

编号 HJL20251225

杭州市北成芳满庭小区物业项目 承接查验报告



项目名称：北成芳满庭

委 托 方：杭州市余杭区北成芳满庭第一届业主委员会

查验单位：浙江汇居乐城市服务有限公司

2025 年 12 月 25 日

目录

物业项目承接查验报告	3
第一部分：北成芳满庭小区项目查验报告汇总	7
一、项目资料查验：	7
二、公共配套	13
三、楼栋公区查验报告	13
四、公区设施设备系统查验报告	14
五、给排水设施系统查验报告	16
六、智能化弱电系统查验报告	18
七、景观绿化系统查验报告	20
八、人防系统查验报告	22
第二部分：北成芳满庭小区查验现状一览表	23
一、图纸资料查验现状一览表	23
二、楼栋公区查验现状一览表	38
三、公共区域设施设备查验现状一览表	89
四、给排水设施查验现状一览表	107
五、智能化弱电系统查验现状一览表	112
六、景观绿化系统查验现状一览表	125
七、人防系统查验现状一览表	127
第三部分：电梯系统查验报告及问题汇总	127
第四部分：消防系统查验报告及问题汇总	136
第五部分：各系统整改建议及意见	154

物业项目承接查验报告

一、委托方

委托方：杭州市余杭区北成芳满庭小区第一届业主委员会

二、查验意义

按照《民法典》《物业管理条例》及住建部《物业承接查验办法》《浙江省物业项目承接验收管理办法（试行）》《杭州市物业承接查验实施办法》等有关法律法规和规章的规定，结合小区《物业服务合同》约定内容和服务标准，遵循承接查验原则，通过查清本物业共用部位、共用设施设备及相关场地等在时点的状况，独立、客观、公正地反映物业共用部位、共用设施设备及相关场地等方面的现状和所存在的问题，有利于界定新老物业共用部位、共用设施设备及相关场地等物业项目的管理责任，作为保证物业正常使用和物业管理服务正常实施的参考依据。

三、查验对象

- 1、对象：北成芳满庭小区；
- 2、范围：北成芳满庭小区；
- 3、项目类型：住宅小区；
- 5、物业建设单位：杭州仁河置业有限公司；
- 6、总包（施工）单位：浙江华元星河建设有限公司；
- 7、物业服务方单位：杭州华元物业管理有限公司；
- 8、查验单位联系人：方老师 15868813824

四、查验原则

- 1、合法原则：遵循合法原则，查验人员进行查验时，应以符合相关法规的规定为前提。

2、时点原则：遵循时点原则，要求查验结果应是查验项目在查验时点的实际状况。

3、承接查验单位与报告中的对象及相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4、承接查验小组独立、客观、公正地开展查验工作，不受任何个人和组织的干预。

五、查验依据

1、主要法律文件：

（1）《民法典》《物业管理条例》《物业承接查验办法》《浙江省物业项目承接验收管理办法（试行）》《杭州市物业承接查验实施办法》

（2）本市规定的菜单式服务标准技术规范。

2、委托方提供的有关材料：

（1）委托方提供项目产权资料。

（2）委托方提供相关竣工验收及备案文件资料。

（3）委托方提供项目物业共用部位共用设施设备清单。

3、查验单位搜集整理查验项目资料应包括下列内容：

（1）物业服务区域划分图纸、竣工及验收图纸。

（2）物业服务区域内共用部位、共用设施设备的图纸资料和技术档案资料，有关设施设备的使用说明、运行情况等技术资料，以及维保协议等。

（3）物业档案资料。

（4）其他涉及物业管理、查验事项的项目资料。

六、查验方法

1、查验人员到项目现场进行现场查勘，根据本市规定的服务等级标准技术规范分模块做好查勘记录。

2、查验人员到项目现场进行查勘后，物业服务企业可以对物业服务中存在的问题进行自述和答辩。

3、完成并出具查验报告后，查验人员应当对有关该查验项目的一切必要资料进行整理归档和妥善保管。

七、查验日期

1、本物业项目承接查验基准日为：2025 年 12 月 15 日。

2、本物业项目承接查验实施周期：2025 年 12 月 15 日-2025 年 12 月 23 日。

3、本物业项目承接查验报告日期：2025 年 12 月 26 日。

八、查验工作实施过程

1、签订承接查验委托合同，明确委托关系、查验事项和执行人员。

2、拟定查验作业方案，出具查验行事历。

3、告知相关方查验作业时间及配合事项。

4、物业项目现场进行实地查勘。

5、物业项目查验小组完成报告并提交。

九、结论及说明

1、承接查验单位出具的报告是基于委托方提供的对象（物业现场现状）所涉及的相关技术资料和法律文书具备真实完整充分合法的基础上作出的，承接查验单位不对委托方提供的材料的真实性合法性负责。

2、本报告中的分析判断和结论受报告中假设和限定条件的限制，报告的使用者应当充分关注报告中载明的限定条件特别事项说明及其对结论的影响。

3、本报告及其所披露的结论仅限于报告中载明的目的，使用本报告应当保持其完整性和严肃性，委托方和相关当事方应恰当使用报告。

4、本报告仅对问题现状进行明确，问题原因以及责任划分由甲方综合各项信息进行准确判断。

5、查验结论概述如下：

在承接查验过程中，我司组织相关行业专家对项目履行了必要的承接查验程序，具体包括：

- （1）制定相应的承接查验计划；
- （2）实地踏勘项目；
- （3）踏勘数据与标准的核对形成结论；
- （4）其他承接查验工作中包括的必要程序；
- （5）查验隐蔽工程受条件限制均不涉及。

6、于承接查验基准日 2025 年 12 月 15 日开始，现场查验于 2025 年 12 月 23 日结束。

第一部分：北成芳满庭小区查验报告汇总

一、项目资料查验：

1、通过对由提供的物业档案资料（项目产权资料、项目施工资料、项目建筑竣工资料、机电设备资料、物业管理资料）现场查验。

2、本项目资料查验重点《杭州市物业承接查验实施办法》第二、（一）3 项内容。

3、资料查验情况档案资料类查验概况：

（1）产权及实物接管验收资料情况：基本齐全

（2）规划建设及竣工资料情况：基本齐全

（3）机电设备资料情况：未见

（4）工程竣工图纸接管验收资料：缺失较多，如下：

建筑楼号	图纸编号	数量（份）	备注
1#	结施-15	1	现场核查
2#	建施-26	1	现场核查
3#	电施通-10、11、12	3	现场核查
4#	电施-12、13、14	3	现场核查
5#	电施-9、10、11	3	现场核查
9#	电施通-16、17、18、19	4	现场核查
8#	电施-16、17、18、19	4	现场核查
17#	电施通（水电）	全部	现场核查
18#	通用图（水、电）	全部	现场核查
智能化	智施-B02	1	现场核查
精装修	1. IML-03； PL-04、05、06； 2. IML-02； PL-04、05、06； 3. IML-19； PL-01、02、05； 4. 1#地下结施： PL-01 至 06； EL-01、02； 6#-目录； 16#-PL-03； EL-03	20	现场核查
总施	总施-01	1	现场核查
地下室	结施-01 至 04， 51 至 55	9	现场核查

4、配套用房

物业管理用房、经营用房数据概况：现场配套用房位置及面积与项目规划及房产备案表一致。

5、档案资料具体查验结果明细如下：

序号	名 称	备注
一	项目建设资料	
1	房地产开发企业营业执照、资质证书	扫描件
2	国有土地使用证	未见
3	建设工程施工许可证	扫描件
4	建设工程规划许可证（正本）	扫描件
4	建设用地规划许可证	扫描件
5	总平面规划图	扫描件
6	建设工程消防验收意见书	扫描件
7	建设工程竣工验收消防备案检查记录表	扫描件
8	工程竣工验收备案表	扫描件
9	供电合同	未见
10	供水合同	未见
11	供气协议书	未见
12	有线（光纤）电视许可证（或合同）	未见
13	电话网络验收合格证（或合同）	未见
14	白蚁防治合同书	未见
15	申请门牌审批表	扫描件
16	《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》	移交业主
17	《建筑工程质量保修协议书》以及保修责任单位联系方式	扫描件
18	公用设施、设备清单	未见
19	物业质量保修文件和物业使用说明文件	未见
20	供水、供电、供气、供热、通信、邮政、有线电视等准许使用文件	未见
21	其它相关资料	
二	物业产权资料	
1	销售资料（业主、产权、位置、建筑面积、联系方式、户型图等）	未见
2	房屋设备及其固定附着物清册	未见
3	房屋分户产权办理情况说明	未见
4	其它相关资料	未见
三	建筑工程技术资料	
1	工程施工合同及开、竣工报告	扫描件

序号	名 称	备注
2	施工图（总平、结构、建筑、给排水、电气、燃气、通讯、消防、防雷、强弱电、智能化系统及设备安装等）	扫描件
3	工程设计变更通知(包括质量事故处理记录)	扫描件
4	隐蔽工程验收签证	扫描件
5	主要建筑材料质量证明书（钢材、水泥等）	扫描件
6	新材料、构配件的鉴定合格证书	扫描件
7	竣工图（建筑、结构、给排水、电、气、通讯、防雷、消防、强弱电、智能化系统、设备安装、总坪道路、雨污排放等附属工程及隐蔽管线等）	原件
8	其它项目竣工图（绿化、景观、二次装修、水系、地下停车库、配套设施、地下管网工程等）	原件
9	水电、空调、卫生洁具等设备检验合格证书	扫描件
10	供水试压报告	未见
11	机电设备订购合同、单台设备的说明书、试验记录及系统调试记录	扫描件
12	弱电、安防、智能化系统集成及布线图	扫描件
13	停车场设施系统图	未见
14	设备试压、试运行合格报告	未见
15	防雷电阻接地实测记录、引下线焊接记录	扫描件
16	其它相关资料	扫描件
四	设备资料	
(一)	供电系统	
1	供电系统设备购买、安装合同	扫描件
2	供电系统设备制造、安装、维护单位资料	未见
3	供电系统设备产权所有者及用户的名称和地址	未见
4	高低压配电柜、变压器、直流控制屏等设备参数（型号、数量、重量、额定电压、电流、频率等）	未见
5	高低压配电柜、变压器、直流控制屏等设备随机资料（安装使用说明书、技术图纸、机房布置图、产品合格证、安装配件清单等）	未见
6	高低压配电柜、变压器、直流控制屏等设备主要配件资料（生产单位、技术参数、说明书、产品合格证等）	未见
7	高低压配电柜、变压器、直流控制屏等设备试运行检验记录、运行许可证	未见
8	配电箱、电缆、插接母线、电表等资料（生产单位、技术参数、说明书、检测报告、产品合格证、强检资料等）	未见
9	灯具等末端用电器具资料（生产单位、技术参数、说明书、产品合格证等）	未见

序号	名 称	备注
10	配套装置、仪表、电度表资料（检验记录、测试报告、原始数据记录、强检资料等）	未见
11	绝缘电阻测试、试验记录、试运转记录	未见
12	发电机随机相关技术资料	未见
13	其它相关资料	未见
(二)	给排水系统	
1	给排水系统设备购买、安装合同	扫描件
2	给排水系统设备制造、安装、维护单位资料	未见
3	水泵等配套设备参数（型号、额定功率、扬程、编号等）	未见
4	设备随机资料（安装使用说明书、维护保养手册、机房布置图、产品合格证、随机配件清单、主要配件资料等）	未见
5	设备运行检验记录、管道水压及闭水试验记录、给水管道的冲洗及消毒记录	未见
6	配套装置、仪表、水表资料（检验记录、测试报告、原始数据记录、强检资料等）	未见
7	水、暖、卫生器具检验合格证书；	未见
8	其它相关资料	未见
(三)	消防系统	
1	消防设备购买、安装合同	扫描件
2	消防设备制造、安装、维护单位资料	未见
3	消防广播、消防栓等设备参数	未见
4	随机资料（安装使用说明书、维护保养手册、机房布置图、产品合格证、随机配件清单、主要配件资料等）	未见
5	设备、仪表调试运行检验记录、管道冲洗、水压及闭水试验检验记录	未见
6	消防系统主要材料和制品的合格证或试验记录	未见
7	消防验收合格证书	扫描件
8	其它相关资料	扫描件
(四)	电梯系统	
1	电梯安装合同	扫描件
2	电梯维保协议	未见
3	电梯操作、使用说明书	未见
4	电梯维护保养说明书	扫描件

序号	名 称	备注
5	电梯使用证	未见
6	其它相关资料	未见
(五)	弱电系统	
1	弱电系统设备购买、安装合同	扫描件
2	弱电系统设备制造、安装、维护单位资料	未见
3	弱电系统设备参数（系统、型号、规格、数量）	未见
4	弱电系统随机资料（安装使用说明书、维护保养手册、产品合格证、随机配件清单、主要配件资料等）	未见
5	弱电系统设备调试运行检验记录、安装检验合格证书、智能化等设备国家许可使用证明	未见
6	有线电视及电话协议	未见
7	设备试压、试运行合格报告	未见
8	防雷电阻接地实测记录、引下线焊接记录	未见
9	其它相关资料	未见
五	绿化景观	
1	苗木清单	未见
2	娱乐器材、健身器材等清单、安全许可证、安装合格证	未见
3	景观小品清单	未见
4	休闲桌椅清单	未见
六	其它资料	
1	业主购房合同备案范本、业主清（名）册	原件
2	前期物业服务合同	未见
3	前期物业承接查验协议	未见
4	代管的物业管理款项及其他应移交的票据和账册	未见
5	管理规约	未见
6	物业服务收费、停车费等资料，公共能耗分摊办法及收支情况资料，	未见
7	由业主交纳、原物业服务人代收的公用水、电费资料	未见
8	其它相关资料	未见

注：以上数据从现有资料中提取，仅供参考

二、公共配套

1、根据资料，整理项目概况汇总

北成芳满庭总图主要经济技术指标				
类别			项目整体	备注
用地面积			72805m²	
总建筑面积			251031.30m²	
地上总建筑面积			167451.50m²	
其中	住宅面积		162431.00m²	
	其中	高层住宅	90220.72m²	
		7-9F 洋房	19030.00 m²	
		合院	20510.00 m²	
		公租房用房	7953.95m²	
		自持住宅	24716.33m²	
	商业		2826.44m²	
	配套面积		2194.06m²	
	其中	物业办公用房	502.35m²	
		物业经营用房	669.81 m²	
		社区办公、活动用房	475.80 m²	
		居家养老用房	317.20m²	
		公租房管理用房	68.90 m²	
		消控中心兼监控室	80.00m²	
		开闭所	80.00m²	
地下总建筑面积		83579.8 m²		
其中	人防车库		11573.06m²	
	非人防车库		55266.94m²	
	排屋夹层		10960.00m²	
	非机动车库		5779.80m²	
计容面积		167451.50m²		
容积率		2.3		
建筑占地面积		18201 m²		
建筑密度		25%		
绿地总面积		21841.50m²		
绿地率		30%		
总户数		1586 户	其中公租房 136 户	
总人口(按 3.2 人/户计)		5076 人		
群众健身设施用地		1522.80m²	人均 0.3 平方米	
机动车停车位		1778 辆		
其中	地面停车位		107 辆	
	地下停车位		1671 辆	
非机动车停车位		3211 辆		

注：以上数据从现有资料中提取，仅供参考

三、楼栋公区查验报告

通过对建筑地面、外墙面、内墙面、饰面工程、天台、楼梯扶手、门窗、饰面砖、地库停车场等进行现场查验，具体情况如下：

1. 天台区域：每幢楼天台门都未锁，天台上都有被私自拉绳晾晒衣物；天台消防栓门缺失，机房铁质楼梯腐蚀严重等现象。（详见照片）

2. 楼栋安全通道：各楼栋安全通道内杂物堆放问题，占用应急疏散空间，违反消防安全管理规定，可能在突发情况下阻碍人员逃生及救援工作开展；（详见照片）

3. 电井、水井设施间：内部环境杂乱，存在业主私自堆放杂物的普遍现象；

5. 楼道照明、消防设施：各楼栋楼道消防指示灯存在较多不亮的情况，个别过道门锁破损闭门器破损。

6. 机动车库地坪罩平层开裂、墙面脏污、在公共区域安装空调外机，车库顶部破损，未粉刷，局部地方钢筋裸露较多等现象。

7. 安全出口指示牌不亮、脱落、破损、缺失（28-19、24-9-2、24-7-2、10-9、23-1、23幢1-19层、11-15、11-4、11-3、12-3、16-3、16-4、16-9、20-1消防通道、20-2单元负二楼消防通道、17-2-19、17-1-17、16-12、17-1-15、21-10、17-2-2、17-1-2、17-2-2、16-6、16-5、27-5-2、26-8、26-5、26-3、26-1、25幢、21-12、21-13。（普遍问题，详见照片）

8. 楼道内墙面吊顶墙皮脱落（28-1-19、28-18、28-11、28-9、28-4、28-2、11-19、28幢2单元电梯厅、27-2单元大门处、26-13、26-15、26-12、26-11、26-9、25-16、25-14、21-19、21-17、16-15、21-13、21-10、16-11、21-5、16-8、16-7、16-6、16-5、17-701、17-1002、17-901、17-501、27-17、22-1902、17-1602、17-9）（普遍问题，详见照片）

序号	查验范围	查验标准	情况描述
1	建筑地面	地面平整 无裂痕、脱皮、麻面和起砂	不符合
2	外墙面	外墙无渗水 表面清洁，无裂痕 饰面无脱落、破损	符合
3	内墙面	面层无脱落，无裂缝，无污渍 块料面层黏贴牢固，无缺棱掉角 面层无裂纹、损伤，色泽一致	符合
4	天花	面层无脱落，无裂缝,无污渍 面层无裂纹、损伤，色泽一致 钢化玻璃表面无伤痕	符合
5	玻璃幕墙	玻璃安装牢固，橡胶条和密封镶嵌密实，填充平整 钢化玻璃表面无伤痕	符合 符合
6	饰面工程	无歪斜，缺棱掉角和裂缝 表面平整、洁净，色泽协调，无变色、泛碱、污痕 饰面砖表面平整，无空鼓、裂缝、起泡和缺角 饰面砖对缝平直，表面干净，无脱落现象	符合
7	天台	天沟、落水口畅通 隔热层、防水层完好 避雷针完好无生锈 栏杆完好无生锈 女儿墙面层无破损、无开裂、无脱落、返碱	不符
8	楼梯扶手	钢木楼梯安装牢固 油漆完好，色泽均匀，表面平滑 混凝土楼梯无裂痕，无表皮剥落	符合
9	门窗、玻璃、护栏	安装牢固，启闭灵活，无晃动现象 零配件齐全，采用不锈钢材，无翘曲变形 玻璃完好，安装牢固，无破损 护栏完好无生锈	符合
10	地库非机动车库、停车场	地面平整 无裂痕、脱皮、渗水、麻面和起砂 墙面及顶面面层无脱落，无裂缝，无污渍 块料面层黏贴牢固，无缺棱掉角 面层无裂纹、损伤，色泽一致	不符

四、公区设施设备系统查验报告

通过对（供电机房、计量间、配电柜、水箱、排污泵、消防水泵、生活水泵、公区设施设备系统等）进行现场查验，具体情况如下：

1. 设备房：所有设备房和配电间门上没有门牌或者显著标识和缺失巡检记录和上墙管理制度；未设置挡鼠板和柜前放置绝缘垫；设备房内有住人现象且未有保养痕迹，桥架盖板缺失，线路混乱，墙面有裂纹，地坪漆开裂脱落，房间内灯具不亮，垃圾堆放严重，未有清理等现象；

2. 消防器材配置：配电房灭火器未配置，且未配置手推式灭火器，消防栓玻璃破损和箱体腐蚀生锈，消防电话个别损坏，无法连接到消控中心，不符合消防安全规范要求；

3. 排水泵：自动泵（含消防水泵、排污泵等）故障率较高，存在断电后手动操作失灵，集水井井盖生锈腐蚀严重，排水泵启动后声音躁大等问题，若遇紧急情况（如管道爆裂、积水排涝），可能导致设备无法正常启动，因未提供设施设备清单，根据现场情况实时查验如下：

序号	区域位置	数量	无法启动数量	备注
1	紫色区域	28	4	根据现场情况实时查验
2	粉色区域	21	6	
3	蓝色区域	24	4	
4	绿色区域	18	3	

4. 维保管理记录：设施设备的维保检查记录不完整，且检查间隔时间较长，无法准确追溯设备运行状态及维护轨迹，不利于及时发现潜在故障。

5. 消防水泵房：机房内缺少平面图，应急灯缺失。

6. 发现地下车库多处房间门上未有名牌标识和上锁现象，无法进入房间内具体查看，经图纸核查发现，图纸上标识为工具间或者单元配电间，打不开房门 28 处具体置如下：

车位 517、521、343、334、1058、1072、1074、1075、1078、1084、1187、11 栋非机动车库泵旁、590、588、18、677、670、1433、1542、409、413、414、416、426、436、189、188、103 等。

7. 地下车库多处照明灯不亮和消防指示灯不亮或者脱落等现象。（普遍问题）

序号	查验范围	查验标准	情况描述
1	设备间	放置灭火器	不符
2		设置挡鼠板，照明良好	不符
3		配电柜、机房干净整洁，线路标签清晰；柜门上有警示标贴，柜前放置绝缘垫；配电柜、机房内所有部件安装牢固，接线端螺丝无松动；保养记录齐全	不符
4		桥架整齐，盖密封，接地良好	不符
5		墙面、地面整洁，墙面无起皮、起泡、面层脱落；地面无破损、无坑洼	不符
6	室内照明、设备控制箱	安装牢固，增设防雨防晒设施	不符
7		箱体外观整洁无锈蚀，无破损	正常
8		箱内接线整齐线路标签清晰空开安装牢固接线端螺丝无松动	正常
9		定期保养，记录齐全	不符
10	地库	所有照明灯具完好	正常
11		桥架安装牢固合盖密封，无电缆外露	正常
12		车位信息与交警竣工验收审核意见书一致	未见
13	非机动车库	所有照明灯具完好	不符
14		桥架安装牢固合盖密封，无电缆外露	正常
15		墙上安装的照明控制箱牢固外观整洁、无破损；箱内空开安装牢固、标签清晰，接线端螺丝无松动	不符
16	非机动车库	充电桩安装牢固，从配电间配电箱取电电源线规格符合标准，均加设套管或线槽无外露现象；	正常
17	排水设施设备	各地漏安装平稳，下水畅通，地面无积水	正常
18		各检查口标记清楚，操作方便	正常
19		雨、污、废水无混接。各类窨井、化粪池排水通畅，池壁无裂痕，池内无杂物	正常
20		各化粪池、污水井、建筑规范，防坠网牢固。	不符
21		各类窨井井盖标识清楚正确。盖板安装牢固平稳，开启便捷，无泥沙卡死，锈蚀现象	不符
22		集水井建筑规范，井盖牢固、完好、无锈蚀	不符
23		各排水泵运行与控制正常，附属设施干净整洁，编号标识齐全	不符
24		高杆灯、草坪灯均有标签	不符
25	室内照明	灯杆整洁，无锈蚀，灯罩、灯具完好无破损缺失，接线安全可靠	不符
26		照明亮度完好	不符
27	其它设备	接线规范，排水管入排水沟或集水井	正常

五、给排水设施系统查验报告

通过对（技术资料、水箱管道、给排水管道、排水系统、总表读数）现场查验检查，具体情况如下：

1. 给排水设施状况：经现场检查，小区有 2 个化粪池，化粪池内清淘干净，运行状态正常；

2. 雨污水井情况：污水井盖被杂草覆盖，井盖卡死无法打开，雨污水井无防坠网，井内有树叶等杂物堆积，其中商铺前污水井堵塞、外溢；（详见照片）

序号	查验范围	查验标准	情况描述
1	生活水泵房配套设施设备	门、窗、墙、地、锁完好无损，干净整洁	水务局直管，本次查验不涉及
2		通风、照明、降温除湿设备功能正常，满足现场需要	
3		防鼠防蚊设施齐全，配置符合规范	
4		上墙制度、应急预案完善	
5		各设施设备标识齐全、完整、清晰，正确	
6		清洗水箱水质检测半年报告上墙	
7		灭火器压力正常，瓶体无锈蚀，未过期压力正常，放置灭火器箱，定期点检	
8		应急照明灯具整洁、完好、有效	
9		水箱外表干净清洁，无污迹，无漏滴，无锈蚀	水务局直管，本次查验不涉及
10	生活水箱	水箱爬梯牢固，水箱检修孔盖板上	水务局直管，本次查验不涉及
11		锁、钥匙有专人管理	
12		水箱内储水清澈见底，箱底无泥沙	
13		控制阀浮球阀手动自动启闭，灵活可靠	
14		各水位显示器，控制器	
15		进出水箱管道中所有的阀门、仪表，隔离器等附件齐全有效（阀门能完全关闭管道水流），管道表面水流向标识清晰	
16	生活水泵机组	各水泵运行平稳，无振动，无异常声响	水务局直管，本次查验不涉及
17		机械轴封无漏水，盘根轴封滴水不成线、排空阀正常	
18		避震接头、止回阀、隔膜气罐等机组部件齐全有效	
19		阀门启闭灵活	
20		电气控制箱各器件齐全，标识清晰、准确	
21		机械压力表、远传压力表和电气控制箱显示压力一致。	
22	给排水管道	管口接头整洁牢固密封性好	正常
23		固定和活动支架管托等支承件安装位置正确牢固，无锈蚀	正常
24		各阀门水表进出口方向位置正确，给水管道末端排空阀运行正常	正常

序号	查验范围	查验标准	情况描述
25		各管道设备设施无锈蚀，无渗漏	正常
26		伸顶通气管管径不得小于立管管径，伸出屋顶高度适宜、雨污管道分离，标识清晰	正常
27		各排水管道通畅，无渗漏、堵塞，横管坡度规范，无倒返水现	正常
28		各排水沟排水畅通，无积水、无断裂，无淤泥，无垃圾，无杂物堵塞	正常
29		年度疏通公共排水系统的记录	未见

六、智能化弱电系统查验报告

通过对（监控设备、停车管理系统、人行道闸、背景音乐系统、可视对讲系统、硬盘录像机设备）等，现场进行查验检查测，具体情况如下：

1. 监控设备状况：发现共有 16 个监控画面存在显示异常问题。

电梯和车库监控录像储存时长符合规定，硬盘录像机的存储容量可满足 30 天连续录像存储需求，未出现数据丢失或覆盖异常情况。小区 3 个大门和小区路面的监控为实时监控，无法回放，不符合规定。

2. 门禁与对讲系统：对门禁系统、可视对讲系统进行测试，各单元门禁响应灵敏，门锁启闭顺畅；可视对讲系统画面清晰，声音传输无杂音、无延迟，住户端与管理端双向通话功能正常，设备运行状态稳定。

3. 停车与道闸管理系统：模拟车辆进出、缴费等全流程操作。车牌识别准确率高，车辆入场、离场计费准确，缴费流程顺畅；道闸升降速度适中，反应灵敏，与停车管理系统联动正常，未出现道闸异常起落或车辆识别错误等情况，系统整体运行良好，其中南门车库倒闸损坏，无法起降；

4. 无电子围栏系统；

5. 消监控室的摄像头损坏，无法使用，消监控室线路混乱，消防指示等不亮。

序号	查验范围	查验标准	情况描述
1	车辆出入管理系统	道闸主机铭牌型号清晰外观整洁、无破损无锈蚀，起、落竿平稳	正常
2		主机箱内传动部件无锈蚀	正常
3		控制线路整齐、清晰，无破损无其他线路并联或串联	正常
4		识别系统设备识别准确、快捷	正常
5		道闸杆完好，无破损、无锈蚀	正常
6		管理电脑运行正常，监控图像清晰，远程控制正常	正常
7		设备记录	正常
8	人行出入管理系统	人行摆闸主机铭牌、型号清晰外观整洁、无破损、无锈蚀，开、闭平稳	正常
9		主机箱内传动部件无锈蚀	正常
10		控制线路整齐、清晰，无破损，无其他线路并联或串联	正常
11		人脸识别系统，识别功能正常、完好	正常
12		摆闸门完好，无破损、无锈蚀	正常
13		管理电脑运行正常，监控图像清晰，远程控制正常	正常
14		设备记录	正常
15	硬盘录像机	回放画面清晰	正常
16		存储满足 30 天要求	正常
17		硬盘存储/数量	正常
18	监视器	设备型号	正常
19		无蓝屏、黑屏	不符
20		画面清晰、无抖动	正常
21		设备数量	正常
22	监控摄像机	无树叶、异物遮挡	正常
23		安装牢固、角度准确	正常
24		监控拍摄画面清晰	正常
25		监控系统	正常
26		设备记录	正常
27	消控室	中心内线路布置规范并设置标识	不符
28		地面以静电地板敷设，地板下支撑柱有保护底线，地板下不应有积水，保持绝对干燥	正常
29		门应向疏散方向开启，且入口处设置 明显的标志	不符
		设备、机柜做好防雷接地；均可靠固定	正常
30		微型消防站	正常
31	可视对讲系统	单元门口机画面清晰	正常
32		按键清洁、便捷	正常
33		对话声音清晰	正常

序号	查验范围	查验标准	情况描述
34	门禁管理系统	可视对讲管理机远程控制完好	正常
35		设备记录	正常
36		门禁安装牢固、磁吸完好	正常
37		门禁管理机远程控制完好	正常
38		门禁发卡机制卡准确、无误	正常
49	背景音乐系统	设备型号	正常
50		播放器、功放扩音器运行正常	正常
51		各区域音响喇叭数量，运行正常	正常

七、景观绿化系统查验报告

通过对（绿化长势情况、铺装步道、路面停车场、景观水系、娱乐健身场地、明沟暗渠、围墙绿篱、招牌、信报箱）等，现场进行查验，具体情况如下：

1. 植被核对：经与苗木清单比对，大乔、灌木等植被数量与图纸标注一致，位置准确。
2. 草坪状况：存在大范围裸秃现象分别位于 1-109 旁边、1-103 门口、7-102 门口、8-113 门前；（详情见照片）
3. 苗木生长：部分灌木、乔木出现枯枝死株情况，分别位于 6 幢后面部分冬青坏死，11 幢边上有一颗香樟树断，17 旁边绿化带被破坏，13 幢后面榉树枝干坏死，11 幢前面榉树坏死，17 旁边绿化带被破坏；（详情见照片）
4. 公共设施：园区草坪灯、高杆灯破损和不亮灯情况，分别是：18 幢西、22 幢 2 单元旁、28 幢车位旁、27 幢 2 单元车位旁、3 幢 113、6 幢 104 门前、7 幢 103 门前、7 幢 106 门前、7 幢 105 门前、6 幢 108 门前、6 幢 112 门前、5 幢 115 门前、6 幢 103 门前、1 幢 119 门前、1 幢 114 门前、1 幢 103 门前、8 幢 106 门前；（详情见照片）
5. 路面地砖和污水井盖多处破损：25-2 门前道路，3-105 门前道路，3-109 门前道路、3-111 门前道路、3 幢旁边污水井；（详情见照片）
6. 娱乐健身场所、园建结构破损和缺少保养。

序号	查验范围	查验标准	情况描述
1	草坪	草坪修剪整齐，草坪区域无杂草	不符
		草坪无枯黄、斑秃	
		草坪平整，无坑洼	
		草坪无病虫害	
2	灌木	灌木不缺株少苗	不符
		灌木区域无杂草、落叶堆积及异物	
		灌木无病虫害	
		灌木无枯枝死株	
3	乔木	乔木无病虫害，无死株	不符
		乔木修剪到位，透气性良好	
		乔木无枯枝	
		高大乔木苗木清单与图纸一致	正常
4	道路，石材，木平台	路牙石砌整齐，无缺角损伤	不符
		沥青路面平整，无起砂、断裂	
		硬质铺装平整，无破损	
		木平台平整，无破损	
5	绿化取水	绿化取水正常，阀门开关灵活	正常
6	娱乐健身场所	地面平整	不符
		地面无裂痕、脱皮、麻面	
		器材外观完好	
		安装符合规范	
		正常使用运转正常	
7	水系	卫生清洁，无渗漏，外观完好，无破损	正常
		水净化系统正常	
		水泵工作正常	
8	园建	墙体及顶无渗漏	正常
		外观完好，无破损	
		功能使用正常	

八、人防系统查验报告

通过对（人防结构、人防门、地面、设备运行）等现场进行查验，具体情况如下：

1. 人防门状态：部分人防门存在闭合不严问题，无法实现完全关闭合拢，且缺少枕木，导致人防门下沉变形，人防门槛缺少，119、190 车位旁人防门把手开关缺失等情况；

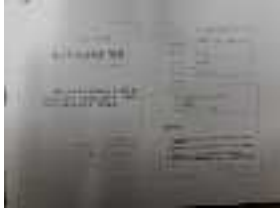
2. 设备运行：人防风机房无挡鼠板和灭火器，垃圾堆积；排烟通风等设施设备锈蚀，无打扫痕迹；

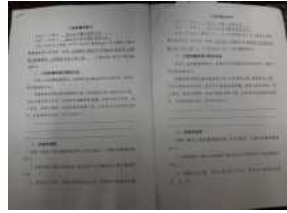
3. 人防机房内墙面有渗水等情况。（详见照片）

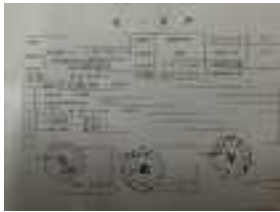
序号	查验范围	查验标准	情况描述
1	主体结构	主体结构完好，表面无侵蚀、风化、露筋情况	正常
		工程内外排水通畅，地面无积水，无倒灌	正常
		内部环境整洁，无渗漏水，空气符合国家有关卫生标准	正常
		工程内墙体无擅自穿墙打洞现象	正常
		无擅自拆卸改动人防门情况	不符
		有未经人民防空部门审批，在人民防空工程安全保护范围内进行采石、取土、爆破、挖洞、开沟等作业	正常
2	掩蔽区域及进出口	掩蔽区及功能房间无乱堆杂物、随意上锁、随意占用的行为	正常
		人防主、次要进出口无堆放杂物或封堵的行为	正常
		在人民防空工程内生产、储存爆炸、剧毒、易燃、放射性等	正常
		掩蔽区无随意间隔空间的行为	正常
3	防护、防化设备设施	防护门、防护密闭门、密闭门和防爆波活门等完好无缺，金属无锈蚀，胶条完好，可以正常启闭、密闭性能好	不符
		排水构筑物管道畅通、无渗漏；冲洗阀、消防栓等各种阀门启闭灵活、无锈蚀	正常
4	防护、防化设备设施	水泵及其动力设备清洁干燥无锈蚀，性能保持良好状态	不符
		通风管道畅通，进、排风口保持干燥清洁，无杂物，风机启动灵敏，进排风设备及各种阀门无锈蚀	正常
		供电设备工作正常，性能良好；照明设备固定牢固无松动，无任意接线用电，应急照明性能良好，火灾报警系统处于完好状态	正常
		防爆地漏启闭灵活，无锈蚀	正常
		有占用人民防空通讯专用频率或者擅自拆除、破坏人民防空通讯、警报设施的	正常
		滤毒室设施设备正常运作，设备无锈蚀	不符

第二部分：北成芳满庭小区查验现状一览表

一、图纸资料查验现状一览表

序号	查验内容照片	情况描述
1		建设用地规划许可证
2		建设工程规划许可证
3		建筑工程施工许可证
4		建筑工程施工许可证
5		浙江省建设工程规划核实确认书
6		产权证

序号	查验内容照片	情况描述
7		竣工房屋物业管理用房缴交确认单
8		住宅工程质量公共部位检验报告
9		工程质量保修书
10		竣工验收备案表
11		开工报告
12		竣工报告

序号	查验内容照片	情况描述
13		竣工报告
14		建设工程消防验收意见书
15		人防工程或者兼顾人防需要的地下工程竣工验收备案表
16		公共或专用停车场（库）竣工验收同意意见书
17		公共或专用停车场（库）竣工验收同意意见书
18		公共或专用停车场（库）竣工验收同意意见书

序号	查验内容照片	情况描述
19		建筑消防设施检测报告
20		房屋测绘成果报告书
21		地名使用批准书
22		17 号地块检测报告
23		民用建筑工程室内环境质量检测报告
24		电引驱动乘客电梯合格证

序号	查验内容照片	情况描述
25		单位工程质量工验收记录
26		单位工程安全和功能检验资料核查和主要功能抽查记录
27		单位工程质量控制资料核查记录
28		单位工程观感质量检查记录
29		电梯分部工程质量验收记录
30		建筑节能分部工程质量验收记录

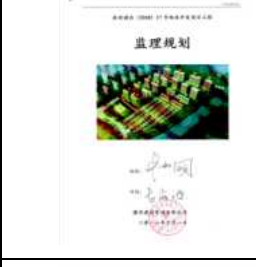
序号	查验内容照片	情况描述
31		智能建筑分部工程质量验收记录（含消防电）
32		通风与空调分部工程质量验收记录
33		建筑电气分部工程质量验收记录
34		建筑给水排水及供暖分部工程质量验收记录
35		建筑给水排水及供暖分部工程质量验收记录 （含消防水、精装修水）
36		屋面分部工程质量验收记录

序号	查验内容照片	情况描述
37		建筑装饰装修分部工程质量验收记录
38		主体结构分部工程质量验收记录
39		地基与基础分部工程质量验收记录
40		浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表
41		建设项目灰线验线单
42		勘探点平面位置图

序号	查验内容照片	情况描述
43		人防工程易地建设核定表
44		浙江省房屋建筑工程施工图设计文件审查意见汇总表
45		17号地块节能评估报告书
46		仁和芳满庭项目岩土工程勘察合同
47		仁和芳满庭项目建设工程设计合同
48		电梯安装合同

序号	查验内容照片	情况描述
49		电梯采购合同
50		17 号地块仁和项目桩基工程承包合同
51		17 号地块仁和芳满庭项目弱电智能化工程承包合同
52		仁和芳满庭项目空调安装合同
53		仁和芳满庭项目空调设备采购合同
54		仁和芳满庭项目外墙铝合金门窗设计供货安装合同

序号	查验内容照片	情况描述
55		仁和项目室内装修及公共部位精装修设计供货施工工程承包合同
56		17#地块仁和芳满庭项目消防安装工程承包合同
57		建设工程监理合同
58		总平面图
59		建设工程质量监督书
60		工程概况及各方责任主体项目负责人和机构组成情况

序号	查验内容照片	情况描述
61		杭州市余杭区建设工程质量监督注册登记表
62		工程概况信息表
63		五方主体项目负责人基本信息表
64		施工单位项目负责人工程质量终身责任承诺书
65		监理规划
66		单位工程工验收报审表

序号	查验内容照片	情况描述
67		开工报审表
68		1#楼及地下室工程竣工报告
69		开工报告
70		见证试验检测汇总表
71		钢筋原材料物理性能检测报告
72		钢筋混凝土用热轧带肋钢筋质量证明书

序号	查验内容照片	情况描述
73		蒸压加气混凝土砌块检测报告
74		抗裂砂浆合格证
75		检测报告
76		检测报告
77		聚氨酯防水涂料检测报告
78		电缆检测报告

序号	查验内容照片	情况描述
79		暗龙骨吊顶隐蔽工程检查验收记录
80		屋面找平层隐蔽工程检查验收记录
81		保温砌块隐蔽工程检查验收记录
82		钢筋隐蔽工程检查验收记录
83		汇总表
84		工程定位测量记录

序号	查验内容照片	情况描述
85		建筑物垂直度、全高测量记录
86		沉降观测记录
87		结构验收记录
88		单位工程质量工验收记录
89		全装修住宅室内装饰装修工程分户检验汇总表

二、楼栋公区查验现状一览表

序号	查验内容照片	情况描述
1		安全出口指示牌不亮、脱落、破损、缺失 (28-19、24-9-2、24-7-2、10-9、23-1、23幢1-19层、11-15、11-4、11-3、12-3、16-3、16-4、16-9、20-1消防通道、20-2单元负二楼消防通道、17-2-19、17-1-17、16-12、17-1-15、21-10、17-2-2、17-1-2、17-2-2、16-6、16-5、27-5-2、26-8、26-5、26-3、26-1、25幢、21-12、21-13)
2		吊顶墙皮脱落(28-1-19、28-18、28-11、28-9、28-4、28-2、11-19、28幢2单元电梯厅、27-2单元大门处、26-13、26-15、26-12、26-11、26-9、25-16、25-14、21-19、21-17、16-15、21-13、21-10、16-11、21-5、16-8、16-7、16-6、16-5、17-701、17-1002、17-901、17-501、27-17、22-1902、17-1602、17-9)
3		天台私拉晾衣设施(普遍问题)
4		天台私自种菜(普遍问题)
5		10号楼楼道堆积物(普遍问题)

序号	查验内容照片	情况描述
6		10 号楼楼道堆积物，垃圾等(普遍问题)
7		22 栋非机动车库坡道破损
8		25 幢 2 单元大门前地砖破损
11		28 幢 1 单元东侧面有轻微空鼓
12		28 幢单元入口台阶破损
13		28 幢单元大厅污水管道瓷砖破损

序号	查验内容照片	情况描述
14		24 幢楼顶平台水沟处破损
15		24 幢 2 单元 19 层过道顶部有渗透现象
16		24 幢 2 单元 19 层过道顶部有渗透现象
17		24 幢 1 单元 19 层过道顶部有渗透现象
18		28-1 单元电梯厅海报破损，墙面胶水
19		28-1 单元电梯厅海报破损，墙面胶水

序号	查验内容照片	情况描述
20		19 楼楼道杂物堆积(普遍问题)
21		19 楼消防水袋枪头缺失
22		19 楼消防水袋无点检
23		24 幢 2 部电梯顶着灯光板破损
24		24 幢 2 部电梯顶着灯光板破损
25		28 幢电梯机房均未上锁

序号	查验内容照片	情况描述
26		4 幢墙体裂缝
27		4 幢公区杂物
28		28 幢天台排水沟杂草丛生
29		16 层 2 单元弱电管道井线路安装凌乱
31		28 幢天台排水沟杂草丛生
32		10 幢天台开裂

序号	查验内容照片	情况描述
33		避雷针都是晾衣绳(普遍问题)
34		避雷针都是晾衣绳
35		10 幢楼顶有蔬菜种植（普遍问题）
36		顶层楼道杂物（普遍问题）
37		28 幢 18 楼吊顶白灰脱落，消火栓无水袋
38		28 幢 18 楼吊顶白灰脱落，消火栓无水袋

序号	查验内容照片	情况描述
39		10 幢楼顶电柜破损
40		公共区域有堆放杂物现象（普遍问题）
41		公共区域有堆放杂物现象（普遍问题）
42		28 幢 18 楼消火栓变形
43		28 幢 18 楼消火栓变形
44		28 幢 18 楼电梯厅牛皮癣

序号	查验内容照片	情况描述
45		28 幢 16 楼消防广播坠落
46		28 幢楼道杂物，垃圾(普遍问题)
47		12 楼电梯厅踢脚线脱落
48		12 楼电梯厅踢脚线脱落
49		10 幢 14 层消防井有垃圾
50		28 幢 11 楼筒灯缺失

序号	查验内容照片	情况描述
51		24 幢 2 层 1 单元雨篷玻璃有积水、卫生差
52		2 幢吊装钢丝未拆
53		28-10 楼防火门皮圈破损
54		2-113 路面地砖破损
55		28-9 楼消火栓变形
56		2 幢对面电梯墙面开裂

序号	查验内容照片	情况描述
57		28-9 楼筒灯缺失，线路裸露
58		24 幢单元门口文化墙有破损现象
59		28-9 楼筒灯缺失，线路裸露
60		10 幢 9 层照明异常闪烁
61		3-109 路面地砖破损
62		2-107 路面地砖破损

序号	查验内容照片	情况描述
63		3-105 墙面开裂，空鼓
64		28-7 楼筒灯缺失 3 只
65		28-7 楼筒灯缺失 3 只
66		3-105 路面地砖破损
67		28-7 楼消火栓门框变形
68		3-103 墙面开裂，空鼓

序号	查验内容照片	情况描述
69		28-6 楼电梯厅筒灯不亮 1 只，连廊缺失一只
70		28-6 楼电梯厅筒灯不亮 1 只，连廊缺失一只
71		南门入口多处地砖破损
72		2-101 墙面开裂
73		23 幢楼顶消防箱破损
74		2-101 监控电箱裸露，存在用电隐患

序号	查验内容照片	情况描述
75		28-4 楼线路检修口缺失，筒灯缺失 1 只
76		28-4 楼连廊玻璃爆裂
77		1-103 墙面空鼓，开裂
78		11 幢 17 层电梯口灯不亮
79		28 幢信报箱未清洁
80		28 幢负一层地库通道杂物堆积

序号	查验内容照片	情况描述
81		23 幢楼 1 单元 12 层消防通道内有堆积物 (普遍问题)
82		11 幢 13 层墙面打印小广告
83		6-108 墙面开裂
84		11 幢 11 层照明电线外露
85		7-109 墙面开裂
86		27 幢 2 单元门口，路面开裂

序号	查验内容照片	情况描述
87		6 幢电梯房墙面开裂
88		11 幢 8 层消防门边缘破损
89		23 幢楼消防通道内的楼道灯都不亮
90		27-2 单元，管道检修口盖板缺失
92		27 幢信报箱杂物堆积
93		27 幢单元门把手破损

序号	查验内容照片	情况描述
94		27 幢门吸缺失
95		27 幢两筒灯缺失
96		6-105 墙面开裂
97		27-2 单元大厅杂物堆放
98		5-106 墙面开裂
99		27 幢消火栓未点检

序号	查验内容照片	情况描述
100		27 幢电梯未年检
101		23 幢 1 单元 2 楼单元雨篷玻璃破损
102		27 幢 19 楼电梯厅踢脚线脱落
103		23 幢 2 单元 2 楼单元雨篷玻璃破损
104		11 幢 5 层照明灯不亮
105		6-101 墙体开裂



序号	查验内容照片	情况描述
106		11 幢 6 层电梯口照明灯不亮
107		11 幢 6 层照明灯不亮
108		27 幢天台逃生门上锁，周边无应急钥匙🔑
109		1-111 墙面开裂
110		1-108 墙面开裂
111		27 幢 19 楼玻璃爆裂

序号	查验内容照片	情况描述
112		11 幢铁扶手螺丝脱落
113		5-102 绿化缺失
114		6-102 墙面开裂
115		27 幢天台腰线脱落，排水沟未清理，烟道均有不同程度破损开裂
116		27 幢天台腰线脱落
117		27 幢天台排水沟未清理

序号	查验内容照片	情况描述
118		27 幢天台烟道均有不同程度破损开裂
119		13 幢 1 层瓷砖张贴脱落
120		13 幢 1 层瓷砖脱落
121		13 幢 1 层瓷砖破损
122		27 幢乱种植
123		27 幢线路桥架盖板遗失

序号	查验内容照片	情况描述
124		13 幢楼顶消防栓损坏
125		22 幢楼顶消防箱破损
126		27-17 楼踢脚线脱落
127		27-17 楼踢脚线脱落
128		22 幢楼顶通道门钢化玻璃破损
129		12 幢楼顶消防柜损坏

序号	查验内容照片	情况描述
130		14 楼玻璃爆裂
131		13 幢楼顶围墙外层脱落
132		13 幢楼顶下水道垃圾较多
133		13 层楼顶围墙开裂
135		27-8 楼吸顶灯破损
136		13 幢 7 层消防门被加装器材

序号	查验内容照片	情况描述
137		13 幢 7 层墙壁张贴纸张
138		27-5 楼指示牌全部不亮
139		27-5 楼线路检修口盖板遗失
140		13 幢 4 层消防门墙体破损
141		27 幢 4 楼地砖破损
142		13 幢 3 层消防门门框破损

序号	查验内容照片	情况描述
143		27-4 电梯厅踢脚线脱落
144		27-4 乱晾晒
145		22 幢 2 层 202 室边上消防箱玻璃破损
146		27-1 单元消火栓变形
147		27-1 单元门把手遗失
148		27-1 单元信报箱杂物堆积，未清洁

序号	查验内容照片	情况描述
149		13 幢 1 层窗户被从里面封上
150		27-1 单元墙砖破损
151		22 幢 1 单元电梯轿厢灯光板破损
152		22 幢 1 单元单元右门不能自动关上（下沉）
153		26-2 单元，大厅电瓶车自行车严重堵塞通道，筒灯缺失 2 只，入口地砖破损
154		26-2 单元，大厅电瓶车自行车堵塞通道，随乱停放

序号	查验内容照片	情况描述
155		26-2 单元，大厅电瓶车自行车堵塞通道，随乱停放
156		26-2 单元筒灯缺失 2 只
157		26-2 单元，大厅电瓶车自行车堵塞通道，随乱停放
158		26-2 单元消防点检只签到 9 月份
159		26-2 单元电梯厅墙角瓷砖破损
160		26-2 单元电梯厅墙角瓷砖破损

序号	查验内容照片	情况描述
161		15 幢 2 单元 7 层瓷砖脱落
162		15 幢 2 单元消防井有垃圾
163		15 幢一单元 1 楼照明灯不亮
164		26 幢天台乱晾晒
165		26 幢天台，乱晾晒，乱种植，排水沟未清理，避雷针晾衣绳杂乱
166		26 幢天台，乱晾晒，乱种植，排水沟未清理，避雷针晾衣绳杂乱

序号	查验内容照片	情况描述
167		26 幢天台，乱晾晒，乱种植，排水沟未清理，避雷针晾衣绳杂乱
168		15 幢一单元 2 层防水层裂开
169		26-19 水井表杂物堆积
170		14 幢 3 单元 1 层消防门损坏
171		26-18 楼，玻璃遗失安装柜子
172		20 幢楼顶消防箱破损

序号	查验内容照片	情况描述
173		26-16 电梯厅筒灯故障
174		14 幢 2 单元 3 层消防栓破损
175		14 幢一单元进出口灯带不亮
176		15 楼吊顶破损，筒灯缺失
177		14 楼玻璃遗失安装柜子
178		14 幢一单元 2 层到 3 层中间有线网络电线外露

序号	查验内容照片	情况描述
179		26 幢 13 楼电梯厅防火门安装缝隙过大
180		26 幢 13 楼设备平台封包改造
181		26 幢 13 楼设备平台封包改造
182		26 幢 12 楼消火栓破损
183		26 幢 12 楼设备平台封包改造
184		26 幢 10 楼玻璃爆裂两块

序号	查验内容照片	情况描述
185		26 幢 10 楼玻璃爆裂两块
186		26 幢 9 楼检修口未封堵
187		26 幢 9 楼踢脚线脱落
188		26 幢 8 楼玻璃爆裂
189		26 幢 8 楼消火栓破损
190		26 幢 4 楼消火栓被遮挡

序号	查验内容照片	情况描述
191		25 幢门前地砖破损
192		25 幢门前地砖破损
193		25 幢门把手晃动
194		25 幢蜘蛛网遍布
195		25 幢 1 楼室外脏乱
196		25 幢消火栓门破损

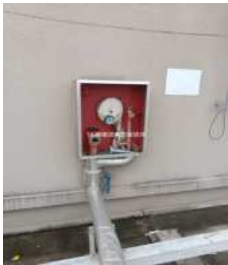
序号	查验内容照片	情况描述
197		19 幢-3 单元 3 电梯轿厢门有划痕
198		19-3 单元门厅屋顶有垃圾
199		25 幢天台排水沟垃圾未清理，排水口堵塞
200		25 幢天台排水沟垃圾未清理，排水口堵塞，晾衣绳遍布
201		25 幢天台消火栓门缺失
202		25 幢 19 楼消火栓遮挡

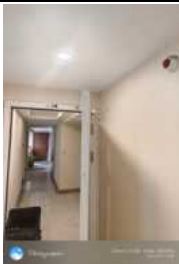
序号	查验内容照片	情况描述
203		25 幢消防栓 12 月均未点检
204		20 幢 2 单元 2 层钢化玻璃破损一块
205		25 幢楼梯扶手灰尘较大，长期未保洁
206		20 幢 1 单元 2 层钢化玻璃破损一块
207		25-14 防火门橡皮圈脱落
208		19-1-7 层踢角砖空鼓

序号	查验内容照片	情况描述
209		25-14 踢脚线脱落
210		19-1-6 层踢角砖空鼓
211		20 幢 1 单元电梯轿厢灯光板破损
212		25-14 踢脚线脱落
213		25 幢 12 层消火栓遮挡
214		25 幢 8 楼踢脚线脱落

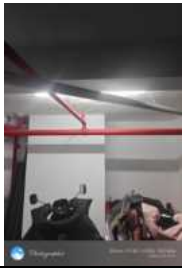
序号	查验内容照片	情况描述
215		18-3-8 楼踢脚线脱落
216		17 幢 2 单元 19 层消防通道内顶部灯没有灯罩
217		17 幢楼顶消防箱破损
218		17 幢楼顶消防补偿水箱进出水管阀门螺丝生锈
219		21 幢信报箱旁杂物堆积
220		18 幢一单元门厅上面有种植物

序号	查验内容照片	情况描述
221		17 幢楼顶有淤泥和杂草
222		17 幢楼顶有淤泥和杂草
223		17 幢楼顶栏杆生锈
224		21 幢楼梯地坪漆破损
225		21 幢天台机房楼梯扶手锈蚀
226		21 幢天台排水沟未清理堵塞

序号	查验内容照片	情况描述
227		21 幢天台消火栓门脱落
228		16 幢楼顶消防栓损坏
229		15 幢拐角处两块地砖缺失
230		21 幢 17 楼防火门密封条脱胶
231		16 幢 15 层消防门损坏
232		西门入口走廊上方，钢化玻璃一块损坏

序号	查验内容照片	情况描述
233		21 幢 6 楼 消防栓遮挡
234		16 幢 11 层 电梯口灯不亮
235		17 幢 1302 室 过道走廊顶部涂料脱落、走廊护栏钢化玻璃破损
236		商铺东风路 57 门口，地砖大面积损坏
237		17 幢 13 楼 1 单元 消防通道 消防门闭门器坏
238		21 幢 2 楼 防火门闭门器损坏

序号	查验内容照片	情况描述
239		16 幢 8 层墙体损坏
240		21 幢 1 楼单元大厅有渗水痕迹
241		商铺东风路 51 门口，地砖大面积损坏
242		21 幢 1 楼消防栓门变形，整幢楼消防栓 12 月均未点检
243		商铺东风路 49 门口，地砖部分损坏
244		21 幢负一层消防栓破损

序号	查验内容照片	情况描述
245		商铺东风路，部分车辆限位栏杆损坏
246		21 幢负一层蜘蛛网遍布
247		16 幢 5 层电梯口照明灯不亮
248		商铺东风路 45 号门口，花坛砖，地砖部分损坏
249		21 幢自行车库坡道墙面裂纹
250		21 幢自行车库坡道墙面裂纹

序号	查验内容照片	情况描述
251		商铺东风路 41 号门口，地砖部分损坏
252		商铺东风路 35 门口，地砖部分损坏
253		商铺东风路 27 门口，地砖部分损坏
254		16 幢 2 层玻璃顶有盆栽
255		16 幢 1 层消防门橡皮圈损坏
256		商铺和旺街 177 门口，地砖部分损坏

序号	查验内容照片	情况描述
257		商铺和旺街 171 门口，地砖部分损坏
258		商铺和旺街 157 门口，地砖部分损坏
259		商铺和旺街 151 门口，地砖部分损坏
260		商铺和旺街 149 门口，地砖部分损坏
261		商铺和旺街北门车库入口未启用，有一部分垃圾堆放
262		商铺和旺街北门车库入口处，部分地砖损坏

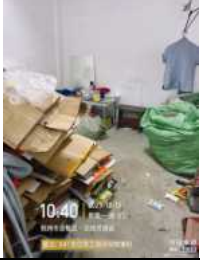
序号	查验内容照片	情况描述
263		25 幢沿商铺围墙开裂
264		商铺和旺街北门车库入口处，围墙开裂
265		商铺东风路 61 门口，减速带少一块
266		商铺东风路 77 门口，地砖部分损坏. 一部分下沉
267		商铺东风路 87 门口，地砖部分损坏
268		商铺东风路 87 号东边围墙开裂，空鼓
269		9-101 墙面裂开

三、公共区域设施设备查验现状一览表

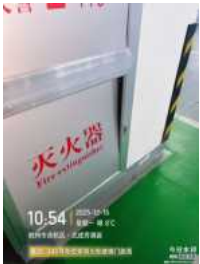
序号	查验内容照片	情况描述
1		西门车库坡道下方杂物堆积，积水严重
2		17 栋 2 单元负二层电梯入口旁，门打不开
3		17 栋 2 单元负二层电梯入口处消防指示牌不亮
4		17 栋 2 单元负二层电梯入口处风机房杂物堆积
5		设备间门上无标识
6		17 栋 2 单元负二层门口旁房间杂物堆积

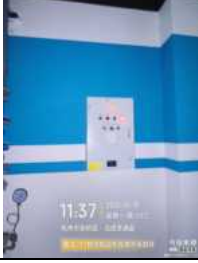
序号	查验内容照片	情况描述
7		884 车位旁消防疏散指示灯不亮
8		883 车位旁房间杂物堆积，闭门器损坏
9		883 车位旁配电间杂物堆积，无挡鼠板
10		765 车位旁电表间无挡鼠板
11		764 车位旁房间墙面有渗水痕迹，杂物堆积
12		764 车位旁房间杂物堆积，灯不亮

序号	查验内容照片	情况描述
13		763 车位旁风机房无保养痕迹，无挡鼠板
14		526 车位旁喷淋房 2 号排水泵故障
15		526 车位旁房间无挡鼠板，绝缘垫缺失
16		527 车位旁工具间有人居住痕迹
17		528 车位旁工具间杂物堆积
18		530 车位旁工具间门打不开

序号	查验内容照片	情况描述
19		21 栋 1、2 单元旁排水泵故障
20		68 风机房无挡鼠板和保养
21		21 幢弱电间门无法打开
22		532 车位旁两个工具间门无法打开
23		539 车位旁工具间墙面渗水，杂物堆积
24		541 车位旁工具间杂物堆积

序号	查验内容照片	情况描述
25		542 车位旁风机房灯不亮，杂物堆积
26		20 号配电间灯不亮，无挡鼠板和绝缘垫
27		543 车位旁工具间门上锁，打不开
28		87 号风机房杂物堆积
29		516 号工具间杂物堆积
30		522 号车位旁工具间杂物堆积，灯不亮

序号	查验内容照片	情况描述
31		346 号车位旁消火栓玻璃门脱落
32		17 栋 1 单元负二层门口旁配电间缺挡鼠板和绝缘垫和地坪脱落
33		17 栋 1 单元负二层门口旁配电间缺挡鼠板和绝缘垫和地坪脱落
34		927 号车位旁排水泵故障
35		12 号配电间无挡鼠板和绝缘垫
36		12 号配电间消防电话损坏

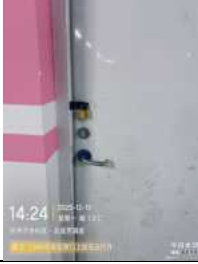
序号	查验内容照片	情况描述
37		12 号配电间地坪破损
38		1080 车位旁工具间灯损坏，杂物堆积
39		13 幢配电间无挡鼠板和绝缘垫
40		1085 号车位旁电表间桥架盖板缺失
41		1085 号车位旁设备间墙面渗漏水，桥架电线杂乱无盖板
42		11 栋非机动车库排水泵损坏

序号	查验内容照片	情况描述
43		12 号配电间墙面破损
44		27 号车位后配电间门打不开
45		892 号车位旁消防指示灯脱落，不亮
46		11 栋非机动车库配电间无挡鼠板，无绝缘垫，地坪损坏，灯损坏
47		10 号楼配电间无挡鼠板，无绝缘垫，地坪破损
48		10 号楼配电间无挡鼠板，无绝缘垫，地坪破损

序号	查验内容照片	情况描述
49		1198 号工具间杂物堆积
50		1199 号工具间杂物堆积
51		601 车位旁工具间门锁坏
52		18 号楼配电间无挡鼠板，无绝缘垫，杂物堆积
53		686 号车位电表间杂物堆积
54		19 号楼配电间孔洞未封

序号	查验内容照片	情况描述
55		786 号车位对面排水泵自动挡异常
56		828 号车位旁设备房闭门器损坏，锁损坏
57		826 号车位旁排水泵无法启动
58		14 栋 1 单元负一层排水泵启动异常
59		940 号车位 14 栋计量间电缆异常
60		14 号楼配电间电缆异常

序号	查验内容照片	情况描述
61		15 号楼配电间闭门器损坏
62		1017 车位旁电梯厅门禁设备缺失
63		1252 车位墙面破碎严重，未粉刷
64		1259 车位旁排水泵自动挡异常
65		1269 私自安装楼梯
66		1274 车位顶面墙面破碎

序号	查验内容照片	情况描述
67		1277 号车位旁排水泵自动挡异常
68		1281 车位旁墙面破碎
69		1289 车位旁排水泵自动挡异常
70		1343 号车位旁电表间无灯、墙面破损，消防电话故障、桥架改版缺失
71		1344 号车位旁门上锁无法打开
72		1412 号车位旁私自装空调

序号	查验内容照片	情况描述
73		1417 号车位旁排水泵自动挡异常
74		1479 号车位旁电表间桥架盖板缺失，缺少保养
75		1458 号车位旁排水泵启动异常
76		1502 号车位旁排水泵启动异常
77		429 号车位旁排水泵自动挡异常
78		262 前方车位人防排风机房排水泵启动异常

序号	查验内容照片	情况描述
79		270 车位前 24 号楼配电室门把手损坏
80		53 号车位旁 28 栋电表间消防电话损坏、桥架盖板缺失
81		10 号楼公电室旁房间内垃圾成堆
82		41 号车位旁排水泵无电源
83		8 号车位墙面破碎，私自安装卷帘门
84		58 号车位排水泵无法启动

序号	查验内容照片	情况描述
85		16 栋负二层楼梯口处排水泵手动失灵
86		20 栋负二层楼梯口排水泵控制柜无电源
87		927 车位设备杂物堆积
88		544 车位配电间电线裸露
89		配电间无上墙制度
90		车库 602 车位弱电箱门敞开，电线凌乱

序号	查验内容照片	情况描述
91		600 车位弱电箱门敞开
92		地库照明灯蜘蛛网多
93		424 车位前:发照明灯不亮
94		315 车位。消防控制箱门破裂
95		车库灯不亮
96		车库 734 车位附近多个灯不亮。

序号	查验内容照片	情况描述
97		车库 430 车位附近多个灯不亮。
98		车库 737 车位附近多个灯不亮。
99		杂物堆积
100		消防水袋多数发霉
101		车库 832 号排烟风机房，没有上墙巡检记录。
102		车库 832 号排烟风机房门，没有锁住。

序号	查验内容照片	情况描述
103		车库 781 号附近，多个通道照明灯不亮。
104		车库 927 号排烟风机房，门锁坏。
105		车库 921 号车位，消防栓门破损。
106		车库 921 号车位消防泵房，没有巡检记录。
107		车库 921 号车位，消防泵房门没锁住
108		003 车位电表箱无法锁住

序号	查验内容照片	情况描述
109		159 车位边消防栓玻璃破损
110		车库 923 号车位前通道，部分照明灯不亮。
111		072 车位消防栓漏水
112		车库 860 号车位前通道，部分照明灯不亮。
113		车库 896 号车位。湿式报警阀间，集水井不能启动。
114		车库报备 96 号车位湿式报警阀间，照明灯不亮。

序号	查验内容照片	情况描述
115		车库 896 号车位。湿式报警阀间，门没有锁住。
116		车库 980 号前通道，多个照明灯不亮。
117		283 车位边消防栓玻璃破损
119		车库 1206 号车位，消防卷帘门不能手动。
120		车库 1191 号车位单元通道多个应急疏散灯不亮。
121		车库 46 号车位前通道，多个照明灯不亮。

序号	查验内容照片	情况描述
123		车库 1560 车位前通道，多个照明灯不亮。
124		车库 1468 车位前弱电箱门敞开，线材凌乱。
125		车库 1403 车位单元出口，应急疏散指示灯不亮。
126		疏散指示灯不亮
127		疏散指示灯不亮
128		车库 687 车位配电间，地上垃圾杂物，没有管理制度上墙，没有巡检记录，配电间门没锁。

序号	查验内容照片	情况描述
129		疏散指示灯不亮
130		516 车位旁，风机房杂物堆积
131		20 幢 2 单元电梯集水井，不能启动
132		16-2 非机动车库灯不亮
133		16 幢非机动车库下面疏散灯全部不亮
134		16 幢 2 单元非机动车库透气窗破损。

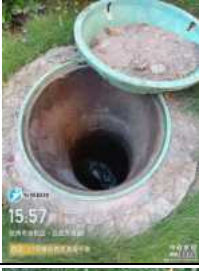
序号	查验内容照片	情况描述
135		17幢一单元消防通道灯不亮
136		17幢二单元-1楼非机动车库蜘蛛网特多
137		12幢1单元非机动车库疏散指示灯脱落
138		12幢一单元, 非机动车库消防栓盖板损坏
139		11幢非机动车库, 消防栓门破损。
140		10幢一单元-1楼非机动车库堆积杂物

序号	查验内容照片	情况描述
141		21 幢 2 单元非机动车车库消防栓盖板损坏
142		10 幢 1 单元负一非机动车库杂物堆积
143		25 栋 1 单元非机动车库，疏散应急灯不亮。
144		应急疏散灯不亮
145		车库 141 号车位，应急疏散灯不亮。
146		

序号	查验内容照片	情况描述
147		车库 606 号车位，风机房支架腐蚀
148		892 车位疏散应急灯掉落
149		16 幢 4 层应急照明灯不亮
150		车库 893 号车位前通道，多个照明灯不亮。
151		车库 866 车位减速带破损
152		车库 972 号车位高配室，指示灯不亮

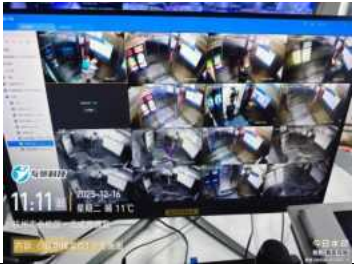
序号	查验内容照片	情况描述
153		车库 967 号车位前通道，多个应急疏散指示灯不亮。
154		车库 187 号车位，风机房内有杂物，风机房内都没有巡检记录。
155		218 车位用你灯不亮防火门掉落

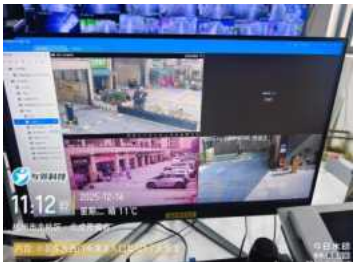
四、给排水设施查验现状一览表

序号	查验内容照片	情况描述
1		21 号楼污水井缺失防坠网
2		11 号楼化粪池清淘干净
3		20 号楼污水井缺失防坠网
4		11 号楼化粪池清淘干净
5		20 和 21 幢之间绿化被隔离用于他用
6		11 幢前面污水井盖被堵死

序号	查验内容照片	情况描述
7		外围污水井均无防坠网
8		路面雨水沟垃圾堵塞
9		11 幢前面污水井盖被堵死
10		商铺前排污总管到堵塞外溢处
11		路面自来水井盖均无防坠网

五、智能化弱电系统查验现状一览表

序号	查验照片	情况描述
1		电梯监控储存硬盘正常（56 天）
2		消监控室线路杂乱
3		车库监控储存硬盘正常（30 天）
4		小区路面实时监控 4 个无画面
5		小区路面实时监控 3 个无画面
6		小区电梯监控 1 个无画面

序号	查验照片	情况描述
7		小区车库西门南通道入口监控 1 个无画面
8		小区车库监控 2 个无画面
9		小区主干道监控 3 个无画面
10		小区外围监控 1 个无画面
11		小区儿童游乐场处监控 1 个无画面
12		南门车库道闸损坏

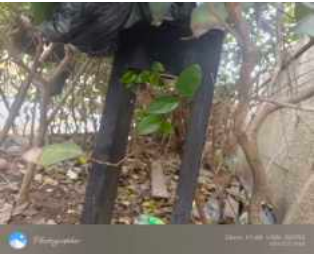
序号	查验照片	情况描述
13		消监控室监控无画面

六、景观绿化系统查验现状一览表

序号	查验内容照片	情况描述
1		18 幢旁草坪枯萎，黄土裸露
2		儿童游乐场所花坛黄土裸露
3		儿童游乐场游乐设施未保养
4		22 幢旁小公园黄土裸露，枯叶未清理

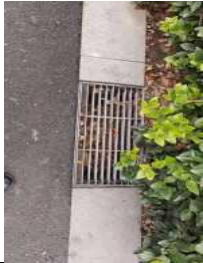
序号	查验内容照片	情况描述
5		22 幢大门口处绿植修剪过度
6		22 幢大门口处草坪灯松动
7		22 幢围栏旁私自隔离种菜
8		25 幢非机动车库旁绿植枯死
9		26 幢门草坪护栏掉落
10		4-108 堆放绿化枯枝

序号	查验内容照片	情况描述
11		4-106 绿化种菜
12		3-104 绿化种菜
13		8-113 绿化黄土裸露
14		9-107 绿化堆放建筑垃圾
15		1-109 绿化破损
16		6 幢绿化种菜

序号	查验内容照片	情况描述
17		西门入口花箱大面积生锈，部分损坏
18		西门入口部分围栏损坏
19		18 幢西草坪灯不亮
20		21-2 单元草坪灯不亮
21		28 幢车位旁高杆灯不亮
22		27 幢 2 单元车位旁高杆灯不亮

序号	查验内容照片	情况描述
23		电瓶车摆放乱
24		24 幢路边下水口落叶较多
25		24 幢 2 单元门口缺苗
26		3-113 草坪灯破损
27		4-106 种菜
28		24 幢门口绿化黄土裸露

序号	查验内容照片	情况描述
29		21 幢前面绿化乔木枯死（现发芽）
30		23 幢 2 单元门口缺苗
31		23 幢 2 单元门口绿化黄土裸露
32		别墅区草坪灯两路线故障
33		23 幢 1 单元边上绿化黄土裸露
34		26 幢 2 单元前草皮被人踩坏

序号	查验内容照片	情况描述
35		22 幢 2 单元门口绿化黄土裸露
36		22 幢 1 单元门口绿化黄土裸露，缺苗
37		25 幢路边下水口落叶较多
38		26 幢门口部分围栏损坏，指引牌倾斜
39		18 幢 2 单元门口绿化黄土裸露，缺苗
40		3-105 门前道路破损，污水井盖破损

序号	查验内容照片	情况描述
41		3-109 门口道路破损
42		3-111 门口道路破损
43		3 幢旁边道路损坏
44		6-104 门前灯不亮
45		7-103 门前灯不亮
46		7-106 门前灯不亮

序号	查验内容照片	情况描述
47		7-105 门前灯不亮
48		6-108 门前灯不亮
49		6-112 门前灯不亮
50		14 幢旁边有建筑垃圾
51		5-115 门前灯不亮
52		6-103 门前灯不亮

序号	查验内容照片	情况描述
53		1-119 门前灯不亮
54		1-114 门前灯不亮
55		1-109 旁边黄土裸露
56		1-108 门口黄土裸露
57		1 幢旁边有枯枝败叶堆落
58		1-103 旁边路灯不亮

序号	查验内容照片	情况描述
59		7-102 黄土裸露
60		8-113 黄土裸露
61		6 幢后面部分冬青坏死
62		9-105 有玻璃堆放
63		8-106 路灯损坏
64		10 幢边上有践踏绿化现象

序号	查验内容照片	情况描述
65		11 幢边上有一颗香樟树断裂
66		11 幢篮球场网破损
67		11 幢篮球场地面破损严重
68		10 幢至 11 幢之间有杂草丛生
69		西门进口两边落叶较多
70		绿化带落叶较多

序号	查验内容照片	情况描述
71		17 旁绿化带被破坏
72		13 幢后面樟树枝干坏死
73		11 幢前面樟树坏死
74		18 幢前面园区摆件破损
75		17 旁边绿化带被破坏
76		12-13 幢之间黄土裸露严重

序号	查验内容照片	情况描述
77		物业办公室前弱电井，覆盖草皮破损。
78		北门内绿化?推墅药 h 园区提示指
79		北门监控杆歪斜
80		22 幢反正 2 单元北面绿化带，高杆灯不亮。

七、人防系统查验现状一览表

序号	查验内容照片	情况描述
1		27 幢人防门下垂油漆脱皮
2		人防门下无枕木

序号	查验内容照片	情况描述
3		人防门下无枕木
4		人防门槛被拆
5		人防洗消间卫生差，顶部渗水
6		
7		199 车位人防门缺少开关把手 1 个
8		190 车位人防门缺少开关把手 1 个

第三部分：电梯系统查验报告

电梯系统查验报告 及问题汇总

检 验 单 位	杭州虹安电梯有限公司
使 用 单 位	杭州海川物业服务有限公司
用户 设备 编号	北城芳满园
设 备 合 同 号	
规 格 型 号	OTIS
额 定 载 重 量	1000kg
额 定 速 度	1.75m/s
使 用 年 限	
制 造 单 位	奥的斯机电电梯有限公司
诊断报告:	
1. 20幢2单元、22幢2单元、24幢2单元、11幢2单元4台电梯1楼按钮损坏，影响电梯正常使用，需更换； 2. 10幢2单元、13幢2单元、26幢2单元3台电梯三方通话损坏，电梯发生困人故障时，被困人员将无法及时与外界取得联系，上述现象影响电梯正常使用，存在安全隐患，建议更换； 3. 28幢2单元底坑有水，需及时清理，避免易损件受潮损坏； 4. 13幢2单元减速开关损坏，建议更换； 5. 27幢1单元2台电梯轿厢地板磨损严重，建议更换； 6. 部分轿厢照明损坏，建议更换； 7. 油杯损坏，油量少，需添加导轨油，更换油杯； 8. 补偿链伸长拖地，产生噪音，磨损加快，需截短； 9. 限速器钢丝绳伸长，需截短； 10. 涨紧轮离地距离过短，不符合规定，需调整； 11. 轿顶、底坑卫生差；	
签收栏:	

尊敬的客户：

您好，根据《中华人民共和国特种设备安全法》第四十六条规定：**电梯制造单位发现电梯存在严重故障隐患时，应当及时告知电梯使用单位。**我们对您单位上面所列设备号的电（扶）梯做了检查，并将检查中发现存在问题的或安全隐患的部件拍照，具体请您查阅附件报告内容。为了使您了解贵单位电（扶）梯运行状况，我们向您提交此份报告，并请您签收。感谢您的配合！

报告提交人： 朱俊 日期： 2025-12-6 联系电话： 15925684822 （负责人）

客户签收人： _____ 日期： _____ 联系电话： _____ （负责人）

【北城芳满园】

电梯检查实况记录

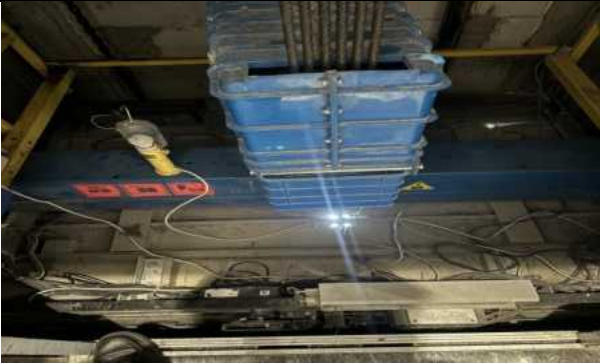
1. 25-2 涨紧轮位置过低	2. 25-2 轿厢照明失效
	
3. 油杯油少	4. 轿顶卫生差
	
5. 26-1-2 涨紧轮位置过低	6. 补偿链拖地
	
7. 控制柜钥匙损坏	8. 26-1-1 补偿链拖地
	

9. 26-1-1 涨紧轮位置过低	10. 26-1-1 不平层
	
11. 26-1-1 外呼按钮损坏，外呼显示板损坏	12. 27-1-2 轿厢地板磨损
	
13. 27-1-2 控制柜门锁损坏	14. 补偿链拖地
	
15. 27-1-1 轿厢地板磨损	16. 补偿链拖地
	

17. 27-1-1 轿顶卫生差	18. 27-1-1 外呼按钮损坏，外呼显示板损坏
	
19. 27-1-1 厅门变形	20. 28-1 下行按钮损坏
	
21. 28-2 轿厢照明损坏	22. 28-1 按钮损坏
	
23. 底坑卫生差	24. 补偿链拖地
	

25. 21-1 油杯无油	26. 21-1 涨紧轮位置偏低
	
27. 20-1 油杯损坏，油少	28. 24-2 按钮损坏
	
29. 24-1 补偿链伸长	30. 22-1 油杯损坏，油少
	
31. 22-1 补偿链伸长	32. 15-2 轿顶有杂物
	

33. 14-3 对重挡板未安装	34. 14-3 轿顶有杂物
	
35. 18-1 底坑有水	36. 18-2 轿顶有杂物
	
37. 19-3 外呼按钮损坏	38. 19-2 底坑有杂物
	
39. 17-2 补偿链拖地	40. 17-2 轿顶卫生差
	

41. 17-1 补偿链拖地	42. 17-1 轿顶照明失效
	
43. 16-2 轿顶接线混乱	44. 16-2 补偿链拖地
	
45. 16-1 补偿链拖地	56. 轿顶卫生差
	
57. 12-2 补偿链伸长，只有一根	58. 12-1 有一根补偿链
	

第四部分：消防系统查验报告及问题汇总

消防系统查验报告 及问题汇总

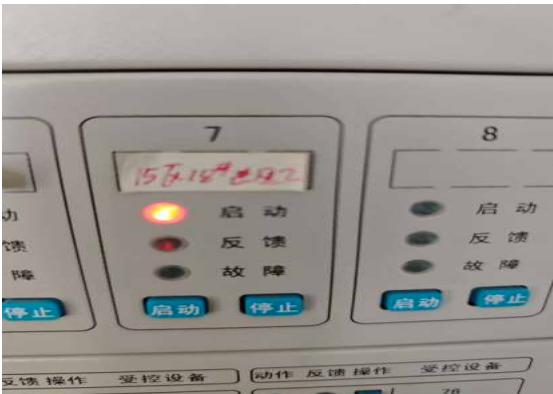
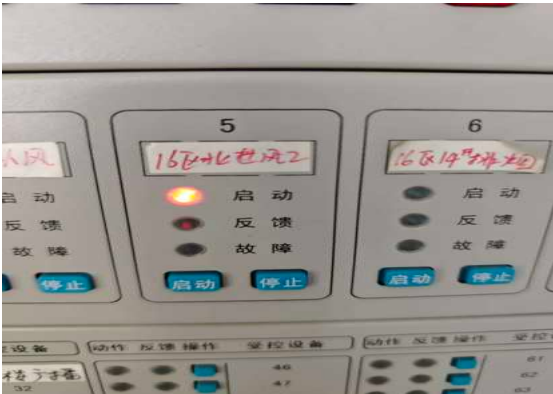
由于消防主机 50 多个火警，不具备做联动测试条件，特此说明

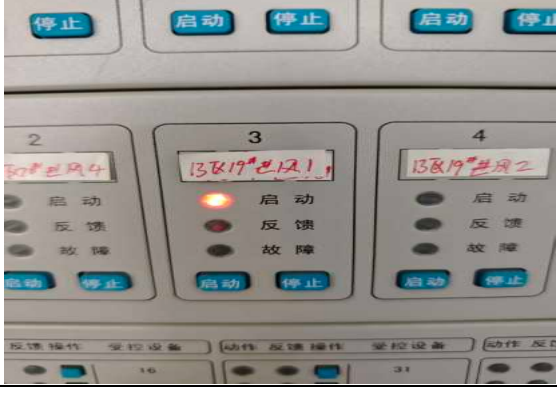
一、消防问题综述

- 1. 主机故障:80 个
- 2. 屏蔽:1 个
- 3. 41 个火警复位不了
- 4. 电话主机无地址表
- 5. 电话主机部分电话不在线
- 6. 37 号分机报故障
- 7. 多线启动无反馈
- 8. 报警回路无编码表
- 9. 喷淋泵在联动状态，打自动直接启泵
- 10. 部分多线无标识
- 11. 总线盘无标识
- 12. CRT 屏幕闪烁，看不清

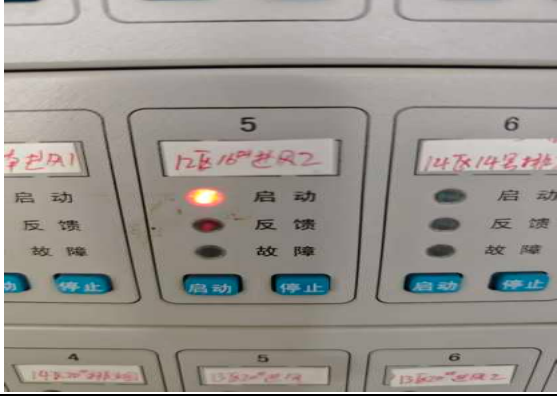
二、消防检查实况记录

序号	照片	照片
1		
2		

序号	照片	照片
3		
4		
5		
6		

序号	照片	
7		
8		
9		
10		

序号	照片	
11		
12		
13		
14		

序号	照片	
15		
16		
17		
18		

序号	照片	照片
19		
20		
21		
22		

序号	照片	
23		
24		
25		
26		

序号	照片	
27		
28		
29		
30		

序号	照片	照片
31		
32		
33		
34		

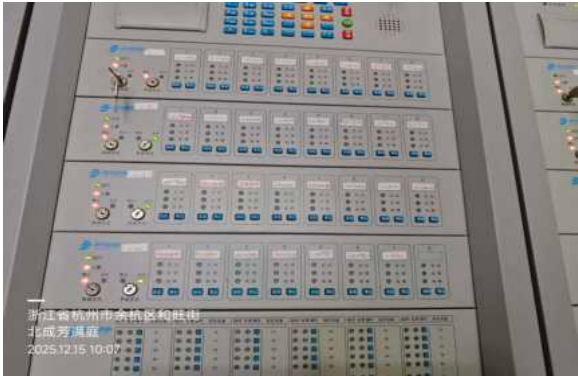
序号	照片	
35		
36		
37		
38		

序号	照片	照片
39		
40		
41		
42		

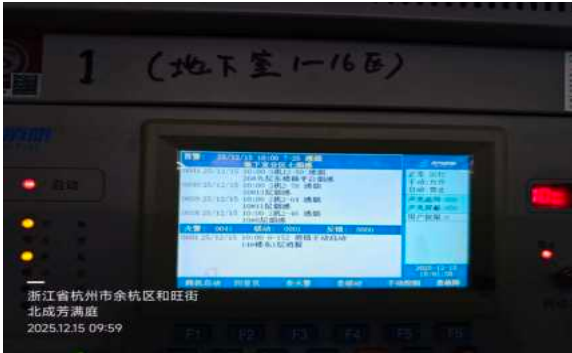
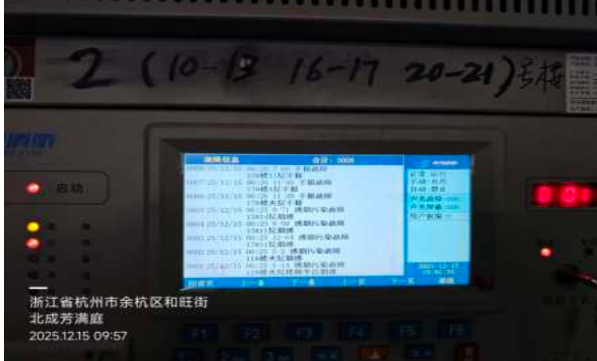
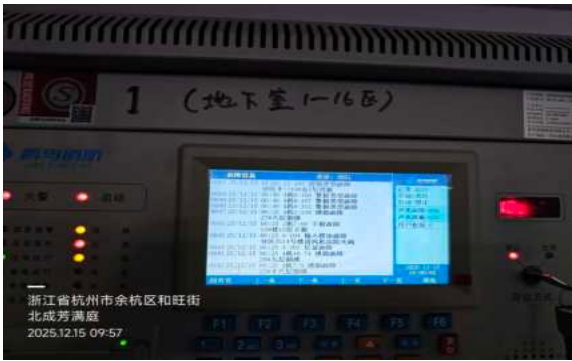
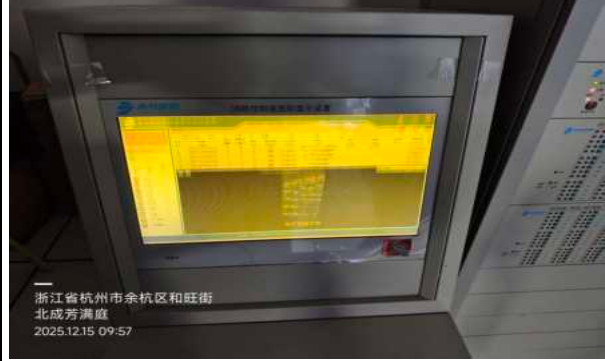
序号	照片	
43		
44		
45		
46		

序号	照片	照片
47		
48		
49		
50		

序号	照片	
51		
52		
53		
54		

序号	照片	照片
55		
56		
57		
58		

序号	照片	照片
59		
60		
61		
62		

序号	照片	照片
63	 浙江省杭州市余杭区和旺街 北成芳满庭 2025.12.15 09:59	 浙江省杭州市余杭区和旺街 北成芳满庭 2025.12.15 09:57
64	 浙江省杭州市余杭区和旺街 北成芳满庭 2025.12.15 09:57	 浙江省杭州市余杭区和旺街 北成芳满庭 2025.12.15 09:57
65	 浙江省杭州市余杭区和旺街 北成芳满庭 2025.12.15 09:57	 浙江省杭州市余杭区和旺街 北成芳满庭 2025.12.15 09:57
66		

第五部分：各系统问题汇总及整改建议

一、问题数量汇总

序号	模块	问题数量（个）	备注
1	资料缺失	68	根据现场查验统计，普遍问题问题未做详细统计，详见照片一览表，特此说明。
2	公区共有部位	337	
3	设施设备系统	183	
4	给排水系统	34	
5	智能化弱电系统	17	
6	景观绿化系统	80	
7	人防系统	8	

二、楼栋公区系统整改意见

1. 天台区域：为天台门加装防火锁并张贴警示标识，清理违规晾晒物品；补齐消防栓门，除锈修复机房铁质楼梯。
2. 楼栋安全通道：发布通知限期业主自行清理杂物，逾期统一清运，建立每日巡查机制严防反弹。
3. 电井、水井：清理杂物并加装带锁柜门，明确专人管理，加强业主安全宣传。
4. 楼道设施：全面检修更换不亮消防指示灯、破损门锁及闭门器。
5. 机动车库：修复地坪开裂与顶部破损，清理墙面脏污及裸露钢筋；拆除公共区域违规空调外机。
6. 安全出口指示牌：逐点修复或更换不亮、脱落、破损及缺失标识，实现全覆盖整改。
7. 楼道墙面吊顶：分批次修复墙皮脱落部位，对松动部位先加固并设置警示。整改由物业牵头分部门协同推进，15 日内完成核心隐患整改，后续建立定期巡检与维保机制，确保问题不反弹。

三、设施设备系统整改意见

1. 设备房：补全门牌标识、巡检记录及上墙制度，增设挡鼠板与绝缘垫，清退住人及垃圾，修复桥架盖板、线路、墙面地坪及灯具。
2. 消防器材：配齐配电房灭火器，更换破损消防栓，修复消防电话。
3. 排水泵：检修故障泵，更换锈蚀井盖，排查降噪；梳理设施清单。
4. 完善维保记录，缩短检查间隔。
5. 消防水泵房补全平面图及应急灯。
6. 核查地下车库 28 处未上锁无名牌房间，补标识并规范管理。
7. 全面修复车库不亮及脱落的照明灯、消防指示灯。

四、给排水系统整改意见

1. 清除污水井盖杂草，处理卡死问题确保开合顺畅；
2. 为所有雨污水井加装防坠网，清理井内树叶等杂物；
3. 优先疏通商铺前堵塞污水井，解决外溢问题。整改完成后建立定期巡检清掏机制，每月排查雨污水井状况，及时处理杂物堆积、井盖损坏等问题，保障排水系统通畅。

五、智能化弱电系统整改意见

1. 修复 16 个异常监控画面，整改 3 个大门及路面实时监控无法回放问题；
2. 维修南门车库损坏道闸；
3. 增设电子围栏系统；
4. 更换消监控室损坏摄像头，整理混乱线路，修复不亮消防指示灯。门禁、对讲及停车管理系统运行良好，需持续保持巡检。

六、景观绿化系统整改意见

1. 对 1-109 旁等 4 处裸秃草坪补植草皮；
2. 清理 6 幢后坏死冬青等枯枝死株，修复 17 幢旁被破坏绿化带，补种相应植被；
3. 修复或更换 18 幢西等 16 处破损、不亮的草坪灯及高杆灯；
4. 更换 25-2 门前等 4 处破损路面地砖及 3 幢旁破损污水井盖；
5. 全面检修娱乐健身场所及园建结构，修复破损部位并做好保养。整改完成后建立定期巡检机制，每月排查植被生长及设施完好情况，及时处理问题，提升园区环境品质。

七、人防系统整改意见

1. 检修闭合不严的人防门，确保完全合拢；补配缺失枕木防止门体下沉变形，补齐人防门槛，更换 119、190 车位旁缺失的人防门把手；
2. 为人防风机房增设挡鼠板及灭火器，清理堆积垃圾；检修除锈排烟通风设备，做好清洁维护；
3. 排查墙面渗水源头，采取堵漏、防水处理等措施解决渗水问题。整改完成后建立定期巡检维保机制，每月核查人防设施完好及运行状况，确保符合人防安全规范要求。