

【本文为 word 版，下载后可修改、打印，如对您有所帮助，请购买，谢谢。】

小区房屋及公用设施维修养护方案

1、提要：

制订砌体、钢筋混凝土、钢结构支架、防水、玻璃幕墙、装饰、门窗等结构、工程以及公用设施的详细维修养护计划和实施细则。

定期进行房屋查勘，确保房屋和公用设施的安全、正常使用。

1.1建筑物结构特色

XX华庭住宅小区，位于 XX 县城，长安路东侧、海兴中路北侧、枣北路西侧、盐北河南侧，用地规整，交通便利。总建筑面积约 97802.54m²，由多层 16 栋、3 栋 18 层（不含地下部分 1 层）及 SOHO 楼 1 栋。

1.2房屋本体和公用设施维修养护目标

我们对 XX华庭住宅小区房屋本体和公用设施维修养护的目标是：保证房屋的使用功能和安全，维护房屋外观完好，延长房屋使用寿命，充分发挥房屋的使用价值，实现物业的保值增值，房屋及配套设施完好率 99% 以上，房屋零修、急修及时率为 100%，中大修工程质量合格率为 100%，重大维修工程回访率为 100%。

1.3对 XX华庭住宅小区房屋及公共设施的管理策略

为做好 XX华庭住宅小区的房屋和公共设施的维护保养，我们采取如下三大管理策略：

1.3.1预防性保养策略

【本文为 word 版，下载后可修改、打印，如对您有所帮助，请购买，谢谢。】

重视XX华庭住宅小区房屋本体和公共设施的日常检查和养护工作，采用计划性保养与日常检查监督相结合的预防性保养策略，根据设施设备的实际状况和老化周期，制定详细的检查计划，通过检查及时发现并解决问题，化被动为主动，保障房屋公共设施的完好，延长其使用寿命。

1.3.2重点服务策略

根据建筑物管理中的重点服务事项，进行重点防护。

1.3.3技术先行策略

我们将重视技术的引进和开发工作，防止因技术不足影响正常维修与养护，确保物业养护和管理的专业化，保障维修养护的高质量。

1.4建筑物管理的重点及对策

1.4.1管理重点之一：玻璃幕墙维修养护

XX华庭住宅小区大量使用玻璃幕墙，根据市建筑幕墙检测曾对市玻璃幕墙工程的现状进行的调研，结果发现随着幕墙使用时间的推移，目前已有 10% 以上的工程出现了不少质量问题，涉及调查的 931 个建筑，有 90 个出现问题。其中包括幕墙玻璃碎裂、结构胶老化、五金件锈蚀乃至损坏、坠落等已属涉及安全使用的严重质量问题。所以，玻璃幕墙的维护是建筑物管理的一个重点。

对策：

(1)建议甲方委托专业机构每年对玻璃幕墙进行空气渗漏、雨水渗

【本文为 word 版，下载后可修改、打印，如对您有所帮助，请购买，谢谢。】

漏、风压变形的 动风压三性能检测 检测一次。

(2)做好玻璃外墙、金属部件材料贮备工作，尽量选用与原来一致的材料，确保外墙、金属部件外表饰面的零星修补与整体色泽和质量保持一致。

1.4.2管理重点之二：房屋地基、屋面、外墙、地下室以及门窗防水工程的维修养护

对策：

(1)采取预防为主计划性维修保养和应急修缮养护相结合的原则，定期对房屋和公用设施屋面、外墙、地下室以及门窗防水工程的完好情况和防水性能等进行针对性的检查养护。针对性地制定养护措施和计划，及时做好房屋和公用设施外墙、基础、屋面和勒脚等维修养护工作。如夏季来临前及时做好天面、窗户和外墙等防水修补，消除墙面和金属漆面起泡、脱漆、开裂、窗户接缝不严等现象，保证房屋和公用设施经受台风暴雨的袭击。

(2)针对一些薄弱环节，制定专门措施，进行防护，如在台风来临前做好门窗关闭工作，地下室等做好排水防水工作。

(3)加强建筑物使用和装修的安全宣传，严把装修管理关，加强安全检查，杜绝违章装修。

(4)加强建筑物地基、地面和勒脚等饰面的维护工作，做好防损管理工作，及时修补损坏的饰面等。

【本文为 word 版，下载后可修改、打印，如对您有所帮助，请购买，谢谢。】

1.4.3重点管理之三：外墙不锈钢材料、铝型材料、金属构件的维护

对策：

(1)加大检查力度，将建筑物的巡查、保养工作量化分解到人，实施质量专业控制；采用多重保障制度，日常维护、定期保养、日常巡查和定期巡查相结合，防患于未然。

(2)做好玻璃外墙、铝型材、金属部件材料贮备工作，尽量选用与原来一致的材料，确保外墙、金属部件外表饰面的零星修补与整体色泽和质量保持一致。

(3)做好外墙、金属部件漆面的清洁和防损工作，并采取预防性养护等措施，减少大修次数，降低维护成本。

(4)对施工过程进行严格控制、跟踪管理，及时纠正任何有可能损坏建筑结构、危及配套设施安全的行为。

1.4.4重点管理之四：钢筋混凝土结构、砌体结构的修缮和养护对策：

(1)定期对房屋及配套设施进行勘察、鉴定，并根据勘察、鉴定结果，制定科学维护保养方案并组织实施。

(2)加强员工业务技能培训，提高维修技术。

(3)做好材料特性的研究和技术贮备工作，掌握其技术标准和参数，包括材料配比方案等。

【本文为 word 版，下载后可修改、打印，如对您有所帮助，请购买，谢谢。】

1.4.5重点管理之五：装饰材料的养护

对策：

(1)了解掌握 XX*华庭住宅小区各种装饰材料的使用和维护特性。

(2)加强外墙等饰面的日常性维护和检查工作，及时处理变色、脱落、破损，发现问题及时处理。

(3)定期进行大理石打蜡和大理石、花岗岩去黄处理，对进口的黑色大理石日常重点检查，定期清洁、维护，更要注意在清洁、维护中，要使用适当的药剂，禁止使用对这些大理石有破坏的清洁、维护材料和工具。

(4)加强对橡木等木质墙面材料防潮、防白蚁的日常性养护和清洁卫生工作。

(5)严格把好材料和维修质量的验收关，工程材料的采购严格按照质量验收控制程序执行。

(6)及时做好走道、墙面等表面的积水和污物的清理，及时做好排水管、排污管等维修和排水等清理工作，避免污水等侵蚀房屋设施。

1.5房屋本体及公用设施维修养护范围

房屋本体维修养护范围是：承重结构部位（包括柱、梁、楼盖、屋顶等）、内外墙体、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、竖井、卫生间、车库、设备机房的维修、养护和管理。（电梯、消防设施、室内外照明、中央空调、加压供水设备、配电系统、中央空调水质处理、

【本文为 word 版，下载后可修改、打印，如对您有所帮助，请购买，谢谢。】

上下水管道等设备设施的维修养护详见《2.设备管理》）。

公用设施维修养护范围：规划红线内的道路、室外管网、化粪池、沟渠、垃圾房、路灯等。

1.6房屋本体及公用设施维修养护计划

1.6.1房屋本体维修养护计划：

房屋本体维修养护计划表

序号项目时间间隔次数维修养护内容

1 地基基础半年一 1. 检查地基有无超过允许范围的不均匀沉降。

2. 检查基础有无开裂、破损，勒脚有无破损。

每季一 1. 适时安排白蚁的防治和消杀工作，走访用户，了解其办公室内有无发现白蚁，检查公共部位有无白蚁。

每年一 1. 检查房屋基础结构性能是否完好以及地基沉降总量情况。

2 承重结构梁每季一 1. 检查有无变形、裂缝、腐蚀。

每年一 1. 检查整体结构性能是否完好。

板每季一 1. 检查有无弯曲变形、裂缝、腐蚀。

每年一 1. 检查整体结构性能是否完好。

柱每季一 1. 检查有无倾斜，变形、裂缝、腐蚀。

每年一 1. 检查整体结构性能是否完好。

承重墙每季一 1. 检查有无孔洞、裂缝、腐蚀。

【本文为 word 版，下载后可修改、打印，如对您有所帮助，请购买，谢谢。】

每年一 1. 检查整体结构性能是否完好。

备注：对于承重结构各部件，若出现因设计或不可抗拒因素引起的严重损坏，我们委托专家进行分析、计算，拟订维修方案，由专业公司实施处理。

3 非承重墙每月一 1. 检查墙体是否平直、有无裂缝、孔洞、风化等缺陷。

每年一 2. 检查墙体结构性能是否完好。

4 楼地面每季一 1. 检查楼地面是否平整完好，有无空鼓和破裂。

2. 检查地面饰面材料有无松脱、空鼓、破损，发现问题及时处理。

3. 更换大面积松脱、破损的地面饰面材料。

每年一 1. 检查楼地面面结构功能的完好性。

5 楼地面每季一 1. 检查楼地面是否平整完好，有无空鼓和破裂。

2. 检查地面饰面材料有无松脱、空鼓、破损，发现问题及时处理。

3. 更换大面积松脱、破损的地面饰面材料。

每年一 1. 检查楼地面面结构功能的完好性。

6 公共通道、门厅等每周一 1. 检查地面有无起砂、空鼓、开裂、松脱；发现异常及时修复。

【本文为 word 版，下载后可修改、打印，如对您有所帮助，请购买，谢谢。】

2. 公共通道及门厅的墙面有无污迹和剥落，发现异常随时处理。

每半年一 1. 检查扶手、踏步有无损坏，发现异常随时修复。

2. 补换损坏的地板。

3. 修复空鼓的地板。

每年一 1. 油漆扶手。

7 外墙面铝型材、玻璃幕墙、大理石每周一 1. 修补外墙饰面裂缝、脱落部分。

2. 更换破碎的玻璃外墙饰面，发现问题立刻处理。

每半年一 1. 结合外墙清洗作业，一并检查外墙面的使用状况。

2. 特别注意检查玻璃幕墙的玻璃是否有松动迹象。

每年一 1. 雨季时期对用户窗台进行密封维护检查，杜绝雨水侵入。

2. 对于外墙面大面积渗漏久修无效的，局部翻新以防止渗漏面积扩大。

备注 1. 台风暴雨天气及时发布信息，提醒用户关好、锁好门窗。

2. 大风、台风、暴雨过后及时进行巡查。

3. 外墙清洗选用适宜的清洁剂。

4. 更换外墙饰面应按原设计要求进行。

3. 建议每 25 年翻新外墙面一次。

8 吊顶每周一 1. 检查有无擦、划、刮、踏坏，发现损坏及时修

【本文为 word 版，下载后可修改、打印，如对您有所帮助，请购买，谢谢。】

补。

每月一 2. 加强防水、防腐、防裂、防胀、防霉变工作，发现有水浸、腐烂、胀裂、霉变的部分及时修复。

9 门窗每月一 1. 检查木门门扇有无松动、下垂、翘曲变形、霉变和腐朽，发现总问题及时处理。

2. 门转轴或摩擦磨损部位加润滑油。

3. （塑）钢门窗、铝合金门窗有无变形、生锈。

每半年一 1. 更换门窗的易磨损部件。

1.6.2公用设施维修养护计划：

公用设施维修养护计划表

序号项目时间次数维修养护内容

1 路面路基每周一 1. 检查路面有无积水。

2. 检查道路路面有无起壳、地鼓、裂缝。

3. 检查路基有无塌陷。

4. 发现异常及时处理或修复。

2 路灯及线路每日一 1. 检查灯具完好情况，即坏即修。

每周一 1. 检查玻璃灯罩有无破损。

2. 有无金属灯架松脱现象。

3. 灯口、灯栅有无损坏。

每季一 1. 检查路灯线路有无漏电、短路烧毁现象。

word 版，下载后可修改、打印，如对您有所帮助，请购买，谢谢。】

2. 金属灯架有无锈蚀。

3. 发现异常即时处理或修复

每半年一 1. 油漆灯具支架。

2. 检查路灯线路有无老化现象。

3. 油漆灯具线管一次。

3 停车场（库）每日一 1. 检查路面有无积水。

2. 检查停车场地面有无起壳、地鼓、裂缝。

3. 检查车道灯有无损坏。

4. 检查行车指示标志是否正常。

5. 发现异常即时处理或修复。每月一 1. 检查停车线、行车指示线是否清晰、完整。

2. 限速牌、指示牌是否齐全、完整。

3. 检查挡车器是否正常。

4 沟渠池井每周一 1. 检查沟、渠有无堵塞现象，如有异常及时疏通。

2. 检查雨水篦有无异常。

每季一 1. 检查井底及池底是否有污物沉积，如有沉积及时清污。

2. 检查井壁有无裂缝及塌陷，如有异常及时修复。

3. 检查沟、渠是否完好，如有异常及时修复。

4. 井盖及雨水篦刷漆。

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/468103117067006074>