



缮固建筑科技（上海）有限公司

Shan Gu Building Technology (Shanghai) Co., Ltd.

建筑修缮之 物业合作方案



目录 CONTENTS

- 1 何为物业维修
- 2 物业维修行业痛点
- 3 解决思路
- 4 企业及团队介绍
- 5 携手发展，助“飞”物业维修





缮固建筑科技（上海）有限公司

Shan Gu Building Technology (Shanghai) Co., Ltd.

01

何为物业维修

定义、内容、意义、特点

01/05



何为物业维修

🔍 物业维修定义

物业维修是指物业自建成到报废为止的整个使用过程中，为了修复由于自然因素、人为因素对物业造成的损坏，**维护和改善物业使用功能，延长物业使用年限**而采取的各种养护维修活动。



何为物业维修

物业维修内容



广义的物业维修包括对物业的养护、
维修和改建。

- 1、业主日常报修；
- 2、公用设施设备维护保养；
- 3、房屋的维护和修缮管理；
- 4、维修巡查等。

何为物业维修

🔍 物业维修的意义

- 1、物业维修是**延长物业使用寿命**的保证，物业维修也是提高物业使用价值的保证，良好的物业维修能够最大地发挥物业在生命周期的使用价值。
- 2、做好物业维修管理工作可以使业主安居乐业，方便业主**工作和生活**。
- 3、做好物业维修可以提升业主对**物业服务满意度**，提高业主物业费用收缴比例。
- 4、做好物业维修管理工作可以增加物业企业的**经济效益**。
- 5、物业维修管理与服务的完善可以给社会减轻**就业压力**，创造更多的就业机会。



何为物业维修

🔧 物业维修的特点



一、专业技术性强

物业维修是一项技术性很强的工作。物业维修技术不仅包括建筑工程专业的技术，还包括机械、设备、通信等相关专业的技术。因此，物业维修必须要求维修人员、维修方案具备较高的专业技术性。

何为物业维修

止Q 物业维修的特点

二、具有明显的限制性

由于物业维修是在原有物业基础上进行的，是对物业的构件、部分项目进行养护维修，或进行局部或全部的更新、修复，因此它受到原有条件的限制，维修设计与施工都只能在一定范围内进行。



何为物业维修

物业维修的特点

三、具有广泛性和分散性

物业使用期限长，在使用中由于自然或人为的因素影响，会导致物业的损坏或使用功能的减弱。物业的各个部分，如结构、外墙、粉刷、零部件等都会有不同程度的损坏，而且这种损坏经常发生，没有明确的规则可言。相同结构的物业使用功能减弱的速度和损坏的程度也是不均衡的。另一方面由于损坏的部分往往只占物业的很少部分，分散在物业的各个方面，维修规模很小，维修工作又是分散地、零星地进行的。





缮固建筑科技（上海）有限公司

Shan Gu Building Technology (Shanghai) Co., Ltd.

02

物业维修行业痛点

专业性、计划性、维修成本

02/05



物业维修行业痛点

一、房屋维护修缮类投诉多

据不完全统计，在物业维修类投诉中，有关房屋屋顶、门窗和外墙渗漏水问题、房屋安全性问题、因渗漏导致室内一系列的问题等方面的客诉率占比一直较高。



客诉率居高不下，不仅影响业主对物业服务的评价，对物业费用的收缴也有比较大的影响。



物业维修行业痛点



二、维修人员专业技术不全面

目前的物业维修技术人员多为日常应急维修（主要为水、电、暖类）和巡查为主，公用设备维护、保养多委托专业维保单位进行。对于房屋建筑本身的维护和修缮，物业维修人员多不具备相关的专业技术。

物业维修行业痛点

三、维修队伍不专业，维修方案不科学

针对房屋保养和修缮类工作多由第三方维修单位进行施工。市面上很多第三方维修队伍实为“马路游击队”，技术不专业，使用的维修材料不合格。所采用的维修方案多为“头痛医头、脚痛医脚”，维修方案不科学，不能彻底解决问题，反而会引起业主对物业的信任危机。



物业维修行业痛点

四、被动式维修成本高、效果差

目前有关房屋保养和修缮类维修，基本均为被动式应急维修，根据日常巡查和业主报修再去找问题。此时往往问题已经比较严重，需要的维修成本比较高。同时因小区的维修资金来源的特殊性，需要走比较多的流程，在此过程中有扩大损失、产生不良影响的可能性。



物业维修行业痛点

五、物业维修计划性不强、维修资金未能用在关键事项上

被动式房屋维保和修缮，导致维修资金多用在表面问题的处理上，未能对房屋的质量进行有效维护，一旦发生重大事项时没有维修资金，造成更多损失和安全风险。



物业维修行业痛点

六、因物业维修不到位，造成邻里矛盾



因为对房屋维修的不专业、不及时，不仅容易让业主对物业产生信任危机，有时也会产生邻里间矛盾。



物业维修行业痛点

总结

因物业维修的不及时、不到位，造成业主对物业的不信任、不理解、从而影响整个物业服务的满意度。轻则影响物业费的收缴、重则影响物业合同的继续履行，更有甚者影响小区居民的人身安全，造成重大安全事故。





缮固建筑科技（上海）有限公司

Shan Gu Building Technology (Shanghai) Co., Ltd.

03

解决思路

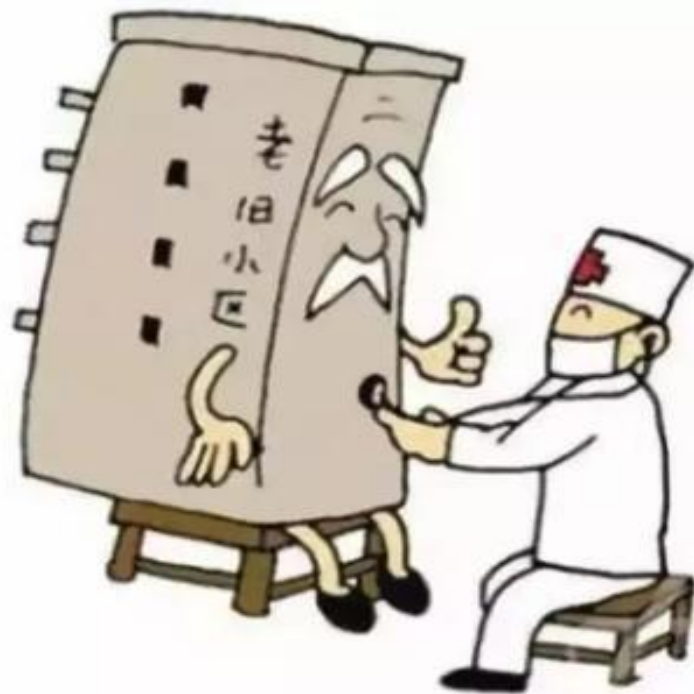
看病、体检、计划性

03/05



解决思路

对于房屋维保和修缮类的维修与日常体检、医院看病类似。我们要加强对房屋的日常体检、提前发现问题、提早进行治疗。

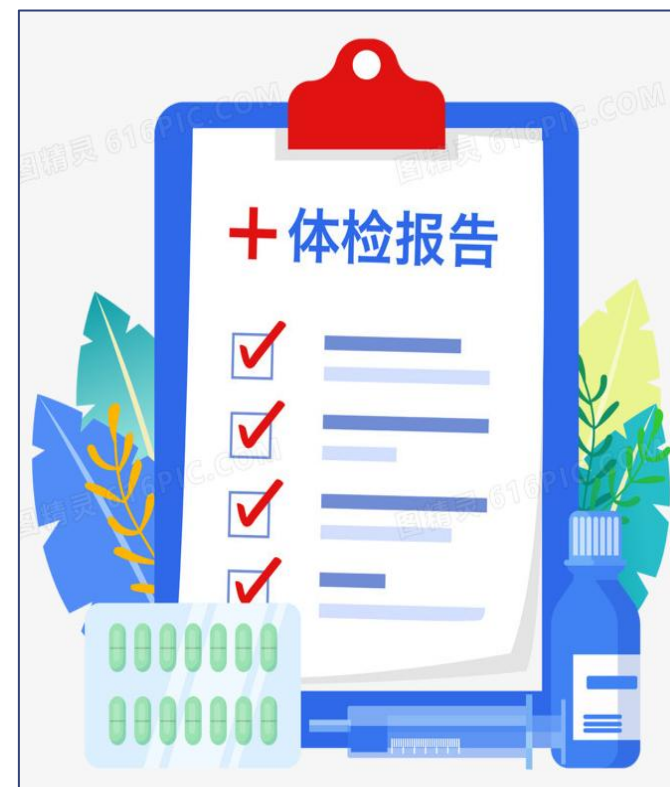


解决思路

借助**无人机**搭载**红外热成像仪**和**高清双摄镜头**、**渗漏巡检仪**、**超声波检测仪**、**拉拔仪**等现代化检测设备，对建筑物外观及表层存在的质量问题和隐患进行逐一排查，通过后台分析软件形成**建筑物体检报告**。逐一输出建筑物存在的缺陷问题、可能存在的风险和**建议的处置方案**。



房屋体检



解决思路

体检目的



通过体检可以全面的了解建筑物目前的实际状态，对于物业企业利于以下方面：

- 1、供业主单位对建筑物后续维修方案提供直观地**参考依据**；
- 2、物业企业可以通过体检报告将可能产生的风险提前告知业主，如后续产生风险，物业提前尽到**告知义务**；
- 3、可以根据体检报告编制建筑物**维修保养计划**和**维修资金使用计划**，做到计划性维修，**减少应急维修**，控制维修成本；
- 4、可以直观的发现缺陷点和可能产生的缺陷原因，**减少居民间扯皮现象**，直观地向受影响业主展现缺陷，避免居民不理解现象出现；
- 5、展现物业公司维修管理的专业性、**前瞻性、计划性**，提升企业服务水平和形象。

解决思路

看病（修缮）流程

因为房子“生病”了，我们可以参考医生处置病人的流程模式对房屋进行修缮维修



解决思路

修缮流程



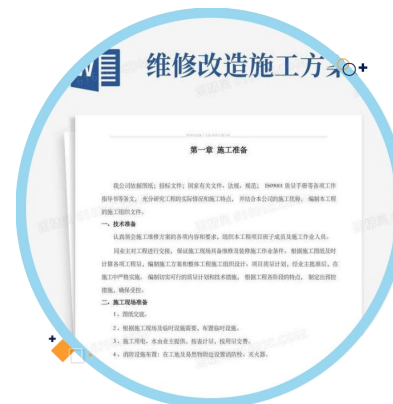
现场查勘



原因分析



房屋检测



方案设计



修缮施工



验收复检

解决思路

专业性

通过“看、查、检”找到问题点、分析原因，制定专业维修方案，专业维修，最后对照问题点逐一检查复验。

直观性

借助专业可视化检测手段，清晰地展示缺陷点，针对缺陷问题制定维修方案，方案实施后，再次利用专业可视化检测手段看原缺陷点情况，让业主清晰直观地看到结果。

针对性

通过现象查本质，通过问题找原因，倒推工艺制定维修方案。查一次、复验一次，验证维修结果，针对性强。

性价比

缺陷范围大小清晰展示，维修方案全面完善，不涉及隐形费用。原因找的准，方案制定完善，维修彻底，减少隐患发生概率，性价比高。

流程优势



缮固建筑科技（上海）有限公司

Shan Gu Building Technology (Shanghai) Co., Ltd.

04

企业及团队介绍

企业、团队、服务范围、案例、愿景

04/05



企业及团队介绍

“缮固”意为修缮、加固，围绕着建筑物的修缮和加固相关领域提供全过程、系统性服务。



“绿葺”为缮固建筑科技(上海)有限公司服务及产品注册商标,“绿”意为绿色、环保、科学,“葺”意为修葺,也为修缮的意思,“绿葺”以提供绿色、环保、科学的修缮服务和修缮产品。

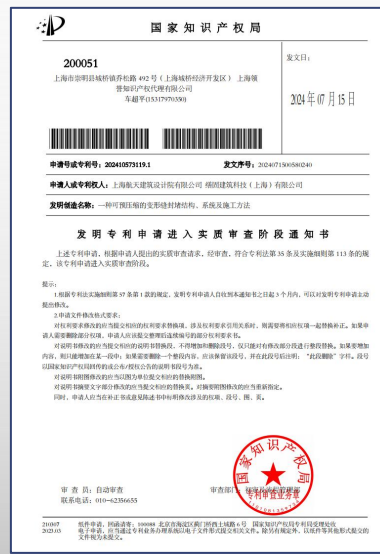
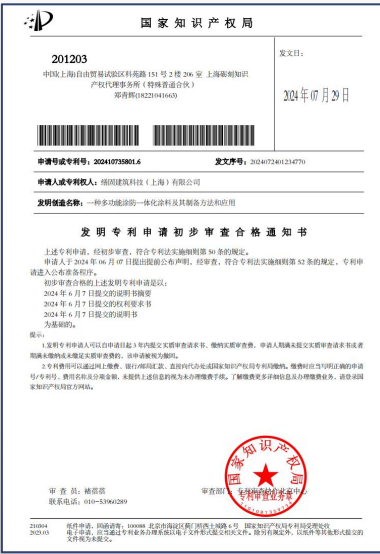
企业及团队介绍



缮固建筑科技（上海）有限公司以建筑**外立面**、建筑**屋面**、**室内**和**地下空间**相关维修修缮服务为主。从建筑缺陷的**查勘**、**检测**、**诊断**、**原因分析**入手，提供完整地、科学地、系统地解决方案，提供**检测**、**施工**和**产品**服务。为业主提供全过程、专业管家式服务，为业主、修缮同行提供专业的修缮思路、方案产品咨询等。缮固科技作为上海市物业管理行业协会会员单位未来重点配合各物业单位，做好建筑的修缮服务，成为**物业单位的好伙伴**，业主居民的放心人，修缮的专业服务商。

企业及团队介绍

- 缮固建筑科技成立后，与相关行业协会、设计单位、专业施工单位、建科院所及高校合作研究建筑修缮领域的新方案、新技术、新工艺、新产品；
- 缮固建筑科技与行业相关单位联合研发修缮技术工艺专利、修缮产品专利、修缮工具专利，共同编制修缮技术规程、企业标准，筹备相关行业团体标准等。



企业及团队介绍



落地服务单位

上海忠辰建设集团有限公司作为缮固科技的落地服务单位，具有：建筑施工总承包二级、建筑装饰装修一级、防水防腐保温工程专业承包二级、特种工程(结构补强)专业承包不分级等工程资质。可以满足建筑修缮落地服务的各种资质需求，修缮团队人员与缮固团队人员互为一体。



企业及团队介绍

团队组成

缮固及忠辰团队核心人员由修缮专家、建设工程专家、高级工程师、注册建造师、修缮专业工程师等组成。



企业及团队介绍

服务内容

01.

查勘、检测、体检

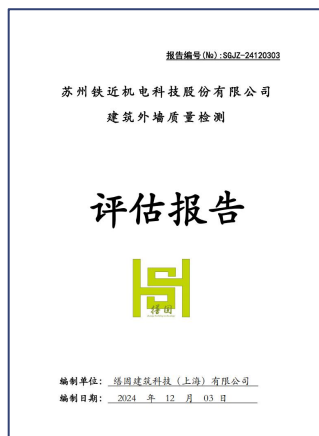
由专业技术人员借助专业检测设备（如无人机搭载红外热成像仪、渗漏巡检仪等）对建筑物进行查勘、检测。



02.

体检报告

对现场检测结果借助专业的分析软件，分析建筑物存在的缺陷类型、部位、损坏程度等，形成检测报告（体检报告）



03.

修缮方案设计

根据检测报告和业主需求，结合项目实际情况，编制项目专项维修方案。



04.

落地维修服务

由专业落地服务单位根据修缮方案，组织专业维修人员进行现场落地维修服务。



企业及团队介绍

外立面

- 1、门窗渗漏维修；
- 2、外立面开裂防水维修；
- 3、外立面原位加固维修；
- 4、外立面线条维修等。

室内

- 1、室内墙面瓷砖加固；
- 2、厨卫间防水、翻新；
- 3、室内墙面翻新、墙地面家具改色等。



屋面

- 1、混凝土屋面渗漏维修；
- 2、屋面女儿墙维修；
- 3、钢结构屋面渗漏维修；
- 4、瓦屋面渗漏维修翻新。

地下室

- 1、地下室渗漏维修；
- 2、地下停车场加固翻新等。

企业及团队介绍

服务案例



序号	工程名称	修缮类型	完成时间	所属区县	项目规模
1	崧泽华城华中苑小区	外立面全面铲除维修	2021年	上海市青浦区	20万平方米
2	嘉定别克4S店外墙维修	外立面开裂、渗漏维修	2025年	上海市嘉定区	1万平方米
3	苏州铁近机电股份有限公司外立面修缮	外立面开裂、渗漏维修	2025年	苏州市吴江区	3万平方米
4	晋泰办公楼	外立面局部铲除维修	2023年	上海市青浦区	4.5万平方米
5	嘉兴滨海商务大厦	外立面空鼓、渗漏维修	2024年	嘉兴港区	1万平方米
6	华东理工大学徐汇校区实验楼	外立面渗漏、翻新	2023年	上海市徐汇区	1.5万平方米
7	上海第二工业大学学生宿舍楼	室内外修缮、屋面修缮	2022年	上海市浦东新区	2.5万平方米
8	华东政法大学长宁校区维修	室内外修缮、屋面修缮	2023年	上海市长宁区	2万平方米
9	城桥镇卫生服务中心门诊改造	室内外修缮改造	2021年	上海市崇明区	1.8万平方米
10	苏州固锝电子股份有限公司	屋面、外立面渗漏维修	2024年	江苏省苏州市	1.5万平方米
11	中信泰富又一城外立面维修	外立面局部铲除维修	2022年	上海市嘉定区	5万平方米
12	中邺翰林院维修改造	室内外维修改造	2020年	上海市宝山区	0.8万平方米
13	朗盛化工常州工厂实验楼等	外立面开裂、空鼓、渗漏维修	2021年	江苏省常州市	1.8万平方米
14	浙江徕可科技办公楼维修	外立面空鼓、渗漏维修	2023年	浙江省嘉善县	1.2万平方米
15	江苏洪泽供电局办公楼维修	外立面渗漏、空鼓、翻新	2020年	江苏省淮安市	1.6万平方米

企业及团队介绍

专业修缮服务商

修缮是一项专业性较强的工作，未来，缮固将借助自身在人员专业性、产品研发、服务多样性等领域的优势，不断创新进取，结合实际，为合作伙伴和业主提供科学的解决方案、高性能的修缮产品，做修缮领域的专业服务商。

企业愿景



物业单位好伙伴

未来，缮固建筑科技会不断地将建筑维修的相关解决方案、产品、工艺赋能给各物业企业，与物业企业一道为业主提供专业地、科学地修缮服务。让业主安心，让居住更加美好！



缮固建筑科技（上海）有限公司

Shan Gu Building Technology (Shanghai) Co., Ltd.

05

携手发展、助“飞”物业维修

前景、优势

05/05



合作前景

针对物业维修行业的痛点，专业的“缮固修缮”联手“物业企业”。通过：查勘体检、专项方案、落地服务等一系列服务，提升“物业企业”在建筑物维修方面的竞争力，提高物业维修的前瞻性、计划性、系统性、专业性。给物业维修带来质的提升，从而提升物业服务的业主满意度和企业的服务水平。



合作优势

一、让物业维修更有前瞻性、计划性

通过“缮固修缮”检测体系，先对物业服务的房屋建筑进行体检，汇总建筑存在的缺陷类型。按照安全影响程度、紧急程度等对缺陷进行分级，结合业主的资金情况，提前制定维修计划，告知业主。



合作优势

二、让物业维修更专业、成本更低

通过检测提前发现缺陷，提早处置，运用专业的修缮技术和产品，集中进行缺陷的处置。不仅能使维修更加专业、处置更加彻底，同时集中、提早处置更是可以在损失产生之前进行预控，从而减低了维修的成本。



合作优势



三、提升物业服务品质、减少客诉

通过计划性、专业性、系统性处置房屋缺陷后，业主日常报修客诉会减少很多，有助于提升物业服务的满意度。同时对于物业费的收缴、物业合同的续签等方面带来帮助。

满意100

合作优势

四、有助于物业维修人员成本控制

系统性、前瞻性的对未来可能产生的质量问题进行处置后，物业维修的日常报修量会有所减少，可有助于减少物业维修人员配置数量，降低物业管理成本。同时可以缓解物业维修人员难招、技术水平不全等问题。



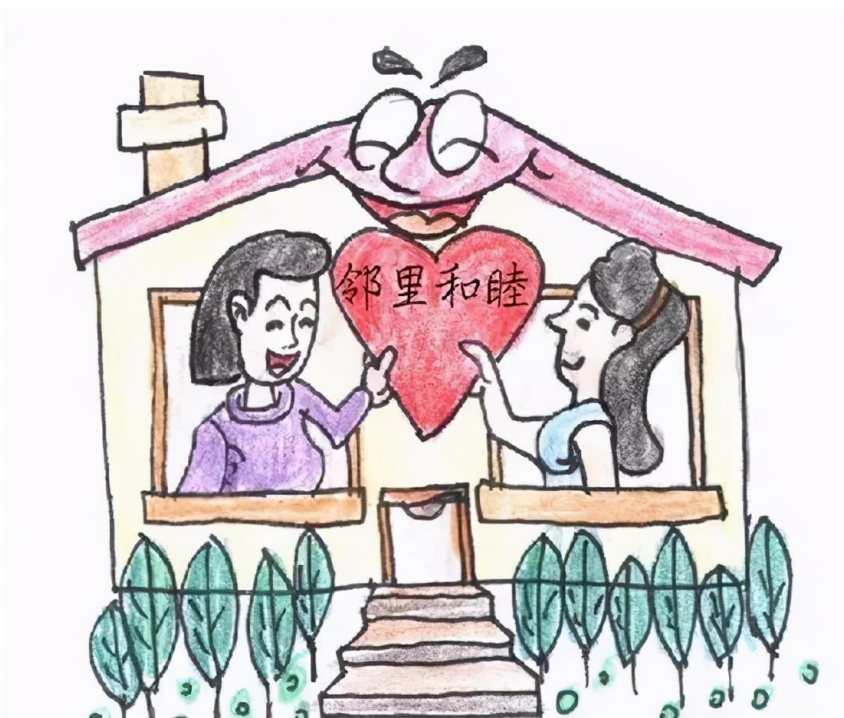
合作优势

五、提前告知业主义务

通过建筑物的体检报告，物业企业可以将建筑物可能存在的风险，提前告知业主和相关单位，首先提示居民避开风险区域，再者便于业主单位对判断维修的需求和准备相应的维修资金，物业企业尽到提前告知义务。



合作优势



六、有助于缓解邻里矛盾

专业的检测和诊断手段可以直观的判别缺陷的问题所在，专业的维修方案可以彻底地解决缺陷问题。邻里之间也就减少了很多不必要的误会和矛盾。



合作优势

携手发展，助“飞”物业维修



合作共赢



缮固建筑科技（上海）有限公司

Shan Gu Building Technology (Shanghai) Co., Ltd.

感谢聆听！



扫一扫二维码，关注我的视频号

