

陽台、樑、板、柱加固，當以上構件出現明顯變形、裂縫值超過設計規範規定；鋼筋保護層剝落，鋼筋銹蝕時應做加固處理。

屋面維修，當屋面達到一般損壞標準；頂層漏雨房間佔頂層房間總數的10%-30%時，應維修；

廚廁滲漏的維修，當廚廁滲漏影響到正常使用時，應維修。

局部上、下水管線及設備更換，當上、下水管線局部損壞、嚴重銹蝕和少量設備損壞時，應局部更換管線和設備。

筆者認為，在城市房屋大、中修標準未出台以前，《北京市城鎮住宅樓房大、中修定案標準》可以作為我們很好的學習和借鑒，並應用。雖然標準定得比較細而且非常具體，但在實際操作中掌握“度”非常重要，譬如：“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。”電氣線路損壞的原因是多方面的，就絕緣導線線路而言，導線絕緣因老化而破損、線路超負荷運行線

路發熱而受損（設計容量小了或者是用電負荷違規增加而導致）、外力作用絕緣破損短路燒毀等都可以稱為電氣線路損壞，到底何謂電氣線路嚴重損壞？這個“度”怎麼把握？筆者認為，屬於電氣線路系統上的問題，影響面大的，整個小區或者整個單元的絕緣導線使用壽命到期時，需要更換線路的，應該算作大、中修或者更新改造，資金可以動用維修基金來解決；屬於局部問題，影響面小的，應查明原因，由責任者出資維修或者改造。

困境二：在物業管理行業沒有具有實效的設備設施的折舊報廢標準，以致使業主與物管公司在確認物業附屬的設備設施報廢時沒有鑒別的依據，有很大的隨意性而造成意見分歧。

設備設施都有一定的使用壽命，影響使用壽命的因素很多，如：房地產開發商為了節約成本減少投資，選用造價低廉、質量低劣的產品；設備的使用環境和頻次以及管理操作人員運行、維修保養的情況等等；一旦出現設備事故，就會出現怪罪及推諉，業主和物管公司就會有扯不完的皮。



高層建築中的垂直交通設備電梯屬於特種設備，國家為了加強對特種設備的管理，國務院頒佈了2003年6月1日正式實施的《特種設備安全監察條例》對電梯的製造、安裝、維護保養和使用都做了明確的規定。《特種設備安全監察條例》對房地產開發商和電梯用戶均提出了要求：“必須購買獲得生產製造許可的生產單位的電梯，安裝、維保也應該由獲得許可的專業維保隊伍來進行。只有這樣，電梯使用者的人身和財產安全才能夠得到保證。電梯的日常維護保養工作由專門的維護保養單位進行，維護保養的安全性能必須由維護保養單位負責。電梯的維護保養工作不能有隨意性，必須按照安全技術規範的要求進行。電梯是一種機電設備，它的使用壽命便受很具體因素的影響，不是簡單地可以用時間來表達的。電梯的使用壽命，受到先天質量、使用環境、使用頻率、維保情況等因素的影響，由於電梯使用環境的不同，很難用一個時間指標來評定等等。”電梯這麼重要的設備《特種設備安全監察條例》中都沒有一個確切的使用壽命的規定，何況其它普通設備了！

出路：參考國家相關部門制定的標準，譬如，水利電力部財政部關於頒發水利工程管理單位水利工程供水部份固定資產折舊率和大修理費率表的通知規定，其中：

房屋建築壽命：金屬和鋼筋混凝土結構50年，鋼筋混凝土、磚石混合結構40年，永久性磚木結構30年；金屬結構壽命：壓力鋼管50年，大型閘閘、啟閉設備30年，中小型閘閘、啟閉設備20年；輸配電設備壽命：電纜、木杆線路30年，變電設備25年，配電設備20年；水泵壽命：大、中型水泵15年，小型水泵10年等等。

國家物業管理條例第二十四條規定“國家提倡建設單位按照房地產開發與物業管理相分離的原則，通過招投標的方式選聘具有相應資質的物業管理企業。”即建管分離，對房屋及其附屬設備設施的質量保障具有特殊的意義。業主不具備專業知識，並缺乏有效的組織機構，很難把握房屋及其附屬設備設施質量關，更不可能把住房屋的建設質量關，為此，業主對物管公司具有很大程度的依賴性。若物管公司與房地產開發企業是一家，即使發現施工質量差、設備設施存在問題也不便提出；建管分離後，物管公司作為獨立法人主體介入物業項目管理，對所管物業的前期介入，就可

