

★ 辽宁省物业管理从业人员培训教材

房屋 修缮管理

齐宝库 主编

FANGWU
XIUSHANGUANLI

 辽宁人民出版社

辽宁省物业管理从业人员培训教材

房屋修缮管理

齐宝库 主编

Ⓛ 辽宁人民出版社

© 齐宝库 2009

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋修缮管理 / 齐宝库主编. — 沈阳: 辽宁人民出版社,
2009.10

辽宁省物业管理从业人员培训教材

ISBN 978-7-205-06655-0

I. 房… II. 齐… III. 建筑物—维修—技术培训—教材
IV. TU746.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 189039 号

出版发行: 辽宁人民出版社

地址: 沈阳市和平区十一纬路 25 号 邮编: 110003

[http:// www.lnpublish.com.cn](http://www.lnpublish.com.cn)

印 刷: 辽宁奥美雅印刷有限公司

幅面尺寸: 170mm × 230mm

印 张: 16 $\frac{1}{4}$

字 数: 295 千字

印 数: 1-5000

出版时间: 2009 年 10 月第 1 版

印刷时间: 2009 年 10 月第 1 次印刷

责任编辑: 王阳春

封面设计: 杨 勇 白 咏

版式设计: 王珏菲

责任校对: 王绍斌

书 号: ISBN 978-7-205-06655-0

定 价: 28.00 元

序 言

温家宝总理在《政府工作报告》中明确要求：把“大力发展社区商业、物业、家政等便民消费”作为积极扩大内需和拉动经济增长的重要手段。

物业管理不仅使物业保值增值，为业主创造良好的生活、工作和生产环境，而且对扩大社会消费，扩大就业，拉动经济增长，促进社会稳定，提高城市管理和社区管理水平，都具有重大作用。大力发展物业服务业，既是建设和谐社会的长远大计，又是“保增长、保民生、保稳定、促就业”的当务之急。

辽宁省对物业管理高度重视。2001年1月27日，辽宁省九届人大十三次会议审议通过了《辽宁省城市住宅区物业管理条例》，使辽宁省物业管理走上了法制化轨道。2008年11月28日辽宁省第十一届人大常委会第五次会议通过，于2009年2月1日实施的《辽宁省物业管理条例》，补充和细化了国家《物业管理条例》的有关条款，使其更具有操作性，必将加速辽宁省物业管理规范化、法制化的进程。

辽宁省的物业管理服务水平与沿海发达地区相比尚有一定差距，突出表现在物业服务企业应用型人才匮乏，不能适应物业管理发展的需要。物业管理专业人员作为物业管理活动的直接组织者，其物业管理服务水平直接影响物业的保值增值，关系到业主共同利益和社会公共利益。因此，物业管理从业人员的素质亟待提高，物业服务从业人员的职业培训和继续教育至关重要。

物业管理专业性很强，涉及法律、经济、工程及公共关系等多学科。物业管理方兴未艾，从业人员的培训任重道远。我们需要以高等教育为支撑的各类教材、专著以建立物业管理学科体系，培养物业管理的高端人才，更需要实用性的职业培训教材，培养物业管理的应用型人才，以提高辽宁省物业管理行业的整体水平。

为了规范发展物业管理业，贯彻落实《物业管理条例》和《辽宁省物业管理条例》，按照辽宁省住房和城乡建设厅的要求，辽宁省房地产行业协会和沈阳市物业管理协会组织有关专家，编写了这套辽宁省物业管理从业人员培训教材。旨在

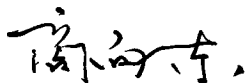
2 房屋修缮管理

加大对专业人员培训力度，配合国家物业管理从业人员职业资格培训，提高物业管理素质，做好人才储备，为促进物业行业持续发展创造条件。

本套教材以物业管理项目经理为主要培训对象，紧密结合物业管理服务的实践，突出物业管理项目操作基本知识、基本技能训练，培养项目管理的实际操作能力。本套教材的框架体系参考国家物业管理师资格考试教材，注意了教材与教材之间的独立性和相关性，既讲解基本理论和基本知识，又注意用案例佐证，突出教材的应用性与可操作性。这套教材既是物业管理从业人员实用的工具书和良师益友，也可以作为高等职业教育物业管理专业的辅助教材。

本套教材为辽宁省内物业管理行业培训开端之作，希望以此为基础，行业协会多组织编写物业管理实务类教材，组织行业培训师资队伍，建立物业管理从业人员培训的有效机制。教材的疏漏不足之处，望能结合教学实践不断补充修正。

辽宁省住房和城乡建设厅党组书记



2009年7月

本书编写人员

主 编 齐宝库

副主编 何景梅 张 辛

参编人员 (以姓氏笔画为序)

石 强 李 杨 朱 莉

江 澄 郭亮亮 程 勇

蔚筱偲 穆琳琳

辽宁省物业管理从业人员培训 教材编审委员会

主任	胡刚	纪凯	
副主任	王殿武	白文	李海洋
	邹明达		
委员	李强	胡林涛	王自霞
	高照惠	卢炳野	李建军
	李香文	陈德文	井波
	何国宏	左文华	吴怀忠
	杨文森	黄泽军	鲁捷
	曲贇胜	齐宝库	陈欣

前 言

为了全面贯彻执行2009年2月1日正式实施的《辽宁省物业管理条例》，尽快提高物业服务企业从业人员的综合素质，更好地保持和提高城市房屋的完好程度与使用功能，为业主和使用者提供优质服务，辽宁省房地产行业协会和沈阳市物业管理协会以科学发展观为指导，结合物业管理行业现状和发展的需要，提出要有针对性地、有步骤分层次地对物业服务企业从业人员进行培训，并组织编写了辽宁省物业管理从业人员培训系列教材。《房屋修缮管理》是该系列教材之一。

房屋修缮管理是指物业服务企业按照国家有关房屋修缮的法规、标准和方针政策，以及科学的管理方法，为做好房屋修缮工作而开展的计划、组织、控制、协调等过程的集合。房屋修缮管理的职能则是对房屋修缮过程实施管理，使整个房屋修缮过程处于受控状态，合理使用人力、财力、物力，最大限度地节约修缮成本，实现更大的经济效益、社会效益和环境效益。本书的编写旨在系统地向物业服务企业从业人员系统介绍作为物业服务企业主要业务活动之一的房屋修缮管理所涉及的主要知识体系、实际操作业务技术与技能以及相关政策法规。

本书以理论与实际相结合为特点，系统阐述了房屋修缮管理的知识体系、实际操作业务及相关政策法规与技术标准，主要包括：房屋修缮管理概述、房屋修缮法规与标准、房屋修缮的相关规定与技术标准、房屋养护、房屋的查勘与鉴定、房屋修缮技术、房屋修缮计划与修缮方案、房屋修缮工程计价、房屋修缮工程招标与合同管理、房屋修缮工程施工管理、房屋修缮工程竣工管理、房屋修缮管理等11章内容。

本书既可作为物业管理服务行业企业人员培训、高等院校房地产和物业管理等相关专业教材使用，也可作为物业管理服务行业企业人员从事相关工作的业务参考书。

本书由齐宝库任主编，何景梅、张辛任副主编。在教材编写委员会的指导下，主编提出了总体思路、框架及编写方案。本书共分11章，具体编写分工如下：

第一章、第二章、第四章由何景梅编写；第三章由张辛、蔚筱偲编写；第五章由张辛、江澄编写；第六章由齐宝库、何景梅、程勇编写；第七章由齐宝库、郭

2 房屋修缮管理

亮亮编写；第八章由穆琳琳编写；第九章由齐宝库、石强编写；第十章由齐宝库、李杨编写；第十一章由齐宝库、朱莉、李杨、郭亮亮编写。全书由主编统稿和定稿，石强、郭亮亮协助主编作了统稿工作。

任洪生、董明义、李少南、方铁等专家参与了本书的编写，凝结着以他们为代表的众多业内人士的心血。本书的编写还参考了一些专家、学者的有关资料，谨此一并表示衷心的感谢。

尽管作者们作出了极大努力，但是由于房屋修缮管理所涉及的知识面宽而庞杂，各类房屋及其物业服务（管理）企（事）业单位的管理模式各异，各地区的相关规定差异较大，可查阅的参考资料很少，加之时间和作者水平有限，书中不妥乃至错误之处在所难免，恳请各位业内专家和读者批评指正。

编 者

2009年7月

目 录

序 言	1
前 言	1
第一章 房屋修缮管理概述	1
第一节 房屋修缮的基本概念与特点	1
第二节 房屋修缮的分类	2
第三节 房屋修缮管理的工作内容	4
第二章 房屋修缮法规与标准	11
第一节 房屋修缮的法律责任	11
第二节 房屋修缮范围与标准	13
第三节 房屋修缮的相关规定与技术标准	17
第三章 房屋养护	19
第一节 房屋养护概述	19
第二节 房屋养护作业程序	31
第四章 房屋的查勘与鉴定	41
第一节 房屋的查勘	41
第二节 房屋完损等级评定	45
第三节 危险房屋的鉴定及治理	53
第五章 房屋修缮技术	58
第一节 混凝土结构修缮技术	58
第二节 砌体结构修缮技术	69
第三节 防水修缮技术	79

2 房屋修缮管理

第四节	装饰修缮技术	101
第六章	房屋修缮计划与修缮方案	122
第一节	房屋修缮计划	122
第二节	房屋修缮预定方案与修缮实施方案	127
第七章	房屋修缮工程计价	129
第一节	房屋修缮工程计价概述	129
第二节	房屋修缮工程预算	139
第八章	房屋修缮工程招标与合同管理	155
第一节	房屋修缮工程招标	155
第二节	房屋修缮工程施工合同	158
第三节	房屋修缮工程监理合同	171
第四节	房屋修缮合同的备案、执行、监督	175
第九章	房屋修缮工程施工管理	179
第一节	概述	179
第二节	房屋修缮工程进度管理	184
第三节	房屋修缮工程质量管理	191
第四节	房屋修缮工程造价管理	201
第十章	房屋修缮工程竣工管理	211
第一节	概述	211
第二节	房屋修缮工程竣工验收	212
第三节	房屋修缮工程结算	217
第四节	房屋修缮工程档案管理	221
第十一章	房屋修缮管理案例	226
参考文献		249

第一章 房屋修缮管理概述

第一节 房屋修缮的基本概念与特点

一、房屋修缮的概念

房屋修缮是指对房屋进行查勘、设计、维护和更新等修缮活动。房屋竣工使用后,由于自然、使用、生物、地理和灾害等因素的影响造成不断损坏,从而失去部分使用功能。房屋修缮的目的是维持和恢复房屋原有质量和功能,以保障住用安全和正常使用;对现有房屋进行改建或改造,以提高其使用功能,适应使用需要;对房屋建设中的设计或施工缺陷,采用补救措施,以完善其使用功能;维护保养房屋,减缓损耗速度,延长房屋使用年限,减少对房屋维修养护的投资。

二、房屋修缮的特点

1. 经常性

房屋修缮是一项经常性的工作。房屋使用期限长,在使用中由于自然或人为因素的影响,会导致房屋、设备的损坏或使用功能的减弱,而且由于房屋所处的地理位置、环境和用途的差异,同一结构房屋使用功能减弱的速度和损坏的程度也是不均衡的,因此,房屋修缮是大量的经常性的工作。

2. 复杂性

房屋修缮的复杂性特点由多方面因素决定的。由于房屋具有多样性、个体性,每一幢房屋几乎都有独特的形式和结构,有单独的设计图纸,因此,房屋修缮必须根据不同结构、不同设计、不同情况的房屋,分别制订不同的修缮方案,组织不同的修缮施工,这给房屋修缮带来了复杂性;由于房屋修缮涉及各个单位、千家万户,项目多而杂,量大面广,给房屋修缮带来了复杂性;房屋的固定性决定了维修场地和维修队伍随着修房地段、位置的改变而具有流动性、分散性,也给房屋修缮带来了复杂性;房屋修缮与房屋使用的并行性,给房屋修缮的设计、施工组织及安全管理等带来新建筑施工所没有的困难;房屋产权性质的多元性,也会由于不同产权人利益不同而给房屋修缮带来障碍,这也使房屋修缮呈现复杂性。

3. 计划性

房屋修缮过程存在着各阶段、各步骤、各项工作之间一定的不可违反的工作程序。房屋修缮一般都须经过房屋现状调查、修缮方案制订、房屋修缮组织和实施以及检查验收等程序，从人员组织、技术要求、材料和设备的调配、资金的调用、场地的规划、用户关系的处理、时间进度的安排等众多方面事先就必须做好详细计划，才能保证房屋修缮工作的正常开展；来自管理、资金、环境等方面的约束，都要求房屋修缮必须有计划、有程序地进行，因此，房屋修缮必须严格按照施工程序进行，有计划地组织实施。

4. 限制性

由于房屋修缮是在原有房屋基础上进行的，因此建设创造性受到很大的限制，修缮工作受到特定环境约束，如受到原有房屋资料、条件、环境的限制，修缮设计与施工都只能在一定范围内进行，难以超越客观环境进行创新；此外还受到原有的建筑风格、建筑艺术的限制，尤其是有历史、文化保留价值的房屋。

5. 技术规定性

房屋修缮的技术性，是指房屋修缮活动与一般建筑施工生产不同，它本身具有特殊的技术规定性，同时需配备高素质的专业技术人员和技术工人才能较好地完成。房屋修缮的特殊性决定了它具有独特的设计、施工技术和操作技能，对不同建筑结构、不同等级标准的房屋，采用的修缮标准也不同。其技术水平的高低直接关系到修缮工程质量的优劣，因而房屋修缮具有技术规定性的特点。

第二节 房屋修缮的分类

一、按修缮规模分类

按照修缮规模划分，房屋修缮工程分为翻修、大修、中修、小修和综合维修五类。

1. 翻修工程

凡需全部拆除，另行设计，重新建造的工程为翻修工程。其工程量及所需费用很大。

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。翻修后的房屋必须符合完好房屋标准的要求。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。

2. 大修工程

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。

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。大修后的房屋必须符合基本完好或完好标准的要求。大修工程主要适用于严重损坏的房屋。

3. 中修工程

凡需牵动或拆换少量主体构件,但仍保持原房屋的规模和结构的工程为中修工程。

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。中修后的房屋 70% 以上必须符合基本完好或完好标准的要求。中修工程主要适用于一般损坏的房屋。

4. 小修工程

房屋修缮工作中,凡以及时修复房屋的较小损坏,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。

房屋小修工作的特点是量小面广,工作时间短,人力、物力消耗小。小修工程的综合年均费用为所管理房屋现时造价的 1% 以下。

5. 综合维修工程

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。

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。综合维修后的房屋必须符合基本完好或完好标准的要求。

综合维修的竣工面积数量在统计时计入大修工程。

二、按修缮内容分类

按照修缮内容划分,房屋修缮工程分为结构修缮、防水修缮、装饰修缮和设备设施修缮。

1. 结构修缮

结构修缮是指为保证房屋结构安全、适用和耐久,对老朽、破损或强度、刚度不足的房屋结构构件进行检查、鉴定及修理。它包括基础、楼板、梁、柱、承重墙、屋架等结构构件的损坏变形修缮,应采取加固、补强或拆换等措施进行修缮。一般针对房屋修缮而言,结构修缮的工作主要集中于翻修和大修工程。

2. 防水修缮

防水修缮是指为保障房屋的正常使用和改善居住条件,对房屋的屋面、楼地面、墙体等设计要求具有防水功能部位所出现的渗漏现象进行修缮。其主要作用是恢复房屋构造的防水功能,保护结构构件免遭破坏,延长房屋的使用年限。它包括屋面的女儿墙、泛水、屋脊、天窗、檐沟、雨水管等损坏渗水的修缮、墙体的渗漏修缮、卫生间楼地面的防水修缮及地下室的渗漏修缮等。

3. 装饰修缮

装饰修缮是指为保障房屋的正常使用和改善居住条件,对房屋的装饰部分进行更新、修缮和增设。其主要作用是恢复和改善房屋的使用功能,增加房屋的美观性,创造良好的环境,还能起到隔热、隔音、防潮及减缓外界不良环境对房屋的侵蚀作用,能够保护结构构件免遭破坏,提高房屋的使用价值和经济效益。它包括墙体修缮,如修补内外墙面、抹灰;楼地面修缮,如修补或重做起砂、空鼓、开裂的地面面层;吊顶和顶棚修缮,如增设吊顶、粉刷天棚;门窗修缮,如钢、木门窗的整修,拆换五金,配玻璃,换窗纱,刷油漆等。

4. 设备设施修缮

设备设施修缮是指为了恢复设备设施的原有功能,对房屋设施的损坏、堵塞、故障及零件残缺等进行修缮的技术活动。其作用是确保设备设施可靠、安全、经济地运行,增强其使用寿命,保障房屋的正常使用和改善居住条件,为人们的生活和工作提供安全、方便和舒适的服务。设备设施修缮包括水、电、气、暖、卫、消防、通风系统、电梯、避雷装置等设备设施的维护保养与修缮。

第三节 房屋修缮管理的工作内容

房屋修缮管理是指物业服务企业按照国家有关房屋修缮的法规、标准和方针政策,以及科学的管理方法,为做好房屋修缮工作而开展的计划、组织、控制、协调等过程的集合。房屋修缮管理是物业管理的重要组成部分。在房屋修缮过程中,实施房屋修缮的主体一般是专业房屋维修公司(或物业服务企业内部的专业房屋维修部门)。而房屋修缮管理的职能则是对房屋修缮过程实施管理,做到在确保质量和实现合理工期的基础上,使整个房屋修缮过程处于受控状态,合理使用人力、财力、物力,最大限度地节约修缮成本,实现更大的经济效益、社会效益和环境效益。

为了做好房屋修缮工作,物业服务企业要开展不同层次的修缮管理工作,具体内容如下:

一、房屋修缮工程管理操作流程

房屋修缮工程管理操作流程如下:

房屋修缮管理在需要启用维修资金,进行房屋修缮过程中主要管理分为以下几个阶段。

第一阶段,前期准备阶段。物业服务企业在决定使用维修资金前做好工程勘查(结合日常巡查、报修和年度房屋勘查结果)——查清需修工程量和工作量——制订预定修缮方案——其他相关工作。

第二阶段，申请阶段。物业企业将第一阶段的资料提交业主委员会，业主委员会征求意见讨论决定同意后，向维修资金管理部门申请维修资金。

第三阶段，实施修缮阶段。物业企业受业主委员会委托，做好施工队伍、工程监理招聘；修缮工程实施包括履行合同约定甲方管理、业主监督、竣工验收、最终结算、档案归档、结果公布等工作。

具体可参照以下流程图（图 1-1）进行。

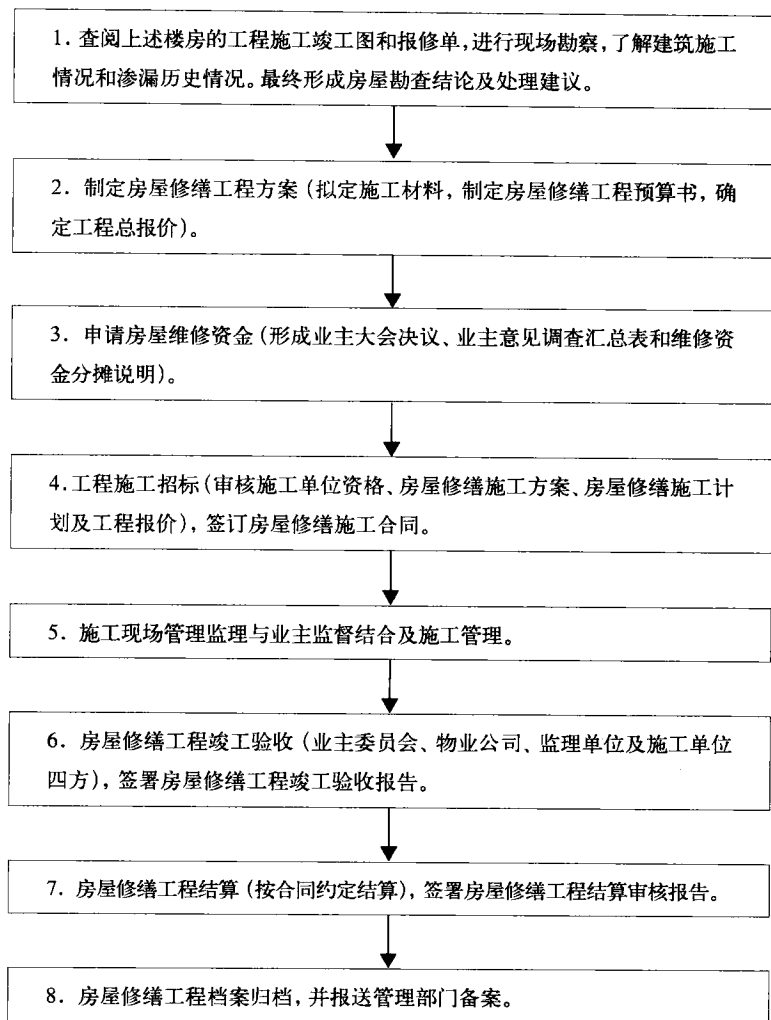


图 1-1 房屋修缮工程管理操作流程

二、房屋的查勘与鉴定

房屋查勘鉴定是指为了了解和掌握房屋各个部位的技术状况和完损程度，按照有关技术文件对房屋的结构、装修、设备进行检查、测试和验算，并对房屋的完损状况给予综合判断，为拟定房屋的修缮方案、编制修缮计划提供依据。

通过查勘鉴定，及时发现房屋各方面的损坏程度，以便采取必要的维护和修缮措施，同时根据房屋的用途和完好情况进行科学管理，在确保业主或物业使用人居住安全的基础上，尽可能地提高房屋的使用价值并合理延长房屋的使用寿命。查勘鉴定是一项经常性而又重要的基础工作。房屋的查勘鉴定一般可分为定期查勘鉴定、季节性查勘鉴定和工程查勘鉴定等。

三、房屋养护

房屋养护是指为了确保房屋的完好和正常使用而进行的经常性的保养和修理工作，是实施物业服务工作的重要内容。房屋养护类型有零星养护和计划养护两种。零星养护是结合实际情况确定或因突然损坏而引起的小修；计划养护是结合科学的大、中、小修计划而开展的修缮工作，以保证房屋的正常使用，延长其整体的使用寿命。

房屋养护内容包括地基基础养护、楼地面工程养护、墙台面及吊顶工程养护、门窗工程养护、屋面工程养护等。

四、房屋修缮计划管理

房屋修缮计划管理是指物业服务企业根据房屋的完损程度、用户对房屋修缮的要求，以及政府对房屋修缮的有关规定，为高效率地实现企业计划职能，而围绕房屋修缮所开展的计划编制、组织实施及控制协调活动。其目的是通过合理安排和有效协调，高效率地利用企业现有的生产要素，协调好企业各职能部门的关系，从而使房屋修缮工作正常开展。房屋修缮计划管理是物业公司计划管理的重要内容，是为了使房屋修缮工作能够达到预期目标的综合性管理工作。

房屋修缮计划管理的内容包括计划编制、计划检查、计划调整和计划总结等一系列工作，积极做好计划工作的综合平衡，是房屋修缮计划管理的基本工作方法。

五、房屋修缮方案编制

房屋修缮方案是针对房屋的损坏部位、损坏程度及原因，提出具体的修缮内容和技术措施。房屋修缮方案的编制是以房屋查勘鉴定为依据，在充分听取业主或物业使用人的意见的基础上，对房屋修缮工作进行区域设计，制订出切实可行的修缮计划。根据修缮工程的特点，物业服务企业可组织一定的技术力量，承担