

DB63

青海省地方标准

DB 63/T 2318—2024

办公用房维修管理规范

2024 - 08 - 21 发布

2024 - 09 - 25 实施

青海省市场监督管理局

发布

前 言

本文件按照GB/T 1.1-2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由青海省省直机关事务管理局提出并归口。

本文件起草单位：青海省省直机关事务管理局、青海改革发展研究院、青海省质量和标准研究院。

本文件主要起草人：刘永靖、何国斌、肖昉、祁兆君、李洪明、马震、王孔容、文莉萍、李鸿雁、杨占福、王曙荣、韩晓艳、李上、孙宇华。

本文件由青海省省直机关事务管理局监督实施。

办公用房维修管理规范

1 范围

本文件规定了机关办公用房（以下简称“办公用房”）维修管理的基本原则、管理要求、维修内容、维修管理、工作程序、经费安排及管理、项目实施、项目验收及维护等内容。

本文件适用于本级机关办公用房的维修管理，各市（州）、县（市、区、行委）机关办公用房维修管理可参照执行。

2 规范性引用文件

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

- GB 5749 生活饮用水卫生标准
- GB 7588 电梯制造与安装安全规范
- GB 7588.1 电梯制造与安装安全规范 第1部分：乘客电梯和载货电梯
- GB 7588.2 电梯制造与安装安全规范 第2部分：电梯部件的设计原则、计算和检验
- GB/T 18775 电梯、自动扶梯自动人行道维修规范
- GB/T 36710 公共机构办公区节能运行管理规范
- GB/T 39673.3 住宅和楼宇电子系统（HBES）及楼宇自动化和控制系统（BACS）第 3 部分：电气安全要求
- GB/T 50002 建筑模数协调标准
- GB 50015 建筑给水排水设计标准
- GB 50023 建筑抗震鉴定标准
- GB 50189 公共建筑节能设计标准
- GB 50209 建筑地面工程施工质量验收规范
- GB 50210 建筑装饰装修工程质量验收标准
- GB 50222 建筑内部装修设计防火规范
- GB 50223 建筑工程抗震设防分类标准
- GB 50242 建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范
- GB 50292 民用建筑可靠性鉴定标准
- GB 50300 建筑工程施工质量验收统一标准
- GB 50325 民用建筑工程室内环境污染控制标准
- GB 50339 智能建筑工程质量验收规范
- GB 50348 安全防范工程技术规范
- GB 50375 建筑工程施工质量评价标准
- GB 50411 建筑节能工程施工质量验收标准
- GB 50736 民用建筑供暖通风与空气调节设计规范

GB 50981 建筑机电工程抗震设计规范
GB 55015 建筑节能与可再生能源利用通用规范
JGJ/T 132 居住建筑节能检测标准
JGJ/T 177 公共建筑节能检测标准

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

办公用房

省级机关占有、使用或者确认属于机关资产，用于保障机关正常办公的工作场所。

3.2

大中修

大修是指需牵动或者拆除部分主体构件或者设备，但不需要全部拆除的修缮工程；中修是指需牵动或者拆除少量主体构件，进行局部维修，并保持原房屋规模和结构的修缮工程。

3.3

日常维修

以保持办公用房及其设备设施的正常使用功能为目的，为修复、排除房屋或其设备设施轻微损伤、故障，采取以经验判断为主的现场检查。

3.4

系统

由若干成分有机组合成能履行某种综合功能的集合体，如承重系统、围护系统、给排水系统等。

4 基本原则

办公用房维修应遵循非危不修和非必要不修原则，必要维修应遵循勤俭节约、经济适用、节能环保的原则，并注重恢复和完善使用功能。

5 管理要求

5.1 分类管理

5.1.1 办公用房维修包括大中修和日常维修。

5.1.2 日常维修和检查由办公用房使用单位负责，所需经费由办公用房使用单位在本部门预算公用经费定额中统筹解决，经费不足的可自筹解决。

5.1.3 大中修由办公用房使用单位申报，省直机关事务管理局审批，会同财政部门统筹解决经费。

5.2 管理职责

5.2.1 省直机关事务管理局

包括但不限于以下内容：

- a) 会同财政、住建等部门制定办公用房维修管理规范，并建立动态调整机制；
- b) 受理审批办公用房使用单位申报的大中修项目维修方案；
- c) 将办公用房使用单位上报的维修方案编进年度维修计划，向财政部门申报维修预算；
- d) 监督或管理办公用房维修项目的实施和验收。

5.2.2 办公用房使用单位

包括但不限于以下内容：

- a) 组织办公用房的日常检查和维修；
- b) 根据日常检查和使用实际情况提出办公用房大中修申请表（申请表参见附录 A）；
- c) 按照省直机关事务管理局的批复编制方案并组织实施；
- d) 对大中维修项目组织竣工验收并备案。

6 维修内容

6.1 维修评定

- 6.1.1 办公用房各分系统的维修检查与评定内容应按照附录 B 的规定执行。
- 6.1.2 办公用房各分系统的维修类别应符合附录 C 的要求。
- 6.1.3 特殊办公用房维修有规定的，按其规定执行。
- 6.1.4 地震区办公用房的安全性鉴定和维修，应与抗震鉴定及加固结合进行，鉴定和维修结果应符合 GB 50023 的规定。

6.2 承重系统

- 6.2.1 承重系统包括地基基础和主体结构，主体结构类型包括砌体结构、混凝土结构、钢结构、砖木结构等。
- 6.2.2 日常维修包括封闭裂缝、除锈、防锈和防腐，以及对各种易损部位或构件进行更换或修复等。
- 6.2.3 大中型维修主要包括地基基础的加固和承重结构的补强加固、改造；围护（承重）系统承重构件的补强加固或更换。隔震支座及阻尼器更换。砌体结构墙体加固宜采用高延性复合材料进行加固。

6.3 围护系统

- 6.3.1 围护系统包括地下防水、楼地面防水、非承重墙体、外墙、屋面、外窗、玻璃幕墙等。
- 6.3.2 日常维修包括封闭裂纹、清理雨水孔、天沟、地沟等排水通道以及零星渗漏点的密封等。
- 6.3.3 大中型维修应做好防水、防渗漏、防潮、防风化等工程，同时对原屋面和外墙的隔热、保温效果和防火性能做出评价，并据以进行必要的修复或节能改造。

6.4 装饰装修系统

- 6.4.1 装饰装修系统包括抹灰、门窗、吊顶、轻质隔墙、饰面板安装、饰面砖粘贴、幕墙、涂饰、裱糊与软包、细部、地面工程。
- 6.4.2 建筑装饰装修的使用年限超过下表 1 规定年限时，应及时组织检查与评定。

表1 建筑装饰装修使用年限

工程名称	使用年限
抹灰工程	12年
门窗工程	12年
吊顶工程	6年
轻质隔墙工程	12年
饰面板安装工程	12年
饰面砖粘贴工程	12年
幕墙工程	12年
涂饰工程	6年
裱糊与软包工程	6年
细部工程	6年
地面工程	水泥地面工程、石材地面工程、陶瓷地面工程12年；实木地面工程、复合木地面工程、竹地面工程6年；地毯3年。

6.4.3 装饰装修标准应符合《党政机关办公用房建设标准》和《党政机关办公用房管理办法》的要求，室内环境应符合 GB 50325 的规定，工程质量应符合 GB 50209 和 GB 50210 的规定和设计要求。

6.5 给排水系统

6.5.1 给排水系统维修包括器具、设备、管材、配件的改造更新。

6.5.2 给排水系统大中修包括但不限于：

- a) 按系统更换器具、设备、管材和配件等；
- b) 对独立子系统进行改造、更新，或对各个子系统进行全面更新；
- c) 选用当前节能、节水、效率高的器具和设备对原系统进行改造。

6.6 供暖系统

6.6.1 供暖系统包括热源、换热站、供热管网、室内末端的采暖，散热设备管材、配件的改造更新。

6.6.2 经大中修的供暖系统，其主要材料、设备的性能应符合《特种设备安全监察条例》及安全技术规范的规定；其预期的正常使用年限不宜低于 15 年。

6.7 通风与空调系统

6.7.1 通风与空调系统包括冷源与热源系统、输送系统、末端处理系统、调节阀类与送回风口附件以及电气自动控制系统等。

6.7.2 通风与空调系统中主要材料、设备的预期正常使用年限不应低于 10 年，宜不低于 15 年。

6.7.3 两次维修的时间间隔：

- a) 中修：与前次中修、大修的竣工时间相隔宜大于 6 年且不应少于 4 年，如系统状况良好，宜延长维修的间隔时间；
- b) 大修：与前次大修或改造的竣工时间相隔宜大于 10 年且不应少于 6 年，如系统状况良好，宜适当延长维修的间隔时间。

6.8 电气系统

6.8.1 电气系统包括变配电室、供电干线、动力、照明、备用和不间断电源、防雷及接地、室外电气等子系统。

6.8.2 电气系统的检查维修应以原设计、施工、历次大修以及日常维修等的技术文件和记录为依据，对照工程实际核对其符合性。若档案已缺失，应实测补齐。

6.8.3 大中修及增加用电容量的部分，应进行设计计算，做好文件存档。大中修施工应有书面记录并存档。

6.8.4 经大中修的电气系统，其预期的正常使用年限不宜低于 15 年。

6.9 电梯系统

6.9.1 电梯系统包括通道、机房、井道、底坑、曳引系统、传动系统、控制系统、门系统等。

6.9.2 电梯维修包括在电梯交付使用后的维护保养、修理，改造和更新等服务，维修活动的实施应符合 GB/T 18775 的规定，更新后的电梯系统应按 GB 7588 的规定重新进行检查。

6.10 消防系统

6.10.1 消防系统包括火灾自动报警系统、火灾应急照明和疏散指示系统、水灭火系统、气体灭火系统、防排烟系统、防火门与防火卷帘等子系统。

6.10.2 消防系统的使用年限不应超过最大使用年限。

6.10.3 大中修的整体改造应按照 GB/T 50002、GB 50222 执行。

6.11 建筑智能化系统

6.11.1 建筑智能化系统包括智能化集成、信息设施、信息化应用、公共安全、建筑设备管理、综合布线等子系统。

6.11.2 建筑智能化系统的预期正常使用年限，除综合布线系统为 15 年外，其他系统为 8 年。

6.11.3 新建和更新改造后的建筑智能化系统及其子系统应符合 GB/T 39673.3 的规定，且 6 年内不宜进行更新改造。

6.12 建筑节能与可再生能源系统

6.12.1 建筑节能与可再生能源系统包括建筑围护结构系统节能、建筑设备节能、太阳能热水系统、光伏发电系统、雨水回收处理系统以及地源热泵等。

6.12.1.1 经大中修的项目，其主要材料、设备、器具的性能及节能效率应符合 GB 55015、GB/T 36710、GB 50189 的规定，其预期的正常使用年限不宜低于其主要零件使用寿命。

6.13 管网系统

6.13.1 办公区附属设施系统包括包括管网和地下车库等系统。其中管网系统包括室外给排水管网、室外供热管网、室外供冷管网、室外电力管道以及室外消防管道；地下车库检查维修内容包括防排烟设备、排水系统、消防设施、安全疏散通道。

6.13.2 除特殊情况外，办公区附属设施的大中修，宜与其他相关系统的大中修同时安排。

7 维修管理

7.1 维修方式

- 7.1.1 日常维修：对不影响结构安全及使用安全的，由办公用房使用单位组织日常维修。
- 7.1.2 大中修：对使用时间较长、设施设备老化、功能不全、有安全隐患的，应进行大中修。大中修分为以下两种方式，即仅对任一分系统进行的专项维修和根据各分系统维修类别综合评定出全系统的综合维修。

7.2 维修条件

办公用房大中修条件：

- a) 房屋基础受到损坏，发生不均匀沉降且有加剧的趋势，加固后并不影响继续使用；
- b) 房屋墙体裂缝、倾斜、空鼓等，损坏严重且有加剧的趋势，维修后并不影响继续使用；
- c) 房屋地面、顶棚、墙面、门窗等严重老化或损坏的；
- d) 房屋屋面大面积渗漏，部分屋面塌陷，必须进行大中修的；
- e) 水、电、冷暖、消防等设施设备严重老化或损坏，已无法使用或无法正常使用，需进行局部或全部更换的；
- f) 其他确需大中修的情形。

7.3 检查维修年限

7.3.1 承重系统

日常检查宜在房屋投入使用后的前3年（软弱地基应为前5年），每年进行1次，而后每隔6～12年检查1次；使用已超过30年的办公用房，检查间隔宜为3～6年。

综合检查宜每隔12年进行1次，宜与日常检查错开。若日常检查时发现较严重的问题，应立即进行综合检查维修。

7.3.2 围护系统

日常检查宜在房屋投入使用后的前3年，每年雨季前进行1次，之后每隔3年检查1次。

综合检查宜每隔5年进行1次，且应与日常检查错开进行。若日常检查中发现严重问题，应委托有资质的单位进行综合检查维修。

7.3.3 装饰装修系统

日常检查周期，应符合下表2建筑装饰装修系统日常检查周期的规定。

综合检查表1建筑装饰装修使用年限。

表2 建筑装饰装修系统日常检查周期

序号	子系统名称	外观检查	功能检查	安全检查
1	抹灰	1年	1年	1年
2	门窗	1年	1年	1年
3	吊顶	1年	——	1年
4	轻质隔墙	1年	需要时	——
5	外墙或内墙饰面板	6个月	1年	正常情况下1年；台风、地震、火灾等自然灾害后及时检查

6	外墙或内墙饰面砖	1年	1年	1年
7	幕墙	6个月	1年	正常情况下1年；台风、地震、火灾等自然灾害后及时检查
8	涂饰	1年	——	——
9	裱糊与软包	1年	——	——
10	细部	1年	1年	1年
11	地面	1年	1年	——
12	室内环境质量	——	——	有异常情况时

7.3.4 给排水系统

日常检查宜与其他相关系统的检查维修同时进行安排。

给排水系统的使用年限超过10年时应进行综合检查，并根据检查结果申请大中修。经大中修的给排水系统，其预期的正常使用年限不宜低于15年。

7.3.5 供暖系统

日常检查宜与其他相关系统的检查维修同时进行安排。供暖系统的使用年限超过10年时应进行综合检查，并根据检查结果申请大中修。

7.3.6 通风与空调系统

日常检查中，日常运行效果的巡视性检查每周不少于2次；系统和主要设备的定期保养性检查应按设备要求安排，且每年不少于2次；建筑能耗计量检查每年不少于1次。

综合检查维修的时间间隔宜大于10年，如系统状况良好，宜适当延长间隔时间，如系统状况较差，应及时申请大中修。

7.3.7 电气系统

日常检查中，专门管理人员巡视每日不少于1次；定期维护检查由使用单位组织，安全检查每年不得少于一次。

综合检查参考五年检查原则的要求。申请大中修的，宜与其他系统的大中修进行统筹安排。

7.3.8 电梯系统

日常检查中，日常运行效果的巡视性检查，使用单位的专门人员每日全程乘电梯上下至少各一次；由使用单位安排定期检查，一般每年1次或根据设备使用说明书的要求确定具体检查时间。

综合检查参考五年检查原则的要求。申请大中修的，宜与其他系统的大中修进行统筹安排。

7.3.9 消防系统

日常检查宜与其他系统的检查统筹安排。

消防系统的使用年限大于15年的，应及时组织综合检查，并根据检查结果申请大中修。

7.3.10 建筑智能化系统

日常检查宜与其他相关系统的检查维修同时进行安排。建筑智能化系统的使用年限超过8年时应进行综合检查，并根据检查结果申请大中修。综合布线系统综合检查为15年。新建和更新改造后的建筑智

能化系统及其子系统综合检查为6年。申请大中修的，宜与办公用房的装饰装修和其他机电系统的大中修同步进行。

7.3.11 建筑节能与可再生能源系统

日常检查宜与其他系统的检查统筹安排。如发现有安全隐患或设备出现故障、损坏，以及严重影响使用功能时，应及时组织综合检查。

综合检查参考五年检查原则的要求。申请大中修的，宜与其他系统的大中修进行统筹安排。

7.3.12 管网系统

管网系统的检查周期应根据各系统运行情况与给排水系统、供暖系统、通风与空调系统、电气系统及建筑消防系统同时进行。

7.4 维修费用

按照《青海省省直部门办公用房维修改造项目支出预算标准（试行）》、《青海省省级党政机关办公用房大中修、租赁及公务用车购置专项经费管理办法》、《青海省省直单位电梯更换费用预算支出标准（试行）》执行。

8 工作程序

8.1 申报时间

使用单位于每年5月31日前向省直机关事务管理局书面申报下一年度大中修项目。

8.2 提出申请

8.2.1 办公用房使用单位根据所使用办公用房的日常检查、综合检查档案和实际使用需求向省直机关事务管理局提交申报材料。

8.2.2 申报材料：

- a) 申请函（申请函样式参见附录 D）；
- b) 检查与评定结果；
- c) 维修方案；
- d) 投资概预算；
- e) 其他材料。

8.3 审核批复

8.3.1 省直机关事务管理局对办公用房单位的大中修项目申请报告进行排序审核批复。

8.3.2 省直机关事务管理局应对申报项目组织现场实地勘察，审核办公用房使用单位提交的维修方案，并根据维修项目的轻重缓急进行排序批复。每年7月31日前统一向财政部门申报维修预算。

8.4 公示

对已确定的大中修项目，在省直机关事务管理局官方网站进行公示，公示期为7天。

8.5 办公用房维修管理工作流程

见图1。

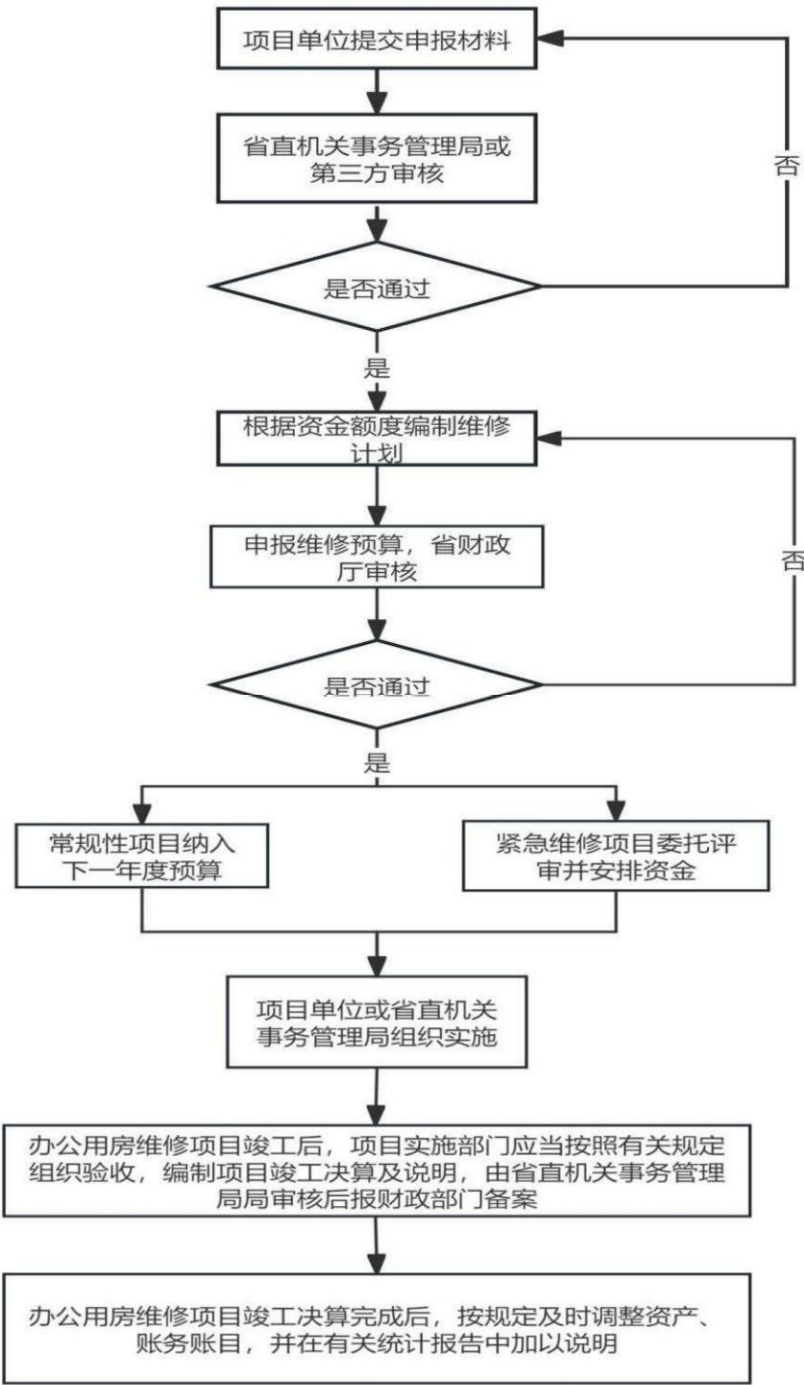


图1 办公用房维修管理工作流程图

9 经费安排及管理

9.1 经费安排

9.1.1 办公用房大中修项目经费由财政部门负责统一安排。经费使用管理应当遵循专款专用、勤俭节约、注重绩效原则。

9.1.2 办公用房大中修项目经费纳入省直机关事务管理局或项目实施单位年度预算进行管理。因特殊情况，办公用房使用单位利用自有资金或申请专项经费进行办公用房大中修的，应履行审批程序；未经审批的，任何单位不准许对办公用房进行大中修。

9.2 使用要求

9.2.1 办公用房大中修项目经费支出应执行有关财务制度，按照预算批复的经费使用用途和要求开支，保证项目资金专款专用。

9.2.2 办公用房使用单位不应以任何理由安排办公用房大中修经费用于包括培训中心在内的各类具有住宿、餐饮、娱乐等接待功能的设施或场所的维修改造。

10 项目实施

10.1 实施要求

10.1.1 列入大中修年度计划的项目，由办公用房使用单位或省直机关事务管理局负责组织实施。

10.1.2 实施单位应按照项目批复的大中修内容、规模和标准组织实施。若项目发生变更、中止或者终止的，实施单位应按照程序报批。

10.1.3 大中修项目经政府采购后，实施单位对项目实施、工程质量、工程进度、标准、造价控制以及施工队伍等进行监管。

10.1.4 实施单位建立办公用房维修项目从业单位和人员信用档案。

10.2 工程量增加

大中修项目方案一经政府采购，原则上不得调整增加维修内容和工程量，不得超标准超预算增加维修内容。确需调整增加工程量，在项目经费预算内，且增加金额在原合同采购金额10%以内的，经实施单位审核同意续签合同。

11 项目验收及维护

11.1 项目验收

11.1.1 办公用房大中修项目工程竣工后，由项目建设单位按国家现行的工程质量验收标准组织验收，形成竣工验收报告。验收内容包括但不限于以下内容：

- a) 竣工验收是否完整；
- b) 使用功能是否具备；
- c) 办公用房使用方案是否合理；
- d) 类办公用房面积标准和装修标准是否符合规定；
- e) 安排使用单位是否符合规定等。

11.1.2 项目实施单位应在项目验收合格后3个月内，聘请具有相关资质的中介机构对维修项目资金使用情况进行评审，并根据审计结果编制财务决算报告，报省财政厅、省直机关事务管理局备案。涉及房屋、设施价值变更的，应按照青海省国有资产管理有关规定，办理资产账目调整。

11.1.3 项目竣工决算后，应当及时调整资产、财务项目，并在有关统计报告中加以说明。

11.1.4 项目实施单位应当按照档案管理规定对项目实施过程进行详细、准确记录，连同设计、施工及验收等资料文件一并报使用单位归档，由使用单位报财政厅和省直机关事务管理局备案。资料文件包括但不限于以下原件：

- a) 竣工验收报告；
- b) 项目审批材料、初步设计概算、施工图、竣工图；
- c) 采购及施工合同；
- d) 设备技术说明书；
- e) 竣工结算报告书；
- f) 工作质量保修书；
- g) 其他有关审批、修改、调整、检验文件及各种技术资料。

11.2 维护保养

11.2.1 办公用房大中修工程验收合格交付使用后，实施单位应按国家建设规范有关规定和合同约定，在保修期内实行免费维护保养。

11.2.2 使用单位应加强对办公用房的日常检查和维护，确保办公用房及其设备设施的正常使用。对易损部位和设备运行状态进行常态维修时，应做好维修记录。

11.3 应急维修

对未纳入年度维修预算因突发情况造成的确需应急维修的办公用房应纳入应急维修计划，可向省直机关事务管理局适时申请。

附 录 A
(资料性)
办公用房大中修申请表

办公用房大中修申请表见表A. 1。

表A. 1 办公用房大中修申请表

申报时间		编号	
申报单位		项目名称	
联系人		联系电话	
维修方案简述			
申报单位意见	主要负责人签字（盖章）：		
机关事务管理局意见	主要负责人签字（盖章）：		
备注			
注：此表一式两份，申报单位、机关事务管理局各一份。			

附 录 B
(规范性)
办公用房维修的检查评定内容

B.1 承重系统

- B.1.1 宜定期进行日常检查和综合检查，若出现下列情况时应及时组织综合检查：
- 发现紧急情况时，如地基出现明显沉降、结构濒临危险状态、构件产生异常变形、振动或遭受意外损伤等；
 - 地震作用或其他灾害发生后；
 - 结构改造、改建或扩建前；
 - 建筑物改变用途或使用环境时。
- B.1.2 各项检查评定的内容见表B.1。

表B.1 承重结构分系统安全性和使用性检查评定内容

安全性	地基基础	1	地基安全性*
		2	基础安全性*
		3	地基变形
		4	地基稳定性
		5	地质条件
		6	邻建影响*
	混凝土结构	1	承载能力*
		2	构造措施*
		3	不适于继续承载的位移或变形
		4	影响安全的裂缝
	钢结构	1	承载能力*
		2	构造措施*
		3	不适于继续承载的位移(或变形)
		4	不适于继续承载的锈蚀
	砌体结构	1	承载能力*
		2	构造措施*
		3	不适于继续承载的位移(或变形)
		4	影响安全的裂缝
	砖木结构	1	承载能力*
		2	构造措施*
		3	不适于继续承载的位移(或变形)
		4	腐朽或虫柱
		1	地基
		2	基础

使用性	地基基础	3	附属部件
	混凝土	1	挠度变形
		2	柱顶水平位移
		3	混凝土裂缝
使用性	钢结构	1	挠度变形
		2	柱顶水平位移
		3	钢材锈蚀
		4	受拉构件长细化
	砌体结构	1	墙柱顶点水平位移（或倾斜）
		2	非受力裂缝
		3	风化或粉化
	砖木结构	1	挠度变形
		2	木材裂缝
		3	木材腐朽

注：检查、评定的内容中标有 * 摄的检查项目，为日常检查项目。

B.2 围护系统

- B.2.1 宜定期进行日常检查和综合检查。在日常检查中若发现办公用房墙体、屋面防水、地下防水、吊顶、门窗等部分功能已显著受损时，应及时组织综合检查。
- B.2.2 各项检查评定的内容见表B.2。

表B.2 围护系统安全性和使用性检查评定内容

安全性	1	女儿墙、出屋面烟囱*
	2	外墙装饰物
	3	挑檐、雨罩、遮阳棚*
	4	非承重墙
使用性	1	屋面防水
	2	内、外填充墙*
	3	地下防水
	4	附属部件
注：检查、评定的内容中标有 * 摄的检查项目，为日常检查项目。		

B.3 装饰装修系统

各项检查评定内容见表B.3。

表B.3 装饰装修分系统检查评定内容

检查、评定的内容			
外观质量类	抹灰	1	开裂 *
		2	空鼓 *
	门窗	1	玻璃裂损 *
		2	五金配件残缺 *
	吊顶	1	饰面板破损 *
		2	饰面板脱落 *
	轻质隔墙	1	隔墙板块缺损 *
		2	饰面层脱落 *
外观质量类	饰面板	1	饰面板损坏 *
		2	饰面板脱落 *
	饰面砖	1	饰面层裂损 *
		2	饰面层空鼓 *
		3	饰面砖脱落 *
	幕墙	1	饰面板损坏
		2	饰面板脱落 *
	涂饰	1	涂饰层变色 *
		2	涂层起皮、剥落 *
	裱糊	1	裱糊层剥落 *
	软包	1	软包面破损 *
		2	部件变形 *
	地面	1	面层裂损 *
		2	面层空鼓 *
功能类	抹灰	1	墙体渗漏 *
	门窗	1	门扇关闭状态 *
		2	窗扇关闭状态 *
	隔墙	1	隔声效果
	饰面板	1	墙面渗漏 *
	饰面砖	1	墙体渗漏 *
	幕墙	1	墙体渗漏 *
	抹灰工程	1	外墙及顶棚抹灰层与基层粘结的牢固程度

安全类	门窗工程	1	外窗框、窗扇安装的牢固程度
	吊顶工程	1	龙骨构架的整体稳定性以及主要受力节点的牢固程度
	饰面板工程	1	外墙饰板及其连接件安装的牢固程度
	饰面砖工程	1	外墙饰面砖与基层粘贴的牢固程度
	幕墙工程	1	外墙饰面板及其连接件安装的牢固程度
	细部工程	1	吊柜、栏板安装的牢固程度
	室内环境质量	1	室内氡、甲醛、苯、氨、TVOC浓度
注：检查、评定的内容中标有 * 摄的检查项目，为日常检查项目。			

B.4 给排水系统

B.4.1 办公用房在日常检查中发现有安全隐患或耗能、耗水严重，严重影响使用功能时，应及时组织综合检查。

B.4.2 检查评定内容分为功能类、卫生类和安全类，具体见表B.4。功能类和安全类项目应按照GB 50015、GB 50242和GB 50981的规定执行；卫生类项目应按照GB 5749进行评定。

表B.4 给排水系统检查评定内容

功能类	给水系统	1	室内给水系统水量水压
		2	室内生活热水系统水温 *
		3	热水生产设备
		4	给水水泵运行状况
功能类	给水系统	5	给水管道及管件的完整性 *
		6	给水管道防腐绝热 *
		7	阀门的有效性 *
		8	室外给水管道附属设施
	排水系统	9	室内生活排水系统的通水能力 *
		10	卫生器具和地漏的盛水、通水能力及完好程度 *
		11	地下室集水坑排水能力 *
		12	室外排水管网的管道通水能力 *
		13	室内排水管道及管件的完整性 *
		14	室内排水管道的防腐 *
		15	阀门的有效性 *
		16	室外排水管道附属设施
		17	生活给水子系统用水点出水水质

卫生类		18	生活水池、水箱的卫生条件 *
		19	生活饮用水系统中管材、设备、器件的卫生质量 *
	排水系统	20	排水子系统、雨水系统通水对环境的污染 *
安全类	——	21	给水管道及设备的承压能力和使用的可靠性
	——	22	机电设备与结构主体连接抗震支撑系统的可靠性
注：检查、评定的内容中标有 * 摄的检查项目，为日常检查项目。			

B. 5 供暖系统

供暖系统的综合检查包括对供暖系统的使用功能、系统安全性两类内容的检查，具体见表B. 5。供暖系统使用功能、系统安全性两类检查项目的检查方法、检查要求及其检查结果的评定应对照GB 50242、GB 50411、GB 50736、JGJ/T 132、JGJ/T 177的规定进行校核。

表B. 5 供暖系统检查评定内容

功能类	1	锅炉、换热设备及辅机运行情况
	2	供暖系统水质、管道结垢情况 *
	3	水泵运行参数 *
	4	管道绝热
	5	阀门有效性
	6	管网水力平衡度 *
	7	散热设备表面温度
	8	室内平均温度 *
	9	系统定压可靠性
安全类	10	室外供热管网和室内采暖子系统水压试验
	11	供热设备及系统水压试验
	12	管道防腐
	13	管道壁厚 *
注：检查、评定的内容中标有 * 摄的检查项目，为日常检查项目。		

B. 6 通风与空调系统

- B. 6. 1 在通风与空调的使用中，若发现有安全隐患或能耗过高，严重影响使用功能的情况时，应及时检查。运用专门的检查方法和专业测试仪器仪表，对系统的详细状况进行检查与分析，必要时由专业机构对系统是否进行大中型维修进行鉴定。
- B. 6. 2 综合检查应包括对通风与空调系统的使用功能、系统安全性、环境保护与卫生、能效类四类内容的检查，具体内容见表B. 6。

表B.6 通风与空调系统检查评定内容

使用功能类	1	环境温度与湿度 *
	2	系统总风量 *
	3	阀门动作可靠性 *
	4	自动控制系统可靠性 *
	5	循环水泵 *
	6	冷热水管网的功能
系统安全性类	7	风管强度
	8	风管材料的耐火要求
	9	系统配管布置
	10	用电安全 *
环境保护与卫生类	11	新风量与换气次数
	12	过滤器积尘情况
	13	风口处微生物浓度
	14	水中军团菌
	15	空调区设备噪声 *
能效类	16	冷热源机组的性能系数
	17	风机单位风量耗功率 *
	18	冷却塔效率
	19	空调水系统流量与温差
注：检查、评定的内容中标有 * 摄的检查项目，为日常检查项目		

B.7 电气系统

B.7.1 电气系统综合检查应包括功能类、安全类、环保类、能效类四类内容，具体见表B.7。应运用专门的检查方法和专业测试仪器仪表，对系统的详细状况进行检查与分析，必要时由专业机构对系统是否进行大中型维修进行鉴定。

B.7.2 电气各子系统与智能化各子系统间监测和控制信号的准确性，在每次维修或改造后均应进行测试，以确保两者衔接有效。

表B.7 电气系统检查评定内容

	变配电室	1	变配电设备负荷状况 *
		2	配电柜（箱）控制元器件完好性
		3	配电柜（箱）用电回路模拟动作可靠性 *
	供电干线	4	供电干线负荷状况 *

功能类	动力	5	动力用电设备负荷状况 *
		6	配电柜（箱）控制元器件完好性
		7	配电柜（箱）用电回路模拟动作可靠性 *

功能类	照明	8	照明设备负荷状况 *
		9	配电柜（箱）控制元器件完好性
		10	配电柜（箱）用电回路模拟动作可靠性 *
		11	照度测试 *
	备用及不间断电源	12	配电柜（箱）控制元器件完好性
		13	配电柜（箱）用电回路模拟动作可靠性 *
	室外电气	14	供电干线负荷状况 *
		15	动力用电设备负荷状况
		16	配电柜（箱）控制元器件完好性
		17	配电柜（箱）用电回路模拟动作可靠性
安全类	变配电室	18	变压器
		19	漏电保护装置动作能力检测 *
		20	母线及导线连接固定可靠性
		21	导线及其连接固定可靠性
		22	变配电设备预防性试验 *
		23	线路绝缘电阻测量 *
	供电干线	24	母线及导线连接固定可靠性
		25	导线及其连接固定可靠性
		26	线路绝缘电阻测量 *
	动力	27	漏电保护装置动作能力检测 *
		28	导线及其连接固定可靠性
		29	线路绝缘电阻测量
	照明	30	漏电保护装置动作能力检测 *
		31	导线及其连接固定可靠性
		32	照明器具完好性
		33	线路绝缘电阻测量 *
		34	发电机组运行状况 *
		35	备用不间断电源空载试运行检测 *

	备用及不间断电源	36	导线及其连接固定可靠性
		37	线路绝缘电阻测量 *
	防雷接地	38	电气装置接地电阻测试 *
		39	短路
	室外电气	40	漏电保护装置动作能力检测 *
		41	导线及其连接固定可靠性
		42	线路绝缘电阻测量 *
环保类	变配电室	43	变压器噪声和温升测量 *
		44	强制通风系统运行有效性
		45	电气设备防腐
	供电干线	46	配线系统防腐
		47	电气设备防腐
	动力	48	配线系统防腐
环保类	动力	49	电气设备防腐
	照明	50	配线系统防腐
		51	电气设备防腐
	备用及不间断电源	52	配线系统防腐
		53	电气设备防腐
		54	备用和不间断电源噪声和气体污染 *
	防雷接地	55	防雷及接地装置防腐
	室外电气	56	配线系统防腐
		57	电气设备防腐
能效类	变配电室	58	低压配电电源质量 *
	照明	59	照明光源与线路的匹配 *
		60	照明功率密度值校验
注：检查、评定的内容中标有 * 号的检查项目，应由有资质的第三方质量检查机构承担			

B.8 电梯系统

综合检查应包括使用环境、使用功能两类内容，具体检查内容见表B.8。

表B.8 电梯系统检查评定内容

	1	轿厢、层门、地坎和候梯厅清洁情况 *
	2	平层动作准确，层门与门保护装置动作有效 *

环境类	3	层站呼梯盒、轿厢内操纵盘按钮有效，层站指示器及到站钟显示正常 *
	4	紧急报警装置动作有效；电梯运行有无异常感受、声响或气味 *
	5	轿厢及层站的照明正常，轿厢通风或空调有效 *
	6	机房环境温度与湿湿度；检修口、安全门、候梯厅等处通道畅通 *
功能类	1	门机装置 *
	2	悬挂装置及其附件
	3	制动系统试验
	4	限速器与安全钳联动试验
	5	缓冲器
	6	报警装置 *
	7	轿厢上行超速保护装置（如有）
	8	轿厢意外移动保护装置（如有）
	9	层门强迫关闭装置
	10	载重量控制装置 *
	11	曳引能力
	12	电气安全装置
	13	极限开关
	14	系统功能、整体系统安全检查、电梯整体性能状况检查
注：检查、评定的内容中标有 * 号的检查项目，为日常检查项目。		

B.9 消防系统

B.9.1 当消防系统符合下列情况之一时，应及时组织进行检查评定。

- 系统接近使用寿命而需继续使用时；
- 某一子系统需进行改造时；
- 因建筑改造，需要对消防系统性能、功能进行重新评估时；
- 消防系统发生重大事故，需进行功能修复时；
- 其他需要对消防系统进行质量评定的情况。

B.9.2 消防系统的检查评定应由具备国家认可的消防技术服务机构进行评估。

B.9.3 消防系统的检查评定内容分为功能类、安全类两类，具体见表B.9。

表B.9 消防系统检查评定内容

	系统布线	1	信号传输线路保护材料
		2	消防控制、通信和警报线路保护材料
	火灾探测器	3	外观质量要求
		4	报警功能
	手动火灾报警	5	手动火灾报警按钮报警功能

火灾自动报警系统	报警控制器	6	接地
		7	电源
		8	报警音响
		9	控制器基本功能
	消防设备联动控制器	10	手/自动控制功能
		11	盘面信号显示
		12	主备电转换
		13	故障报警
	消防通讯	14	消防通讯
	火灾应急广播	15	民用建筑广播音响功能
		16	工业建筑广播音响功能
		17	强行切换功能
	火灾监控	18	电气火灾监控系统
火灾应急照明和疏散指示标志	火灾应急照明	19	转换功能
		20	应急工作时间
		21	应急照明灯具照度
	疏散指示标志	22	疏散指示方向和图形检查
		23	应急转换功能
		24	应急工作时间
		25	疏散指示标志照度
水灭火系统	消防给水	26	消防水池
		27	消防水箱
		28	气压给水装置
		29	消防水泵
		30	水泵接合器
	室内消火栓系统	31	消火栓最大布置间距
		32	消火栓管网
		33	室内消火栓手动按钮设置及安装质量
		34	室内消火栓手动按钮功能测试
水灭火系统	室内消火栓系统	35	最不利点消火栓性能
		36	最有利点消火栓性能
		37	消防水泵性能测试
		38	室内消火栓系统用水量
	自动喷水灭火系统（水喷淋系统）	39	报警阀控制喷头数量
		40	报警阀组功能测试
		41	干式报警阀组安装
		42	预作用报警阀组安装
		43	雨淋阀组安装

	雾灭火系统 、雨淋系统 、水幕系统)	44	水流指示器
		45	末端试水装置
		46	喷头
		47	管道安装
		48	系统联动功能测试
气体灭火系统		49	灭火剂充装量
		50	单向阀
		51	选择阀
		52	气体驱动装置（启动钢瓶）
		53	气动管路
		54	灭火剂输送管道
		55	系统功能测试
机械防排烟系统	机械防烟系统	56	加压送风口的布置、结构形式与功能
		57	加压送风量
		58	正压值
		59	机械加压送风机
	机械排烟系统	60	排烟口设置与功能
		61	排烟量
		62	排烟管道
		63	排烟防火阀的设置
		64	通风空调系统防火阀的设置
		65	机械排烟风机
		66	系统联动控制功能
防火门与防火卷帘		67	钢质防火门
		68	木质防火门
		69	防火卷帘

B. 10 建筑智能化系统

建筑智能化系统的检查评定内容可参照GB 50300、GB 50339、GB 50348、GB 50375的规定执行。

B. 11 建筑节能与可再生能源系统

建筑节能与可再生能源项目的检查评定内容按照GB 55015的规定执行。

B.12 办公区附属设施

B.12.1 办公区管网的检查周期应根据各系统运行情况与给排水系统、供暖系统、通风与空调系统、电气系统及建筑消防系统同时进行。办公区管网的检查评定内容可参照上述分系统执行。

B.12.2 地下车库检查评定内容包括防排烟设备、排水系统、消防设施、安全疏散通道，可参照承重系统、给排水系统、消防系统执行。

附 录 C
(规范性)
办公用房维修类别确定标准

C.1 承重系统

综合检查应对承重系统的可靠性（包括安全性和使用性）进行评定，评级按GB/T 50002和GB 50292的规定执行，大中型维修类别确定按照表C.1的规定执行。

表C.1 承重系统维修类别确定

安全性等级	使用性等级		
	Ass级	Bss级	Css级
Asu级	日常维修	日常维修	中修
Bsu级	日常维修	日常维修	中修
Csu级	中修	中修	大修
Dsu级	大修	大修	大修
注：Ass、Bss、Css、Dss—鉴定单元使用性等级；Asu、Bsu、Csu、Dsu—鉴定单元安全性等级。			

C.2 围护系统

围护系统综合检查应对围护构件可靠性（包括安全性和使用性）进行评定，评级按GB/T 50002和 GB 50292执行，中修类别确定按照表C.2的规定执行。

表C.2 围护系统维修类别确定

安全性等级	使用性等级		
	Ass级	Bss级	Css级
Asu级或Bsu级	日常维修	日常维修	中修
Csu级或Dsu级	大中维修	大中维修	更新

C.3 装饰装修系统

C.3.1 在确定装饰装修系统是否进行大中型维修前，应按其检查评定基本单位（简称“检评单位”）进行检查，并分别评定每个子分部的等级，据此综合评定建筑装饰装修系统是否需进行大中型维修。

C.3.2 检评单位按下述方法划分：

- a) 同一个子分部中室外每一面墙划分为一个检评单位；
- b) 同一个子分部中室内每一房间、每一楼梯间和每一走道分别划分为一个检评单位。

C.3.3 建筑装饰装修工程外观质量的检查与评定见表C.3；建筑装饰装修工程使用功能的检查与评定见表C.4；建筑装饰装修工程安全性能的检查与评定见表C.5。

表C.3 建筑装饰装修工程外观质量的检查与评定

子分部名称	检查项目	检查评定标准			
		a级	b级	c级	d级
抹灰	裂缝	无裂纹	有轻微裂纹不影响外观	有影响外观的开裂	有严重开裂
	空鼓	无空鼓	空鼓率<5%	空鼓率>5%	空鼓率>10%
	脱落	无脱落	脱落<5%	脱落>5%	脱落>10%
门窗	玻璃裂损	无裂损	局部边角裂损	裂损窗扇>5%	裂损窗扇>10%
	饰面层脱落	无脱落	个别部位脱落	局部脱落	严重脱落
	五金配件残缺	无残缺	个别残缺	少量残缺	大量残缺
吊顶	饰面板破损	无破损	个别破损	少量破损	大量破损
	饰面板脱落	无脱落	个别部位不稳固	局部脱落	严重脱落
	龙骨、吊杆	无变形或开裂	个别部位变形或开裂	少量变形或开裂	严重变形或断裂
轻质隔墙	隔墙板块缺损	无缺损	个别部位有损伤	局部缺损	严重缺损
	饰面层脱落	无脱落	个别部位脱落	局部脱落	严重脱落
饰面板	饰面板损坏	无损坏	个别部位损坏	一般损坏	严重损坏
	饰面板脱落	无脱落	个别部位脱落	少量脱落	严重脱落
饰面砖	釉面剥落	无剥落	轻微剥落，不影响外观	有影响外观的剥落	有严重剥落
	饰面层开裂	无裂损	轻微裂损	小面积开裂	大面积开裂
	饰面层空鼓	无空鼓	边角空鼓	小面积空鼓	大面积空鼓
	饰面砖脱落	无脱落	少数单块脱落	小面积脱落	大面积脱落
幕墙	饰面板损坏	无损坏	个别损坏	有影响外观的损坏	有严重损坏
	饰面板脱落	无脱落	个别松动	少量脱落	严重脱落
涂饰	涂饰层变色	无变色	稍有变色	显著变色	严重变色
	涂饰起皮、剥落	无起皮、剥落	起皮、剥落<5%	起皮、剥落>5%	起皮、剥落>10%
裱糊	裱糊层陈旧	观感全新	观感较好	观感较差	观感很差
	裱糊层剥落	无剥落	局部边角离开，剥落<5%	剥落>5%	剥落>10%
软包	软包面陈旧	观感全新	观感较好	观感较差	观感很差
	软包面破损	无破损	轻微破损	局部破损	严重破损
	部件变形	无变形	稍有变形	显著变形	严重变形
	部件脱落	无脱落	轻微脱落	少量脱落	大量脱落
地面	整体面层裂损	无裂损	个别部位轻微裂损	明显裂损	严重裂损
	板块面层松动	无松动	边角松动	少量松动	大量松动
注：a、b、c、d—构件可靠性等级					

表C.4 建筑装饰装修工程使用功能的检查与评定

子分部名称	检查项目	检查评定标准			
		a级	b级	c级	d级
抹灰	墙体渗漏	无渗漏	个别部位稍有湿痕	有明显水印	有水渗出
门窗	门扇窗扇关闭状态	严密	尚严密	有小缝隙	有较大缝隙
隔墙	隔声效果	符合设计要求	略低于设计要求	不符合设计要求	严重不符合设计要求
饰面板	墙面渗漏	无渗漏	个别部位有湿痕	有明显水印	有水渗出
饰面砖	墙体渗漏	无渗漏	个别部位有湿痕	有明显水印	有水渗出
幕墙	墙体渗漏	无渗漏	个别部位渗水	有明显渗漏	有严重渗漏
细部	柜门关闭	严密	尚严密	有小缝隙	有较大缝隙

表C.5 建筑装饰装修工程安全性能的检查与评定

子分部名称	检查项目	a级	b级	c级	d级
抹灰工程	外墙及顶棚抹灰层与基层粘结牢固程度	安全，不必采取措施	尚安全，可不采取措施	存在安全隐患，应采取措施	存在严重的安全隐患，必须及时采取措施
门窗工程	外窗框、窗扇安装的牢固程度				
吊顶工程	龙骨构架的整体稳定性以及主要受力节点的牢固程度				
饰面板工程	外墙饰板及其连接件安装的牢固程度				
饰面砖工程	外墙饰面砖与基层粘贴的牢固程度				
幕墙工程	外墙饰面板及其连接件安装的牢固程度				
细部工程	吊柜、楼梯或通廊扶手及栏板安装的牢固程度				
地面工程	有无沉降、开裂				

C.3.4 当评定每一子分部的等级时，应根据其所含检评单位的等级及数量评定，按表C.6规定执行。

表C.6 子分部完好等级评定标准

子分部完好性等级	c级检评单位数量	d级检评单位数量	维修措施
I级	不多于10%，且不含涉及安全的D级检评单位	不含	需采取修缮措施，但尚不影响正常使用。如c级和d级检评单位都不含，可仅采取保养措施
II级	不应多于20%	不应多于10%	需采取修缮或更新措施才能正常使用
III级	多于20%	多于10%，或d级检评单位位于建筑物的外墙正面	已严重损坏，需全面修缮或更新才能正常使用
注：I、II、III—鉴定单元可靠性等级。			

C.3.5 大中修项目评定：

- 当有 3 个以下的子分部被评为 II 级或 III 级时，该维修项目为中修；
- 当有 3 个或 3 个以上的子分部被评为 II 级或 III 级时，该维修项目为大修。

C.4 给排水系统

- C.4.1 根据综合检查结果，按下列规定确定是否进行大中修：
- 当安全类项目的检查结果为安全指标略低于标准要求，可采取补救或加强措施提高其安全性；卫生类项目经更换局部管道、配件和小型设备后，其取样检验尚未完全合格；功能类项目检查结果为出水量不足、压力较低、排水不畅对局部环境有污染、少量器具有破损等，应对给排水系统进行中修。
 - 系统已达到使用年限或经鉴定不能满足建筑物使用要求，危险性大、故障率较高，严重不符合现行有关国家标准的要求，应对给排水系统进行大修，使其符合安全、卫生、环境保护和正常使用的要求。
- C.4.2 经2次大中修后，使用年限超过10年的应大中修。

C.5 供暖系统

- C.5.1 应对供暖系统检查项目的可靠性评定，并据此确定是否进行大中修，检查评定标准如表C.7所示：

表C.7 供暖系统检查评定标准

检查项目	检查评定标准	
	A级	B级
功能类	具有正常使用功能，不必采取措施	功能稍差，尚能使用，可局部采取维修措施；或影响正常使用功能，应采取改造或大修措施
安全类	安全性指标符合标准要求，可继续正常使用	安全性指标略低于标准要求，应采取适当措施提高其安全性；或安全性指标严重不符合标准要求，必须采取更新、改造措施，确保其安全

- C.5.2 供暖系统根据可靠性检查结果，应按下列规定评级：
- I级：安全类项目检查结果均为A级；功能类项目检查结果评定为B级的检查项目占30%以下；通过局部采取日常维修即可满足正常使用要求；
 - II级：安全类项目检查结果评定为B级的检查项目占30%以上；功能类项目检查结果评定为B级的检查项目占30%以上；应经大中修后，才能符合正常使用要求。
- C.5.3 具备以下情形之一时直接评定为大中修：
- 当供暖系统已达到使用年限；
 - 当供暖系统中因建筑功能改善，设备系统发生较大变化，造成该系统30%及以上设备或管道及配件需进行更换时；
 - 当供暖系统功能已无法满足建筑使用功能要求时；
 - 当明显存在与当前法规强制性要求相违背情况时。

C.6 通风与空调系统

- C.6.1 应对通风与空调系统检查项目的可靠性进行评定，并据此确定是否进行大中修，检查评定标准如表C.8所示：

表C.8 通风与空调系统检查评定标准

检查项目	检查评定标准	
	A级	B级
功能类	具有正常使用功能或尚能使用，可局部采取措施纠正；或鉴定项目中评定为b级的子项目占30%以下，通过局部采取措施能够正常使用。	工作性能显著或严重下降，影响正常使用功能；或鉴定项目中评定为b级子项目占30%以上，通过局部采取措施仍无法正常使用。
安全性	无安全隐患，可正常使用；或鉴定项目中评定为b级的子项目占30%以下，通过采取补救或加强措施，其安全性指标能够达到标准要求。	安全性指标有下降趋势或不符合标准要求；或鉴定项目中评定为b级子项目占30%以上，通过采取补救或加强措施，其安全性指标仍无法达到标准要求。
环境保护与卫生类	满足安全卫生条件或可以通过清洗消毒来改善生物污染途径；或鉴定项目中评定为b级的子项目占30%以下，通过局部整改、消毒措施，其指标能够达到卫生标准。	无法实现清洗或经清洗消毒仍无法满足安全卫生条件；或鉴定项目中评定为b级子项目占30%以上，通过局部整改、消毒措施，其指标仍无法达到卫生标准。
能效类	设计合理，系统配置均衡匹配，可通过运行控制策略来调整能耗；或鉴定项目中评定为b级的子项目占50%以下，通过维修，其能耗能够达标。	能耗严重或改造后有较大的节能潜力；或鉴定项目中评定为b级的子项目占50%以上，通过维修，其能耗仍不能够达标。
注：A、B、C、D—子单元可靠性等级。		

C.6.2 大中维修项目评定：可局部或整体地改变系统的原始设计方案（包括节能改造和使用功能改变），对重要设备或重要部位乃至全系统进行的修理、更换、更新或重新施工，以及设备或系统等附属设施的修理或更换，且鉴定项目中任一项目的鉴定结果为B时。

C.6.3 当评定结果出现下列情况之一时，应对重要设备或重要部位乃至全系统进行更新改造：

- 运行时间超过正常使用年限，设备运转不可靠；
- 不能满足使用功能和安全要求；
- 通风与空调系统单位面积能耗指标高于国家现行标准时；
- 有节能改造需求时。

C.7 电气系统

C.7.1 因建筑物大中型维修或装饰装修全面更换，可对变配电室主要设备（如变压器、高低压开关柜等）以及供电干线50%以上进行同容量更换；也可对末级配电箱及其以后线路和器具设备进行移位、更换。

C.7.2 建筑物功能改变，用电设备容量增大，变配电设备及其供电干线的负载能力和规定的贮备能力已不能满足需要，可对变配电装置和供电干线扩容更换。

C.7.3 推广应用新技术，如推广变配电室值班无人化、计算机全程控制、运行记录无纸化等新型管理模式，增加自动控制或建筑智能化系统，推行节能改造等，可与电气系统大中型维修一并进行。

C.7.4 电气系统的设备功能和质量已不符合现行国家标准的规定，且使用时间逾15年，经鉴定后可予以更换。

C.8 电梯系统

C.8.1 根据综合检查结果，对电梯系统整体性能进行评定，若检查出有部分重要部件或主要部件存在安全问题或性能全面下降问题，显著或严重影响安全和正常运行，则应建议进行大中修。若技术济评估表明该电梯的适修性很差，则应建议更新电梯。

C.8.2 电梯主要性能指标不符合GB 7588.1和GB 7588.2修理和改造的相关规定，且使用时间已达9年以上可进行修理或改造；

C.8.3 符合下列条件之一的电梯，应通过权属部门组织专家论证或第三方评估，确定是否适宜修理或改造。

- 电梯某些部件的产品质量或安装质量存在一定缺陷，故障率较高，不能保证正常使用；
- 由于建筑物结构损坏或电梯发生严重事故，导致部分电梯设备损坏；
- 由于建筑使用功能的变动或增加，在用电梯已不能满足需要；
- 因建筑物倾斜，造成电梯运行方向与垂直方向有倾斜度不大于 15°的倾斜；
- 一些金属部件严重锈蚀、变形或一些电气设备严重老化、损坏，且对其维修属本文件规定。

C.8.4 符合下列条件的电梯，可向权属部门申请报废，进行更新：

- 当建筑物内仅装设一部电梯，且使用时间已达 15 年；
- 电梯主要性能指标（包括耗能指标）已不符合现行国家标准的规定，修理也不能达到要求，且使用时间已逾 15 年；
- 驱动主机和其他主要配套部件磨损严重，或设备已经过 3 次以上重大修理，再次维修的投资费用超过设备折旧残值。

C.8.5 符合下列条件之一的电梯，应通过权属部门组织专家论证或第三方安全评估，确定是否适宜更新或停用：

- 产品质量或安装质量存在严重缺陷，无法保证安全运行的基本条件；
- 金属部件严重锈蚀、变形或电气设备严重老化、损坏；
- 由于建筑物结构损坏，导致电梯产生严重事故，造成电梯设备严重损坏；
- 由于建筑物严重倾斜，造成电梯运行方向与垂直方向的倾斜度大于 15°。

C.8.6 符合下列条件之一的电梯，应延期报废，但使用年限最长不应超过25年：

- 电梯生产厂家在合同或质量保证书中声明的报废年限超过本文件的规定；
- 对主要部件（如拖动系统、控制系统、门系统、安全部件、驱动主机等）已进行修理的电梯，经检测机构鉴定，其性能指标均符合相关国家标准。

C.9 消防系统

C.9.1 应对消防系统项目可靠性进行评定，并据此确定是否进行大中维修，检查评定标准如表C.9所示：

表C.9 消防系统可靠性检查评定标准

检查项目	检查评定标准	
	a级	b级
功能类	具有正常使用功能，不必采取措施	功能稍差，尚能使用，可局部采取维修措施；或影响正常使用功能，应采取改造或大修措施
安全类	安全性指标符合标准要求，可继续正常使用	安全性指标略低于标准要求，应采取适当措施提高其安全性；或安全性指标严重不符合标准要求，必须采取更新、改造措施，确保其安全

C.9.2 根据检查结果，当下列各子系统评定为b级的检查项目≥40%时，应对该子系统进行整体改造，属于大中维修：

- 火灾自动报警系统；
- 火灾应急照明和疏散指示标志；
- 水灭火系统；
- 气体灭火系统；
- 防排烟系统。

C.9.3 根据检查结果，当下列各子项评定为b级时，应对该子项进行整体改造，属于大中维修：

- 钢质防火门；
- 木质防火门；
- 防火卷帘。

C.10 建筑智能化系统

建筑智能化系统的大中维修应符合下列要求：

- 子系统达到使用年限时，可直接申请进行大中修；
- 根据需要使用增设某一子系统时，应进行更新改造，属于大中修；
- 子系统检查中出现不符合《工程建设标准强制性条文》要求的项目时，应对该子系统进行大中修；
- 信息网络系统中的网络安全系统，有任一检查评定项目不符合标准，且通过加强日常维修仍无法达到正常使用条件的，应对该子系统进行大中修；
- 除网络安全系统外的其他子系统，检查评定项目不符合标准，且通过加强日常维修仍无法达到正常使用条件的达到 30%及以上（原设计中不含的项目应在总数中扣除），应对该子系统进行大中修；
- 多于 1 个子系统需进行大中修时，应统筹安排相关部分的大中修。

C.11 建筑节能与可再生能源系统

建筑节能与可再生能源项目的大中维修评定可按照GB 55015的规定执行。

C.12 办公区附属设施

C.12.1 办公区管网的大中修评定可参照给排水系统、供暖系统、通风与空调系统、电气系统及建筑消防系统执行。

C. 12. 2 地下车库的大中修评定可参照承重系统、给排水系统、消防系统执行。

附 录 D
(资料性)
办公用房维修申请函

办公用房维修申请函见表D. 1。

表D. 1 办公用房维修申请函

XX(单位)关于办理20XX年度XX办公用房维修项目的申请函 XX机关事务管理部门： 我单位根据(需要进行办公用房维修的理由、依据或情况描述)，需要维修XX办公用房的建筑本体和设施设备。具体情况为： 一、拟维修办公用房的基本情况（如使用年限、使用单位等情况） 二、使用现状（如主体结构形式、管网材质及管径、室内装修做法等现状，并附相关现场照片或影像资料） 二、检查与评定结果 三、维修内容和规模 四、投资估算及资金来源 五、其他需要说明的情况 鉴于上述情况，拟申请对XX办公用房(设施设备)进行维修，请予审核。 特此致函。 申请单位名称（公章）： 年 月 日
--

参 考 文 献

- [1] 《机关事务管理条例》 国务院令第621号
- [2] 《党政机关办公用房建设标准》（发改投资〔2014〕2674号）
- [3] 《党政机关办公用房管理办法》
- [4] 《中央国家机关办公用房维修标准》
- [5] 《中央国家机关办公用房大中修维修项目及经费管理暂行办法》（国管房地〔2010〕570号）
- [6] 中共中央办公厅 国务院办公厅《关于进一步严格控制党政机关办公楼等楼堂馆所建设问题的通知》
- [7] 国家机关事务管理局《自然资源部关于党政机关办公用房权属统一登记有关事项的通知》
- [8] 国家机关事务管理局《中央国家机关办公用房节能改造标准》
- [9] 国家发展改革委《住房城乡建设部关于印发党政机关办公用房建设标准的通知》
- [10] 《青海省省直部门办公业务用房维修改造项目支出预算标准（试行）》
- [11] 青海省省直机关事务管理局《关于做好省直党政机关办公用房大中修申报工作的通知》
- [12] 《青海省党政机关办公用房管理实施细则》
- [13] 《青海省省级党政机关办公用房大中修、租赁及公务用车购置专项经费管理办法》
- [14] 《青海省省直单位电梯更换费用预算支出标准（试行）》
- [15] 青财预字[2018]725号
- [16] 《特种设备安全监察条例》
- [17] 《工程建设标准强制性条文》
- [18] 《中华人民共和国招标投标法》
- [19] 《中华人民共和国采购法》
- [20] 《中华人民共和国节约能源法》
- [21] 青海省实施《中华人民共和国节约能源法》办法
- [22] 《青海省消防条例》
- [23] 《青海省电梯安全条例》
- [24] 《青海省地震安全性评价管理条例》
- [25] 《青海省防震减灾条例》
- [26] 《青海省预算管理条例》
- [27] 青海省实施《中华人民共和国政府采购法》办法
- [28] 青海省实施《中华人民共和国招标投标法》办法