



福建工程学院
Fujian University of Technology

第五章 物业的日常管理 和维修保养



福建工程学院
Fujian University of Technology

物业管理日常运作阶段 的基本环节:

日常的管理和维修养护
综合经营服务
系统的协调

(物业服务合同和物业公司更迭时的承接查
验即接管验收)



§5—1

物业管理的日常管理和 维修养护的基本内容

★按服务性质和提供的方式不同划分

★按管理、服务对象和目的的不同划分



§5—2

房屋建筑主体的管理

包括：

- 房屋的日常管理
- 房屋的应急管理
- 房屋的维修管理



一、房屋的日常管理

1. 沉降观察管理

2. 主体维护管理

3. 屋面的管理

4. 面层装饰管理



福建工程学院
Fujian University of Technology

二、房屋的应急管理

1. 火灾

2. 地震

3. 台风

4. 其它



三、房屋维修

1.房屋损坏的原因:

自然损坏: (气候、生物、地理、灾害)

人为损坏: (使用不当、设计和施工质量的低劣、预防保养不善)

2.房屋的保修年限及养护



三、房屋维修

3.房屋修缮工程的分类

一般根据房屋损坏的先后顺序和损坏的轻重程度

可分为小修、中修、大修、翻修、综合维修五种方式。



三、房屋维修

4.房屋修缮的目的

——满足人对房屋的需要。

包括：

- A、使用需要：安全性、适用性、耐久性、舒适性、私密性、艺术性等
- B、投资需要：房屋的保值、增值、转让、租金回报等

三、房屋维修

5、房屋完好率、危房率的计算

房屋完好率 =

(完好房建筑面积+基本完好房建筑面积)

×100%

总的房屋建筑面积

危房率 = $\frac{\text{整幢危险房屋的建筑面积}}{\text{总的房屋建筑面积}}$

×100%

6.房屋修缮管理的实施



福建工程学院
Fujian University of Technology

§5—3 房屋设备管理





一、房屋设备设施的作用

1. 满足房屋安全方面的要求
2. 为楼宇的使用提供保障性的资源和环境
3. 为物业的使用提供辅助性的支持



二、现代民用建筑常用设备分类

- 房屋建筑设备：给排水系统、空气调节系统、燃气设备
- 房屋建筑电气设备：供电及照明设备、电梯设备、弱电设备、防雷系统

● 各类物业可能涉及的设备可用下表反映：

● (O：通常具备 S：有时具备 N：一般不具备)

物业类别		多层住宅	高层住宅	工业厂房	商业楼宇	物业类别		多层住宅	高层住宅	工业厂房	商业楼宇
供配电	设备种类					设备种类					
	变压器	O	O	O	O	水泵	S	O	S	O	
	配电柜	O	O	O	O	水箱水池	S	O	S	O	
	发电机	N	O	S	O	阀门和管网	O	O	O	O	
	公共照明	O	O	O	O	给排水	沙井和化粪池	O	O	O	O

物业类别

设备种类

多层住宅
高层住宅
工业厂房
商业楼宇

物业类别

设备种类

多层住宅
高层住宅
工业厂房
商业楼宇

消 联	烟感、手动报警	N	O	S	O
	消防控制中心	N	O	S	O
	消防水泵	N	O	S	O
	消火栓	O	O	O	O
	喷淋系统	N	S	S	O
	自动灭火系统	N	S	S	S
	防排烟系统	N	O	S	O
空 调	中央空调	N	S	S	O
	局部空调	S	S	S	S
	混合空调	N	O	N	O
采 暖	热水供暖	O	O	S	S
	蒸汽供暖	S	S	S	O
	热风供暖	N	S	S	S
	管道煤气	O	O	N	S

电 梯	载人电梯	S	O	S	O
	载货电梯	N	N	O	S
	手扶电梯	N	S	N	S
	杂物电梯	N	S	N	S
电 讯 和 智 能 化 系 统	电话	O	O	O	O
	有线卫星电视	O	O	N	O
	闭路电视监控	S	S	S	O
	对讲报警	S	O	N	S
	公共信息服务	S	S	N	S
	网络专线接入	S	S	S	O
	周界防越系统	S	S	N	S
	电子巡更系统	S	S	S	S
室内报警系统	S	S	N	S	
车场管理系统	S	S	S	S	



三、房屋设备管理的特点

- 是物业管理的重要内容之一
- 是顾客评价的主要内容之一
- 是管理经费使用的主要部分，且弹性成分大
- 事故的后果非常严重



四、设备管理的内容和方法

(一) 设备设施管理的内容

运行管理

维修保养管理及安全管理

技术档案管理

四、设备管理的内容和方法

(二) 设备设施管理的方法

1. 确定管理目标
2. 建立实用高效的管理架构
3. 配备符合要求的设备管理人员
4. 管理制度、运行程序和工作指引
5. 检查和考评

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/26503333112011213>