

目录

第一节 房屋维修工作总体要求.....	2
一、管理要求.....	2
1. 小型维修时间超过 24 小时，维修质量一次合格率 100%。.....	2
二、修缮工程分类.....	2
1. 翻修工程.....	2
2. 大修工程.....	3
3. 中修工程.....	3
4. 小修工程.....	3
5. 综合维修工程.....	3
三、修缮范围.....	4
1. 3. 因擅自在房基附近挖挖掘起的损坏，用户应负责修复。.....	4
四、修缮标准.....	5
第二节 房屋建筑维修养护计划.....	8
第三节 房屋建筑维修养护管理制度.....	10
一、房屋日常管理和维护养护制度.....	10
1. 确立房屋维修管理的责任范围制度.....	10
2. 定期检查维修制度的制定，做好检修记录及报修记录.....	10
3. 巡回检修及抢修制度的拟定.....	10
4. 工作流程.....	10
第四节 房屋建筑维护档案建立及记录.....	12
一、维修档案的建立.....	12
1. 使用管理.....	12
2. 维修保养管理.....	12
3. 安全管理.....	12
4. 技术档案资料管理.....	12
二、维修档案的记录.....	13
三、其他.....	13
第五节 房屋建筑质量问题防治措施.....	14
一、外墙渗水原因分析及处理.....	14
1. 外墙砌体结构的墙面渗水情况。.....	14
二、阳台、飘窗渗水原因分析及处理方案.....	15
1. 1. 原因分析：.....	15
1. 2. 处理方法.....	15
1. 3. 预防措施.....	16
三、地下室穿墙管渗水原因分析及处理方案.....	16
1. 渗水位置.....	16
2. 原因分析.....	16
四、墙面开裂的原因与防治.....	17
1. 墙体结构受力开裂主要有以下几种：.....	17
2. 墙体抹灰空鼓以及剥落产生原因以及施工应注意问题.....	18
3. 墙面抹灰层中加挂钢网的防裂方法以及施工应注意问题.....	18

第一节 房屋维修工作总体要求

一、管理要求

1、小型维维修时间超过 24 小时，维修质量一次合格率 100%。

2、房屋外观完好，无破损、无脱落、无污渍、无乱张贴、乱涂画、无乱悬挂、无乱拉乱接；房屋顶棚、楼梯间、梯面、扶手无破损、无锈蚀；室内无墙面破损、裂缝、不均匀下沉和装饰面脱落；房屋避雷设施性能完好。

3、保持学校外围道路畅通，路面平坦整齐，排水畅通。

4、保持停车场、棚、房完好无损。

5、做好维修档案的建立。

6、保证房屋及配套设施完好率达到 98%，房屋维修、急修及时率 100%。

二、修缮工程分类

按照房屋完损状况，其修缮工程分类为：翻修、大修、中修、小修和综合维修。

1. 翻修工程

1.1. 凡需全部拆除、另行设计、重新建造的工程为翻修工程。

1.2. 翻修工程应尽量利用旧料，其费用应低于该建筑物同类结构的新建造价。

1.3. 翻修后的房屋必须符合完好房屋标准的要求。

1.4. 翻修工程主要适用于：

主体结构严重损坏、丧失正常使用功能，有倒塌危险的房屋。

因自然灾害破坏严重，不能再继续使用的房屋。

地处陡峭易滑坡地区的房屋，或地势低洼长期积水无法排出地区的房屋。

无修缮价值的房屋。

基本建设规划范围内需要拆迁恢复的房屋。

2. 大修工程

2.1. 凡需牵动或拆换部分主体构件，但不需全部拆除的工程为大修工程。

2.2. 大修工程一次费用在该建筑物同类结构新建造价的 25% 以上。

2.3. 大修后的房屋必须符合基本完好或完好标准的要求。

2.4. 大修工程主要适用于严重损坏房屋。

3. 中修工程

3.1. 凡需牵动或拆换少量主体构件，但保持原房的规模和结构的工程为中修工程。

3.2. 中修工程一次费用在该建筑物同类结构新建造价的 20% 以下。

3.3. 中修后的房屋 70% 以上必须符合基本完好或完好的要求。

3.4. 中修工程主要适用于一般损坏房屋。

4. 小修工程

4.1. 凡以及时修复小损小坏，保持房屋原来完损等级为目的的日常养护工程为小修工程。

4.2. 小修工程的综合年均费用为所管房屋现时造价的 1% 以下。

5. 综合维修工程

5.1. 凡成片多幢（大楼为单幢）大、中、小修一次性应修尽修的工程为综合维修工程。

5.2. 综合维修工程一次费用应在该片（幢）建筑物同类结构新建造价的 20% 以上。

5.3. 综合维修后的房屋必须符合基本完好或完好标准的要求。

5.4. 要综合维修的竣工面积数量在统计时进入大修工程。注：以上提及的“好房屋”，“基本完好房屋”，“一般损坏房屋”，“严重损坏房屋”，其概念区分，详见《房屋完损等级评定标准》。

三、修缮范围

1. 房屋的修缮，均应按照租赁法的规定或租赁合同的约定办理。但是：

1.1 用户因使用不当、超载或或其他失引起的损坏，应由用户负责赔修；

1.2. 用户因特殊需要对房屋或它的装修、设备进行增、搭、拆、扩、改时，必须报经经营管理单位鉴定同意，除有单项协议专门规定者外，其费用由用户自理；

1.3. 因擅自在房基附近挖挖掘起的损坏，用户应负责修复。

2. 市政污水（雨水）管道及处理装置、道路及桥涵、房屋进户水电表之外的管道线路、燃气管道及灶具、城墙、危崖、滑坡、堡坎、人防设施等的修缮，由各专业管理部门负责。

3. 房屋修缮应注意做到：

3.1. 与抗震设防相结合。在抗震设防地区，凡房屋进行翻修、大修时，应尽可能按抗震设计规范和抗震鉴定加固标准进行设计、施工，中修工程也要尽可能采取抗震加固构造措施。

3.2. 与白蚁防治相结合。在白蚁危害地区，各类修缮工程均应贯彻“以防为主，修治结合”的原则，做到看迹象、查蚁情、先防治、后修修缮

3.3. 与预防火灾相结合。在大、中修时，对砖木结构以下的房屋应尽可能提高其关键部位的防火性能；在学校人员密集的地方，要尽可能留出适当通道或间距。

3.4. 与抗洪防风相结合。对经常受水淹的房屋，要采取根治措施对经常发生山洪的地区，要采取防患措施在易受暴、台风袭击的地区，要提高房屋的抗风能力。

3.5. 与防范雷击相结合。在易受雷击地区的房屋，要有避雷装置，并定期检查修理。

4. 在确保人员安全及财力物力可能的条件下，应逐步改善学校内外部条件。

四、修缮标准

按不同的结构、装修、设备条件，把房屋划分成一等和二等以下两类。

一等房屋应符合以下结构：包括砖木（合高级纯木）、混合和钢筋混凝土结构，其中，凡承重墙柱不得有用空心砖、半砖、乱砖和乱石砌筑者。

《房屋建筑维护修缮标准》

修缮项目	修缮标准
楼地面工程	<p>1. 普普通木地的损坏占自然间地面面积 25%以下的，可修复；损坏超过 25%以上或缺乏木材时，可改改作泥地坪或块塑料坪。一等房屋及商铺等特殊用房的木地板、高级硬木地板及其他级地坪损坏时，应尽量修复；实无法修复的，可改作相应标准的高级地坪。</p> <p>2. 木楼板损坏、松动、残缺的，应修复；如磨损过薄、影响安全的，可局部拆换；条件允许的，可改做钢筋混凝土楼板。一等房屋的高级硬木楼板或或其他料的高级楼板面层损坏时应尽量修复；实无法修复的，可改作相应标准的高级楼面。夹沙楼面损坏的，可夹接加固木基层、修补面层，也可改作钢筋混凝土楼面。木楼楞腐烂、扭曲、损坏、刚度不足的，应抽换、增添或采取其他补强措施。注：“夹沙楼面”木基层、混凝土或三合土面层的楼面。</p> <p>3. 普通水泥楼地面起砂、空鼓、开裂的，应修补或重做。一等房屋的水磨石或块料楼地面损坏时，应尽量修复；实无法修复的，可改作相应标准楼地面。</p> <p>4. 一砖地面损坏、破碎、高低不平的，应拆补或重铺。室内潮湿严重的，可增设防潮层或做水泥及块料地面。</p>

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">屋面工程</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 屋面结构有损坏的，应修复或拆换；不稳固的，应加固。如原结构过于简陋，或流水过长、坡度小、冷摊瓦等造成渗水漏雨严重时，按原样修缮仍不能排除屋漏的，应翻修改建。 2. 屋面上的压顶、出线、屋脊、泛水、天窗、天沟、檐沟、斜沟、水落、水管等损坏渗水的、应修复；损坏严重的，应翻做。大修时，原有水落、水管要修复配齐，二层以上房屋原无水落、水管的，条件允许可增做。 3. 女儿墙、烟囱等屋面附属构件损坏严重的，在不影响使用和市容条件下，可修改或拆除。 4. 钢筋混凝土桥屋面渗漏，应找出原因，针对损坏情况采用防水材料嵌补或做防水层；结构损坏的，应加固或重做。 5. 玻璃天棚、老虎窗损坏漏水的，应修复；损坏严重的，可翻做，但一般不新做。 6. 屋面上原有隔热保温层损坏的，应修复。
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">抹灰工程</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 外墙抹灰起壳、剥落的，应修复；损坏面积过大的，可全部铲除重抹，重抹时，如原抹灰材料太差，可提高用料标准。一等房屋和沿主要街道、广场的房屋的外抹灰损坏，应原样修复；复原有困难的，在不降低用料标准、不影响色泽协调的条件下，可用其他材料替代。 2. 清水墙损坏，应修补嵌缝；整垛墙风化过多的，可做抹灰。外墙勒脚损坏的，应修复原无勒脚抹灰的，可新做。 3. 内墙抹灰起壳、剥落的，应修复；每面墙损坏超过一半的；可铲除重抹。原无踢脚线的，结合内墙面抹灰应加做水泥踢脚线。各种墙裙损坏应根据保护墙身的需要予以修复或抹水泥墙裙。因室内外高差或沟渠等影响，引起墙面长期潮湿，影响居住使用的，可做防水层。 4. 天棚抹灰损坏，要注意检查内部结构，确保安全。抹灰层松动，有下坠危险的，必须铲除重抹。原线脚损坏的，按原样修复。损坏严重的复杂线脚全部铲除后，如系一等房屋应原样修复，或适当简略；二等以下房屋，可不修复。

油漆粉饰工程	<ol style="list-style-type: none"> 1. 木门窗、纱门窗、百叶门窗、封檐板、裙板、木栏杆等油漆起壳、剥落、失去保护作用的，应周期性地定期进行保养；上述木构件整件或零件拆换，应油漆。 2. 钢门窗、铁晒衣架、铁皮水落水管、铁皮屋面、钢屋架及支撑、铸铁污水管或其他各类铁构件（铁栅、铁栏杆、铁门等），其油漆起壳、剥落或铁件锈蚀，应除锈、刷防锈涂料或油漆。钢门窗或各类铁件油漆保养周期一般为3—5年。 3. 木楼地板原油漆褪落的，一等房屋应重做；二等以下房屋，可视具体条件处理。 4. 室内墙面、天棚修缮时可刷新。其用料，一等房屋可采取新型涂料、胶白等，二等以下房屋，刷石灰水。高级抹灰损坏，应原样修复。 5. 高层建筑或沿主要街道、广场的房屋的外墙原油漆损坏的，应修补，其色泽应尽量与原色一致。
水电卫暖等设备工程	<ol style="list-style-type: none"> 1. 电气线路的修理，应遵守供电部门的操作规程。原无分表的，除各地另有规定者外，一般可提供安装劳务，但表及附件应由用户自备；每一房间以一灯一插座为准，平时不予改装。 2. 上、下水及卫生设备的损坏、堵塞及零件残缺，应修理补齐或疏通，但人为损坏的，其费用由住户自理。原无卫生设备的，是否新装由各地自定。 3. 附属于多层、高层写字楼及其群体的压力水箱、污水管道及泵房、水塔、水箱等损坏，除与供水部门有专门协议者外，均应负责修复原设计有缺陷或不合理的，应改变设计，改道重装。水箱应定期清洗。 4. 电梯、暖气、管道、锅炉、通风等设备损坏时，应及时修理；零配件残缺的，应配备齐全；长期不用且今后仍无使用价值的，可拆除。
金属构件	<ol style="list-style-type: none"> 1. 金属构件锈烂损坏的，应更换加固。 2. 钢门窗损坏、开关不灵、零件残缺的，应修复配齐；损坏严重的，应更换。 3. 铁门、铁栅、铁栏杆、铁扶梯、铁晒衣架等锈烂损坏的，应修理或更换；无保留价值的，可拆除。
其他工程	<ol style="list-style-type: none"> 1. 水泵、电动机、电梯等房屋正在使用的设备，应修理，保养。避雷设施损坏、失效的，应修复；高层写字楼附近无避雷设施或超出防护范围的，应新装。 2. 原有办公区墙、办公区墙大门、办公区内道路、沟渠下水道、窨井损坏或堵塞的，应修复或疏通。原无泄水系统，院内积水严重，影响客户使用和卫生的，条件允许时，应新做。办公区共用厕所，损坏时应修理。 3. 暖炕、火墙损坏的，应修理。如需改变位置布局，平时一般不考虑，若房屋大修，可结合处理。

第二节 房屋建筑维修养护计划

一、房屋建筑日常维修养护计划

序号	项目	内容	计划	方案
1	房屋承重及抗震结构部位	1. 局部受损 2. 施工质量原因造成的结构问题	每周巡查一次，发现问题，立即处理、维修	由于使用不当造成结构局部受损较轻，由工程管理部按房屋修缮规定实施维修；如局部受损较重，应请专家“会诊”提出方案，委托专业公司实施
2	外墙面	1. 外墙面起鼓脱落 2. 外墙面局部渗漏 3. 外墙面大面积渗漏	每周检查一遍，发现问题，及时维修	由工程管理部按有关修缮规程实施
3	公共屋面	1. 隔热层破损 2. 防水层破损造成屋面渗漏	每月检查，出现问题，及时维修	由工程管理部按相应作业指导书实施维修
4	公共通道、门厅、楼梯间	1. 公用地面的维修改造 2. 公共通道、门厅的墙、天棚维护 3. 楼梯间墙面、扶手、踏步的维护	每周检查一遍，发现问题，及时维修	由工程管理部按相应技术要求实施维修

二、房屋建筑定期维修养护计划

序号	项目	内容	计划	方案
1	房屋承重及抗震结构部位	1. 局部受损 2. 施工质量原因造成的结构问题	每年对房屋基础进行一次检查，注意白蚁侵害、地基沉降、外力损坏等引起的损害	由于使用不当造成结构局部受损较轻，由工程管理部按房屋修缮规定实施维修，如局部受损较重，应请专家“会诊”提出方案，委托专业公司实施
2	外墙面	1. 外墙面起鼓脱落 2. 外墙面局部渗漏 3. 外墙面大面积渗漏 4. 外墙面翻新	1. 每两年对较大面积的渗漏外墙应局部翻新，防止面积继续扩大及污染墙面 2. 每年两季前对窗台进行一次密封检查，防止雨水的侵入	由工程管理部按有关修缮规程实施

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要
下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/218002072067007001>