

ICS. 35. 040

A 14

备案号: 46720-2015

分类号	案卷号	件号
64A1		31

DB44

广东省地方标准

DB44/T 1316—2014

物业服务 设施设备标识管理规范

Property service: specification for equipment sign management

2014-04-18 发布

2014-07-18 实施

广东省质量技术监督局 发布

前 言

《物业服务》系列标准已发布以下部分：

- DB44/T 876-2011《物业服务 会务服务规范》；
- DB44/T 1047-2012《物业服务 清洁检查规范》；
- DB44/T 1048-2012《物业服务 应急管理规范》；
- DB44/T 1049-2012《物业服务 绿化养护检查规范》。

本标准为《物业服务》系列标准的一部分。

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

本标准由广州东康物业服务有限公司提出。

本标准由广东省质量技术监督局归口。

本标准起草单位：广州东康物业服务有限公司。

本标准的主要起草人：王兆春、叶亮、廖小斌、张立伟、房宜伟、崔云培、谢锦锋、邹旻、陈浩游、郑紫薇、王钰、夏阳、柯常顺、杨伟澜。

物业服务 设施设备标识管理规范

1 范围

本标准规定了物业服务过程中设施设备标识管理的基本原则、管理要求、标识的设计与制作、标识的使用与维护以及评价与改进等要求。

本标准适用于物业服务企业向业主和物业使用人提供服务过程中的设施设备标识管理工作。

2 规范性引用文件

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

GB 2894 安全标志及其使用导则

GB/T 10001（所有部分）标志用公共信息图形符号

GB/T 15566（所有部分）公共信息导向系统 设置原则与要求

GB/T 20647.9 社区服务指南 第9部分：物业服务

3 术语和定义

GB/T 20647.9和GB 2894-2008中界定的以及下列术语和定义适用于本文件。为了使用方便，以下重复列出了GB 2894-2008中的某些术语和定义。

3.1

设施设备标识 equipment sign

能明确表示设施设备的名称、状态、位置、方向、性能或操作指引等，以文字、符号、颜色等形式构成的图形标识。

3.2

设施设备标识管理 equipment sign management

物业服务企业对物业管理区域内的设施设备标识进行规划、设计、制作、安装、使用、维护、检查和持续改进的活动。

3.3

临时性标识 temporary sign

物业服务企业因为短时间、季节性或临时性的作业、服务和管理需要，而制作使用的设施设备标识，通常在相应的作业和服务活动结束后即终止使用并予以清除。

3.4

环境信息标识 environmental information sign

所提供的信息涉及到较大区域的图形标识。

[GB 2894-2008, 定义3.8]

3.5

局部信息标识 partial information sign

所提供的信息只涉及某地点，甚至某个设备或部件的图形标识。

[GB 2894-2008, 定义3.9]

4 基本原则

物业设施设备标识管理应遵循以下原则：

- 导向性。物业服务企业应根据物业项目的功能、结构和环境特点，以满足业主和物业使用人的服务需求及物业服务人员的管理需求为导向，对物业管理区域设施设备标识进行管理。
- 适宜性。物业服务企业应确保物业服务设施设备标识与相应设备及周边环境的协调性，应基于业主和物业使用人及物业服务人员的便利性，以恰当形式确保设施设备标识的可识别、易于接近和易于理解，确保设施设备标识所提供信息的充分性、完整性，便于管理和服务过程中的定位和沟通。
- 系统性。物业服务企业应从使用和管理两个角度出发，把设施设备标识的规划、设计、制作、使用、维护、检查和改进各个环节纳入管理体系，从作业层面和管理层面分别实施有效管理。
- 规范化。物业服务企业应明确专人负责物业管理区域设施设备标识的制作、整理、使用和管理，通过制定管理规章制度，保证标识的规格、材质、重量及所使用的标志、标准字、标准色、形状、大小和布局的统一性，确保编号规则的一致性、标识使用的一贯性和评价改进的常态化。
- 专业化。物业服务企业对设施设备标识的管理应向专业化方向发展，管理和服务应充分体现专业化素养。

5 管理要求

5.1 标识管理规划

物业服务企业应根据物业项目特点、业主和物业使用人的具体要求、物业服务合同内容和项目管理的便利性，对物业服务设施设备标识的安装使用和维护进行规划，通常包括但不限于以下方面：

- 设施设备标识的使用范围；
- 设施设备标识的数量统计、材料选择和费用预算；
- 设施设备标识的安装；
- 设施设备标识的检查；
- 设施设备标识的维护；
- 设施设备标识管理的责任人员与责任部门。

物业服务企业应制作统一的物业设施设备平面分布图，在图上标注设施设备标识的编号，确保物业服务人员和管理人员可以随时获得平面分布图的相关信息，并就平面分布图的使用进行培训。

物业服务企业应制定设施设备标识维护作业指导文件，包含但不限于以下内容：

- 维护责任人；
- 设施设备标识的正常状态标准；
- 临时性标识的使用期限与使用条件；
- 检查方法、检查要点与检查周期；
- 物业设施设备标识的平面分布图；

- 工作记录表格；
- 发现问题的处理流程。

5.2 资源管理

5.2.1 基础管理

物业服务企业应对设施设备标识管理所用硬件资源的保管、使用、维护等管理内容形成文件，实行制度化管理。

5.2.2 人力资源管理

物业服务企业应根据管理和服务的需要设置标识管理岗位，明确岗位职责，并配置相应的管理人员。物业服务企业在选聘标识管理人员时，宜考虑下述事项：

- 受教育程度；
- 实际工作经验、技能；
- 学习能力；
- 其他行为素质等。

5.3 培训管理

物业服务企业应对设施设备标识管理人员进行系统性地培训，以帮助员工获得从事设施设备标识管理工作所应具有的职业道德、职业技能。培训内容应包括但不限于以下方面：

- 企业的服务理念、企业文化；
- 设施设备标识管理规章制度；
- 设施设备标识的使用要求；
- 设施设备标识的制作要求；
- 设施设备标识的维护要求；
- 设施设备标识管理状况的检查方法；
- 其他相关的理论知识和实践技能等。

5.4 工作规程

物业服务企业应制定设施设备标识管理工作规程，且形成文件，纳入到物业服务企业质量管理体系或目标管理体系中予以控制。

制定工作规程时应考虑但不限于以下要素：

- 识别设施设备的不同要求；
- 确定可用的软、硬件资源；
- 确定设施设备标识管理人员需要具备的能力；
- 确立设施设备标识管理人员行为、操作规范等。

6 标识的设计与制作

6.1 标识的规格

物业服务企业应根据设施设备的具体情况和观察距离的长短确定标识的大小，同一场合的同类标识应统一尺寸。

物业服务企业宜统一标识基准色的规格，宜与企业VI系统色调一致。

管道标识的尺寸应符合附录A的规定，设施设备喷漆颜色应符合附录B的规定。

6.2 标识的内容

标识的内容应基于业主和物业使用人的服务需求和物业服务管理人员的实际管理需要，通过文字和图片表达标识所要传达的信息，通常应考虑但不限于以下要素：

- 标识的图片应符合GB/T 10001的规定；
- 标识的文字语言应简洁、易懂和准确地表达信息；
- 标识上的文字语言应以汉语为主，有特殊需要的场所，标识的文字可考虑增加外文注释，但不宜超过三种语言；
- 其它标准或规范中确定的标识图案，使用时不应在其中添加任何文字；
- 标识中的否定直杠应与水平线成45°夹角；
- 设施设备编号宜按照统一规则编制。

6.3 标识的材料

6.3.1 总则

标识的制作选材应根据使用期限、使用场地、视觉效果、施工结构的合理性及后期使用维护成本等因素综合考虑，可采用组合形式。长期标识宜采用坚固耐用的材料制作，不应使用遇水变形、变质或易燃材料；临时性标识在考虑视觉效果和使用成本基础上，可使用普通材料；有触电危险的作业场所应使用绝缘材料。

6.3.2 室外标识

室外标识应充分考虑到高温、潮湿等天气情况选择合适材料，通常选用的材料包括但不限于：

- 金属材料；
- 亚克力材料；
- 工程塑料材料。

6.3.3 室内标识

室内标识应考虑光线、位置、作业特点等具体情况选择合适材料，通常选用的材料包括但不限于：

- 金属材料；
- 亚克力材料；
- 工程塑料材料；
- 过塑贴纸；
- 不干胶材料。

7 标识的使用与维护

7.1 总则

物业服务企业应对物业设施设备标识的安装使用进行规划，应保持标识使用与维护的一致性与连续性，明确使用人与责任人。

7.2 标识分类

物业服务设施设备标识按使用功能进行分类，常见分类参见附录C。

——物业设施设备标识管理评价报告。

8 评价与改进

8.1 评价的依据

物业服务企业应定期对设施设备标识管理工作进行检查，检查过程与结果应形成记录，经检查人和维护责任人共同签署确认后予以保存，并以此作为评价的依据。

8.2 评价的方式

评价工作通常采取的方式包括但不限于以下方面：

- 业主、物业使用人和公众的意见征询；
- 物业项目内部自评；
- 不同物业项目之间互评；
- 物业服务企业组织定期评价；
- 邀请第三方或外部专家评价。

8.3 评价的要点

评价的要点包括但不限于以下方面：

- 标识管理工作规程是否制定；
- 标识管理人员的培训记录是否齐全；
- 维护工作记录是否齐全；
- 标识档案是否建立并及时更新。

8.4 改进

物业服务企业每年应至少一次对设施设备标识管理情况进行整体评价，形成评价报告。

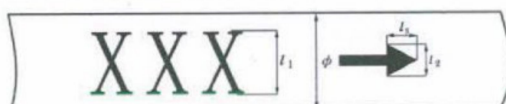
物业服务企业应对评价报告反映的信息进行分类统计和分析处理，找出问题产生的原因并有针对性地采取纠正预防措施；同时，对新需求进行分析，识别改进机会。

改进机会通常包括但不限于以下方面：

- 标识管理工作检查所暴露出来的问题或者发现的管理亮点和经验；
- 物业服务管理人员在日常工作中提出的建议、意见和抱怨；
- 收集的业主和物业使用人的意见、建议、抱怨和投诉；
- 物业管理区域设施设备的更新、改造；
- 物业服务企业管理模式的改变或者业主（物业使用人）服务要求的改变；
- 因为设施设备标识引起的服务质量问题或事故；
- 其他物业服务企业在设施设备标识管理方面的创新措施；
- 其他相关的国家或地方标准规范的发布实施。

附 录 A
(规范性附录)
管道标识的尺寸

管道的文字、箭头应与管道直径相适应。字体应为宋体，字的大小按管道直径的2/3倍考虑，箭头的宽度按管道直径1/3倍考虑，长度为20mm~40mm，间距为5m~10m（依据具体环境能保障在本标示处能看到下一个标示），见图A.1。标示距转弯处不大于5m。



说明：

ϕ —管道直径

$l_1=2/3 \phi$;

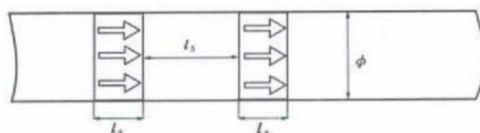
$l_2=1/3 \phi$;

$l_3=20 \text{ mm} \sim 40 \text{ mm}$ 。

图A.1 管道的文字和箭头示例

所有的文字和箭头应用白色油漆，箭头的方向应以液体或气体的流向为准，环形管网标示双向箭头。

管径 $\leq 150\text{mm}$ ，色环宽度为50mm，色环间距1.5m~2m；管径 $> 150\text{mm}$ ，色环宽度为70mm，色环间距2.0m~2.5m，见图A.2。管井内的管道色环每层一道。



说明：

ϕ —管道直径

当 $\phi \leq 150 \text{ mm}$ 时

$l_4=50\text{mm}$;

$l_5=1.5\text{m} \sim 2\text{m}$ 。

当 $\phi > 150 \text{ mm}$ 时

$l_4=70\text{mm}$;

$l_5=2.0\text{m} \sim 2.5\text{m}$ 。

图A.2 色环宽度示例

附 录 B
(规范性附录)
物业服务设施设备喷漆的颜色

表B.1给出了物业服务设施设备喷漆的颜色。

表 B.1 物业服务设施设备喷漆的颜色

序号	设备名称	油漆颜色	其它要求
1	消火栓泵	红色	
2	喷淋泵	红色	
3	生活泵	蓝色	
4	消火栓泵电机	红色	
5	喷淋泵电机	红色	
6	生活泵电机	原色 ^a	
7	潜水泵电机	原色 ^a	
8	空调水泵电机	原色 ^a /蓝色	
9	空调主机	原色 ^a	
10	电梯曳引机、电机	原色 ^a	
11	设备底座	灰色	
12	高区喷淋管	红色	明管,“高区喷淋”文字+箭头,宋体加粗,白色字体
13	低区喷淋管	红色	明管,“低区喷淋”文字+箭头,宋体加粗,白色字体
14	高区消火栓管	红色	明管,“高区消火栓”文字+箭头,宋体加粗,白色字体
15	低区消火栓管	红色	明管,“低区消火栓”文字+箭头,宋体加粗,白色字体
16	生活供水管道	绿色	明管,“生活供水”文字+箭头,宋体加粗,白色字体
17	煤气管道	黄色	明管,黄色环,“石油气”文字+箭头
18	气体消防管	红色	
19	空调冷却水管	蓝色	“空调冷却水”文字+箭头,宋体加粗,白色字体
20	空调冷冻水管	保温材料本色 ^a	“空调冷冻水”文字+箭头,宋体加粗,白色字体
21	空调冷凝管	原色 ^a	
22	阀门本体	黑色	
23	阀门手轮	红色	

表 B.1 物业服务设施设备喷漆的颜色 (续)

序号	设备名称	油漆颜色	其它要求
24	单流阀	黑色	
25	排污阀	黑色	
26	联轴器	本色 ^b	
27	防护罩	黄色或不锈钢本色	
28	控制箱、开关箱	本色 ^b	
29	配电柜、控制柜	本色 ^b	
30	各种支架	中灰色	刷防锈漆+中灰面漆
31	电缆槽架	本色 ^b	
32	室内接地扁钢	黄绿双色	100mm 宽度, 黄绿相间的条纹
33	屋面避雷带	银灰色	银粉漆
34	天线支架	银灰色	银粉漆
35	风机	本色 ^b	
36	送风阀	本色 ^b	
37	排风阀	本色 ^b	
38	防火阀	红色	防锈漆
39	送风管	本色 ^b	支架油防锈漆
40	排风管	本色 ^b	支架油防锈漆
41	管井盖	本色 ^b	在井盖边油一圈黄色标识宽度为 30-50MM
42	排水管	本色 ^b	白色 PVC 管道油黑色字体标识, 黑色 pvc 管道油白色字体标识, 黑体加粗
43	排污管	本色 ^b	白色 PVC 管道油黑色字体标识, 黑色 pvc 管道油白色字体标识, 黑体加粗
44	中水管	本色 ^b	
45	热水管	原色 ^a	
^a 指产品出厂前自带的颜色, 颜色脱落以后应按照相同油漆颜色修补。 ^b 设备没有经过染色的原本颜色, 不需要再涂油漆。			

附 录 C
(资料性附录)
物业服务设施设备标识的常用分类

表C.1给出了物业服务设施设备标识按使用功能的常用分类。

表C.1 物业服务设施设备标识的常用分类

类别	用途
名称标识	用于指示建筑物本体固有的功能布局的标识
设备卡	用于指示设施设备名称、编号及其主要参数等内容的标识
引导标识	用于指引地理位置及方位、方向的标识
操作指南标识	用于指示设施设备操作步骤、操作方法、操作规程、线路图和系统图的标识
公益与环保标识	用于公益宣传及指示环保信息的提示性或警告性标识
安全标识	用于表达禁止、警告、指令和指示信息的标识
定位标识	用于指示设施设备所处位置或存放位置的标识
状态标识	用于指示设施设备当前工作状态的标识
管/线路标识	用于指示设施设备管/线路性质的标识

附 录 D
(资料性附录)
物业服务设施设备标识设置

表D.1给出了物业服务设施设备标识设置。

表 D.1 物业服务设施设备标识设置

设施设备	标识类型	内容或举例
物业本体	名称标识	楼层名称、区域名称、功能间名称、水牌、公司铭牌等
	引导标识 ^a	总平面图、平面方向引导标志、消防安全疏散图、景观索引标志等
	公益与环保标识	节约用水、防火安全、保持环境卫生、小心地滑、小心台阶等标志
	安全标识	严禁高空抛物、高空危险、禁止攀爬、禁止烟火等标志
配电系统	设备卡 ^b	设备自编号、名称、设备产商、主要技术参数、型号等内容
	状态标识 ^c	表明各负荷开关运行状态常有备用、检修、运行、停止、断开等标志
	线路标识 ^d	线路编号、额定电流、绝缘等级等标志
	操作指南标识	一次线路图、系统图等标志
	安全标识 ^e	如常见的“禁止合闸，线路有人工作”、“止步，高压危险”、“小心，有电”、“特殊负荷，严禁拉闸”等标志。
给排水系统	设备卡	设备自编号、名称、型号等内容
	状态标识	水泵的投用状态、补水流量、扬程、污水处理的处理流量、排放速度、阀门的开/关状态、管路额定工作压力、仪表正常工作范围、登记标志等标志
	管路标识 ^f	给水管路、排水管路、排污管、排粪管、雨水管、中水管等标志
	安全标识	维修过程中的安全标志
空调制冷系统	设备卡	设备自编号、名称、设备产商、主要技术参数、型号等内容
	状态标识	设备及管路压力大/小设定、控制阀门开/关状态、回水温度的高/低、压差大/小、油温、计量器具校验后状态、仪表正常工作范围等标志
	管路标识 ^g	冷冻水管、冷却水管、补水管、冷凝水管等标志
	安全标识	工作过程及维修过程中的安全标志
消防系统	设备卡	设备产商、设备性能、主要技术参数、自编号、维护状态、可控制区域、维护电话等内容
	引导标识 ^h	紧急疏散示意图、安全出口引导灯、消防电梯引导灯、避难层引导灯等
	状态标识	排风控制标志，排风、正压送风的风流流向箭头，正压送风控制开/关状态标志，消防泵、消火栓泵、传输泵启动/停止标志，各类消防阀门开/关状态标志，压力表、流量器具检测标志，仪表正常工作范围标志等
	管路标识 ⁱ	消防水池水箱管路标志、自动喷淋管路标志、消火栓控制管路标志、消防接合器标志等
	操作指南标识	消防栓、灭火器的使用，手动报警开关等操作指引
	定位标识	消防器材存放位置等标志
电梯设备	设备卡	电梯自编号、品牌、停层区域、开放时间、安检日期、荷载量、梯速等内容
	状态标识	维保标志牌、登记标志、安全检验合格标志、维保标志、通讯信号覆盖等标志

表 D.1 物业服务设施设备标识设置 (续)

设施设备	标识类型	内容或举例
电梯设备	安全标识	客梯严禁载物、禁止弹跳、禁止掰门、禁止吸烟、应急救援电话、电梯隐患标志、电梯使用安全注意事项、电梯层门钥匙孔警示标志、限吊3吨等标志
弱电系统	设备卡	设备自编号、名称、设备产商、性能等内容
	状态标识	监控设备工作状态、控制器工作状态、报警器工作状态、通讯信息等标志。
	安全标识	工作过程及维修过程中的安全标志、一车一杆, 严禁尾随等标志
	定位标识	停车位号、停车区等定位标志
	公益与环保标识	停车熄火、锁好车门、关好车窗、小心财物被盗等标志
	引导标识	引导牌、行驶路线等标志
燃气供应系统	设备卡	设备自编号、名称、设备产商、主要技术参数、型号等内容
	状态标识	压力大/小设定、控制阀门开/关状态、压力表、流量器具检测标志、仪表正常工作范围等标志。
	管路标识 ^f	煤气管道等标志
	安全标识	工作过程及维修过程中的安全标志
交通道路	引导标识 ^a	弯道、上坡、下坡、单行、绕行、环行、停车、方向引导、机动车、非机动车、人行横道等标志
	安全标识 ^a	限高、限速、禁鸣、避让、禁停、荷载等安全标志
	状态标识 ^a	车位已满等标志
	定位标识 ^a	私家车位、免费停车区、收费停车区等定位标志
公共区域	安全标识	区域管制、区域危险、禁止吸烟等安全标志
	公益与环保标识 ⁱ	污水排放口、废气排放口、噪声排放源、固体废物存放点、危险废物存放点等环保标志, 爱护环境卫生、爱护花草植物、绿化铭牌、礼仪类提示等公益标志
	引导标识	环卫设施、会所、泳池、吸烟区、客货电梯、建筑物出入口、行进路线等标志
^a 使用的图形标志参见GB/T 10001、GB/T 15566的规定。 ^b 采用白底黑字。 ^c 常用磁性贴牌, 粘贴在开关把手上方或指示灯下方。运行状态使用白底绿字, 停止状态使用白底红字。 ^d 常以标签形式悬挂在电缆接头处, 并在电柜后面标识线路走向。 ^e 以挂牌标识为主, 悬挂在相关开关的开关把手柄处。 ^f 管路标识以色标、字标、流向为主, 包括给水管路绿色、白色PVC排水管路原色, 铸铁管路黑色, 颜色参见GB 2893的规定。 ^g 管路标识以色标、字标、流向为主, 包括冷冻水管为原色、冷却水管为蓝色、补水管为绿色, 冷凝水管原色, 颜色参见GB 2893的规定。 ^h 使用的图形标志参见GB 13495的规定。 ⁱ 管路标识以红色色标为主, 另需在管路中标注流向、管路性质, 颜色参见GB 2893的规定。 ^j 管路标识以黄色色标为主, 另需在管路中标注流向、管路性质, 颜色参见GB 2893的规定。 ^k 参见GB 5768的规定。 ^l 参见GB 15562的规定。		

广东省地方标准
物业服务 设施设备标识管理规范
DB44/T 1316—2014

*

广东省标准化研究院组织印刷
广州市海珠区南田路 563 号 1104 室
邮政编码: 510220
网址: www.bz360.org
电话: 020-84250337
南方医科大学广州广卫印刷厂