

設備設施進行的日常保養、檢修以及為排除運行故障所進行的局部修理。中修，是指對設備設施進行正常的和定期全面維修、對設備部份解體修理和更換少量磨損零部件，保證能恢復和達到應有的技術標準和技術要求，使設備正常運轉，零部件更換率為10-30%左右。大修，是指對設備設施進行定期全面維修，對設備進行全面解體，更換主要部件或修理不合格零部件，更換率一般不超過30%。

亦可借鑒國內物業管理先進城市的經驗，譬如，北京市在1999年出台了京地修字【1999】第930號文《北京市城鎮住宅樓房大、中修定案標準》對房屋大、中修工程的分類、定案標準作了比較明確的界定。現摘錄如下：

其中大、中修工程分類為：

樓房大修包括，翻建、屋面大修（坡頂挑修或全部換瓦；平頂換板；重作防水）、整棟樓重做外牆板縫防水、抗震加固、綜合維修、地下室重做防水、上下水及設備更新、電器線路更新。



樓房中修包括，全樓門窗油飾、全樓內外牆粉刷、全部或部份門窗更換、修補外牆裝飾層、修補外牆板縫、陽台、樑、板、柱加固、屋面維修、修補或重做廚廁間防水層、地下室局部補漏、局部更換上、下水管及設備。

大修工程定案標準是：

樓房翻修，達到危險房屋標準或超過房屋設計使用年限且嚴重損壞的房屋應翻修。危險房屋是指承重構件已屬危險構件，結構喪失穩定和承載能力，整棟房屋隨時有倒塌可能，通過一般修繕及不能確保住用安全房屋；嚴重損壞房是指結構有明顯變形或損壞，屋面嚴重漏雨，裝修嚴重變形、破損，油漆普遍老化見底，設備陳舊，配件不齊全，管理銹蝕嚴重，水衛、電照的管線器具和零件殘缺及嚴重損壞的房屋。

屋面大修，屋面或屋頂承重結構達到嚴重損壞標準，滲漏房間佔頂層房間總數的30%以上或滴漏房間超過頂層房間總數的20%，應做屋面大修。混凝土屋面板、樑明顯變形，裂縫值超過設計規範，混凝土嚴重碳化，鋼筋保護層剝落較多；加氣混凝土板大部份明顯變形，裂縫嚴重，部份板鋼筋保護層剝

落，鋼筋嚴重銹蝕應挑頂或換板；防水層普遍老化，斷裂翹邊和封口脫開，有嚴重空鼓現象，局部補漏仍難解決時，應重做屋面防水。

外牆大修，外牆板縫嚴重滲漏，經2次以上中修不能徹底根治的，需整棟樓重做板縫防水。

綜合維修，嚴重失修、失養破損程度已達嚴重損壞或需改善房屋使用條件，做到大、中、小修一次性應修盡修的修繕工程為綜合維修。

上、下水及設備更新，上、下水管線及設備達到或超過使用年限，且嚴重損壞，應進行更新改造。設備嚴重損壞是指：管道嚴重銹蝕、堵塞，零部件嚴重損壞、殘缺，冒水現象嚴重，無法正常使用。

電氣線路更新，當電氣線路達到嚴重損壞標準時應做更新工程。電氣線路更新可結合配電設施改造一併進行。

中修工程定案標準是：

樓房中修，凡房屋結構、裝修、設備三個組成部份中的一個分項達到嚴重損壞標準的，應進行中修。

油飾，當油漆失光、老化、剝皮、剝落見底時，應重做油飾。鋼門窗及其各類鋼鐵部件應3-5年油飾一次；木門窗及其各類木部件應5-10年油飾一次。

粉刷，當裝飾層粉刷掉粉、剝落及划痕污跡較多時應重做粉刷（只負責公共部位，包括基層抹灰）。外牆塗料、裝飾樓梯間、公共走廊的室內塗料，應每10-15年塗刷一次。

更換門窗，當木門窗形狀不靈活、鬆動、脫榫、糟朽；鋼門窗形狀不靈活、開焊、嚴重銹蝕時應更換門窗。

修補外牆裝飾層，當外牆裝飾層空鼓、裂縫、風化、有脫落危險時應修補或重作。

修補外牆大板縫，當外牆板勾縫砂漿脫落；外牆板縫局部嚴重滲漏時應修補。

