

一、房屋和公共配套设施管理及维修方案

（一）、房屋管理

1、巡检

每年年底或年初对房屋共用部位、设施设备、道路、公共绿地等进行全面检查 1 次，掌握房屋设施设备完损状况，对完损程度做出评价；

在冬、雨季和天气异常时安排组织房屋设施巡视，对质量较差，易出问题的部位重点检查；每半年检查清除一次屋面、檐沟内落叶等，疏通雨水口、落水管等。

业主已委托管理空置房，每周户外巡视 1 次，发现门窗损坏、锁被撬、异味等异常情况及时通知业主，并采取必要的紧急处理措施。

巡检做到事事有记录，并对巡检情况进行总结，把巡检结果、维修计划和需要进行大、中修或更新改造的项目报告业主或业主委员会。

2、装修管理

(1)、将住宅室内装饰装修工程的禁止行为和注意事项告知装修人。

(2)、对业主装修房屋的申请，应在 2 个工作日内给出同意意见或修改意见，并签定装修装饰管理服务协议；

(3)、业主装修期间每日巡查装修施工情况；

(4)、装修结束组织验收；

(5)、验收合格 2 个月后组织复验；

(6)、对装修中的违规行为及时劝阻，已造成事实后果或拒不改正的，及时报告有关部门依法处理。

3、油漆粉饰

木门窗、百叶门窗、封檐板、木栏杆等油漆起皮、剥落或更换的新木件油饰；5 年油饰 1 次；钢门窗、铁皮雨水斗、落水管、

铁皮屋面、钢屋架及支撑或其他各类构件（铁栅栏、铁栏杆、铁门）其油漆起皮、剥落或铁件锈蚀应除锈、刷防锈涂料后在油饰；铸铁污水管、水管、煤气管在刷防锈漆后应刷两道银粉；上述部件应 3 年油饰 1 次；楼梯间、共用走廊的室内墙面每 5 年粉刷 1 次。

4、建筑物外立面

建筑物外立面为玻璃幕墙、瓷砖、仿石、大理石的，至少每年清洗 1 次；外立面为水刷石、干粘石和喷涂材料的，原则上每 5 年粉饰 1 次；外立面为其他材质的，视材质情况定期清洗。因施工等原因致使建筑物、构筑物外立面有明显污迹的，应当及时进行清洗、粉饰。

委托合同另有约定的按合同约定执行。

（二）、房屋设备分类

房屋设备是对房屋建筑内部附属的和相关的市政、公用设施、设备的简称，其种类繁多、功能各异；主要划分为房屋建筑设备和房屋建筑电气设备两大类。

1、房屋建筑设备

给水设备—用人工方法提供水源的设备，包括供水箱、供水泵、水表、供水管网等，组成生活给水系统、生产给水系统、消防给水系统；

排水设备—用来排除污水和雨水、雪水的设备，包括排水管道、通风管、清通设备、抽升设备等，组成生活污水排水系统、生产污水排水系统、雨（雪）水排水系统；

消防设备—包括供水箱、消防箱、兰花喷头、灭火器、灭火器、消防龙头、消防泵等；

2、房屋建筑电气设备

供电及照明设备—给房屋提供电源及照明的各种装置，包括线路、开关、配电箱、安全保护装置、照明器等；

弱电设备—给房屋提供某种特定功能的电子设备及装置，包括通讯设备、广播设备、共用天线及闭路电视系统、自动监控及报警系统、电脑网络系统等；

防雷装置--包括避雷针、线路、避雷器、地线等。

（三）、公用设施设备的保养及维修

1、房屋设备的保养实行三级保养制，即：日常维护保养、一级保养和二级保养。

日常维护保养--设备操作人员所进行的经常性的保养工作，主要包括定期检查、清洁和润滑，发现小故障及时排除；

一级保养--设备操作人员及设备维修人员按计划进行保养维修工作，主要包括对设备进行局部解体，进行清洁、调整；

二级保养--设备维修人员对设备进行全面清洗、部分解体检查和局部修理；

2、房屋设备的维修：根据设备的完损状况，分为小修、中修、大修、更新改造。

小修--对设备进行日常的保养、检修及为排除运行故障而进行的局部修理；

中修--对设备进行正常的、定期的全面检修，对设备部分解体修理和更换少量磨损零部件，更换率一般为 10%-30%；

大修--对设备进行定期的全面检修，对设备要全部解体，更换主要部件或修理不合格的零部件，更换率一般超过 30%；

设备更新和技术改造--设备使用到一定年限后，技术性能落后、效率低、耗能大等问题日益严重，须更新设备，提高和改善技术性能。

此外，还有当设备在使用过程中发生突发性故障时的故障维修。

二、设备安全运行管理方案

1、对公用设施设备进行日常管理和维修养护。

2、设有服务接待中心，公示 24 小时服务电话。急修 20 分钟内，其他报修按双方约定时间到达现场，有完整的报修、维修和回访记录。

3、建立公用设施设备档案（设有台帐），设施设备的运行、

检查、维修、养护等记录齐全。

4、设施设备标志齐全、规范，责任人明确；操作维护人员严格执行设施操作规程及保养规范；设施设备运行正常。

5、对公用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录。需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围或者更新改造的，及时编制维修、更新改造计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或者业主委员会提出报告和建议，根据业主大会的决定，组织维修或者更新改造。

6、消防设施设备完好，可随时启用，消防通道畅通。

7、设备房保持整洁、通风，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象。

8、大厦道路平整，主要道路及停车场交通标志齐全、规范。

9、路灯、楼道灯完好率不低于 98%。

10、容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施；对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。

三、电气系统管理方案

1、供电系统管理

通过对供电设备设施运行、维护、保养过程的控制，确保供电系统处于良好的运行状态，满足“白沟小商品商城”所有机电设备、设施正常运作的要求。

供电管理服务思想：安全第一，用户至上，精心管理，周到服务。

(1)、供电运行管理

①、电气工程师（机电）根据不同设备、设施的性能、技术资料、要求，合理制定出《供电设备设施的周期检定计划》及相应的操作规程、维护保养规程。

②、运行值班人员必须严格按照《运行值班管理规定》实行24小时值班制，对“白沟小商品商城”变压器室、高低压配电室等有关设备、设施进行巡回检查，同时做好相应记录。

③、运行值班人员在日常设备、设施操作过程中必须严格按

照供电系统《高、低压配电安全操作规程》进行，并严格执行《工作票》、《操作票》制度，牢固树立“安全第一”的思想，确保人身和设备设施的安全。

④、运行值班人员必须密切留意和掌握供电设施、设施的运行状况，发现隐患、故障要及时报告，并做好详细记录。

(2)、供电系统维护保养承诺

①、维修人员进行日常维护保养工作时必须严格按照《电气维修管理规定》及各种设备、设施的《维护、保养规程》进行，并按要求做好保证安全的“组织措施”、“技术措施”，保证供电系统运行正常，设施设备完好率 98%。

②、维修人员必须熟悉、掌握“白沟小商品商城”各系统所有照明器具情况，认真、及时做好维修、更换工作，保证照明系统外观整洁无缺损、无松落，达到光源完好率、维修更换及时率 100%。

(3)、供电应急措施

①、在有台风、暴雨灾害时，电气工程师（机电）须及早组

组织人员对所有供电系统进行预防检查，多方位监视，同时做好抢修工作准备。灾情过后，对供电系统全面检查一次，发现问题及时处理。

②、发生火灾时，运行值班人员立即报警并切断火灾区域电源，积极灭火。事后，必须对供电设备、设施全面检查方可恢复供电。

③、电力故障和停电应急程序

若电力部门预先通知停电，立即将详情和有关文件呈交主管人员；

管理处主管人员随即安排电工值班；

预先张贴停电通知在显眼处；

若电力故障引致停电，须立即向主管人员报告并通知供电维修部门安排维修，通告有关停电情况，然后迅速了解故障原因及停电的影响程度，做好解释工作和治安保卫工作，处理善后事宜；

当供电恢复时，管理员必须及电力技术人员检查所有电掣的正常运作情况，如有损坏，须立即报告主管人员，及时安排修理。

④、设备安全操作规程（略）

⑤、公用照明设施维修养护规定

为了进一步搞好物业管理工作，维护边贸城公用照明设施的正常使用，结合实际，特制定本规定：

a、边贸城内公用照明设施就是指一切诸如路灯、庭园灯、走廊、楼梯等公共场所的照明灯以及相关的开关、电表、电线、杆座、保险、控制器等，维修部负责公用照明设施的维修养护。

b、边贸城内公用照明设施为全体用户共同使用，各用户应正常使公用照明设施，注意节俭，不浪费能源。任何单位或个人不得随意破坏，否则照价赔偿，造成事故的，按法律追究责任。

c、边贸城内公用照明设施的安装，配置基本合理，如用户因确实需要对公用照明设施进行改动的，必须先向管理处提出申请，管理处由事务助理会同维修部责任工程师对其申请进行严格

审批，并做出整改报告和记录。

d、任何单位或个人不得以任何形式私拉、私接公用照明设施的线路或电表，否则，一经查出，以偷电论处。

e、管理处事务助理定期或不定期对所有公用照明设施进行检查，发现有损坏或隐患时，必须及时向维修部报告。

f、维修部在接到管理中心的申报后，及时安排相关人员对其进行检查、维修。

g、维修人员对公用照明设施进行维修养护时，必须严格按照有关规定和标准执行，不得贪图一时方便，违章操作，以免造成事故或隐患。

h、维修人员在对公用照时设施进行维修、养护后，事务助理还应对其工作进行跟踪，以确保维修质量。

2、弱电系统管理

(1)、操作人员受过专业培训，持证上岗；

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/326033012123011004>