项每处不符合扣0.5分； B.第2项每处不符合扣0.5分。			
5	环境危险源	5.1 环境危险源	5.1.1	环境风险	3	现场查看 查阅记录	1.环境危险源识别全面； 2.建立马蜂、蛇等易对人身造成伤害动物的应急预案。	1.环境危险源识别不全面； 2.无马蜂、蛇等易对人身造成伤害动物的应急预案。	A.第1项每处不符合扣0.2分； B.第2项每处不符合扣1分。			



SZDB/Z 307-2018

表D.1 物业服务行业安全管理检查项目明细表（环境安全管理）（续表）

项目名称：										时间： 年 月 日		
序号	检查指标 (一级)	检查指标 (二级)	编号	检查指标 (三级)	分值	检查 方式	检查标准	不符合项	评分标准 (每项分值扣完为止)	扣 分	检查情 况描述	扣分证据 (图片等)
6	园林景观 安全管理	6.1 园林景观 安全	6.1.1	园林景观 安全	2	现场 查看	1.景观照明根据季节、气候、 时间对景观照明的控制开放； 2.室外用电应确保安全； 3.漏电保护完好，无破损线路。	1.景观照明未根据季节、气候、 时间对景观照明控制开放； 2.室外用电存在安全隐患； 3.漏电保护措施不到位，存在破 损线路。	A.第 1 项每处不符合扣 0.5 分；B.第 2 项每处不符合 扣 1 分； C.第 3 项每处不符合扣 1 分。			
总分					13	扣分						
最终得分												



### 参 考 文 献

- [1] 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令[2007]62号）。
- [2] 《中华人民共和国安全生产法》（中华人民共和国主席令[2014]13号）。
- [3] 《物业管理条例》（中华人民共和国国务院令[2007]26号）。
- [4] 《深圳经济特区物业管理条例》（深圳市第四届人民代表大会常务委员会 [2007]57号）。
- [5] GB/T 18775 电梯、自动扶梯和自动人行道维修规范。
- [6] TSG 08 特种设备使用管理规则。
- [7] DB44/T 1048-2012 物业服务应急管理规范。
- [8] SZDB/Z 19—2009 旅游行业安全管理检查规范。
- [9] SZDB/Z 170-2016 物业服务区域秩序维护规范。
- [10] SZDB/Z 173—2016 物业绿化养护管理规范。
- [11] SZDB/Z 203—2016 住宅物业服务内容与质量规范。