

TB 61

陕西省建设监理协会团体标准

TB 61 /SEAC xxx 2024

房屋建筑体检技术规程

Technical Regulations for Building Inspection of Houses

(征求意见稿)

2024-××-××发布

2024-××-××实施

陕西省建设监理协会发布

前 言

根据陕西省建设监理协会关于印发《2023~2004 年度陕西省建设监理协会团体标准编制计划》的通知，贯彻建立“房屋体检、养老金、保险制度”的“2023 年全国住房城乡建设工作会议”精神。本规程编制组进行了广泛的调查研究，认真总结实践经验，参考相关先进标准规范，起草并反复讨论修改形成了《房屋建筑体检技术规程》征求意见稿。

本规程的主要内容是：总则、术语、基本规定、场地与地基基础、建筑结构体系、建筑构件与部件、建筑装饰装修、建筑防水、建筑门窗、建筑幕墙、建筑给水排水设施设备、建筑供暖与空调通风系统、建筑供配电系统与照明、建筑智能设备、建筑消防设施、建筑防雷设施共 16 章。

本规程由陕西省建设监理协会归口管理，由信远建设咨询集团有限公司负责具体技术内容的解释，在执行中如有意见和建议，请寄送到信远建设咨询集团有限公司（地址：邮政编码： 电子邮箱：xinyuaninstitute@163.com）。

主编单位：

参编单位：

本规程主要起草人：

本工程主要审查人：

目次

| | |
|----------------|----|
| 1 总则 | 1 |
| 2 术语和符号 | 2 |
| 2.1 术语 | 2 |
| 2.2 符号 | 3 |
| 3 基本规定 | 4 |
| 3.1 一般规定 | 4 |
| 3.2 体检机构和体检师 | 4 |
| 3.3 体检程序 | 4 |
| 3.4 体检工作内容 | 5 |
| 3.5 体检等级标准 | 5 |
| 3.6 工程体检报告编制要求 | 6 |
| 3.7 房屋建筑使用档案 | 6 |
| 4 场地与地基基础 | 8 |
| 4.1 一般规定 | 8 |
| 4.2 体检内容及方法 | 8 |
| 4.3 体检结果及建议 | 8 |
| 5 建筑上部结构 | 10 |
| 5.1 一般规定 | 10 |
| 5.2 体检内容及方法 | 10 |
| 5.3 体检结果及建议 | |
| 6 建筑构件与部件 | 13 |
| 6.1 一般规定 | 13 |
| 6.2 体检方法及内容 | 13 |
| 6.3 体检结果及建议 | 14 |
| 7 建筑装饰装修 | 16 |
| 7.1 一般规定 | 16 |
| 7.2 体检内容及方法 | 16 |
| 7.3 体检结果及建议 | 16 |
| 8 建筑防水 | 18 |
| 8.1 一般规定 | 18 |
| 8.2 体检内容及方法 | 18 |
| 8.3 体检结果及建议 | 19 |
| 9 建筑门窗 | 20 |
| 9.1 一般规定 | 20 |
| 9.2 体检内容及方法 | 20 |
| 9.3 体检结果及建议 | 20 |
| 10 建筑幕墙 | 21 |
| 10.1 一般规定 | 21 |
| 10.2 体检内容及方法 | 21 |
| 10.3 体检结果及建议 | 21 |
| 11 建筑给水排水设施设备 | 23 |

| | |
|----------------------|----|
| 11.1 一般规定 | 23 |
| 11.2 体检内容及方法 | 23 |
| 11.3 体检结果及建议 | 24 |
| 12 建筑供暖与空调通风系统 | 26 |
| 12.1 一般规定 | 26 |
| 12.2 体检内容及方法 | 26 |
| 12.3 体检结果及建议 | 29 |
| 13 建筑智能系统 | 30 |
| 13.1 一般规定 | 30 |
| 13.2 体检内容及方法 | 30 |
| 13.3 体检结果及建议 | 31 |
| 14 建筑供配电系统与照明 | 33 |
| 14.1 一般规定 | 33 |
| 14.2 体检内容及方法 | 33 |
| 14.3 体检结果及建议 | 34 |
| 15 建筑消防设施 | 36 |
| 15.1 一般规定 | 36 |
| 15.2 体检方法及内容 | 36 |
| 15.3 体检结果及建议 | 38 |
| 16 建筑防雷设施 | 39 |
| 16.1 一般规定 | 39 |
| 16.2 体检内容和方法 | 39 |
| 16.3 体检结果及建议 | 40 |
| 本规程用词说明 | 41 |
| 引用法规文件标准名录 | 42 |
| 条文说明 | 43 |

Contents

| | |
|---|----|
| 1 General rules..... | 1 |
| 2 Terms and Symbols..... | 2 |
| 2.1 Terms..... | 2 |
| 2.2 Symbols..... | 3 |
| 3 Basic Provisions..... | 4 |
| 3.1 General Provisions..... | 4 |
| 3.2 Medical Examination Institutions and Medical Examiners | 4 |
| 3.3 Medical Examination Procedures | 4 |
| 3.4 Contents of Medical Examination Work | 5 |
| 3.5 Standards for Medical Examination Levels | 5 |
| 3.6 Requirements for the Preparation of Engineering Medical Examination Reports | 6 |
| 3.7 Housing Construction Use Archives | 6 |
| 4 Site and Foundation 8 | |
| 4.1 General Provisions | 8 |
| 4.2 Contents and Methods of Medical Examination | 8 |
| 4.3 Results and Recommendations of Medical Examination..... | 8 |
| 5 Upper Structure of Buildings | 10 |
| 5.1 General Provisions..... | 10 |
| 5.2 Contents and Methods of Medical Examination | 10 |
| 5.3 Results and Recommendations of Medical Examination..... | 11 |
| 6 Building Components and Parts | 13 |
| 6.1 General Provisions | 13 |
| 6.2 Methods and Contents of Medical Examination | 13 |
| 6.3 Results and Recommendations of Medical Examination | 14 |
| 7 Building Decoration and Refurbishment | 16 |
| 7.1 General Provisions | 16 |
| 7.2 Contents and Methods of Medical Examination | 16 |
| 7.3 Results and Recommendations of Medical Examination | 16 |
| 8 Building Waterproofing..... | 18 |
| 8.1 General Provisions..... | 18 |
| 8.2 Contents and Methods of Medical Examination | 18 |
| 8.3 Results and Recommendations of Medical Examination | 19 |
| 9 Building Doors and Windows | 20 |
| 9.1 General Provisions..... | 20 |
| 9.2 Contents and Methods of Medical Examination..... | 20 |
| 9.3 Results and Recommendations of Medical Examination | 20 |
| 10 Building Curtain Walls..... | 21 |
| 10.1 General Provisions..... | 21 |
| 10.2 Contents and Methods of Medical Examination..... | 21 |
| 10.3 Results and Recommendations of Medical Examination..... | 21 |
| 11 Building Water Supply and Drainage Facilities and Equipment..... | 23 |

| | |
|---|----|
| 11.1 General Provisions..... | 23 |
| 11.2 Contents and Methods of Medical Examination..... | 23 |
| 11.3 Results and Recommendations of Medical Examination..... | 24 |
| 12 Building Heating, Air Conditioning, and Ventilation Systems | 26 |
| 12.1 General Provisions..... | 26 |
| 12.2 Contents and Methods of Medical Examination..... | 26 |
| 12.3 Results and Recommendations of Medical Examination..... | 29 |
| 13 Building Intelligent Systems..... | 30 |
| 13.1 General Provisions..... | 30 |
| 13.2 Contents and Methods of Medical Examination..... | 30 |
| 13.3 Results and Recommendations of Medical Examination..... | 31 |
| 14 Building Power Supply and Distribution Systems and Lighting..... | 33 |
| 14.1 General Provisions..... | 33 |
| 14.2 Contents and Methods of Medical Examination..... | 33 |
| 14.3 Results and Recommendations of Medical Examination..... | 34 |
| 15 Building Firefighting Facilities..... | 36 |
| 15.1 General Provisions..... | 36 |
| 15.2 Methods and Contents of Medical Examination..... | 36 |
| 15.3 Results and Recommendations of Medical Examination..... | 38 |
| 16 Building Lightning Protection Facilities..... | 39 |
| 16.1 General Provisions..... | 39 |
| 16.2 Contents and Methods of Medical Examination..... | 39 |
| 16.3 Results and Recommendations of Medical Examination..... | 40 |
| Explanation of Terms Used in This Regulation..... | 41 |
| List of Cited Laws, Regulations, and Standards..... | 42 |
| Explanatory Notes on Provisions..... | 43 |

1 总 则

1.0.1 为规范房屋建筑体检活动和提高体检工作质量，确保房屋建筑使用安全和功能满足要求，制定本规程。

1.0.2 本规程适用于合理使用期内的依法建造或登记的房屋建筑及其附属构筑物和配套设施的体检活动。不适用于城乡居民自建房、文物建筑、军事建筑、临时建筑和有专门管理机构的电梯、天然气及人防设施。

1.0.3 房屋建筑使用安全和功能满足状态体检活动除符合本规程外，尚应符合国家及陕西省现行有关标准的规定。

2 术语和符号

2.1 术语

2.1.1 房屋建筑 building

为人们提供生活、生产或其他活动的房屋或场所。

2.1.2 房屋建筑的配套设施 supporting facilities of building

保障房屋建筑功能完整及人们生活和活动场所环境的舒适方便所设置的附属构筑物、设施及设备。

2.1.3 房屋建筑使用安全管理 safety management of building use

为保障房屋使用安全所进行的管理活动，包括房屋建筑安全使用、房屋建筑安全功能的体检/鉴定、危险和功能障碍治理和监督检查。

2.1.4 房屋建筑使用安全责任人 responsible person of existing building using

业主为房屋使用安全责任人，多个业主其业主委员会或委托的物业管理公司为房屋使用安全责任人。房屋属国有或者集体所有的，其经营管理单位为房屋使用安全责任人。

业主下落不明、房屋权属不清的，代管人为房屋使用安全责任人；无代管人的，使用人为房屋使用安全责任人。

2.1.5 体检师 examination/inspection person

经过系统专业学习或培训掌握房屋建筑工程和配套设施相关专业的建设理论、运行工作原理、建设施工工艺及运维工作和相关工程技术参数检查方法等知识和实践经验，具有组织或独立开展工程体检工作技能的人员。

2.1.6 体检机构 examination/inspection institution

拥有房屋建筑和配套设施的建设和使用所涉及的各专业技术人员和工程相关技术参数检测方法及工器具设备，并有条件和能力组织为房屋建筑和配套设施使用安全和功能保障提供技术咨询的法人组织。

2.1.7 房屋建筑体检 existing building examination/inspection

对正在正常使用的房屋建筑是否存在影响未来使用安全和功能隐患进行例行检查，并做出该工程可继续正常使用或观察使用进一步检测/鉴定、停止使用排除隐患等意见的活动。

2.1.8 例行体检 routine examination/inspection

按照以往惯例或相关规定进行的定期或周期性的体检活动。

2.1.9 针对性检查 pertinence examination/inspection

例行检查未能而需要进一步使用仪器检测/探查或剥去外饰面层的专业性检查，以及有特别要求的检查。

2.1.10 工程初次体检 the first examination/inspection

房屋建筑通过竣工验收或投入使用后的首次工程体检。

2.1.11 体检单元 examination/inspection unit

工程体检工作的基本单元，是一幢建筑体上功能相对独立的部分或系统设施。

2.2 符号

2.2.1 体检评级

A_{ij} 、 B_{ij} 、 C_{ij} ——体检单元的体检等级。

C_u ——《民用建筑可靠性鉴定标准》GB50292 中规定的子单元或其中某组成部分的安全性等级。

c_u ——《民用建筑可靠性鉴定标准》GB50292 中规定的构件或检查项目的安全性等级。

3 基本规定

3.1 一般规定

3.1.1 房屋建筑使用安全责任人应组织建立其房屋建筑使用安全管理制度和技术档案，制定房屋建筑和配套设施体检计划。

3.1.2 房屋建筑和配套设施正常使用到相关法规政策规定期限或到达设计和合理使用寿命期限的 10~15%时，应进行定期或周期性的工程体检。

3.1.3 房屋建筑和配套设施工程体检宜分为初次体检、例行体检。

3.1.4 工程体检可按不同建设时期的建设项目、一幢单体建筑或体检单元进行委托。工程体检一般应按功能划分成以下体检单元：1 场地与地基基础 2 建筑上部结构 3 建筑构件与部件 4 建筑装饰装修 5 建筑防水 6 建筑门窗 7 建筑幕墙 8 建筑给水排水设施设备 9 建筑供暖与空调通风系统 10 建筑供配电系统与照明 11 建筑智能系统 12 建筑消防设施 13 建筑防雷设施等。

3.1.5 当工程体检按体检单元开展时，工程体检周期应依据各体检单元的合理寿命、功能作用（类别）、实体工程建设情况、使用频率或有效时间、使用环境及维护方法等确定。

3.1.6 房屋建筑使用安全责任人应依据房屋体检计划组织工程体检师或委托社会体检专业机构实施工程体检活动。工程体检师个人或其他自然人不得接受委托。

3.1.7 工程体检活动结果应向委托人出具体检报告，体检报告宜采用意见书的形式，有规定的应从其规定。

3.2 体检机构和体检师

3.2.1 社会专业体检机构应在其专业能力范围内接受委托，开展工程体检活动；社会专业体检机构应对体检师做出的体检报告进行审查，审查合格后加盖公章。

3.2.2 社会专业体检机构应对其在册工程体检师及技术人员进行体检业务培训，对工程体检师的体检活动进行监督管理，当发现工程体检师有违反法律、法规和本规程规定行为的，应当责成工程体检师改正。

3.2.3 体检师在工程体检活动中，应严格遵守相关法律、规章制度、执业准则和职业道德。

3.2.4 工程体检应执行体检师负责制，对其体检行为及结果负责，并应在体检报告上签名。

3.2.5 体检机构和体检师应履行保密义务，未经委托人同意，不得向其他组织或个人提供与体检事项有关的信息，当法律或政策有规定时，应及时向相关机构报告。

3.2.6 体检机构和体检师进行工程体检活动应依法接受相关方的监督。

3.3 体检程序

3.3.1 房屋建筑使用安全责任人依据体检计划，应做好工程体检前的准备工作，并向工程体检机构发出委托邀约或招标文件。

3.3.2 工程体检机构收到邀约或招标文件，应了解掌握待检工程基本情况，明确例行、初次

工程体检，建设和使用过程中相关资料等情况。确定体检方案、评估体检工作量及期限等，回复应邀或投标。

3.3.3 房屋建筑使用安全责任人应与最终确定的工程体检机构签订工程体检委托合同。

3.3.4 工程体检机构应按合同、应邀或投标文件中的体检方案组织实施。

3.3.5 房屋建筑使用安全责任人直接组织工程体检师开展体检活动的，应编制待检工程的体检方案，并按其组织实施。

3.4 体检工作内容

3.4.1 初次体检应检查下列内容：

- (1) 建设工程的建设目标及功能要求；
- (2) 建设场地及其岩土勘察、施工图设计及有效变更或竣工图；
- (3) 施工质量验收等资料和使用过程中的检查维护记录；
- (4) 加固改造及相关事件处理等的记录资料文件；
- (5) 依据 (1) ~ (4) 于现场工程实体核对。

3.4.2 例行体检应检查前一次体检文书和本体检周期内形成的资料，并现场于工程实体核对。

3.4.3 体检工作主要包括下列内容：

1 检查工程建设和使用过程中形成的相关资料，是否有影响使用安全和功能隐患的问题、要素及疑点；

2 工程实体检查和测量，以及设施设备运行检查，是否有与工程资料及相关规范不符的问题和影响使用安全、功能和寿命的问题、要素及疑点；

3 检查是否有改变用途、超范围使用和拆、改、扩、装及不规范操作运行等；

4 检查工程使用及周边环境是否有影响使用安全和功能隐患的问题、要素及疑点；

5 对下一次体检工作需要连续观察的基准点，应留置永固观察点和基准参数。

3.4.4 体检机构或体检师应整理分析工程体检数据和结果，评定工程的体检等级，并应提出建议意见。

3.5 体检等级标准

3.5.1 房屋建筑和配套设施可继续正常使用的体检等级应按体检单元分为 A_{ij} 、 B_{ij} 、 C_{ij} 三个等级。

3.5.2 体检等级划分应符合下列规定：

1 等级 A_{ij} ——体检尚未发现有影响使用安全、功能及寿命的问题、要素及疑点。一般不需采取措施或只对影响美观的外表缺陷加以修饰或正常维护即可继续正常使用。

2 等级 B_{ij} ——体检已发现有影响使用安全、功能及寿命的问题和要素的现象或疑点，但尚未发现直接影响结果或现象，需要进一步专业检测鉴定。一般应观察使用，并及时进行专业检测鉴定和及时维修。

3 等级 C_{ij} ——体检已发现有影响使用安全、功能及寿命的问题及隐患，对直接影响建筑结构和人们生命财产安全的，应立即停止使用，采取相应措施；对直接影响使用功能的，视具体情况可局部或全部停止使用，采取相应措施。

3.6 工程体检报告编制要求

3.6.1 工程体检报告应包括下列内容：

- 1 工程体检意见书名称、编号
- 2 委托人及委托体检事项/内容
- 3 体检工程基本情况
- 4 体检依据、方法和过程说明
- 5 工程体检主要检查记录
- 6 体检检查结果分析定级
- 7 体检意见及建议
- 8 签章、日期、附件

3.6.2 房屋建筑体检意见书应以一幢建筑的单体工程进行编制。如果委托的是一个建设项目的建筑群，应按各单幢建筑逐幢编制。

3.6.3 体检意见书编制中应按该幢建筑涉及的或体检委托的体检单元编排，应对 B_{ij}、C_{ij} 等级检查项目的数量、现象特征、所处位置及其处理建议，逐一详细说明，必要时可列表、绘图或附照片。

3.7 房屋建筑使用档案

3.7.1 房屋建筑使用安全责任人为了便于履责，应及时建立房屋建筑使用档案及档案管理制度。

3.7.2 房屋建筑使用档案的归档资料应包括下列内容：

1 房屋建筑建设过程的资料：

- 1) 工程建设的报批文件；
- 2) 工程勘察设计文件；
- 3) 施工组织设计及主要施工技术方案；
- 4) 主要材料和设备的质保资料；
- 5) 主要工艺或环节的质量检测和验收资料；
- 6) 参与建设机构的业务合同；
- 7) 建设过程中相关问题或事故发生过程及处理资料等。

2 房屋建筑交付过程的资料：

- 1) 工程竣工综合验收资料；
- 2) 工程竣工图；
- 3) 工程竣工备案资料；
- 4) 工程使用说明书；
- 5) 工程质量保证及保修资料；
- 6) 工程产权合同或文件等。

3 房屋建筑使用过程的资料：

- 1) 工程日常检查维护资料；
- 2) 工程问题的检测/鉴定和加固/维修资料；
- 3) 与工程有关的事件记录；
- 4) 工程体检意见书等。

3.7.3 当房屋建筑使用档案的归档资料与现行国家建设工程档案的归档资料重复时，房屋建筑使用档案的归档资料可采用复印件或电子文件，并应注明原件存放处及复制或制作人。

4 场地与地基基础

4.1 一般规定

4.1.1 场地体检应包括房屋建筑所在场地自然环境和周边使用环境的检查。

4.1.2 房屋建筑地基基础体检应包括基础极及周围地面和主体结构的状态检查。

4.1.3 地基基础的例行体检周期宜为 1 年，宜从竣工验收后第 5 年进行初次体检。在两次例行体检周期间，在雨季、地震等灾害后责任人应增加检查频次。

4.2 体检内容及方法

4.2.1 场地体检应包括下列内容：

- 1 检查原场地及其岩土勘察文件和使用记录资料，并于现场工程实体核对；
- 2 房屋是否属于陡坡、河岸和边坡的边缘等不利地段；
- 3 场地的环境振动源对房屋的影响情况；
- 4 周边场地是否有滑坡、泥石流以及采空区等地质灾害的区域或地段；
- 5 当房屋建筑所在场地土有湿陷性或膨胀性，应检查周边水环境情况；
- 6 检查临近建筑、临近堆场及矿坝、临近基坑、地下空间工程等情况及其建设与建成运行产生的影响情况。

4.2.2 地基基础的体检应包括下列内容：

- 1 初次体检宜检查原场地岩土勘察资料、地基基础和室外工程设计或竣工图及使用过程记录，并与现场工程实体进行核对；
- 2 室外散水开裂损坏状况；
- 3 承重构件或填充墙体因地基不均匀沉降出现的裂缝、倾斜及错位；
- 4 门窗洞口的变形及门窗扇的开闭灵活性；
- 5 肥槽回填土下沉和造成建筑结构或构件损伤状况；
- 6 管沟及管网使用渗漏状况；
- 7 周边建设工程基坑开挖、地铁施工、降水、管沟施工及有相关振动源等对地基基础影响情况；
- 8 建筑地面和周边堆载及变化情况；
- 9 当有地下室或基础外露时，构件风化、损伤、裂缝和变形等情况。

4.2.3 场地与地基基础的体检方法：

- 1 查阅建设、加固改造、维修等工程资料；
- 2 现场使用及环境情况调查、询问；
- 3 工程实体采用观察、简单工器具测量、拍照、触摸等。

4.3 体检结果及建议

4.3.1 地基基础体检结果为下列情况时，应评定为 Atj 等级：

体检尚未发现 B_{tj}、C_{tj} 等级情况的，正常维护可继续正常使用的。

4.3.2 地基基础体检结果为下列情况时，应评定为 B_{tj} 等级：

体检尚未发现 C_{tj} 等级情况的，但已发现有影响使用安全或功能、寿命隐患要素或疑似（含主要资料文件缺失）问题，需要进一步专业检测/鉴定确认的。

4.3.3 地基基础体检结果为下列情况时，应评定为 C_{tj} 等级：

- 1 建在故河道、水渠、山坡、采空区等地段的房屋建筑；
- 2 建筑结构有损伤和地基滑坡变形或历史上发生过滑动；
- 3 建筑场地有明显振动；
- 4 建筑物沉降观测期间数据异常，发现影响地基基础承载力和工程质量的问题、隐患及疑点；
- 5 室外散水出现严重开裂、塌陷、变形等损伤；
- 6 室内外门、窗变形严重，影响使用功能；
- 7 房屋有增层、局部堆放重物、改变结构或用途等使用情况，无房屋安全使用证明；
- 8 上部主体结构整体或局部出现因地基基础不均匀沉降反应引起的变形或裂缝；
- 9 室内外管道、管沟检查井渗漏或积水；
- 10 地下室或外露基础出现风化、损伤、裂缝和变形等现象；
- 11 房屋邻近周围进行基坑开挖、地铁施工、管沟施工，且未进行变形监测；
- 12 建筑物所在场地土有湿陷性或膨胀性，周边环境有外来侵入水情况的；
- 13 检查临近建筑、临近堆场及矿坝、临近基坑、地下空间工程等情况及其建设与建成运行产生有影响的。

4.3.4 场地与地基基础的体检结果及处理建议，应符合下列规定：

- 1 体检结果为 A_{tj} 时，房屋正常维护后继续正常使用；
- 2 体检结果为 B_{tj} 时，应委托专业机构进行检测鉴定，观察使用；
- 3 体检结果为 C_{tj} 时，视情况局部或整体暂停使用，采取措施。

5 建筑上部结构

5.1 一般规定

5.1.1 建筑上部结构体检应包括房屋使用功能、结构改扩建、受灾情况的调查，并重点关注承重构件（墙、梁、板、柱）变形、裂缝、钢筋锈蚀等外观损伤的检查。

5.1.2 建筑上部结构的体检周期宜为1年，宜从竣工验收后第3年进行初次体检。在两次例行体检周期年，在雨季、地震等灾害后责任人应增加检查。

5.1.3 初次体检应检查原上部结构施工图设计及变更、施工质量验收和使用过程中的维护加固或改造等资料文件，并现场于工程实体核对。

5.1.4 例行体检应检查前次体检文书和本周期内形成的文件资料，并现场于工程实体核对。

5.2 体检内容及方法

5.2.1 建筑上部结构的体检，按照建筑的结构类型进行划分，宜分为砌体结构、钢筋混凝土结构、生土结构、钢结构和木结构。

5.2.2 砌体上部结构的体检应包括下列内容：

- 1 承重墙体的变形和门洞拆改情况；
- 2 墙体的裂缝情况，包括竖向裂缝、斜裂缝、水平或交叉裂缝；
- 3 墙体的风化、剥蚀、砂浆粉化情况；
- 4 纵横墙交接处的斜向或竖向裂缝情况；
- 5 支撑梁、屋架处墙体或砖柱受压损伤情况；
- 6 混凝土挑板、挑梁的下挠变形、根部开裂、钢筋锈蚀、表面酥裂情况，存在掉落风险的情况；
- 7 混凝土梁、板变形、裂缝、钢筋锈蚀、搁置长度等情况；
- 8 圈梁、构造柱等抗震构造措施不完善，构件开裂、保护层脱落、露筋、表面腐蚀及有效截面削弱等情况。

5.2.3 钢筋混凝土上部结构的体检应包括下列内容：

- 1 墙柱等竖向构件倾斜、墙板等水平构件挠度变形情况；
- 2 混凝土承重构件混凝土保护层因钢筋锈蚀而脱落、露筋，表面腐蚀及有效截面削弱等情况；
- 3 承重构件受力裂缝，尤其是柱根或柱底的裂缝情况；
- 4 屋架倾斜及支撑系统稳定情况；
- 5 梁、板的有效搁置长度情况；
- 6 混凝土挑板、挑梁的下挠变形、根部开裂、钢筋锈蚀、表面酥裂情况，存在掉落风险的情况。

5.2.4 生土上部结构的体检应包括下列内容：

- 1 墙体出现裂缝，尤其是竖向受力裂缝、交叉裂缝情况；
- 2 墙体变形情况，例如：产生倾斜、挠曲鼓闪；

- 3 墙体表面有无剥落、粉化情况，土墙的防潮碱草腐烂情况；
- 4 外墙四角和内外墙交接处咬槎情况；
- 5 屋面的塌陷情况；
- 6 屋面梁、楼面支撑情况，是否产生局压变形、或在支承在门窗洞口上方。

5.2.5 钢结构上部结构的体检应包括下列内容：

- 1 钢构件变形情况，包括钢柱的倾斜、钢梁和钢屋架的挠度情况；
- 2 钢构件或连接处外观质量，包括裂缝或钝角切口、表面是否锈蚀、防腐涂层不完整及有效截面削弱等情况；
- 3 钢构件连接方式，连接的焊缝、螺栓、铆接是否拉开、变形、滑移、松动、剪坏等损坏；
- 4 构造措施情况，包括柱间支撑、屋面支撑体系。

5.2.6 木结构上部结构的体检应包括下列内容：

- 1 木结构构件腐蚀、虫蛀、开裂、变形情况；
- 2 承重墙体砌筑质量，开裂、变形情况，是否存在脱闪、倒塌危险；
- 3 木构件连接情况、屋架搁置长度等；
- 4 屋面的塌陷情况；
- 5 屋面支撑系统情况。

5.2.7 上部结构的体检方法：

- 1 查阅原设计施工、历次加固改造、维修等工程资料；
- 2 现场使用及环境情况调查、询问；
- 3 工程实体采用观察、简单工器具测量、拍照、触摸等。

5.3 体检结果及建议

5.3.1 建筑上部结构体检结果为下列情况时，应评定为 A_{ij} 等级：

体检尚未发现 B_{ij} 、 C_{ij} 等级情况的，正常维护可继续正常使用的。

5.3.2 建筑上部结构体检结果为下列情况时，应评定为 B_{ij} 等级：

体检尚未发现 C_{ij} 等级情况的，但已发现有影响使用安全或功能、寿命隐患要素或疑似（含主要资料文件缺失）问题，需要进一步专业检测/鉴定确认的。

5.3.3 建筑上部结构体检出现下列情况之一时，可直接评定为 C_{ij} 等级：

- 1 私自改扩建且未采取有效的加固补强措施的：增层、夹层、扩建、拆改主体承重结构、开挖或扩建地下空间等；
- 2 使用功能、使用荷载变化且无法提供有效结构安全证明文件的：利用原有建筑物改为公共设施等人员密集场所、闲置办公用房、厂房、物业用房改为其他功能用房、利用房屋顶部私装水箱、空中花园等；
- 3 存在严重的质量缺陷可能引起房屋坍塌的情况。

5.3.4 建筑上部结构体检结果为下列情况之一时，应评定为 C_{ij} 等级：

- 1 建筑结构不布置合理、传力途径不明确，或传力构件连接部位存在影响结构传力性能的缺陷；

- 2 房屋整体倾斜不满足相关规范要求；
- 3 上部主体结构整体或局部出现因地基基础不均匀沉降反应引起的变形或裂缝；
- 4 承重结构构件存在严重的外观质量缺陷；
- 5 承重结构构件存在明显变形；
- 6 构件连接不牢靠，或节点连接方式不恰当；
- 7 构造措施不完善，结构整体性差。

5.3.5 建筑上部结构的体检结果及处理建议：

- 1 体检结果为 A_j 时，房屋正常维护后继续正常使用；
- 2 体检结果为 B_j 时，应委托专业机构进行检测鉴定，或局部处理或维修，建议观察使用；
- 3 体检结果为 C_j 时，视具体情况暂停局部或整体使用，采取措施。

6 建筑构件与部件

6.1 一般规定

6.1.1 建筑构件与部件的体检，应关注建筑构件与部件连接构造措施、变形及损伤、与主体结构连接失效和破损等内容，特别是人员出入口和临近道路范围内外立面的建筑构件与部件。

6.1.2 建筑构件与部件验收合格后宜第4年实施初次体检，后续例行体检周期宜为半年。在两次例行体检周期内，特定天气来临前的针对性检查，责任人应按特定天气预报安排及相关规定实施；特定天气、地震灾害、火灾等特殊情况后，责任人应增加体检频次。

6.1.3 建筑构件与部件体检项目的划分，应符合下列规定：

1 围护墙体和隔墙以自然间的构件为体检对象逐层逐个房间进行，并按楼层房间的检查结果进行体检等级评定；

2 栏杆、扶手应按楼层为一个体检对象进行检查和体检等级评定；

3 女儿墙、附属广告牌、空调机架、太阳能集热器或光伏组件、外窗护栏和外遮阳设施等宜以一个整体（幢建筑）进行检查和体检等级评定。

6.1.4 初次体检应检查原建筑构件与部件施工图设计及变更、施工质量验收和使用过程中的维护加固或改造等资料文件，并现场于工程实体核对。

6.1.5 例行体检应检查前次体检报告和本周期内形成的文件资料，并现场于工程实体核对。

6.2 体检方法及内容

6.2.1 围护墙体、隔墙、女儿墙的体检，应包括下列内容：

1 女儿墙出现冻融和温度裂缝状况；

2 女儿墙上防雷接地装置开焊或脱落等情况；

3 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；

4 外围护墙体和隔墙出现渗漏、开裂、砂浆酥松状况；

5 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 围护墙体和隔墙渗漏状况应重点检查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。

6.2.3 栏杆和扶手的体检，应包括下列内容：

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。

6.2.4 悬挑空调机架、太阳能集热器或光伏组件、外遮阳设施等和外窗护栏的体检，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及锈蚀状况。

6.2.5 附属广告牌的体检，应包括下列内容：

1 附属广告牌与主体结构连接部位的松动、锚固件锈蚀、开裂等状况；

2 附属广告牌构件之间连接节点的牢固性，构件压屈变形和锈蚀以及油漆脱落等状况，户外照明附属广告牌，尚应检查供电线路老化及绝缘阻值状况。

6.3 体检结果及建议

6.3.1 围护墙体、隔墙和女儿墙构件体检为下列情况时，体检等级应评定为 A_{ij} 级：

体检尚未发现 B_{ij} 、 C_{ij} 等级情况的，正常维护可继续正常使用的。

6.3.2 围护墙体、隔墙和女儿墙构件体检为下列情况时，体检等级应评定为 B_{ij} 级：

体检尚未发现 C_{ij} 等级情况的，但已发现有影响使用安全或功能、寿命隐患要素或疑似问题，需要进一步专业检测/鉴定确认的。

6.3.3 围护墙体、隔墙和女儿墙构件体检为下列情况时，体检等级应评定为 C_{ij} 级：

1 与主体结构连接不可靠、柱边或梁底多处有裂缝；

2 砖墙或砌块墙有裂缝或歪闪变形，砌筑砂浆疏松，或外墙和底层阳台围护墙出现风化、酥碱状况，且风化酥碱削弱截面面积大于 5%；

3 预制墙板的边、角有明显裂缝，拼缝处嵌缝料脱落，有渗（漏）水，间隔墙层明显损坏；石墙明显开裂、弓凸、风化，砂浆酥松，石块脱落；

4 围护墙体砖过梁中部出现裂缝，或端部产生斜裂缝，或支承过梁的墙体产生受力裂缝。

6.3.4 栏杆、扶手、空调机架和外窗护栏体检为下列情况时，体检等级应评定为 A_{ij} 级：

体检尚未发现 B_{ij} 、 C_{ij} 等级情况的，正常维护可继续正常使用的。

6.3.5 栏杆、扶手、空调机架、太阳能集热器或光伏组件和外窗护栏体检为下列情况时，体检等级应评定为 B_{ij} 级：

体检尚未发现 C_{ij} 等级情况的，但已发现有影响使用安全或功能、寿命隐患要素或疑似问题，需要进一步专业检测/鉴定确认的。

6.3.6 栏杆、扶手、空调机架和外窗护栏体检为下列情况时，体检等级应评定为 C_{ij} 级：

1 栏杆和扶手与主体结构连接明显松动，混凝土栏杆有明显变形或裂缝，金属栏杆和扶手掉漆、钢材锈蚀严重，木栏杆和扶手有裂缝、腐朽，蚁蚀，或节点松动、歪闪、拔榫；

2 空调机架的混凝土面板上部与结构连接部位有裂缝，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，或空调机架自身有裂缝、掉漆和钢材锈蚀严重；

3 外窗护栏与建筑外墙连接有明显松动，锚固件锈蚀和掉漆严重、开裂、歪斜，部分节点开焊，部分螺栓松动。

6.3.7 悬挑空调机架、太阳能集热器或光伏组件、外遮阳设施等和外窗护栏体检为下列情况时，体检等级应评定为 A_{ij} 级：

体检尚未发现 B_{ij} 、 C_{ij} 等级情况的，正常维护可继续正常使用的。

6.3.8 悬挑空调机架、太阳能集热器或光伏组件、外遮阳设施等和外窗护栏体检为下列情况

时，体检等级应评定为 B_{ij} 级：

体检尚未发现 C_{ij} 等级情况的，但已发现有影响使用安全或功能、寿命隐患要素或疑似问题，需要进一步专业检测/鉴定确认的。

6.3.9 悬挑空调机架、太阳能集热器或光伏组件、外遮阳设施等和外窗护栏体检为下列情况时，体检等级应评定为 C_{ij} 级：

- 1 悬挑的混凝土面板支架，面板上部与结构连接部位发现裂缝的；
- 2 后加悬挑铁件支撑支架，发现支架螺栓连接松动、歪斜、下沉的；
- 3 外窗护栏、空调百页窗及护栏，发现护栏及窗框与建筑外墙、混凝土面板支架的连接松动或锈蚀现象的。

6.3.10 附属广告牌体检为下列情况时，体检等级应评定为 A_{ij} 级：

体检尚未发现 B_{ij}、C_{ij} 等级情况的，正常维护可继续正常使用的。

6.3.11 附属广告牌体检为下列情况时，体检等级应评定为 B_{ij} 级：

体检尚未发现 C_{ij} 等级情况的，但已发现有影响使用安全或功能、寿命隐患要素或疑似问题，需要进一步专业检测/鉴定确认的。

6.3.12 附属广告牌体检为下列情况时，体检等级应评定为 C_{ij} 级：

- 1 与主体结构连接有松动、不牢固，锚固件锈蚀严重、开裂，杆件之间的连接节点有明显松动（部分节点开焊，部分螺栓松动），杆件有压屈变形，杆件掉漆和锈蚀严重；
- 2 照明广告牌的供电线路存在严重老化状况，出现漏电现象。

6.3.13 建筑构件与部件的体检结果及处理建议，应符合下列规定：

- 1 体检等级为 A_{ij} 级时，可继续正常使用，使用过程中应正常维护并按本规程规定体检；
- 2 体检等级为 B_{ij} 级时，建议观察使用，及时委托专业机构进一步检查/鉴定，视检查/鉴定结果进行维修处理；
- 3 体检等级为 C_{ij} 级时，应根据严重程度采取应急处理措施。当隐患对使用安全不构成影响时，可采取相应措施消除隐患；当隐患属于其他情况时，应委托专业机构进行鉴定。

7 建筑装饰装修

7.1 一般规定

7.1.1 建筑装饰装修的体检，包括建筑内部装饰装修、建筑外部装饰装修和建筑外墙保温系统及其饰面的检查。

7.1.2 房屋建筑的装饰装修宜在施工质量保修期满的第1年进行初次体检，例行体检周期宜为半年。在两次例行体检周期内遇到特殊气候或特别情况的针对性检查，应由责任人按照相关规定组织实施。

7.1.3 房屋建筑装饰装修体检应重点关注装饰装修构件与主体结构连接失效和饰面裂损、空鼓、脱落等状况。

7.2 体检内容及方法

7.2.1 建筑内部装饰装修的体检检查

1 应包括居住房屋建筑共有部分和公共建筑的内部的装饰构件、吊顶、饰面砖墙面；对于住户反映的户内装饰装修出现损伤状况时，应由责任人负责检查。

2 初次体检宜检查装修施工图及装修施工质量验收资料。

3 建筑内部装饰装修体检检查，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状况；粉刷层及粘贴墙面砖空鼓、脱落状况；干挂的墙面板松动和挂件与建筑结构的连接状况；

3) 顶部或墙面挂贴装饰品的稳定可靠状况。

7.2.2 建筑外部装饰装修的体检检查

1 涂饰外墙应检查：涂饰面层裂损、空鼓、脱落状况，装饰构件可靠状况，伸缩缝装饰板情况等。

2 饰面砖外墙应检查：

1) 初次体检宜检查外墙饰面设计和施工质量验收资料；

2) 饰面砖开裂、空鼓、脱落状况，位于人流出入口和通道处的饰面砖外墙应进行重点检查。

7.2.3 建筑外墙保温系统及其饰面的体检检查

1 初次体检宜检查建筑外墙保温系统及其饰面的设计文件和施工质量验收资料；

2 检查外墙保温材料层与外墙结构的连接可靠情况，大面积空鼓或脱落、分隔缝或装饰缝变形、沿着保温材料拼缝处面层的表现情况等；

3 检查外墙外保温饰面层的鼓包、脱落、开裂及卷皮等情况；

4 检查外墙边角、门窗洞口、外悬挑板件及相关支架根部等细部的状态。

7.3 体检结果及建议

7.3.1 建筑装饰装修体检为下列情况时，体检等级应评定为 A_{ij} 级：

体检尚未发现 B_{ij}、C_{ij} 等级情况的，正常维护可继续正常使用的。

7.3.2 建筑装饰装修体检为下列情况时，体检等级应评定为 B_{ij} 级：

体检尚未发现 C_{ij} 等级情况的，但已发现有影响使用安全或功能、寿命隐患要素或疑是问题，需要进一步专业检测/鉴定确认的。

7.3.3 建筑装饰装修体检为下列情况时，体检等级应评定为 C_{ij} 级：

1 建筑内部装饰装修的体检有：

1) 初次体检发现干挂石材饰面无设计施工图的；

2) 建筑的内部吊顶有下垂、面板脱落、表面裂损情况的；

2) 建筑的内部墙面有裂损状况；粉刷层及粘贴墙面砖有空鼓或脱落情况的；干挂的墙面板或挂件与建筑结构的连接有松动情况；

3) 顶部或墙面挂贴装饰品的稳定可靠有隐患。

2 建筑外部装饰装修的体检有：

1) 涂饰外墙应检查有涂饰面层裂损、空鼓、脱落情况，装饰构件可靠性有隐患，伸缩缝装饰板有变形或脱落的；

2) 饰面砖外墙初次体检检查无外墙饰面设；

3) 饰面砖有开裂、空鼓、脱落情况。

3 建筑外墙保温系统及其饰面的体检检查

1) 初次体检检查建筑外墙保温系统及其饰面无设计；

2) 外墙保温材料层与外墙结构的连接可靠情况有隐患；

3) 外墙外保温饰面层有鼓包、脱落、开裂及卷皮等情况；

4) 建筑外墙边角、门窗洞口、外悬挑板件及相关支架根部等细部破损或问题隐患。

7.3.4 建筑装饰装修的体检结果及处理建议：

1 体检等级为 A_{ij} 级时，可继续正常使用，使用过程中应正常维护并按本规程规定体检；

2 体检等级为 B_{ij} 级时，建议观察使用，及时委托专业机构进一步检查/鉴定，视检查/鉴定结果进行维修处理；

3 体检等级为 C_{ij} 级时，应根据严重程度及建筑部采取应急处理措施。当隐患对使用安全不构成影响时，可采取相应措施消除隐患；当隐患属于其他情况时，应委托专业机构进行鉴定。

8 建筑防水

8.1 一般规定

8.1.1 本章适应于建筑防水常规体检，包括建筑屋面防水、外墙防水、楼面用水设施防水和地下室防水；

8.1.2 建筑防水体检宜在其施工质量保修期满的第1年进行初次体检，例行体检周期宜为1年。在两次例行体检周期内遇到特殊气候或特别情况的针对性检查，应由责任人按照相关规定组织实施。

8.1.3 房屋建筑防水体检主要检查防水设施的功能及影响防水功能的隐患状况，初次体检应检查建筑防水设计文件及施工质量验收资料。

8.2 体检内容及方法

8.2.1 建筑屋面防水检查

1 应包括居住房屋建筑共有部分和公共建筑的屋面、伸缩缝防水应进行检查。

2 房屋建筑的屋面防水体检检查防水层的裂损和渗状况，其检查内容为：

- 1) 瓦屋面的瓦片松动、裂损、渗漏等状况；
- 2) 柔性防水屋面的裂缝、空鼓、裂损、积水、渗漏、细部施工工艺等状况；
- 3) 刚性防水屋面的空鼓、开裂、积水、渗漏、细部施工工艺等状况；
- 4) 屋面的排水系统是否畅通，是否有堵塞或积水的情况。

8.2.2 建筑外墙防水检查

1 房屋建筑外墙防水的体检检查，应检查外墙外防水饰面缺陷及外墙内面的渗漏水痕迹和调查住户反映户内外墙渗漏水状况，。

2 房屋建筑的外墙防水应重点检查外墙窗洞内外周边及外窗台的坡向。

3 房屋建筑外墙伸缩缝防水体检检查嵌缝材料脱落、密封状态、伸缩缝金属盖板变形、脱落。

8.2.3 建筑楼面用水设施防水

1 建筑楼面用水设施是在建筑内部楼面上设置的泳池、浴池、浴池等水池，生活、消防及生产用水水箱，餐厅、厨房、卫生间及浴室，生产用水作业区等的防水情况；

2 房屋建筑楼面用水设施防水体检应检查用水设施外面的渗漏水痕迹及对应位下一层顶部的渗漏水痕迹情况；

3 住宅楼除共有部分检查外，还应走访住户的户内顶部渗漏水情况。

8.2.3 地下室防水检查

1 初次体检宜检查地下室防水设计及防水施工质量验收资料；

2 地下室防水体检应检查地下室外墙内侧、顶部、地面、穿墙管根和电梯底坑等处渗漏水状况；

3 地下室防水重点应检查变形缝、后浇带、施工缝、楼梯间、电梯井和穿地下室外墙的各种管件、风道、通道及采光井等的细部防水情况；

4 检查地下室的排水系统是否畅通，是否有积水和外来水的侵入情况。

8.2.4 检查工具和设备

检查时应使用专业的检查工具和设备，如望远镜、红外热像仪等，以便更准确地发现问题。

8.3 体检结果及建议

8.3.1 建筑防水体检为下列情况时，体检等级应评定为 A_j 级：

体检尚未发现 B_j、C_j 等级情况的，正常维护可继续正常使用的。

8.3.2 建筑防水体检为下列情况时，体检等级应评定为 B_j 级：

体检尚未发现 C_j 等级情况的，但已发现有影响防水功能及寿命隐患要素或疑是问题，需要进一步专业检测/鉴定确认的。

8.3.3 建筑防水体检为下列情况时，体检等级应评定为 C_j 级：

1 建筑屋面防水检查发现下列情况的：

- 1) 瓦屋面的瓦片出现松动、裂损、渗漏等情况；
- 2) 柔性防水屋面出现裂缝、空鼓、裂损、积水、渗漏等情况；
- 3) 刚性防水屋面出现空鼓、开裂、积水、渗漏等情况；
- 4) 屋面的排水系统出现堵塞或积水的情况；

2 对建筑外墙防水检查发现下列情况的：

- 1) 外墙或外窗口出现渗漏；
- 2) 外墙伸缩缝的嵌缝材料脱落、密封失效出现渗漏等情况。

3 楼面用水设施防水检查发现下列情况的：

- 1) 房屋建筑楼面用水设施防水体检应检查发现用水设施外面有渗漏痕迹或对应位置下一层顶部有渗漏痕迹的；
- 2) 住宅楼除共有部分检查发现有渗漏水现象或走访住户的户内顶部有渗漏水情况的。

4 建筑地下室防水检查发现下列情况的：

- 1) 发现地下室外墙内侧、顶部、地面、穿墙管根和电梯底坑等处有渗漏情况的；
- 2) 地下室防水检查发现变形缝、后浇带、施工缝、楼梯间、电梯井和穿地下室外墙的各种管件、风道、通道及采光井等部位有渗漏情况的；
- 3) 检查地下室的排水系统不畅通，有积水或有外来水的侵入隐患的。

8.3.4 建筑防水的体检结果及处理建议：

- 1 体检等级为 A_j 级时，可继续正常使用，使用过程中应正常维护并按本规程规定体检；
- 2 体检等级为 B_j 级时，建议观察使用，及时委托专业机构进一步检查/鉴定，视检查/鉴定结果进行维修处理；
- 3 体检等级为 C_j 级时，应根据严重程度及建筑部采取相应处理措施。当隐患对使用安全不构成影响时，可采取相应措施消除隐患；当隐患属于其他情况时，应委托专业机构进行鉴定。

9 建筑门窗

9.1 一般规定

9.1.1 建筑门窗的体检项目应包括门窗主体框架、玻璃及附属配件（如合页、压条、把手等）。

9.1.2 建筑门窗初次体检宜在施工安装质量保修期满第1年进行，例行体检周期宜为半年。在两次例行体检周期内，遇强风、高温、寒冷、雨季等特殊情况，责任人应按相关规定增加检查。

9.2 体检内容及方法

9.2.1 建筑门窗体检应包括下列内容：

- 1 渗漏情况；
- 2 主体框架与墙体固定处的松动、变形、腐蚀、虫蛀及开启扇的连接牢固情况；
- 3 玻璃的松动、损坏、缺失情况；
- 4 附属配件（如合页、压条、把手）的腐蚀、松动、老化、断裂情况。

9.2.3 建筑门窗的体检方法：

- 1 查阅门窗的合格证、检测报告等相关资料；
- 2 现场使用及环境情况调查、询问；
- 3 工程实体采用观察、触摸、推动等。

9.3 体检结果及处理建议

9.3.1 建筑门窗体检结果为下列情况时，应评定为 A_j 等级：

体检尚未发现 B_j 、 C_j 等级情况的，正常维护可继续正常使用的。

9.3.2 建筑门窗体检结果为下列情况时，应评定为 B_j 等级：

体检尚未发现 C_j 等级情况的，但已发现有影响使用功能或安全寿命隐患要素或疑是问题，需要进一步专业检测/鉴定确认的。

9.3.3 建筑门窗体检结果为下列情况时，应评定为 C_j 等级：

- 1 门窗有大面积渗漏；
- 2 门窗开关困难，有明显碰轧、异响或明显晃动，门窗框与墙体固定处有松动，门窗框有变形、严重腐蚀、虫蛀等现象；
- 3、玻璃有明显松动及掉落危险、较大裂纹、损坏、部分缺失现象。
- 4 附属配件（如合页、压条、把手）有严重腐蚀、明显松动、严重老化或断裂情况。

9.3.4 建筑门窗的体检结果及处理建议：

- 1 体检结果为 A_j 、 B_j 时，房屋正常维护后继续正常使用；
- 2 体检结果为 C_j 时，应进行更换。

10 建筑幕墙

10.1 一般规定

10.1.1 建筑幕墙的体检项目应包括幕墙面板、支承结构、金属连接及五金件、密封胶或密封胶条、排水系统、防雷系统。

10.1.2 建筑幕墙的初次体检宜在施工安装质量保修期满时进行，例行体检周期宜为半年。在两次例行体检周期内，遇强风、高温、寒冷、雨季等特殊情况下，使用安全责任人应按相关规定增加检查。

10.1.3 初次体检宜检查建筑幕墙的设计文件、使用材料及构配件的质保资料和施工质量验收资料。

10.2 体检内容及方法

10.2.1 建筑幕墙应包括下列内容：

- 1 幕墙面板材料碎裂、掉角、脱落、变形、松动等外观损坏情况；
- 2 支承结构的变形、涂层脱落、锈蚀等情况；
- 3 金属连接/五金件的松动、变形、锈蚀或缺失情况；
- 4 幕墙的装饰缝、条及变形缝的形态情况；
- 5 密封胶或密封胶条脱落、老化情况；
- 6 幕墙排水系统的堵塞及渗漏情况；
- 7 幕墙的水密气密情况；
- 8 建筑幕墙防雷系统的功能情况。

10.2.3 建筑幕墙的体检方法：

- 1 查阅幕墙的合格证、检测报告等相关资料；
- 2 现场使用及环境情况调查、询问；
- 3 工程实体采用观察、触摸、推动等。

10.3 体检结果及建议

10.3.1 建筑幕墙体检结果为下列情况时，应评定为 A_{ij} 等级：

体检尚未发现 B_{ij}、C_{ij} 等级情况的，正常维护可继续正常使用的。

10.3.2 建筑幕墙体检结果为下列情况时，应评定为 B_{ij} 等级：

体检尚未发现 C_{ij} 等级情况的，但已发现有影响使用安全或功能、寿命隐患要素或疑是问题，需要进一步专业检测/鉴定确认的。

10.3.3 建筑幕墙体检结果为下列情况时，应评定为 C_{ij} 等级：

- 1 幕墙面板部分面板材料或面板材料多处出现碎裂、缺损、变形、松动；
- 2 支承结构有显著的变形或多处涂层脱落或多处出现锈蚀；
- 3 幕墙的装饰缝、条或变形缝有形态变化的；

3、金属连接/五金件有明显的松动、变形、锈蚀或有部件缺失，开启部分启闭不灵，五金附件有功能障碍；

4 密封胶及密封胶条脱胶、开裂、起泡/脱落、老化；

5 排水系统堵塞，大部分渗漏或虽局部渗漏但有严重渗漏点。

10.3.4 建筑幕墙的体检结果及处理建议：

1 体检结果为 A_j 时，房屋正常维护后继续正常使用；

2 体检结果为 B_j 时，观察使用，及时委托专业机构进一步检查/鉴定，视检测/鉴定结果，及时规范处理。

3 体检结果为 C_j 时，应视问题程度采取相应防护和处理措施。

11 建筑给水排水设施设备

11.1 一般规定

11.1.1 本章适应与建筑给水排水系统及设施性能的例行体检，目的是满足基本的使用要求；

11.1.2 在建筑合理使用年限内的给水系统、排水系统及给排水设备，例行体检周期宜为2年，初次体检时间宜安装施工质量保修期满1年。

11.2 体检内容及方法

11.2.1 建筑给排水设施设备初次体检宜检查原设计及变更文件、安装施工原材料及设备进场和安装质量验收等资料。

11.2.2 建筑给水排水设施设备体检应以目测核对、启动设备进行功能和质量指标测试等方式进行检查。

11.2.3 建筑给水排水系统实体应检查下列内容：

1 建筑给水的水池、水箱、水泵、水处理等设备及附属配件的状况；

1) 对于水箱应进行下列检查：

(1) 检查水箱水位是否在正常范围内；

(2) 水箱是否有漏水、腐蚀等现象；

(3) 溢流管、排水管、通气孔的防虫网完好、清洁；

(4) 水箱的封闭管理情况。

(5) 生活饮用水水池（水箱）的防水质变、污染、冻结及消毒措施设置情况。

2) 对于水泵应进行下列检查：

(1) 水泵运行是否平稳，有无异响；

(2) 泵的电流、电压是否在正常范围内；

(3) 水泵的进、出口压力是否在正常范围内；

(4) 水泵的密封是否正常；

(5) 水泵的油位是否在正常范围内。

3) 对于水处理设备应进行下列检查：

(1) 水处理设备是否在开启的状态；

(2) 水处理设备的开启是否有效、可靠。

2 管道锈蚀情况,保温层的完好状况,阀门开启和滴漏状况等；

3 设备基础和管道支架等完好状况；

4 系统的负荷状况。

11.2.4 建筑给水卫生状况应检查下列内容：

1 二次供水水箱按规定清洗消毒、水质化验合格，水质检测报告公示；

2 检查供水机房的卫生情况，防止生活水二次污染；

3 设有紫外线消毒器的，紫外线灯管应每季度更换一次并做好记录；

4 卫生许可证悬挂在水箱间，有效期二年；

- 5 检查溢水管防虫网情况;
- 6 检查防盗门门锁安全性及灵活性。

11.2.5 建筑给水子系统安全类,包括给水管道及设备的承压能力和使用的可靠性,应检查进下列内容:

- 1 检查给水管线是否有腐蚀、变形、渗漏现象;
- 2 检查给水管线支架是否完好、无变形;
- 3 检查给水泵的进出口压力是否在正常范围内。

11.2.6 建筑给水排水系统的技术资料、人员岗位和规章制度的管理性应检查下列内容:

- 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检查;
- 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、设备运行和保养进行的维护记录;
- 4 建筑给水排水系统卫生状况检验报告和检查记录。

11.2.7 检查本规程 11.2.3、11.2.4、11.2.4、11.2.4 的结果与本规程 11.2.1 资料文件的符合性及质量功能指标的满足性。

11.3 体检结果及建议

11.3.1 建筑给排水设备设施体检结果为下列情况时,应评定为 A_{ij} 等级:

体检尚未发现 B_{ij} 、 C_{ij} 等级情况的,正常维护可继续正常使用的。

11.3.2 建筑给排水设备设施体检结果为下列情况时,应评定为 B_{ij} 等级:

体检尚未发现 C_{ij} 等级情况的,但已发现有影响使用安全或功能、寿命隐患要素或疑是问题,需要进一步专业检测/鉴定确认的。

11.3.3 建筑给排水设备设施体检结果为下列情况时,应评定为 C_{ij} 等级:

1 建筑给水的水池、水箱、水泵、水处理等设备及其附属配件发现下列状况的;

- 1) 水箱有影响使用安全功能隐患或现象;
- 2) 水泵有故障隐患或现象;
- 3) 水处理设备有故障隐患或现象;

2 管道有锈蚀情况,保温层有缺损现象,阀门有开启困难和滴漏现象;

3 设备基础和管道支架影响功能隐患或现象。

4 建筑给水卫生发现下列情况:

- 1) 二次供水水箱按清洗消毒、水质化验结果有疑;
- 2) 供水机房的卫生有二次污染隐患或现象;
- 3) 设有紫外线消毒器的,无紫外线灯管更换记录或不及时;
- 4) 卫生许可证悬挂在水箱间已过期;
- 5) 溢水管防虫网有缺陷。

5 建筑给水子系统安全类,包括给水管道及设备的承压能力和使用的可靠性,发现下列情况:

- 1) 给水管线有腐蚀、变形、渗漏现象;
- 2) 给水管线支架有缺陷或变形;

3) 给水泵的进出口压力不在正常范围内。

11.3.4 建筑给排水设备设施的体检结果及处理建议：

- 1 体检结果为 A_j 时，正常维护后继续正常使用；
- 2 体检结果为 B_j 时，观察使用，及时委托专业机构进一步检查/鉴定，视检测/鉴定结果，及时规范处理。
- 3 体检结果为 C_j 时，应视问题程度采取相应维修或更换措施。

12 建筑供暖与空调通风系统

12.1 一般规定

12.1 本章适用于民用、商用建筑供暖与空调通风系统的例行体检、目的是系统的维护检查、安全隐患排查,运行管理的评价。

12.1.2 在建筑合理使用年限内的建筑供暖与空调通风系统,例行体检周期宜为2年,初次体检时间宜保修期满1年。在两次例行体检周期内其责任人负责季节性运行的针对性检查。

12.2 体检内容及方法

12.2.1 建筑供暖与空调通风系统初次体检宜检查其设计文件、安装施工质量保障资料、使用期相关记录文件。

12.2.2 建筑供暖与空调通风系统设备体检应以目测核对、设备仪表运行状况、系统功能和质量指标测试等方式进行检查。

12.2.3 建筑供暖系统实体应检查下列内容:

1 集中供暖系统入口装置检查内容:

- (1) 集中供暖系统入口装置的外观检查;密封性能检查;
- (2) 集中供暖系统入口装置的阀门、热计量仪表、水力平衡装置完好性检查;

2 集中供热燃气锅炉房检查内容:

- (1) 锅炉、燃烧器、供回水管道、排烟管道等的使用状态;
- (2) 系统实际运行压力、设备和管道的承压能力;
- (3) 锅炉房内软化水箱、补水泵、循环水泵;
- (4) 锅炉安全阀整定、校验和排放检查情况;压力表、热工仪表等设备的校验标记;运行状态;
- (5) 锅炉散热器、强制排风设施、防爆设施的完好性;
- (6) 锅炉运行控制监测系统的运行状态;

3 供暖管道系统的检查内容:

- (1) 室外供热管沟内管道有无渗漏、管道保温层、保护层有无破损情况;管沟内有无渗漏水情况;
- (2) 严寒和寒冷地区进入冬季供暖期前,供暖水系统防冻措施设置情况;
- (3) 供暖管道的调节阀、补偿器、平衡阀等部件的完好性及工作状态;
- (4) 入楼楼层管井内的阀门、过滤器、热计量等设备设施完好性及工作状态。

4 供暖设备和附件的检查内容:

- (1) 室内地暖分回水器的总管道及支管角阀、放气阀等完好性及工作状态;
- (2) 集中供热支管、管道部件及散热片的完好性及工作状态;

12.2.4 建筑空调系统的实体检查内容:

1 建筑中央空调系统的检查内容:

建筑中央空调系统机房检查主要内容:软化水箱、供水水泵、冷机系统、循环水泵、分

集水器、等设备及附属配件的状况；

1) 供水软化水箱、供水水泵；

- (1) 检查水箱水位、水箱有无漏水现象；
- (2) 溢流管、排水管、通气孔的防虫网完好、清洁；
- (3) 水箱的封闭管理情况。
- (4) 软化水的水质处理；

2) 空调冷水机组系统；

- (1) 空调冷机的机组安装、使用状况检查；
- (2) 空调机组的进出水管路检查：管路连接处的紧固和严密、管路支架；
- (3) 压缩式制冷机组的安全阀、压力表、温度计、液压计等装置的工作情况；高低压保护、低温防冻保护、点击过流保护、排气温度保护、油压差保护等安全保护措施的运行情况。

- (4) 空调道上的、水流开关、流量计、电磁阀门的安装及运行状况；
- (5) 制冷剂泄漏装置及应急通风系统的完好性；
- (6) 燃油、燃气管道系统的防静电装置的检查。

3) 循环水泵系统：

- (1) 循环水泵的机组安装、使用状况；轴承和轴封的冷却、润滑和密封完好情况
- (2) 循环水泵的水压指示；水泵运行是否平稳，有无异响；
- (3) 水泵的电流、电压是否在正常范围内；
- (4) 水泵的进、出口压力是否在正常范围内；
- (5) 水泵的密封是否正常；水泵的油位是否在正常范围内。

4) 集水器和分水器；

- (1) 集水器和分水器有无渗漏、保温完好性；
- (2) 集水器和分水器平衡阀状态；

5) 空调控制监测系统；

- (1) 空调控制监测系统传感器、控制器、网络通信的运行状态；
- (2) 空调控制监测系统软件的运行状态；

6) 空调管网及部件系统：

- (1) 空调立管的闸阀、热补偿器使用状态；
- (2) 空调立管楼层固定支架紧固型；保温绝热完好性；
- (3) 空调楼层管道的闸阀、排气阀、放水阀的使用状态；
- (4) 空调楼层管道的吊装支架及保温绝热完好性；

7) 冷却塔系统

- (1) 冷却塔基础基座的稳固性、钢架的状态；
- (2) 冷却塔风机的运行状态；
- (3) 冷却塔内积水高度、集水盘有无渗漏；
- (4) 冷却塔的散热器、外壳的完好性；
- (5) 冷却塔共用连通管道的使用状态；

8) 空调盘管机系统:

- (1) 空调盘管机的吊装支架紧固型;
- (2) 空调盘管机进水口、出水口的阀门、过滤器电动阀的完好性、
- (3) 集水盘的平整度、冷凝水管使用状况;
- (4) 空调盘管机的风管软连接、风口严密性、风口风量;

2 建筑多联机及独立空调系统实体检查内容:

1) 室外机系统:

- (1) 室外机基础有无开裂, 固定螺栓有无松动等现象;
- (2) 室外机安装有无足够的进排风和维护空间;

2) 管道系统:

- (1) 制冷剂管道的敷设和支架的稳固性;
- (2) 集支管和分歧管的管道连接处有无明显的质量问题、听感、手触、肥皂水检查有无漏点问题;
- (3) 供回水水管道的连接及支架固定有无质量问题;
- (4) 进水管过滤器、阀门、截止阀、排气阀的完好性及使用状况;
- (5) 凝结水管的坡度、水管固定质量;
- (6) 室外机管道的绝热层是否完整全封闭、保护层有无破损; 管道和支架、管道穿墙楼板处有无热桥现象。

- (7) 室外机电气敷设连接状况;

3) 室内机系统:

- (1) 室内机的托吊架、支架安装的稳固性; 固定螺栓的紧固性;
- (2) 室内机设备的进排风口使用状况;
- (3) 室内机的水管道及部件使用状况;
- (4) 室内机的电气敷设连接状况;
- (5) 室内机的控制运行状况;
- (6) 室内机的除尘器等。

12.2.5 建筑送风、排风系统实体检查内容:

1 新风机、空气处理器设备的体检重点:

- 1) 悬挂安装设备安装吊杆吊架的稳固性、松动措施的有效性; 减震装置的有效性;
- 2) 落地安装的减震装置, 防止设备水平位移的措施的有效性;
- 3) 通风机传动装置的外露部分及直通大气的进出风口、防护罩、防护网及安全防护措施;
- 4) 新风机设备与风管连接处的软连接;
- 5) 组合式新风机组的风压、风量及压差及仪表的运行状况;
- 6) 空调机组的过滤器单元的运行状态;

2 新风机风管系统及新风机风口;

- 1) 风管系统的固定牢固性, 运行中是否有共振现象;
- 2) 风管系统有破损、接头连接处的密封性;

3) 新风机风口与风管连接的牢固性; 有无漏风点;

3 建筑排风设备及排风风口:

建筑排风设备安装牢固性、排风管道的运行状况;

12.2.6 建筑供暖与空调通风系统的技术资料、人员岗位和规章制度的管理应检查下列内容:

- 1 建筑供暖与空调通风系统的运行维护大修记录和改造资料记录完整性检查;
- 2 建筑供暖与空调通风系统的人员岗位和规章制度建立与执行情况记录;
- 3 建筑供暖与空调通风系统的使用功能、设备运行和保养进行的维护记录;
- 4 建筑供暖与空调通风系统卫生状况检验报告和检查记录。

12.2.7 检查本规程 11.2.3、11.2.4、11.2.5、11.2.6 的结果与本规程 11.2.1 资料文件的符合性及质量功能指标的满足性。

12.3 体检结果及建议

12.3.1 建筑供暖与空调通风系统体检结果为下列情况时, 应评定为 A_{ij} 等级:

体检尚未发现 B_{ij} 、 C_{ij} 等级情况的, 正常维护可继续正常使用的。

12.3.2 建筑供暖与空调通风系统体检结果为下列情况时, 应评定为 B_{ij} 等级:

体检尚未发现 C_{ij} 等级情况的, 但已发现有影响使用安全或功能、寿命隐患要素或疑是问题, 需要进一步专业检测/鉴定确认的。

12.3.3 建筑供暖与空调通风系统体检结果为下列情况时, 应评定为 C_{ij} 等级:

体检发现设施有安全隐患或现象、管路或蓄水设施系统有渗漏现象有影响设施使用安全及环境和供暖空调功能、设备或配部件已影响使用功能、系统有严重不符建设目标、设计和记录资料等事实, 供暖与空调系统必须停止使用, 采取有效措施进行治理整改的。

12.3.4 建筑供暖与空调通风系统的体检结果及处理建议:

- 1 体检结果为 A_{ij} 时, 正常维护后继续正常使用;
- 2 体检结果为 B_{ij} 时, 观察使用, 及时委托专业机构进一步检查/鉴定, 视检测/鉴定结果, 及时规范处理。
- 3 体检结果为 C_{ij} 时, 应视问题程度采取相应维修或更换措施。

13 建筑智能系统

13.1 一般规定

13.1.1 本章适用于建筑智能系统的例行体检，主要涉及建筑综合布线子系统、建筑通信网络子系统、信息网络子系统、建筑设备自动化子系统、安全防范子系统、智能化系统集成子系统以及相关的设备设施、电源线路。

13.1.2 建筑智能系统的例行体检周期宜为2年，初次体检的时间宜为该系统安装施工质量保修期满1年。两次例行体检周期内，责任人的日常维护、定期维护以及特殊情况下的临时性检查应按相关规定执行。

13.2 体检内容及方法

13.2.1 建筑智能系统初次体检宜检查建设过程和使用期的主要资料。

13.2.2 体检检查的主要内容：

- 1 数据机房、楼层弱电井内使用状况；
- 2 网络设备、无线设备使用状况；
- 3 建筑安防系统的前端设备的探测有效性检查、探测范围调整、探测灵敏度调整、紧固设备的链接、电气线路、监控中心各自系统平台的功能和性能检查、设备参数设置运行情况；
- 4 建设设备自动化子系统的管理中心、各楼层及各重要设施用房内的传感器、执行器、控制单元等设备运行情况；
- 5 相关电源系统的运行情况；

13.2.3 实体检查内容：

- 1 综合布线系统主要检查语音、数据、图像和多媒体信息传输的线缆、设备及接插件等；
 - 1) 前端信息点位模块、跳线的安装、标签及使用状态；
 - 2) 各楼层网络配线柜、配线架、理线器及线缆标识标牌状态；
 - 3) 中心机房配线柜内的配线架、理线器运行状况及线缆标识标牌状态；接入线缆的浪涌模块设置等；
 - 4) 网络监测系统和网络设备运行状态检查线路运行状况及网络质量状况检查。
- 2 网络系统工程体检的内容为：
 - 1) 网络机房通信网络设备、网络安全设备、路由设备、监测系统的运行状态；
 - 2) 网络系统设备的配电防雷、静电接地、温湿度等设备运行环境问题；
 - 3) 网络管理监测运行状态拓扑图、网络流量、传输延迟、丢包率等性能参数；
 - 4) 网络安全设备的访问控制、安全审计、入侵防范等；
- 3 建筑安防系统工程体检的内容：
 - 1) 监控系统的主要检查内容：
 - (1) 前端监控器及护罩支架、云台的物理检查、运行环境检查、功能性能测试；
 - (2) 传输线路管线路由检查、传输设备的安装使用状态检查；

(3) 监控中心矩阵控制主机键盘、图像解码器、监视器、录像设备存储设备的、安防监控系统平台的功能设置、功能实现；

2) 入侵报警系统的主要检查内容：

(1) 前端设备报警器等物理检查、运行环境检查安装状态、报警探测角度、灵敏度、防拆功能；

(2) 传输线路、防区扩展模块的使用状态；

(3) 报警控制器、管理控制服务器的功能、防区设置、联动控制等。

3) 停车场管理系统工程检查的内容：

(1) 前端道闸系统、视频录入系统、地感线圈等数字式车辆检测器的使用状况；费显示屏的使用状况；

(2) 前端临时卡计费器、前端电脑显示系统、控制系统的的使用状况；

(3) 线缆、信号传输状况；

(4) 中心机房 IC 卡读写系统、管理服务器和信息系统的的使用状况；

4) 访客对讲、门禁管理系统工程体检的内容：

(1) 访客对讲前端门口机、可视对讲摄像机、门开关、读卡器、电控锁闭门器的安装及使用状态；门禁密码输入、电控锁远程控制，应能正常开锁）；

(2) 传输线路铺设状况；

(3) 中心管理主机的视频录入清晰度、语音信号清晰度、楼宇对讲主机、门禁控制主机功能设置及使用状态；

5) 电子巡更系统的主要检查内容：

(1) 离线式电子巡更信息钮、巡更棒、读卡器的使用状态；

(2) 巡查信息读取器、巡查系统服务器的功能设置及使用状态。

4 建设设备自动化系统工程体检的内容：

1) 暖通空调监控子系统的传感器、控制变送器、执行器等使用状况；

2) 变配电照明监测子系统的传感器、控制变送器、执行器等使用状况；

3) 给排水监测子系统传感器、控制变送器、执行器使用状态。

5 电源装置工程体检的内容：

1) 前端设备电源箱、有备用电源的控制器的电源充放电是否正常；

2) 控制中心的电源供电、双电源切换装置运行情况；

3) UPS 及蓄电池等应急电源的使用状况；

4) 防雷模块、双电源切换系统、网络机柜电源分配器、直流电源、接地系统、漏电保护的安全设置及使用状态。

6 技术管理、维护巡检的工程体检内容：

1) 技术管理制度及执行情况的检查；

2) 运行维护、巡检检查执行情况的检查；

13.3 体检结果及建议

13.3.1 建筑智能系统体检结果为下列情况时，应评定为 A_j 等级：

体检尚未发现 B_{ij}、C_{ij} 等级情况的，正常维护可继续正常使用的。

13.3.2 建筑智能系统体检结果为下列情况时，应评定为 B_{ij} 等级：

体检尚未发现 C_{ij} 等级情况的，但已发现建筑智能化系统中设备或配部件有影响有影响使用安全或功能、寿命隐患要素或疑是问题，需要进一步专业检测/鉴定确认的。

13.3.3 建筑智能系统体检结果为下列情况时，应评定为 C_{ij} 等级：

体检发现建筑智能系统中主要电气元器件有安全隐患或现象和影响建筑智能功能；设备或配部件有故障影响使用功能，固定支架有锈蚀或松动现象；系统有严重不符建设目标、设计和记录资料等事实。智能化系统或局部必须停止使用，采取有效措施进行治理整改的。

13.3.4 建筑智能系统的体检结果及处理建议：

- 1 体检结果为 A_{ij} 时，正常维护后继续正常使用；
- 2 体检结果为 B_{ij} 时，观察使用，及时委托专业机构进一步检查/鉴定，视检测/鉴定结果，及时规范处理。
- 3 体检结果为 C_{ij} 时，应视问题程度采取相应维修或更换措施。

14 建筑供配电系统与照明

14.1 一般规定

14.1.1 本章适用于建筑供配电系统与照明系统的例行体检，目的是系统的体检检查、隐患排查、维护管理检查。

14.1.2 在建筑合理使用年限内的供配电系统与照明系统，例行体检周期宜 2 年，初次体检宜在该系统安装施工质量保修期满 1 年进行。在两次例行体检周期内，其责任人在供配电负荷较大的夏季高温、冬季取暖寒冷季节月份或恶劣天气影响下的时间段内应依据相关规定进行检查。

14.2 体检内容及方法

14.2.1 建筑供配电与照明系统初次体检宜检查建设和使用中的主要资料。

14.2.2 体检检查的主要内容：

- 1 建筑供配电高压接入线路、管网敷设状况；
- 2 建筑供配电房系统高低压柜（箱）、变压器、仪表计量、监测装置状况；
- 3 应急及后备电源发电机系统及设备状况；
- 4 安全用电环境（室内照明、消防排烟、防鼠防盗）；
- 5 安全操作环境、仪器工具配置、标识标牌状况；
- 6 大功率动力用电设施、设备状况；
- 7 照明线路缆沟、楼内电井、末端设备状况。

14.2.3 实体检查：

1 建筑供配电高压接入线路、管网敷设状况；主要检查高压电缆进线敷设段状况、进线处铠装及支架完好情况、接地线状态、电缆接入处的防火封堵；电源进线电缆桩头有无松动；

2 建筑供配电房系统高低压柜（箱）设备、变压器、仪表计量、监测装置状况：

主要检查高压柜、变压器箱、低压柜内断路器等电力元器件、指示仪表、计量监测设备、低压柜指示仪表、监测系统的显示运行状态；刀闸分合位置显示状态、柜体内触点闭合状态等；

1) 高压母排绝缘子完整性有无裂缝变形，压接螺栓完好性、压接螺栓处的母排状态（紧固性、颜色变化、灼烧痕迹等）；油漆级绝缘保护有无老化变色；控制回路完好可靠、无接触不良；

2) 变压器箱电压、电流的指示状态，是否有超负荷运行情况；运行温度是否超出最高允许值；零序电流、绝缘监测等保护装置功能状态；设备外观、运行声音有无异常；接线桩应无松动、变色等现象；

3) 高压配电、补偿、联络计量柜体；外观应无油漆脱落、锈蚀现象；高压熔丝有无接触不良现象；电容器有无泄漏溶液、鼓肚、桩头松动现象；各配电柜、联络柜有无松动、过热现象；各配电柜故障保护信号继电器功能状态；

4) 各级配电柜内电气元器件、继电器、保护模块、测量仪表及二次回路的完好情况；绝缘隔板状况、母排节点、电缆出线压接处紧固性、零排绝缘子完好性、盘柜接地装置的完好性、使用状况；监测仪表，电压电流平衡性等；

5) 继电保护、电气指示、计量仪表：综合保护器显示功能状态、指示仪表运行参数显示状态；所有回路计量状态；

3 应急及后备电源发电机系统及设备状况：

1) 应急及后备电源系统设施设备的完整性，具体检查发电机应急启动后备蓄电池、双电源切换开关控制电源的完好性、

2) 后备发电机维护保养的完好性；润滑系统、冷却系统、燃油系统、排烟系统、自动控制系统的的使用状态；

3) 油品的存储情况；储油间的通气情况、防静电接地情况；

4) 发电机房内的气体灭火装置情况、排烟风阀状态等。

4 安全用电环境（室内照明、电气火灾监测、消防排烟、防火封堵、防鼠防盗）

供配电设施的室内照明的完好性、光照度；消防气体灭火配置完好性、防火排烟设施的控制联动设施的完好性、电缆沟进线的防火封堵、防火门及疏散、出入口防鼠挡板的设置高度等。

5 安全操作环境、仪器工具、标识标牌配置状况：

1) 变配电设施内的绝缘橡胶垫铺设、电缆沟盖板铺设；

2) 防静电装置、配电柜及箱体的接地、变配电室的接地网等完好性；

3) 操作维护的绝缘杆、绝缘手套、令克棒、接地工具等的完好性；

4) 常用仪器工具的配置应符合《电力安全设施配置技术规范》、《电力安全工作规程》中要求：绝缘棒、绝缘靴、绝缘手套；接地线、高低压验电器、钳形电流表、万用表、绝缘电阻表、红外温度测试仪等是否齐全，完好并检验合格。

5) 电缆线路标识标桩、供变配电设施设备、安全防护设施的设备标志、安全标志是否齐全完整。

6 大功率动力用电设施、设备状况：

1) 重点检查（水泵房设备、电梯机房、消防监控室、屋面风机）的用电设备区域的动力配电柜/箱的完好性、重要断路器、控制开关等元器件的通断功能、保护功能的完好性；

2) 指示仪表监测状态的完好性；安全接地、接零设施的完好性等。

7 照明线路缆沟、楼内电井、末端设备运行状况：

1) 照明线路在配电室内缆沟或桥架内、楼内电井内的敷设状况；防火封堵

2) 末端配线箱盒内的进线配管保护、控制开关、漏电保护的完好性；

3) 室外室内灯具及灯罩完好性、固定可靠性等；室外灯杆固定可靠性、保护接地完好性等。

14.3 体检结果及建议

14.3.1 建筑供配电与照明系统体检结果为下列情况时，应评定为 A_j 等级：

体检尚未发现 B_j 、 C_j 等级情况的，正常维护可继续正常使用的。

14.3.2 建筑供配电与照明系统体检结果为下列情况时，应评定为 B_j 等级：

体检尚未发现 C_j 等级情况的，但已发现建筑供配电与照明系统中设备或配部件有影响有影响使用安全或功能、寿命隐患要素或疑是问题，需要进一步专业检测/鉴定确认的。

14.3.3 建筑供配电与照明系统体检结果为下列情况时，应评定为 C_j 等级：

体检发现供配电设施中主要电气元器件有安全隐患或现象，已影响建筑用电使用安全及供电功能；设备或配部件已影响使用功能，其固定支座或支架有锈蚀或松动现象；系统有严重不符建设目标、设计和记录资料等事实。供配电系统或局部必须停止使用，采取有效措施进行治理整改的。

14.3.4 建筑供配电与照明系统的体检结果及处理建议：

- 1 体检结果为 A_j 时，正常维护后继续正常使用；
- 2 体检结果为 B_j 时，观察使用，及时委托专业机构进一步检查/鉴定，视检测/鉴定结果，及时规范处理。
- 3 体检结果为 C_j 时，应视问题程度采取相应维修或更换措施。

15 建筑消防设施

15.1 一般规定

15.1.1 本章适应与建筑消防设施例行体检，包含建筑消防资料、贯彻《建筑消防设施维护管理》GB25201的体系及运行、耐火等级、防火间距、消防救援条件、防火防烟分区、安全疏散、电气防火等项目和建筑消防系统的消火栓消防、自动喷水灭火、防排烟、特殊消防灭火、火灾自动报警和燃气等系统设施的检查。

15.1.2 建筑消防设施例行体检周期宜1年，初次体检宜在建筑消防工程安装施工质量保修期满1年内进行。设有自动消防系统的宾馆、饭店、商场、市场、公共娱乐场所等人员密集场所、易燃易爆单位以及其他一类高层公共建筑等消防安全重点单位，应自系统投入运行后1年为限。

15.2 体检方法及内容

15.2.1 建筑消防设施体检应以消防资料查对、现场检查核对和消防设施功能和质量指标测试的方法进行。

15.2.2 初次体检宜对建筑消防设施建设和使用过程中形成的主要资料进行检查；例行体检宜检查前一次消防设施体检文件和本体检周期内形成的相关文件资料。

15.2.3 消防设施体检资料检查宜检查本规程15.2.2文件资料与建设的目标、设计文件、相关标准规范、使用安全及功能、相关法规政策的合法性及符合性。

15.2.4 建筑消防设施现场状况检查的主要内容和要求：

- 1 建筑物或者场所的使用情况与消防验收或者进行消防竣工验收备案时确定的使用功能应相符性；
- 2 消防车道、消防救援场地应具有明显标识，且不应有妨碍救援的障碍物；
- 3 疏散通道、楼梯、安全出口应畅通，疏散通道应设置疏散指示标志、应急照明保持完好，并保证使用正常；
- 4 生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所应有足够的防护措施并处于正常待用状态；
- 5 防火门、防火卷帘应标识齐全完好，启闭灵活、关闭严密，且不应堆放物品影响使用；
- 6 人员密集场所外墙门窗上不应设置影响逃生和灭火救援的障碍物，有防盗网的应设置紧急逃生口；
- 7 消防电梯应能够正常工作；
- 8 竖向管井、管线穿越楼板及隔墙处已进行了防火封堵；
- 9 消防专用电话应可正常使用，且通话音质清晰；
- 10 灭火器应设置在位置明显和便于取用的地点，且压力表指针应在绿色区域范围内。

15.2.5 建筑消防给水系统，防排烟系统以及固定灭火系统状况检查的主要内容和要求：

- 1 建筑消防给水系统应能正常使用；
- 2 防排烟系统应能有效运行；
- 3 固定灭火系统应能正常使用。

15.2.6 建筑火灾自动报警系统设置状况检查的主要内容和要求：

- 1 建筑火灾自动报警系统的探测器应能正常使用，无被遮挡现象；
- 2 建筑火灾自动报警系统的监视、报警、联动功能应正常；
- 3 建筑火灾自动报警系统的设备安装应牢固、平稳。

15.2.7 建筑电气防火检查的主要内容和要求：

- 1 电气线路应定期维护保养、检测；
- 2 如设置的电气火灾监控系统，应保证其实际与设计相符合，并能正常使用；
- 3 不应违章使用电热器具和私拉乱接临时电线；
- 4 开关插座照明灯具靠近可燃物时应采取隔热散热等保护措施；
- 5 白炽灯、卤钨灯、荧光高压汞灯、镇流器不应直接设置在可燃装修材料或可燃构件上。

15.2.8 建筑消防配电检查的主要内容和要求：

- 1 消防设备的配电箱应有明显标志，配电箱上的仪表及指示灯的显示应正常；
- 2 配电箱的开关及控制按钮应灵活可靠；

15.2.9 建筑燃气系统防火检查的主要内容和要求：

1 高层民用建筑内使用可燃气体作燃料时，应采用管道供气。使用可燃气体的房间或部位宜靠外墙设置。

2 建筑采用瓶装液化石油气瓶组供气时，应符合下列规定：

- 1) 应设置独立的瓶组间；
- 2) 瓶组间不应与住宅建筑、重要公共建筑和其他高层公共建筑贴邻，液化石油气气瓶的总容积不大于 1m³ 的瓶组间与所服务的其他建筑贴邻时，应采用天然气化方式供气；
- 3) 液化石油气气瓶的总容积大于 1m³、不大 4m³ 的独立瓶组间，与所服务建筑的防火间距应符合《建筑防火通用规范》及《建筑设计防火规范》相关的规定；
- 4) 在瓶组间的总出气管道上应设置紧急事故自动切断阀；
- 5) 瓶组间应设置可燃气体浓度报警装置。

3 可燃气体管道不宜穿过建筑内的变形缝。当必须穿过时，应在穿过处加设不燃材料制作的套管或采取其他防变形措施，并采用防火封堵材料封堵；

4 供输送可燃气体的栈桥，应采用不燃材料；

5 可燃气体管道不应穿过易燃易爆品部位、通风机房、通风道、配电间、变电室等，且不应紧贴通风管道的外壁敷设；

6 建筑内可能散发可燃气体、可燃蒸气的场所宜设置可燃气体报警装置；

7 可燃气体报警装置的探测器应能正常使用；

8 可燃气体报警装置的监视控制应能正常运行；

9 燃气调压间、燃气锅炉间可燃气体浓度报警装置，应与燃气供气母管总切断阀和排风扇联动；

10 应正确使用燃气设施和燃气用具，且定期维护、检测。

15.2.10 建筑防爆检查的主要内容和要求：

- 1 有爆炸危险的甲、乙类厂房（仓库）宜独立设置，并宜采用敞开或半敞开式；
- 2 有爆炸危险建筑或建筑内有爆炸危险的部位，应设置泄压设施；

3 具有爆炸危险性液体的建筑，其管、沟不应与相邻建筑的管、沟相通，下水道应设置隔油设施；

4 具有爆炸危险性液体的建筑，应设置防止液体流散的设施。盛放遇湿会发生燃烧爆炸的物品的建筑应采取防治水浸渍的措施；

5 有爆炸危险的甲、乙类厂房（仓库）的总控制室应独立设置；

6 安装在有爆炸危险的房间的电气设备、通风装置应具有防爆性能。

15.2.11 消防控制室的设置、管理检查的主要内容和要求：

1 单独建造的，其耐火等级应不低于二级；

2 附设在建筑内的，应设置在建筑内首层或地下一层；

3 附近未设置电磁场干扰较强及其他可能影响消防控制设备正常工作的房间；

4 疏散门应直通室外或安全出口；

5 应采取防水淹的技术措施；

6 设备构成及其对建筑消防设施的控制与显示功能以及向远程监控系统传输相关信息的功能应正常；

7 应按照《消防控制室通用技术要求》第 4.1 条规定保存有关消防工作的纸质或电子档案资料。

15.3 体检结果及建议

15.3.1 建筑消防设施体检结果为下列情况时，应评定为 A_j 等级：

体检尚未发现 B_j、C_j 等级情况的，只需要按照《建筑消防设施维护管理》GB25201 正常维护即可继续正常使用的。

15.3.2 建筑消防设施体检结果为下列情况时，应评定为 B_j 等级：

体检尚未发现 C_j 等级情况的，但已发现建筑消防设施中设备或配部件有影响有使用安全或功能、寿命隐患要素或疑是问题，需要进一步专业检测/鉴定确认的。

15.3.3 建筑消防设施体检结果为下列情况时，应评定为 C_j 等级：

建筑消防设施体检发现本规程 15.2.3 消防设施资料有不合法规或相关标准规范强条规定、15.2.4 建筑物或场所检查发现有影响消防安全现象或严重隐患、15.2.5~15.2.11 建筑消防设施设备检查发现有影响消防使用功能现象或严重缺陷等情形，需要及时进一步专业检测或维修、处理和更换的。

15.3.4 建筑消防设施的体检结果及处理建议：

1 体检结果为 A_j 时，正常维护后继续正常使用；

2 体检结果为 B_j 时，观察使用，及时委托专业机构进一步检查/鉴定，视检测/鉴定结果，及时规范处理。

3 体检结果为 C_j 时，应视问题程度采取相应维修或更换措施。

16 建筑防雷设施

16.1 一般规定

16.1.1 本章适应与建筑防雷设施性能的例行体检，目的是满足基本的使用要求；

16.1.2 建筑防雷设施的例行体检周期宜为2年，初次体检的时间宜为建筑整体施工质量保修期满1年。

16.2 体检内容和方法

16.2.1 建筑防雷设施设备初次体检应对其建设和使用过程中的主要资料进行检查。

16.2.2 体检检查的主要内容：

1 建筑物屋面的接闪器、接闪带、防雷引下线、防雷接地装置的完好情况：

1) 检查屋面接闪器与出屋面金属物体的接情况；

2) 检查明敷接闪器的布置，接闪导线(避雷网)的网络尺寸是否大于第一类防雷建筑物 5m×5m 或 4m×6m、第二类防雷建筑物 10m×10m 或 8m×12m 第三类防雷建筑物 20m×20m 或 16m×24m 的要求；

3) 检查接闪器的规格是否符合设计或规范要求；安装质量焊接、螺栓固定的应备帽、焊接处防锈状况。检查接闪导线的平正顺直、无急弯和固定支架的状况；

4) 检测引下线线的平均间距。当利用建筑物的柱内钢筋作为引下线且无隐蔽工程记录可查时，先按现行行业标准《混凝土内钢筋检测技术规程》JGJ/T152 的有关规定进行检测；

5) 检查引下线的敷设、固定、防机械损伤措施；

6) 检查明敷引下线防接触电络电压危害的措施；检查引下线与易燃材料的墙壁或保温层的安全距离；

7) 检测在引下线上附着其他电气线路的防雷电波引入措施；

8) 检查第一类防雷建筑物接地装置及与其有电气联系的金属管线与独立接闪器接地装置的安全距离；

9) 检查在建筑物外人员可停留或经过的区域需要防跨步电压的措施；

10) 检查整个接地网外露部分接地线的规格、防腐、标识和防机械损伤等措施；

11) 检查测试与同一接地网连接的各相邻设备连接线的电气贯通状况,其间直流过渡电阻不应大于 0.2Ω；测试接地装置的接地电阻值。

2 供配电系统进户电缆接地、变压器中心点接地、电涌保护器配置、接地网及保护接地完好情况：

1) 供电系统或其他系统中等电位连接用的连接板（测量点)的数量和位置是否符合设计要求；

2) 供配电系统中变压器中性点接地、配电室、电井内、设备用房等电位连接的有效性可通过等电位连接导体之间的电阻值测试来确定；

3) 检查用电设备保护接地等。

3 供配电系统或设备装置中防雷系统的装设的电涌保护器（SPD）配置：

- 1) 电涌保护器 SPD 的主要性能参数应符合设计要求;
- 2) 供电系统及其他系统中电涌保护器 SPD 的使用状况;
- 3) 泄流电阻导线配置, 接地线缆的配置情况;
- 4) 安全接地、等电位接地等完好情况。

16.2.3 体检检查方法: 建筑防雷设施设备体检应以目测核查、性能测试等方式进行检查。

16.3 体检结果及建议

16.3.1 建筑防雷设施体检结果为下列情况时, 应评定为 A_{ij} 等级:

体检尚未发现 B_{ij} 、 C_{ij} 等级情况的, 正常维护可继续正常使用的。

16.3.2 建筑防雷设施体检结果为下列情况时, 应评定为 B_{ij} 等级:

体检尚未发现 C_{ij} 等级情况的, 但已发现建筑防雷设施中设备或配部件有影响有影响使用安全或功能、寿命隐患要素或疑是问题, 需要进一步专业检测/鉴定确认的。

16.3.3 建筑防雷设施体检结果为下列情况时, 应评定为 C_{ij} 等级:

体检发现建筑防雷设施中主要防雷接地元器件、防雷接地装置有安全隐患或现象, 已影响建筑防雷使用安全性; 设备或设施装置已影响安全、使用功能, 其固定支座或支架有锈蚀或松动现象; 系统有严重不符建设目标、设计和记录资料等事实, 需要采取有效措施进行治理整改的。

16.3.4 建筑供防雷设施的体检结果及处理建议:

- 1 体检结果为 A_{ij} 时, 正常维护后继续使用;
- 2 体检结果为 B_{ij} 时, 观察使用, 及时委托专业机构进一步检查/鉴定, 视检测/鉴定结果, 及时规范处理。
- 3 体检结果为 C_{ij} 时, 应视问题程度采取相应维修或更换措施。

本规程用词说明

1 为便于在执行本规程条文时区别对待，对于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：

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：

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，首先应这样做的：

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 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

引用法规文件标准名录

- 1 《中华人民共和国民法典》
- 2 《中华人民共和国建筑法》
- 3 《建设工程质量管理条例》
- 4 《城市危险房屋管理规定》
- 5 《中华人民共和国防震减灾法》
- 6 《西安市城市房屋使用安全管理条例》
- 7 《住房和城乡建设部关于全面开展城市体检工作的指导意见》
- 8 《“2023年全国住房和城乡建设工作会议”精神》
- 9 《民用建筑可靠性鉴定标准》GB50292
- 10 《建筑消防设施维护管理》GB25201
- 11 《建筑防火通用规范》GB55037
- 12 《建筑设计防火规范》GB50016
- 13 《消防控制室通用技术要求》GA 767
- 14 《混凝土内钢筋检测技术规程》JGJ/T152
- 15 《电磁屏蔽室屏蔽效能的测量方法》GB/T12190
- 16 《综合布线系统工程验收规范》GB50312
- 17 《建筑物防雷装置检测技术规范》GB/T21431

条文说明

目次

| | |
|----------------------|----|
| 1 总 则 | 45 |
| 2 术语和符号 | 46 |
| 3 基本规定 | 47 |
| 4 场地与地基基础 | 48 |
| 5 建筑上部结构 | 49 |
| 11 建筑给排水设施设备 | 50 |
| 12 建筑供暖与空调通风系统 | 51 |
| 13 建筑智能系统 | 52 |
| 14 建筑供配电系统与照明 | 53 |
| 15 建筑消防设施 | 54 |
| 16 建筑防雷设施 | 55 |

1 总 则

1.0.1 各地市的《房屋使用安全管理条例/办法/规定》将房屋建筑检查发现隐患责任已赋予其使用安全责任人，但没有具体可操作的检查工作内容、程序及方法指导和要求。

1.0.2 过去自建自用的房屋建筑在使用过程中一般人员都会及时发现问题及隐患，采取防范措施。而现代的房屋建筑技术含量高，需要专业技术人员采用技术手段才能检查发现安全或功能隐患。

2 术语和符号

2.1.5 在行业政府管理机构有关房屋建筑工程体检师资格管理办法出台之前，体检师应符合以下条件：

- 1 持有房屋建筑工程和配套设施相关专业大专及以上学历及以上高等教育文凭的；
- 2 在工程技术咨询或房屋建筑工程和配套设施建设或运维等工作满 6 年，或持有中级及以上专业技术职称证，或建设工程领域相关专业国家注册工程师资格的；
- 3 无社会和行业不良记录的；
- 4 经过房屋建筑工程体检专业培训，并在其从业机构官方公众平台或行业政府管理机构相关社会信息平台公示的。

行业政府管理机构有关房屋建筑工程体检工程师资格管理办法颁布后，工程体检师应符合其规定。

2.1.6 在行业政府管理机构有关房屋建筑工程体检机构管理办法出台之前，工程体检机构应符合以下条件：

- 1 拥有建设工程技术咨询服务领域相关专业（如，工程监理、工程设计、工程质量检测、工程评估、工程勘察、工程咨询等）资格三个及以上的合法法人机构；
- 2 房屋建筑工程和配套设施相关专业工程体检师齐全，且各专业不少于 3 名；
- 3 房屋建筑工程和配套设施相关功能及质量状态技术参数检测方法及工器具应经市场监督管理认可或行业行政管理机构的许可或认可。
- 4 具有健全的房屋建筑工程和配套设施体检的管理制度；
- 5 应将其信息在本机构官网上或行业行政管理信息平台上公布。

行业政府管理机构有关房屋建筑工程体检机构管理办法颁布后，工程体检机构应符合其规定。

2.1.7 房屋建筑工程体检

工程体检是贯彻房屋使用安全管理坚持“预防为主”的原则，是在没有发现异常的正常使用时，主动的例行检查寻找未来可能发生问题的隐患源，为事前排除提供依据。

2.1.8 房屋建筑检测鉴定

检测鉴定是房屋建筑发现问题后，为问题处理需掌握问题产生的原因及程度所开展的工作，为事后处理提供依据。

3 基本规定

3.1.2 房屋建筑和配套设施已发现有影响使用安全或功能问题，或发生过灾害事故的不应委托体检。

正常使用达到设计或合理使用寿命期限的 10~15%时，一工程保修期已到，建设机构的后期专业服务也已撤离。

3.1.3 初次体检是从工程建设到本次体检时段内可能留存或发生的各种隐患。例行体检是本检周期内可能留存或发生的各种隐患。

3.1.5 同一幢建筑各体检单元的功能及合理寿命、用材及构造、专业技术、体检周期及方法等都相对独立，故具体体检活动应以体检单元为基本工作单元独立开展。

3.1.6 由于现代建筑工程涉及专业知识面广，体检行为又关人民生命、财产和各种活动的安全保障，故技术人员个人行为不应从事工程体检活动。

3.1.7 有关工程体检尚无法规政策规定，也无行业资格管理，尚属为房屋建筑使用安全责任人提供技术咨询服务范畴，应出具工程体检意见书。

3.2 关于体检机构和体检师的从业资格国家尚无法规政策规定，故工程体检机构或体检师应事先将其有关资格、能力及服务内容信息以合法的程序在相关公众信息平台上向社会公布。

3.3.6 工程体检活动实质上是对工程建设或维修加固质量情况的检查，故曾参与机构或人员应申请回避。

3.4.2-1

- 1) 主要检查建设时的建审、地勘、设计、施工记录及验收资料；
- 2) 如果无设计资料，应对现实体工程进行测量绘制建筑机构分析计算图进行分析；
 - 3) 发现设计文件及图审有疑时，应进行设计分析或验算；
 - 4) 使用过程主要检查使用功能变动及改造和加固等。

3.4.2-2 房屋建筑配套设施设备应启动开机运行检查。

3.4.2-5 主要是相关变形观测点：地基基础沉降、主体结构垂直度、主要构件变形、幕墙支撑系统与主体结构间的变形、设备基础或支架变形、建筑与建筑或与构筑物等间的连接体的变形等的观测。

3.5.1 房屋建筑体检活动目的就是为其使用人提供该房屋建筑可否继续正常使用意见的，一般体检结论性意见应为可继续正常使用、有条件的继续使用和停止使用三种形式，本规程将这三种形式按可继续正常使用性的三个等级进行评定。

4 场地与地基基础

4.2.2-1 初次体检检查的资料有：

工程项目申报及批复、岩土工程勘察及审查、施工图设计及审查、施工方案及论证、用材质保资料、工程试验及检测报告和验收记录等文件资料与建设的目标、程序、质量的符合性；既有房屋建筑初次体检，还应查阅使用过程资料：检查维护加固、用途变化、升级改造和相关事件（如：周边建设或建筑影响和地表外来水及地下抽排和渗漏水的影响等事件）等记录文件的符合性。

例行体检应检查上次体检文件和本体检周期内形成的相关文件的符合性。

5 建筑上部结构

5.1.2 建筑结构改扩建、使用功能变化、使用荷载变化、超过设计使用寿命等情况时，应及时进行既有建筑鉴定工作，体检报告不可替代鉴定报告。

11 建筑给排水设施设备

11.2.1 建筑给排水设施设备体检的资料:

1.初次体检应检查的资料:

- 1) 设计及设计变更文件;
 - 2) 主要原材料、制品及设备的质保资料和进场验收资料;
 - 3) 施工和设备安装过程记录, 检验批、隐蔽工程、分项工程、设备调试及试运行、分部工程及项目竣工验收资料;
 - 4) 施工安装过程中的工程质量问题/事故处理记录;
 - 5) 使用过程的使用安全管理体系及管理规章制度、维护保养、故障事故处理、系统改造与设备更换、改变用途和使用环境的变化等记录。
 - 6) 整体系统安装维护合同资料及其它资料等
- 2.例行体检应检查的资料: 上次体检文件和本体检周期内形成的相关文件资料。

12 建筑供暖与空调通风系统

12.2.1 建筑供暖与空调通风系统体检检查的资料：

1 初次体检应检查的资料：

- 1) 竣工图及设计变更文件；
- 2) 主要原材料、制品及设备的质保资料和进场验收资料；
- 3) 施工和设备安装过程记录、验收及设备调试及试运行资料；
- 4) 施工安装过程中的工程质量问题/事故处理记录；
- 5) 使用过程的使用安全管理体系及管理规章制度、维护保养、故障事故处理、系统改造与设备更换、改变用途和使用环境的变化等记录。

2 例行体检应检查的资料：上次体检文件和本体检周期内形成的文件资料。

13 建筑智能系统

13.2.1 建筑智能体检检查的资料：

1 初次体检应检查的资料：

- 1) 建筑智能化综合布线子系统的竣工图纸资料；
- 2) 建筑网络子系统的竣工图纸资料，网络设备系统图纸、网络拓扑图纸等、网络设备配置资料等
- 3) 建筑设备自动化子系统的竣工图纸资料；建筑智能系统的光纤、网络调试测试资料；网络系统、传感器单元、控制器、执行器及控制主机编程资料等；
- 4) 建筑安全防范系统竣工资料；工程竣工移交使用资料（器材设备清单、系统使用说明书、系统操作手册、验收报告）；
- 5) 系统运行及维护保养记录（系统运行情况记录、系统检查记录、系统维护保养记录、故障处置记录等）等。

2 例行体检应检查的资料：上次体检文件和本体检周期内形成的相关文件资料。

14 建筑供配电系统与照明

14.2.1 建筑共配电系统与照明体检检查的资料：

1 初次体检应检查的资料：

- 1) 供配电系统的竣工资料、重点为设备资料、试验资料等；
 - 2) 供配电系统的运行管理资料、上墙牌图资料、电气操作制度等资料；
 - 3) 供配电系统的设备运行、巡检记录资料；运行维修保养改造记录资料；
2. 例行体检应检查的资料：上次体检文件和本体检周期内形成的相关文件资料。

15 建筑消防设施

15.2.2 建筑消防设施体检检查的资料:

1 初次体检应检查的资料

1) 建筑类别与耐火等级、总平面布局、平面布置、建筑外墙和屋面保温、室内外装饰装修、防火防烟分隔、防爆、消防设施、消防电气、灭火器及其他灭火设施等设计及变更文件;消防产品一览表(选用的型号、数量、安装部位、性能参数、生产厂家、使用年限等)。

2) 涉及专家评审的应包含专家评审意见、特殊消防设计等技术资料;涉及专家技术审查、消防设计论证的,应包括专家审查结论、消防设计论证会议纪要及落实技术措施等技术资料;

3) 消防主要原材料、制品、设备及配部件的质保资料和进场验收资料;

4) 消防施工和设备安装过程记录,检验批、隐蔽工程、分项工程、设备调试及试运行、分部工程及项目竣工验收资料;

5) 消防设施性能、系统功能联调联试等检测报告,消防管理机构的验收资料及消防备案资料;

6) 消防设施施工安装过程中的工程质量问题/事故处理记录;

7) 贯彻执行《建筑消防设施维护管理》GB25201的体系及制度和过程记录资料;

8) 运行过程中的故障事故处理、系统改造与设备更换、改变用途和使用环境的变化等记录;

9) 消防系统安装维护合同资料及其它资料等。

2 例行体检应检查的资料:上次消防设施体检文件和本体检周期内形成的相关文件资料。

16 建筑防雷设施

16.2.1 建筑防雷设施设备体检检查的资料：

1 初次体检应检查的资料：

1) 竣工图文件；

2) 主要原材料、制品及设备的质保资料和进场验收资料；

3) 施工和设备安装过程记录、验收和设备调试及试运行资料；

4) 施工安装过程中的工程质量问题/事故处理记录；

5) 使用过程的使用安全管理体系及管理规章制度、维护保养、故障事故处理、改变用途和使用环境的变化等记录。

6) 接地测试记录及报告，其内容包括接地电阻测试及接地导通测试等。

2 例行体检应检查的资料：上次体检文件和本体检周期内形成的相关文件资料。