

整改已完成

绿化整改

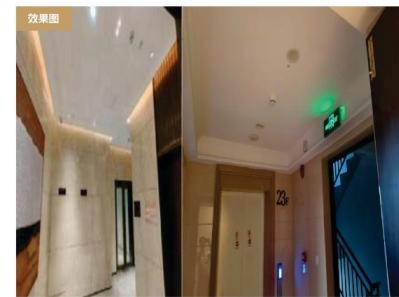


园区绿化已整改22处:

- 景观升级:** 于园区主出入口处, 选用耐寒植物重新布置花草小景, 采用色彩搭配, 提升主出入口景观美度;
- 绿化补种及塑形:** 对服务中心门口、主干道、单元大厅门口及喷泉周边灌木进行补种及形状修剪, 保持植物形态优美, 层次分明;
- 草坪养护:** 定期对大草坪进行修剪, 使其高度符合养护标准, 保持园区开阔空间的整洁及美观。

整改进行中

单元楼栋电梯前室墙面提升



墙面翻新提升:

- 区域:** 兰园及院墅楼栋内(59个单元, 2400m²);
- 范围:** 业主家门口及电梯前室、连廊出现脱落的顶棚墙面;
- 工艺:** 采用防水腻子批刮, 并使用防霉涂料涂刷;
- 执行方式:** 为降低对业主出行影响分区域、分批次施工。

房修专项



房修推进:

涉及地产遗留房修412户, 已完成维修清单梳理与分类, 分类分责推进安排如下:

- 渗漏水事项141户, 由地产总包分批次维修, 计划26年6月底维修完毕;
- 墙纸发霉、墙面破损等事项145户, 目前地产联动物业已安排小项维修人员进场维修;
- 空调漏水、移门、橱柜等事项126户: 目前地产推动总安排工程人员进场维修。

计划整改

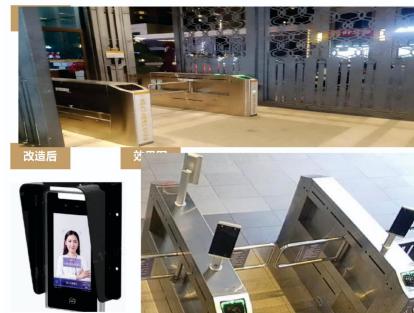
院墅地库地坪焕新



范围：局部机动车库，涉及面积1250m²；

- **施工组织及保障：**采用“分区域围挡施工”，最大限度降低对业主日常通行与生活的影响；
- **施工工艺：**
- **铲除剥离层：**使用铲刀铲除脱皮、起翘的涂层，防止破损扩大；
- **表面打磨：**用砂纸打磨破损区域及周边5-10cm范围，去除残留涂层，形成均匀粗糙面以增强附着力；
- **底漆及基层修复：**环氧修补腻子(或中涂+石英粉)，填补划痕和凹坑,固化8-12小时后用150-200目砂纸打磨至平整；
- **层面恢复：**按原地坪颜色和类型调配面漆，进行涂刷，固化养护时间不少于24小时，方可轻度使用。

园区出入口门禁系统升级



范围：院墅东门出入口、兰园西门出入口；

- **硬件升级：**将目前刷IC卡设备升级为人脸识别+加密IC卡刷卡设备，业主可自由选择“刷脸”或“刷卡”通行；
- **系统升级：**增设加密系统，新IC卡不可复制，从技术上杜绝复制行为；
- **IC卡管理：**物业将免费为每户提供3张新加密IC卡（卡片以旧换新）；对园区原来IC卡进行全方位清理，对使用频率异常过高的卡片进行集中注销；
- **长效管理机制：**每月对IC卡使用次数监管及分析，及时发现并清理异常IC卡，形成常态化管理。

业主共享空间升级



范围：活动中心焕新：提供安全的休闲、阅读、孩童玩乐等共享空间；

- **多元功能区：**划分共享阅读区、乒乓球运动区、共享缝补角、亲子活动室等空间，配备设施设备；
- **环境翻新：**对墙面、通风、洗手间等装修专业的施工单位装修施工。

机动车库归家动线焕新



范围：院墅及兰园地库部分区域的归家动线，涵盖35个单元，总面积约550m²；

- 施工组织及保障：**采用“分区域围挡施工”，最大限度降低对业主日常通行与生活的影响；
- 施工工艺：**
- 表面打磨：**用砂纸打磨破损区域及周边5-10cm范围,去除残留涂层, 形成均匀粗糙面以增强附着力；
- 底漆及基层修复：**环氧修补腻子(或中涂+石英粉),填补划痕和凹坑, 固化8-12小时后用150-200目砂纸打磨至平整；
- 层面恢复：**选用亮色系涂料调配面漆, 进行涂刷, 固化养护时间不少于24小时, 方可轻度使用。

小区门岗外来人员及车辆管控提升



范围：兰园西门、北门，院墅东门主出入口；

- 外来人员访客登记：**对园区外来人员进行访客登记,记录访问的房号、访客电话及小区进出时间；
- 外卖人员临时停放区域规划与管理：**
- 选址：**兰园西门、兰园北门、院墅东门主出入口门岗外，使用醒目的地面标线规划外卖人员非机动车临时停放区域，设立统一清晰的指示牌；
- 现场管理：**门岗负责该区域的停车秩序管理工作及引导，对于未按规定停放行为，门岗及时、礼貌地进行提醒和引导。

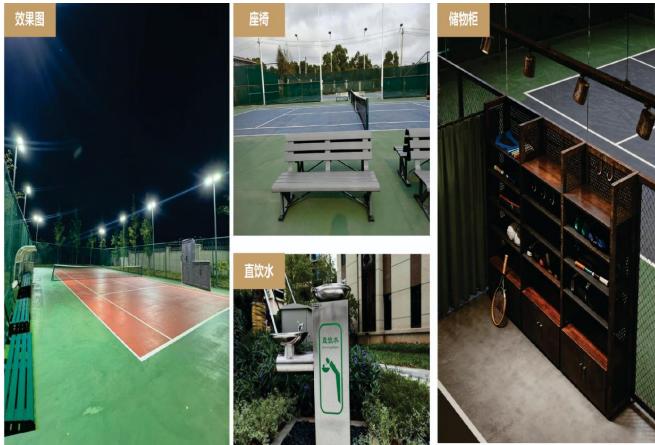
电梯维保



电梯维保监督及管理：

- 第一级：电梯管理员现场旁站监督：**每月随机抽取不低于20% 的运行电梯，全程旁站监督维保过程；
- 第二级：维保录像全数核检：**维保单位对所有电梯的维保过程录像，物业进行100% 查看；
- 第三级：工程主管对维保质量抽样复查：**每月对已完成维保的电梯按不低于10% 的比例抽样复查；
- 第四级：公司级专业审查（由公司级电梯专业工程师执行）：**每月不低于10% 的抽检，内容应更具深度和系统性；
- 重点：**监督维保人员的操作是否规范、安全措施是否到位、是否按保养单项目逐项执行、核验维保工作的真实性、完整性与规范性。

网球场、羽毛球场焕新升级



网球场/羽毛球场升级：为提升社区体育设施品质，物业计划对小区内网球场及羽毛球场进行焕新；

- 场地翻新：**对运动场地面进行出新；
- 配套设施增设：**
- 直饮水机：**增设1台直饮水机，方便业主运动后直接饮用；
- 储物柜：**放置专用储物柜，方便业主寄存运动装备；
- 休息座椅：**增加4个休息座椅，供业主运动间隙更好的补充体能。

院墅地库单元大厅排水沟安全升级



范围：47个单元地库单元大厅入口，针对地库单元大厅门口的排水沟进行改造，提升该区域的美观度和安全性；

- 施工工艺：**
- 基层处理：**使用专业打磨机对排水沟两侧的基层进行打磨，消除凸起和不平整处，确保安装盖板的基层平整、坚固；
- 盖板安装与固定：**安装不锈钢防护盖板，防振动固定螺栓，提升安全性。

业委会用房



范围：物业用房二楼部分区域

- 功能区规划：**划分办公室、档案室、会议室等空间；
- 环境翻新：**对墙面、通风、洗手间等装修专业的施工单位装修施工；
- 日常维护：**物业负责对日常环境卫生、绿植养护，保持办公区干净整洁。