

# 中国物业管理协会设施设备技术委员会

---

中物协设备函[2018]2号

## 关于配合填报课题研究调查问卷的通知

各委员和相关单位：

根据中国物协《关于印发2018年度物业管理课题研究计划的通知》（中物协函【2018】9号），设施设备技术委员会承担《绿色建筑运行维护管理存在的问题及对策研究》和《既有建筑消防安全管理责任边界及应对研究》两项课题研究任务。为确保课题研究建立在充分调查研究和数据支撑的基础上，课题组分别设计了具有较强针对性的调查问卷，现就填报调查问卷的有关事项通知如下：

### 一、课题研究目的

两项课题研究项目是本届设施设备技术委员会承担的重要工作，此次开展的问卷调查是为了了解和掌握行业发展的实际状况，为下一步工作任务和方向打下较好的基础，对引导物业管理行业绿色健康发展和明确消防安全管理责任边界具有重要的指导意义。请各委员单位给与高度重视，积极配合做好调查问卷的

填报工作。

## 二、填报内容

1. 《办公建筑绿色运行维护管理现状调查问卷》（附件1）

在线填报链接：<https://www.wjx.cn/jq/23054721.aspx>

2. 《物业管理项目消防安全管理状况调查问卷》（附件2）

在线填报链接：<https://www.wjx.cn/jq/23459726.aspx>

## 三、填报要求

1. 《办公建筑绿色运行维护管理现状调查问卷》选择办公建筑，办公用区域占总建筑面积70%以上的项目。

2. 《物业管理项目消防安全管理状况调查问卷》选择不同业态、规模、新旧程度等方面具有代表性的项目。

请分别各选择5个以上符合要求的所管物业管理项目，于2018年6月15日前完成在线填报。

## 四、填报原则

1. 实事求是原则：请根据项目实际情况如实填写，确保数据真实、准确。

2. 保密原则：所收集的资料、数据仅用于课题研究，不作他用，为填表单位保密。

## 五、注意事项

1. 所有参与填报调查问卷的单位均会获得课题研究成果报告电子版。

2. 对调查问卷中具有工作特色的项目，课题组与填报单位沟

通过后，以案例形式列入课题研究报告。

3. 填报《办公建筑绿色运行维护管理现状调查问卷》超过20个项目的企业，课题组单独为企业出具专项能耗测评报告。

4. 秘书处根据各委员单位填报数据质量情况，做好记录和年度考核工作。

感谢各委员单位和物业服务企业的大力支持和协助！

中国物业管理协会设施设备技术委员会秘书处

联系人：曾秀芳 电话：020-83863583

中国物业管理协会设施设备技术委员会



2018年5月22日

附件 1

## 办公建筑绿色运行维护管理现状调查问卷

基础信息							
序号	项目	填报内容					
1	——	请上传《建筑总能耗数据表》（表 1）					
2	——	请上传《建筑分项能耗数据表》（表 2）					
3	建筑名称						
4	物业服务单位						
5	填表人信息	姓名：	职务：	手机：	邮箱：		
6	详细地址		省		市		区
7	建筑性质	出租/出售/自用					
8	用地面积 (m <sup>2</sup> )		建成年份		建筑朝向 (正立面朝向)		建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	地上建筑面积 (m <sup>2</sup> )		地下建筑面积 (m <sup>2</sup> )				
9	运行时间 (按单位规定的上班时间填写)		月/年		天/月		小时/日

	工作上班时间		工作下班时间		工作日每天运行小时数		周末每天运行小时数	
10	建筑高度 (m)		地上楼层数 (层)		地下楼层数 (层)		标准层高 (m)	
<b>围护结构</b>								
11	建筑结构属于哪一种	砖混结构/混凝土剪力墙/钢结构/木结构/玻璃幕墙/其他 (请注明): _____						
12	采用何种外墙材料	实心粘土砖/空心粘土砖(多孔)/灰砂砖/加气混凝土砌块/混凝土小型空心砌块(多孔)/其他 (请注明): _____						
13	窗墙比				体形系数 (即建筑物与室外大气接触的外表面积与其所包围的体积的比值)			
14	采用何种保温形式	内保温/外保温/未采用保温形式						
15	采用何种外窗类型	单玻单层窗/单玻双层窗/单玻单层窗+单玻双层窗/中空双层玻璃窗/中空三层玻璃窗/中空充惰性气体						
16	采用何种遮阳形式	内遮阳/固定外遮阳/活动外遮阳/无遮阳						
17	采用何种玻璃类型	普通玻璃/镀膜玻璃/Low-e 玻璃/其他 (请注明): _____						
18	外窗面积 (m <sup>2</sup> )							
19	采用何种窗框材料	钢窗/铝合金/木窗/断热窗框/其他 (请注明): _____						
<b>运行参数</b>								
序号	参数名称			单位	具体数值		备注	

20	建筑主要办公类型（金融、IT、媒体、一般办公、混合型（请注明各部分组成）、其他（请注明所属办公类型））	/		混合型请分别填写面积
21	空调区域面积	m <sup>2</sup>		
	采暖区域面积	m <sup>2</sup>		
	办公区域面积（租户）	m <sup>2</sup>		
	办公区域面积（物业）	m <sup>2</sup>		
	商业区域面积	m <sup>2</sup>		
	娱乐健身区面积	m <sup>2</sup>		
	餐饮区域面积	m <sup>2</sup>		
	数据机房面积	m <sup>2</sup>		
	地下车库面积	m <sup>2</sup>		
	其它区域面积	m <sup>2</sup>		请注明功能类型
22	建筑内总人数（工作日建筑内正常办公人员）	人		
	物业服务人员数量（建筑内正常办公人员）	人		
	年平均出租率（售率/办公区域使用率）	%		
	空调设定温度（室内）	℃		
	供暖设定温度（室内）	℃		

绿色运行方式						
系统	序号	具体内容		具体数值	备注	
供暖、通风、空调系统 (HVAC)	23	租住区域的温度保持水平	夏季 °C			
			冬季 °C			
	24	新风系统运行水平	集中新风系统	定时运行		
				根据 CO <sub>2</sub> 浓度运行		
				其它		
			无集中新风系统			
	25	是否有加湿、除湿设备，若有具体类型是什么				
	26	建筑物空调水系统系统	双管式系统			
			四管式系统			
	27	供暖/制冷使用了哪种空调形式（可多选）	定风量空调系统（AHU）			
			变风量空调系统（VAV）			
			风机盘管加新风系统 (FCU+PAU)			
			局部区域（数据中心）恒温恒湿空调系统			
			多联机空调系统（VRV）			
			分体空调			

			散热器		
			其它		
	28	下列设备是否配备有变频装置，若有，请写出其变频频率调节范围	空调机组（AHU）风机		
			新风机组（PAU）风机		
			地下车库的排风风机		
			冷却塔风机		
			冷冻水水泵		
			冷却水水泵		
			其它变频装置及其变频频率调节范围		
			29	在运行中采用了哪些节能技术（可多选）	过渡季节全新风或可调新风比运行
	热回收系统				
	冷凝器污垢热阻监测				
	冰蓄冷系统				
	地源热泵系统				
	其它（请列出所采用的节能技术）				

		未采用节能技术		
30	是否有定期的建筑能源系统与建筑室内环境的检测、调试报告			
31	冷冻水供水设定温度是恒温还是会基于负载需求或室外天气而不断变化?	恒温		
		这一温度会基于负载需求或室外天气而不断变化, 不断变化		
32	冷冻水供水设定温度是恒温, 请写出供水温度及出水温度	供水温度℃		
		出水温度℃		
33	采暖热水供水设定温度是恒温还是会基于负载需求或室外天气而不断变化?	恒温		
		这一温度会基于负载需求或室外天气而不断变化, 不断变化		
34	采暖热水供水设定温度是恒温, 请写出供水温度 ℃及出水温度 ℃	供水温度℃		
		出水温度℃		
35	如果有中央空调装置, 传输至终端装置的送风温度是恒温还是会基于负载需求或室外天气而不断变化?	恒温		
		这一温度会基于负载需求或室外天气而不断变化		
36	如果有中央空调装置, 传输至终端装置的送风温度是恒温, 请分别写出夏季和冬季的回风温度 ℃	夏季送风温度 ℃		
		夏季回风温度 ℃		
		冬季送风温度 ℃		
		冬季回风温度 ℃		

	37	送风温度是通过楼宇自动控制系统自动变化的还是通过手动调节	楼宇自动控制系统自动变化=1，通过手动调节=0		
	38	暖通空调系统的清洗工作是否外包	是=1，否=0		
	39	是否有 HVAC 盘管清洗时间表	是=1，否=0		
	40	若有 HVAC 盘管清洗时间表，请写出间隔时间和每年清洗次数	间隔时间		
			每年清洗次数		
	41	是否有清洗和更换空气过滤器的时间表	是=1，否=0		
	42	若有清洗和更换空气过滤器的时间表，请写出间隔时间和每年清洗更换次数	间隔时间		
			每年清洗更换次数		
	43	建筑内压力情况	正压		
			负压		
			未测过		
	44	建筑内是否存在以下压力不平衡的现象	冬季大堂温度过低，室外冷风渗入严重		
			电梯竖井内负压过大，导致电梯门关不紧		
			由于渗风产生的啸叫声过大		
			其他		
45	通过何种措施改善建筑内压力情况	人工测量调节			
		根据楼宇自动控制系统监测数据来调节			

			未采用措施调节		
车库通风和排烟系统	46	是否有停车库			
	47	工作日内车库利用率通常为百分之多少	50%以下		
			50%~80%		
			80%以上		
	48	车库内是否设有一氧化碳 (CO) 传感器			
	49	是否定期记录 CO 浓度			
	50	是否制订了车库排风扇日常运行时间表			
51	排风扇的数量和功率	数量			
		功率 W			
给排水系统	52	给水方式	市政直供		
			无负压给水		
			市政直供+高位水箱		
			其它		
	53	市政给水水压是多少			
	54	是否采用节水用水器具			
	55	有无热水系统	是=1, 否=0, 若有请填写用途		

	56	热水系统的利用方式属于哪一种	电热水器（数量、功率）			
			太阳能热水器（数量、功率）			
			其它热水系统			
	57	是否采用非传统水源	中水系统	雨水收集利用系统（雨水蓄积池容积）		
				自建中水系统(中水处理能力)		
				市政中水系统		
			未采用非传统水源			
	58	哪些区域实现了用水计量				
	59	是否采用减压限流措施控制水压				
	60	给排水系统中,冷却水采用何种补水方式?	采用非传统水源补水			
			自来水补水			
	61	给排水系统中,冷却水是否定期进行水质检测				
62	景观水	是=1, 否=0, 若有, 请填写景观水用水方式是自来水补水还是非传统水源补水				
63	景观水用水记录是否完整					
64	绿化灌溉方式	节水灌溉（喷灌、滴管、微喷灌等）				
		非节水灌溉方式（如直接管灌）				
电气系统	65	变压器	容量（KVA）			

			运行负荷率		
66	是否采用无功功率补偿措施				
67	是否进行谐波测量及治理				
68	电梯是否采用群控节能运行方式				
69	是否有照明控制系统	是=1, 否=0			
70	主办公楼中采用了何种类型灯具?	白炽灯			
		普通荧光灯			
		细管型荧光灯			
		紧凑型荧光灯			
		低压钠灯			
		高压汞灯			
		高压钠灯			
		金属卤化物灯			
		T-8			
		T-5			
		LED			
其它					
71	典型房间实际照度、照明功率密度是否测量过?				

	72	若典型房间实际照度、照明功率密度是否测量过	照度数值 (Lux)		
			照明功率密度数值 (W/m <sup>2</sup> )		
	73	景观照明	灯具类型 (参考 T70 中的选项)		
			无景观照明		
74	景观照明用灯具运行时间 (如没有景观照明请填 0)				
楼宇自动控制系统 (BAS)	75	建筑物采用的 HVAC 控制系统是否为直接数控 (DDC) ?	直接数控 (DDC) =1, 无=0		
	76	建筑物采用哪种类型的 HVAC 控制系统? 请写出其具体品牌、型号及最近更新时间	品牌、型号		
			最近更新时间		
	77	终端设备是否通过 DDC 控制	是=1, 否=0		
	78	采取了何种控制方案	根据夜间室外温度使用自然通风对建筑室内降温		
			基于 CO <sub>2</sub> 浓度进行室外新风		
			对变风量空气调节系统的静态压力重新设定		
制冷机组群控					
制冷设备机组出水温度设定					
		冷却塔出水温度设定方式			
		其它 (请注明)			
近五年改造措施及效果	79	近五年做了哪些方面的改造措施? 其效果如何?	围护结构		
			空调系统		

			电气系统		
			给排水系统		
文件资料及内部管理	80	设计、验收资料是否完整	是=1, 否=0		
	81	是否有建筑暖通空调设备运营维护手册	是(月例点检实现)=1, 否=0		
	82	是否有建筑给排水设备运营维护手册	是(月例点检实现)=1, 否=0		
	83	是否有建筑电气设备运营维护手册	是(月例点检实现)=1, 否=0		
	84	是否有暖通空调风系统、水系统施工验收阶段的平衡性检测、调试报告	是=1, 否=0		
	85	公司制定了哪些节能管理制度	没有制定		
			岗位责任制		
			能耗标准定额		
			奖惩制度		
			其它		
	86	公司设置专门节能部门的岗位职能	没有此岗位		
			制定全楼节能规划		
			能耗数据的统计分析		
			制定节能改造计划		

			组织节能管理培训		
			其它		
	87	你认为能够推动物业公司开展节能的外部因素	国家相关法律法规		
			政府激励政策		
			物业收费方式		
			节能收益分配方式		
			业主节能意识		
			业主用能习惯		
			其它		
			88	影响贵公司采用合同能源管理方式的因素有	不太了解此方式
	没有配套指导政策				
	产权归属问题				
	节能服务市场不成熟				
	没有成熟的物业运作模式				
	节能收益分配方式不合理				
	其它				
	89	是否经常向租户宣传节能实践知识			是=1，否=0

	90	是否定期开展能源审计?	是=1, 否=0; 若是, 请填写审计日期。		
	91	请填写电力公司和燃气供应公司名称	电力公司 燃气供应公司		
数据收集与分析	92	对于该建筑, 都收集了哪些能源使用和环境数据	能源开支		
			用电量		
			用气量		
			用水量		
			市政热力用量		
			室内温度		
			室内相对湿度		
			室内 CO <sub>2</sub> 浓度		
	93	数据是通过手工收集还是控制系统收集	手工收集		
			控制系统收集		
	94	是否对这些数据进行了整理、绘图和不间断分析, 以确定阶段内的变化情况	是=1, 否=0		
95	是否对这些数据定期公布, 以便业主和工作人员可以注意到一定阶段的能效变化	是=1, 否=0			

表 1：建筑总能耗数据表

年份	月份	出租率 /出售 率/使 用率	电耗			天然气			市政热力，供水温 度：_____℃			自来水用水量			市政中水用水量（如有）			其它能 源 （可加 列）	
									回水温度：_____℃										
		%	kWh			m <sup>3</sup>			GJ			t			t			请注 明 计 量 单 位	
	租区	公区	总计	租区	公区	总计	租区	公区	总计	租区	公区	总计	租区	公区	总计				
2017	1月																		
	2月																		
	3月																		
	4月																		
	5月																		
	6月																		
	7月																		
	8月																		
	9月																		
	10月																		
	11月																		
	12月																		

	合计																	
	平均																	
2016	1月																	
	2月																	
	3月																	
	4月																	
	5月																	
	6月																	
	7月																	
	8月																	
	9月																	
	10月																	
	11月																	
	12月																	
	合计																	
	平均																	

表 2：建筑分项能耗数据表

年份	月份	电耗				天然气			
		暖通空调	照明插座	动力系统（电梯、生活水泵等）	特殊系统（厨房、信息中心、控制中心等）	厨房	暖通空调（供热锅炉、直燃机等）	生活热水	其它，请注明用途：
		kWh	kWh	kWh	kWh	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>
2017	1月								
	2月								
	3月								
	4月								
	5月								
	6月								
	7月								
	8月								
	9月								
	10月								
	11月								
	12月								

	合计								
	平均								
2016	1月								
	2月								
	3月								
	4月								
	5月								
	6月								
	7月								
	8月								
	9月								
	10月								
	11月								
	12月								
	合计								
	平均								

## 附件 2

## 物业管理项目消防安全管理状况调查问卷

物业服务企业		邮 箱			
物业项目名称		地 址			
物业基本情况	物业类型_____，现有建筑_____栋，高层_____栋，多层_____栋，地下车库_____处				
	建成时间_____，接管时间_____，是否成立业主大会_____：				
调查项目	问卷内容	是	否	备注	
一、当地法规情况	1、当地人大、住建部门、公安部门是否制定物业消防安全管理责任的地方法规或者地方政府部门规章？是否明确物业公共区域和共用设施设备消防安全管理责任主体？			如选“是”，请在备注栏说明情况。	
二、物业接管情况	2、项目是否依法通过消防验收、竣工验收、消防备案？				
	3、项目是否属于消防重点单位？			如选“否”，直接跳到第7项	
	4、如是消防重点单位，是否明确了承担消防安全管理工作的机构和消防安全管理人并报知当地公安消防部门？				
	5、如是消防重点单位，是否建立了消防安全评估制度，由具有资质的机构定期开展评估？				
	6、如是消防重点单位，是否参加火灾公众责任保险？				
	7、物业项目是否进行了消防设施系统承接查验？				
	8、如进行了承接查验，是否发现问题？			如选“是”，请在备注栏说明情况。	
9、项目的消防设施设备和器材配备是否符合相关标准？			如选“否”，请说明不符合标准的情况		

	10、业主/建设单位移交的消防设施设备图纸资料、技术文件等是齐全？			如选“否”，请书面说明欠缺的资料名称
	11、物业服务合同/前期物业服务合同中是否包含相关“消防安全管理责任”条款？是否明确物业服务企业消防安全管理的职责和标准？			如选“是”，请在备注栏说明情况。
	12、合同是否界定了消防设施设备维修费需要动用专项维修资金的具体情形？			
	13、临时管理规约是否规定了物业消防安全管理责任的边界？			如选“是”，请在备注栏说明情况。
	14、是否有消防设施、设备移交清单？			
	15、物业的安全标志是否由业主/建设单位负责配置？			
三、日常管理	16、项目是否聘请了有资质的消防设施维保单位实施维修保养？			
	17、是否制定了消防设施维保质量的验收标准？			
	18、消防设施维保单位是否依时依约进行保养工作？			如选“否”，请在备注栏说明典型事例
	19、是否制定了消防设施、器材定期检验维修计划？			如选“是”，请在此处填写：定期维修的周期为（ ）。
	20、是否规定每年至少一次对消防设施设备、器材进行全面检测？			
	21、疏散通道、安全出口、消防车通道，防火防烟分区、防火间距等是否符合消防技术标准？			如选“否”，请在备注栏具体说明情况。
	22、建筑构件、建筑材料和室内装修装饰材料等是否符合消防技术标准？			如选“否”，请在备注栏具体说明情况。
	23、项目是否建立了志愿消防队组织？			
	24、项目是否建立了与公安消防队联勤联动机制？			
	25、消防保养记录是否完整，资料是否保存良好？			

	26、项目是否有消防控制室？是否 24 小时有人值班？			
	27、是否应用消防远程监控、电气火灾监测、物联网技术等技防物防措施？			如选“是”，则可能是行业应用新技术的先进典范，值得推广，请在备注栏说明情况。
	28、消防设施、器材、标志是否做到定期维护保养？			
四、内部管理	29、是否明确了各级、各岗位消防安全责任人及其职责？			
	30、是否制定了本单位的消防安全制度和消防安全操作规程？			
	31、是否制定了灭火和应急疏散预案？			
	32、是否定期组织开展灭火和应急疏散演练？			如选“是”，请在此处填写：消防演练的周期为（ ）。
	33、是否建立了防火检查考核制度？			
	34、消防安全管理所需费用是否有保障？			如选“是”，请简要说明保障措施
	35、是否建立火灾隐患整改制度（明确火灾隐患整改责任部门、责任人、整改期限、合格标准和所需经费来源）？			
	36、是否建立用火、用电、动火安全管理制度？明确用火、用电、动火管理的责任部门和责任人。			
	37、是否制定火灾处置程序？明确火灾发生后立即启动灭火和应急疏散预案，疏散建筑内所有人员，实施初期火灾扑救，并报火警。			
	38、项目是否设立微型消防站？			
39、消防值班人员是否按规定全员持证上岗				
五、消防设施设备目前状态情况	40、物业服务合同期限内，是否发生过大型消防设施、设备维修情况？			如选“是”，请简要说明情况。
	41、物业服务合同期内，是否发生过消防安全管理责任事故？			如选“是”，请简要说明情况。
	42、消防联动控制设施能否正常运行？			

43、项目范围内公共部位灭火器完好率是否达到 100%?			
44、项目范围内消火栓内物品完好率是否达到 100%?			
45、消防管道水压是否符合现行规范要求?			
46、项目范围内自动喷水设施完好率达到 100%?			
47、项目范围内防火门、防火卷帘完好率达到 100%?			
48、项目范围内防排烟设施完好率是否达到 100%?			
49、消防泵房、消防水箱能否正常工作?			
50、大型消防设施、设备维修费用是否动用专项维修资金?			
51、灭火器更换是否动用专项维修资金?			

**说明:**

1. 本问卷是为课题收集第一手资料和数据, 请各企业务必实事求是、准确地回答调查问卷中的问题。
2. 本问卷收集之信息仅用于“既有建筑消防安全管理责任边界及应对研究”课题研究使用。
3. 向各相关物业服务企业的鼎力协助和支持表示衷心的感谢。