**门窗维修与管理记录**

**项目名称**

古韵新生——张爱玲故居的低碳活化再利用

**管理依据**

1. 《建筑外门窗气密、水密、抗风压性能分级及检测方法》（GB/T 7106-2019）
2. 《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019）第4.1.5条
3. 建筑门窗安装及维护相关规范

**管理对象**

1. **外窗**：78系列内平开木窗（5+12A+5Low-E+12A+5Low-E）
2. **天窗**：78系列内平开木窗（5+12A+5Low-E+12A+5Low-E）
3. **外门**：双层实体木制外门

**维修与管理内容**

**1. 日常检查与维护**

* **检查频率**：每季度一次
* **检查内容**：
	+ 门窗开启是否顺畅，五金件是否松动或损坏。
	+ 密封条是否老化、开裂或脱落。
	+ 玻璃是否有破损、划痕或松动。
	+ 门窗框是否有变形、开裂或腐蚀。
	+ 水密性和气密性是否正常，是否存在漏风、漏雨现象。

**2. 性能检测与维修**

* **检测频率**：每年一次
* **检测项目**：
	+ 水密性能检测
	+ 抗风压性能检测
	+ 传热系数检测（必要时）
* **维修措施**：
	+ 若水密性或抗风压性能不达标，及时更换密封条或调整门窗结构。
	+ 若五金件损坏，更换高质量五金件。
	+ 若玻璃破损，更换同规格Low-E玻璃。
	+ 若门窗框变形或腐蚀，进行加固或更换。

**3. 特殊情况处理**

* **台风或暴雨后**：
	+ 检查门窗是否受损，特别是水密性和抗风压性能。
	+ 及时修复损坏部位，确保门窗性能恢复。
* **冬季或夏季极端天气**：
	+ 检查门窗的保温隔热性能，必要时增加密封措施。

**维修与管理记录表**

| **日期** | **门窗类型** | **检查/维修内容** | **问题描述** | **处理措施** | **责任人** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2024-03-15 | 外窗 | 日常检查 | 密封条轻微老化 | 更换密封条 | 张与 |
| 2024-06-20 | 天窗 | 日常检查 | 五金件松动 | 紧固五金件 | 郑霞 |
| 2024-09-10 | 外门 | 日常检查 | 无异常 | 无 | 张与 |
| 2024-12-05 | 外窗 | 水密性检测 | 水密性达标 | 无 | 张与 |
| 2024-12-05 | 天窗 | 抗风压检测 | 抗风压性达标 | 无 | 郑霞 |
| 2025-01-12 | 外门 | 台风后检查 | 无异常 | 无 | 郑霞 |

**管理建议**

1. 定期对门窗进行清洁保养，延长使用寿命。
2. 建立门窗档案，记录安装、检测及维修信息，便于跟踪管理。
3. 对维护人员进行专业培训，确保维修质量。

**管理单位**：清源绿建物业管理公司
**记录人**：张家豪
**记录日期**：2025年1月19日

如需进一步了解门窗维修与管理详情，请联系管理单位。