

<<物业设施设备管理与维修>>

图书基本信息

书名：<<物业设施设备管理与维修>>

13位ISBN编号：9787302222576

10位ISBN编号：7302222576

出版时间：2010-6

出版时间：清华大学出版社

作者：刘薇，张喜明，孙萍 编

页数：370

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## <<物业设施设备管理与维修>>

### 前言

在我国，物业管理行业是房地产业发展和住房制度改革的必然产物。随着人们生活水平的提高和房屋产权的多元化，人们对生活居住环境、物业管理与服务、物业的升值与保值都提出了更高的要求，房屋的日常维护和修缮等工作要求由专业的物业管理公司来完成。物业管理涉及千家万户，和百姓的生活与工作息息相关。而物业设施设备是物业不可缺少的重要组成部分，物业设施设备管理也就成为物业管理中的一项核心工作。

为了适应中国物业管理业的发展，满足对物业设施设备管理人才的需求，本书以物业设施设备为讲述对象，依据国家最新颁布的规范、规程、标准，结合作者多年的教学实践和物业管理经验，较为科学、系统地论述了物业设施设备维护与管理的技术及方法。

物业设施设备管理是物业管理、物业设施管理专业的主干课程，是这两个专业的学生必须掌握的知识。

本书既可作为这两个专业学生的教材，也可作为房地产开发与经营、工程管理、土木工程等专业的选修课教材和物业管理人员日常工作及职业资格考试的参考用书。

本书力求突出实用性、综合性的特点，在介绍物业设施设备组成和性能的基础上，重点论述了物业设施设备的维修与管理，使其尽量与物业设施设备管理最新发展和实践操作状况相一致。

本书共分十二章。

第一、七、八、九章由刘薇、高云莉撰写，第二章由刘薇、陈湘芹、苗泽慧撰写，第三、四章由张喜明撰写，第五、六章由张喜明、刘文撰写，第十、十一、十二章由田淑芬撰写。

本书由刘薇任主编，高云莉、张喜明、刘文任副主编。

在本书的编写过程中，我们查阅了大量的相关书籍和期刊，参考了国内许多学者同仁的著作和国家发布的最新规范，并列于书末，以便读者在使用本书的过程中进一步查阅。

在此对各参考文献的作者表示衷心感谢。

由于时间、条件和作者水平限制，书中缺点和错误在所难免，欢迎广大读者批评指正。

## <<物业设施设备管理与维修>>

### 内容概要

《物业设施设备管理与维修（第2版）》共分十二章，紧密结合物业设施设备的范围、物业电气设施设备管理与维护维修工作内容、给排水设施设备管理与维护维修工作内容、通风设施设备与维护维修工作内容、供暖设施设备与维护维修工作内容、空调设施设备与维护维修工作内容、消防设施设备管理的内容等进行讲述。

第2版在内容上采用了最新的国家规范和标准，增加了低温地板辐射供暖系统和制冷系统等的管理与维修部分，更新了原来燃气供应系统的故障处理及方法，并随着智能大楼和智能小区的大规模建设，特别增加了安全防范系统的管理与维护内容，力求在保证科学系统性与完整性基础上，博采众长，达到符合培养新型物业设施设备管理人才的需要。

《物业设施设备管理与维修（第2版）》既可作为应用型本科和高职高专院校物业设施设备管理与维护专业学生的教材，也可作为房地产专业、工程管理专业、土木工程等专业学生的参考用书，还可作为物业管理公司人员日常工作用书及物业管理执业资格考试参考用书。

## &lt;&lt;物业设施设备管理与维修&gt;&gt;

## 书籍目录

第一章 物业设施设备管理与维修基础学习目标学习要求第一节 物业设施设备第二节 物业设施设备管理第三节 物业设施设备管理的组织与制度第四节 物业设施设备运行维修管理第五节 物业设施设备管理的发展本章小结课堂实训思考与讨论第二章 给排水设施设备的管理与维修学习目标学习要求第一节 给排水工程概述第二节 给水设施的使用与维修第三节 排水设施的使用与维修第四节 卫生设备及其管理与维修本章小结课堂实训思考与讨论第三章 通风与防排烟系统的管理与维修学习目标学习要求第一节 通风方式及其选择第二节 通风设备的管理第三节 防烟与排烟系统的管理与维修本章小结课堂实训思考与讨论第四章 供热系统的管理与维修学习目标学习要求第一节 供热系统的概述第二节 供暖系统的维护与维修第三节 供暖系统的管理本章小结课堂实训思考与讨论第五章 空调设备的管理与维修学习目标学习要求第一节 空调系统的基本内容第二节 空调系统的运行管理第三节 房间空调器的维修与养护第四节 制冷机组的管理与维修本章小结课堂实训思考与讨论第六章 室内燃气设施的管理与维护学习目标学习要求第一节 燃气的供应第二节 建筑内部燃气管道第三节 室内燃气供应系统的管理与维护第四节 室内燃气系统的维护及故障处理本章小结课堂实训思考与讨论第七章 建筑电气设备的管理与维修学习目标学习要求第一节 电气工程设备概述第二节 照明设备的管理与维修第三节 动力设备的维护与维修第四节 建筑防雷与接地管理第五节 安全用电管理本章小结课堂实训思考与讨论第八章 电梯的管理与维修学习目标学习要求第一节 电梯第二节 电梯管理第三节 电梯常见故障和维修第四节 自动扶梯的管理与维护本章小结课堂实训思考与讨论第九章 消防设施设备系统的管理与维护学习目标学习要求第一节 火灾自动报警系统第二节 建筑灭火应配备的设施第三节 消防系统的管理与维护本章小结课堂实训思考与讨论第十章 建筑安防系统的管理与维护学习目标学习要求第一节 建筑安防系统概述第二节 闭路电视监控系统第三节 入侵报警系统第四节 出入口控制系统第五节 访客对讲系统第六节 停车场管理系统本章小结课堂实训思考与讨论第十一章 高层建筑设施设备的管理学习目标学习要求第一节 高层建筑设施设备管理的意义和特点第二节 高层建筑设施设备管理的内容第三节 高层建筑设施设备管理的发展本章小结课堂实训思考与讨论第十二章 突发、意外事件的处理学习目标学习要求第一节 电梯突发事件与火灾火警的应急管理第二节 其他情况的应急处理本章小结课堂实训思考与讨论参考文献

## &lt;&lt;物业设施设备管理与维修&gt;&gt;

## 章节摘录

(2) 防止高电位引入：在进户线墙上安装放电间隙或瓷瓶接地，接地电阻小于15。  
各接地装置可连接成一体。

避雷针直径不得小于16mm，其针尖须做成叉式或针式，并镀锡。

避雷针要牢固地固定在构筑物上。

避雷针须与引下导线连接牢固，引下导线的截面不得小于50mm<sup>2</sup>。

引下导线的途径要尽量缩短，避免90°

的弯折，引下导线及其固定装置要牢固地固定在构筑物上，固定装置的间距不能大于1.5 m。

(二) 电气设备的保护接地与接零 电气设备的金属外壳，在正常情况下是不带电的，但如果电气设备绝缘受到损坏，发生漏电时，金属外壳就会带电。

如果人体触及这种带电的金属外壳，就会发生触电事故。

为了防止人身触电事故的发生和保证电气设备的正常运行，可根据不同的情况将电气设备金属外壳接地或接零。

1. 保护接地 将电气设备的金属外壳通过导线与接地体作良好的连接，称为保护接地。

由于电气设备外壳做了保护接地，当人体触及漏电的外壳时，形成人体电阻与接地电阻的并联电路。

由于人体电阻远比接地电阻大，所以通过人体的电流就很小了，从而可以有效避免触电事故的发生。

2. 保护接零 将电气设备的金属外壳用导线与电网的零线连接起来，称为接零或保护接零。

采取保护接零措施后，当电气设备绝缘损坏时，电压经过电气设备外壳到零线形成通路，产生很大的短路电流。

此电流远远超过保护电器的动作电流值，保护电器断开，故障设备脱离电源，防止了人体触电的可能。

3. 重复接地 采用保护接零时，经零线上的一点或多点再做金属连接，称为重复接地。

对于用户集中的地方采取重复接地，即使零线偶尔折断，带电的外壳也可以通过重复接地装置与系统中性点构成回路，产生接地短路电流，保护电器，从而避免事故的发生。

(三) 接地装置的设置 1. 电气设备接地装置的要求 (1) 为防止电气设备以及电动工具的金属外壳偶然带电而发生人体触电事故，对电动机、变压器、配电柜、铁制配电箱、发电机、操纵台等动力设备，手电钻、手电刨、电锤等手持式电动工具，电冰箱、洗衣机、电风扇等家用电器，在开始使用前均应采取保护性接地或接零。

(2) 为防止雷雨季节由于雷电引起的雷电波沿低压架空线路侵入房屋内部而烧毁电气设施，防止三相四线的零线由于偶然的损坏，致使屋内零线带电烧毁单相用电的家用电器设备，三相四线式进户的零线在进户口处必须做好零线及其金属管的辅助接地。

## <<物业设施设备管理与维修>>

### 编辑推荐

《物业设施设备管理与维修(第2版)》增加了物业管理行业发展的新观点、新内容、新知识：增加了近年出台的与物业管理相关的新法规：和全国物业管理师考试紧密结合，突出应用性：。配套教学课件完备，方便学习使用。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>