



中华人民共和国国家标准

GB/T 20299.3—2006

建筑及居住区数字化技术应用 第3部分：物业管理

Digital technique application of building and residence community—
Part 3: Property management

2006-07-11 发布

2006-12-01 实施

中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局
中国国家标准化管理委员会

发布

目 次

前言	I
引言	II
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 缩略语	2
5 总体结构	2
6 物业管理数字化应用技术构成	2
7 物业业务数字化管理	4
8 设施数字化管理	5
9 综合安防数字化管理	7
10 其他数字化应用服务	8

前 言

GB/T 20299—2006《建筑及居住区数字化技术应用》分为四个部分：

- 第 1 部分：系统通用要求；
- 第 2 部分：检测验收；
- 第 3 部分：物业管理；
- 第 4 部分：控制网络通信协议应用要求。

本部分为 GB/T 20299 的第 3 部分。

本部分不具体划分物业管理数字化应用和智能化系统功能与技术级别，数字建筑及居住区在实施智能化系统功能和运营的技术应用时，应以物业管理数字化应用的实际需求和管理与增值服务目标为依据。所选用的智能化系统应具有开放性、系统配置灵活性、扩展性。

本部分由中华人民共和国建设部提出。

本部分由全国信息技术标准化技术委员会、建设部标准定额研究所归口。

本部分起草单位：建设部信息中心、中国电子技术标准化研究所、北京市质量技术监督局、深圳思源计算机软件有限公司、北京数码汇博科技有限公司、北京宽网社区数字化建设有限公司。

本部分主要起草人：黄金屏、李林、方天培、杨晟、丁武、王毅、李翔宇、徐江。

引 言

GB/T 20299—2006《建筑及居住区数字化技术应用》标准编制的目的是为了规范和指导建筑及居住区数字化建设,提高工程设计和施工的质量,维护消费者利益。

本标准是面向建筑及居住社区的数字化技术应用服务,规范建立包括通信系统、信息系统、监控系统的数字化技术应用平台,形成 GB/T 20299.1—2006《建筑及居住区数字化技术应用 第1部分:系统通用要求》,支持物业数字化服务,并建立 GB/T 20299.3—2006《建筑及居住区数字化技术应用 第3部分:物业管理》。GB/T 20299.4—2006《建筑及居住区数字化技术应用 第4部分:控制网络通信协议应用要求》是依据物业管理数字化技术应用要求,选用国际先进通信网络协议,对接入的机电设备、安防设备等,在设备接口和现场控制网络接口两个层面上,提出开放式的并具有安全控制的通用技术规定,该部分是运营服务数字化技术应用的重要组成部分。GB/T 20299.2—2006《建筑及居住区数字化技术应用 第2部分:检测验收》是针对上述三个部分,分别从硬件、软件和系统的角度,以系统通用要求为主体,制定相应的可操作的技术检测要求。上述四个部分,在基础名词术语定义、系统总体结构与互连、设备配置、系统技术参数和指标要求以及信息系统安全等方面,相互保持兼容和协调一致。

本标准中的消防、安防、信息安全和安全保密要求符合国家相关法规及标准规定。

建筑及居住区数字化技术应用

第3部分:物业管理

1 范围

本部分规定了物业管理数字化技术应用的构成、管理和其他数字化技术应用服务。

本部分适用于物业管理企业从事建筑及居住区物业管理数字化技术应用管理,也可作为房地产开发企业和系统集成商在确定物业管理数字化技术应用需求,以及选择智能化系统功能与技术时的参考依据。

2 规范性引用文件

下列文件中的条款通过 GB/T 20299 的本部分的引用而成为本部分的条款。凡是注日期的引用文件,其随后所有的修改单(不包括勘误的内容)或修订版均不适用于本标准,然而,鼓励根据本标准达成协议的各方研究是否可使用这些文件的最新版本。凡是不注日期的引用文件,其最新版本适用于本部分。

GB/T 20299.1—2006 建筑及居住区数字化技术应用 第1部分:系统通用要求

GB/T 20299.4—2006 建筑及居住区数字化技术应用 第4部分:控制网络通信协议应用要求

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本部分。

3.1

居住区数字化技术应用 the community digitization technology applies

利用现代传感技术、控制技术、信息处理技术、通信技术、计算机技术、多媒体技术和信息技术,实现社区内相关信息的采集、传输、处理分发、检索和显示,达到信息的高度集成和共享,实现住宅社区和家庭相关设备的自动化、智能化监控,为用户提供安全、舒适、节能、环保与高效的生活和工作环境。

3.2

物业管理数字化技术应用 the property management digitization technology applies

利用现代信息技术,实现物业管理的数字化、网络化和自动化。

3.3

物业业务数字化管理 the property service digitization manages

将传统物业管理内容和运营方式提升为基于信息技术实现综合业务管理信息的交互、集成和共享。

3.4

设施数字化管理 the facility digitization manages

将建筑及居住区内的机电设备运行监控集成在统一的网络化集成设施管理平台上(BMS),构成楼宇管理系统。通过建筑及居住区内集中和分布的机电设备运行监控管理中心(包括远程设备运行监控管理中心),实施对机电设备的运行状态与故障报警进行监视、报警确认、操作控制、设备运行状态和故障报警信息的记录与查询。