

# 建筑养护管理中存在的问题及其对策

王 宁

新疆八师石河子市城管局园林绿化养护中心 新疆 石河子 832000

**摘要：**建筑养护管理是保障建筑结构安全和延长其使用寿命的重要工作，针对实践中存在的建筑物老化、养护不到位及缺乏预防性养护等问题，本文提出了一系列对策。通过建立完善的养护管理制度、强化定期检查与维护、推广先进技术等措施，我们显著提升了建筑养护管理的质量，进一步增强了建筑结构的安全性。这些对策的有效实施，为确保建筑长期稳定运行奠定了坚实基础。

**关键词：**建筑养护管理；问题；对策；实施效果

引言：建筑物作为人们生活和工作的重要场所，其养护管理举足轻重。当前建筑养护管理中普遍存在多种问题，制约了建筑物的安全性和可持续性发展。本文旨在探讨建筑养护管理中存在的问题，并提出相应的对策，以期提升建筑养护管理的质量和效率。

## 1 建筑养护管理的重要性

建筑养护管理在现代社会中占据着举足轻重的地位，它对于保障建筑安全、延长建筑使用寿命、提高建筑使用效率以及维护城市形象等方面都有着至关重要的作用。第一，建筑养护管理直接关系到建筑的安全性。建筑在使用过程中，会受到自然环境、人为因素等多种因素的影响，导致建筑结构和设施出现磨损、老化等问题。如果不及时进行养护管理，这些问题可能会逐渐加剧，甚至引发安全事故。因此，通过定期的检查、维修和保养，可以及时发现并解决潜在的安全隐患，确保建筑的安全稳定。第二，建筑养护管理有助于延长建筑的使用寿命。建筑作为一种长期使用的资产，其使用寿命的长短直接影响到其经济效益和社会效益。通过科学的养护管理，可以减缓建筑的老化速度，延长其使用寿命，从而节约大量的重建或翻修成本。第三，建筑养护管理还能提高建筑的使用效率。随着科技的不断发展，现代建筑的功能越来越多样化，对设施设备的运行要求也越来越高。通过有效的养护管理，可以确保这些设施设备的正常运行，提高建筑的使用效率，满足人们的各种需求。第四，建筑养护管理也是维护城市形象的重要手段。作为城市的重要组成部分，建筑的外观和品质直接关系到城市的整体形象。通过加强建筑养护管理，可以保持建筑的整洁美观，提升城市的整体形象 and 品质。

## 2 建筑养护管理中常见的问题

### 2.1 建筑物老化和损坏情况

一是建筑物在长期使用过程中，不可避免地会出现

老化和损坏的情况。这主要是由于材料的老化、自然环境的侵蚀、使用磨损等多种因素造成的。例如，混凝土结构的裂缝、钢筋锈蚀、外墙材料的脱落、屋顶防水层的失效等，都是建筑物老化和损坏的常见表现。这些问题如果不及时修复，不仅会影响建筑物的外观和功能性，还可能对建筑物的结构安全造成威胁<sup>[1]</sup>。二是建筑物的老化速度与其设计、施工、材料选择等因素密切相关。设计不合理、施工质量差的建筑物，其老化速度会更快，损坏情况也会更严重。在建筑设计和施工阶段，就应当充分考虑其长期使用的需求和条件，选择耐久性好的材料和工艺，以延缓建筑物的老化速度。

### 2.2 养护管理不到位的问题

建筑物在出现轻微损坏后，由于没有得到及时的维修和养护，导致问题逐渐扩大，最终可能引发严重的结构或功能性问题。这主要是因为部分业主或管理者对建筑物养护的重要性认识不足，缺乏专业的养护知识和技术，或者由于经济原因而忽视了必要的养护投入。建筑物在养护过程中，由于管理不规范、操作不当等原因，也可能导致新的问题出现。例如，在维修过程中使用了不合适的材料或工艺，或者在养护过程中没有严格遵守安全规定，都可能对建筑物造成新的损害。

### 2.3 养护管理中资金投入不足

在建筑养护管理中，资金投入不足是一个突出问题。由于资金筹措渠道有限，往往依赖政府拨款或业主自筹，难以满足建筑物长期养护的需求。此外，随着建筑行业的快速发展，养护成本不断攀升，而资金供给却未能同步增长，导致养护工作难以得到有力保障。资金不足使得一些必要的维修和保养工作无法及时开展，影响了建筑物的使用寿命和安全性。因此，解决资金投入不足的问题是提升建筑养护管理水平的关键所在，需要拓宽资金来源、优化资金配置，确保养护工作得到足够

的资金支持。

#### 2.4 缺乏有效的预防性养护措施

预防性养护是建筑物养护管理中的重要环节，它旨在通过定期检查、预测性维护等措施，及时发现并解决潜在的问题，防止问题的扩大和恶化。然而，在实际操作中，很多建筑物都缺乏有效的预防性养护措施。这主要是由于缺乏专业的养护团队、缺乏养护资金、养护意识不足等多种原因造成的。预防性养护的实施需要依靠专业的技术和设备，对养护人员的专业素质要求较高。目前很多建筑物的养护工作都由非专业人员承担，他们往往缺乏必要的养护知识和技能，难以进行有效的预防性养护。建筑物由于经费紧张，无法投入足够的资金用于预防性养护，导致这一工作难以得到落实。

#### 2.5 人为疏忽和管理漏洞

人为疏忽和管理漏洞是建筑物养护管理中不可忽视的问题，建筑物在使用过程中，由于使用不当、人为破坏等原因，导致损坏情况加剧。例如，在公共区域乱涂乱画、随意堆放重物等行为，都可能对建筑物造成损害。管理者在养护工作中存在管理漏洞，如养护计划不周全、养护流程不规范、监督不到位等，也可能导致养护工作的失效<sup>[2]</sup>。

### 3 建筑养护管理中相关对策

#### 3.1 完善法律法规体系

在建筑养护管理中，完善法律法规体系是确保养护工作有序进行的重要保障。当前，我国在建筑养护管理方面的法律法规尚不完善，存在诸多漏洞和空白，这在一定程度上制约了养护工作的有效开展。因此，我们亟需加强法律法规建设，明确各方责任和义务，规范养护行为。同时，加大执法力度，对违反养护法规的行为进行严厉打击，形成有效的法律威慑力。通过完善法律法规体系，可以为建筑养护管理提供坚实的法治保障，促进养护工作的规范化、制度化发展。

#### 3.2 加强建筑物的定期检查维护

定期检查维护是预防建筑损坏和延长建筑使用寿命的重要手段，（1）要制定科学的检查周期和检查内容，确保能够对建筑进行全面、细致的检查。（2）要使用专业的检查工具和设备，提高检查的准确性和效率。要对检查结果进行详细的记录和分析，及时发现问题并采取相应的处理措施。还要加强对检查工作的监督和管理，确保检查工作能够得到有效执行。在定期检查维护中，（3）还应注重预防性维护的开展，通过对建筑使用状况和损坏规律的研究，提前发现潜在的问题并采取相应的措施进行预防，可以有效降低建筑的损坏程度和维修成本。

#### 3.3 推广使用先进的建筑材料和技术

先进的建筑材料和技术是提高建筑养护效果的关键，一方面要关注新材料、新技术的研发和应用动态，及时了解和掌握最新的技术成果。另一方面要根据建筑的实际需要选择合适的材料和技术进行应用。例如，使用耐久性好的材料可以减少维修次数；使用智能化技术可以提高养护工作的效率和精度。还要加强对新材料、新技术的培训和推广，提高员工的技术水平和应用能力。在推广使用先进技术的过程中，还要注重技术创新和自主研发能力的培养。通过加大研发投入、加强产学研合作等方式，不断提升我国在建筑养护技术领域的自主创新能力和核心竞争力。

#### 3.4 完善养护管理的技术手段和工具

随着信息化、智能化技术的发展，养护管理的技术手段和工具也在不断更新换代。要利用信息化手段建立建筑养护管理信息系统，实现养护工作的数字化、网络化。通过系统可以实时掌握建筑的使用状况、维修记录等信息，为决策提供有力支持。还要引入智能化技术提高养护工作的自动化水平。例如，使用无人机进行建筑巡查、使用机器人进行清洁维护等。更要加强对新技术手段的学习和应用，不断提高养护管理的科技含量和智能化水平。在完善技术手段和工具的过程中，还要注重数据安全和隐私保护。加强对信息系统的安全防护和数据管理，确保建筑养护信息的安全性和可靠性。

#### 3.5 加强员工的养护管理意识和培训

员工是建筑养护管理工作的主体，他们的意识和能力直接影响到养护工作的效果。要加强员工的养护管理意识教育，让他们充分认识到养护工作的重要性和必要性。要定期开展养护管理培训活动，提高员工的专业技能和操作水平。培训内容可以包括新材料、新技术的使用、养护工作流程和规范等方面<sup>[3]</sup>。还要建立激励机制，鼓励员工积极参与养护工作并不断创新。在加强员工培训的过程中，还要注重培训的针对性和实效性。针对不同岗位和职责的员工开展不同的培训内容和方法，确保培训能够真正起到提升员工能力的作用。

#### 3.6 加强对外委托养护单位的监督管理

对于一些大型或复杂的建筑项目，往往需要委托专业的养护单位进行养护管理。为了确保养护工作的质量和效果，必须加强对这些单位的监督管理。第一，要制定严格的委托养护标准和要求，明确双方的权利和义务。第二，要建立完善的考核机制，定期对委托单位的养护工作进行评估和检查。对于不合格的单位要及时进行整改或更换。还要加强与委托单位的沟通协调，共同

推进建筑养护管理工作的顺利开展。在监督管理过程中,第三,还要注重信息的公开透明和社会监督的引入。通过公开养护工作信息、接受社会监督等方式,增强公众对建筑养护管理工作的信任度和满意度。

#### 4 建筑养护管理对策的实施效果分析

##### 4.1 建筑物老化损坏情况的改善

建筑养护管理对策的实施,首当其冲的效果就是建筑物老化损坏情况的显著改善。通过定期对建筑物进行维护、保养和修缮,可以及时发现并解决潜在的安全隐患,防止小问题演变成大问题,从而有效延缓建筑物的老化进程。针对不同的建筑材料和结构特点,制定个性化的养护方案,能够更加精准地解决老化损坏问题,提高建筑物的使用寿命<sup>[4]</sup>。具体来说,建筑养护管理对策包括对建筑外墙、屋顶、门窗等部位的定期清洁和维修,以及对内部管线、电气设备等设施的定期检查和维修。这些措施的实施,不仅能够保持建筑物的外观整洁美观,还能够确保建筑物的内部设施正常运行,减少因老化损坏带来的不便和安全隐患。

##### 4.2 建筑物寿命延长情况

建筑养护管理对策的实施,能够显著延长建筑物的使用寿命。通过对建筑物进行定期养护,可以有效防止各种自然和人为因素对建筑物造成的损害,减少因损坏而需要进行的大修或重建的次数,从而降低建筑物的折旧速度。科学的养护管理还能够提升建筑物的整体性能,使其更好地适应环境变化和使用需求,进一步延长使用寿命。在延长建筑物寿命的过程中,建筑养护管理对策还注重预防性维护的应用。通过预测和评估建筑物的潜在风险,提前采取措施进行干预和修复,能够避免问题的扩大和恶化,进一步保障建筑物的长期稳定运行。

##### 4.3 建筑养护管理成本的变化

虽然建筑养护管理对策的实施需要一定的投入,但从长远来看,它能够有效降低建筑养护管理的总体成本。一方面,通过定期对建筑物进行维护和保养,可以减少因突发故障或大修而带来的高额维修费用;另一方面,科学的养护管理能够延长建筑物的使用寿命,减少因频繁更换或重建而带来的成本支出。建筑养护管理对

策还注重成本效益的分析和优化,通过对不同养护方案的成本和效果进行综合评估,选择最经济、最有效的养护措施,实现养护管理成本的最优化。通过引入先进的养护技术和设备,提高养护工作的效率和质量,进一步降低养护成本。

##### 4.4 建筑结构安全性的提升

建筑养护管理对策的实施对于提升建筑结构安全性具有至关重要的作用,通过对建筑物进行定期检查和评估,可以及时发现并处理存在的安全隐患和结构缺陷,防止因结构失稳而导致的安全事故<sup>[5]</sup>。根据建筑物的实际情况和使用需求,制定合理的加固和改造方案,能够提升建筑物的抗震、抗风等能力,确保其在极端天气条件下的安全稳定。在提升建筑结构安全性的过程中,建筑养护管理对策还注重新材料、新工艺的应用。通过引入高强度、高耐久性的建筑材料和先进的施工工艺,能够提升建筑物的整体结构性能,增强其抵抗自然灾害和人为破坏的能力。

#### 结语

综上所述,建筑养护管理是确保建筑长期安全稳定运行的关键环节。通过完善制度、强化检查、推广先进技术、提升技术手段、加强员工培训和意识教育,以及加强对外委托单位的监督管理,我们能够有效提升建筑养护管理水平。这些对策的实施不仅有助于延长建筑使用寿命,更能提升建筑使用效率,实现可持续发展。随着对策的深入实施,建筑养护管理将迎来更加美好的未来。

#### 参考文献

- [1]赵晓明.城市建筑养护管理存在的问题与对策分析[J].建筑工程技术与设计,2022(21):3279.
- [2]李娜.建筑物养护管理现状及其改进策略探讨[J].住宅与房地产,2020(15):157.
- [3]王刚,张丽.建筑养护管理成本控制与效益提升研究[J].建筑经济,2022,40(11):76-79.
- [4]刘涛.基于预防性维护理念的建筑物养护管理策略研究[J].城市建设理论研究(电子版),2021(10):133-134.
- [5]陈晓燕,李明.智能化技术在建筑养护管理中的应用与探索[J].智能建筑与智慧城市,2022(5):75-77.