

公共租赁住房修缮管理探讨

张玉龙

桂林市七星房产管理处 广西壮族自治区 桂林市 541000

摘要:公共租赁住房是国家为低收入家庭、外来务工人员及新进就业无房职工等社会群体统一建设的保障性住房,其修缮工作主要由保障性住房管理部门负责,即根据租户保修申请,进行修缮。此种“报一单、修一单”的修缮方式,投入成本较高,且极易产生问题,无法有效解决建筑部件老化等一系列问题。基于此,本文针对房屋修缮的概念与公共租赁住房修缮管理特点进行了简要概述,详细分析了我国现阶段公共租赁住房修缮管理现状,并主要就公共租赁住房修缮管理有效措施展开了深入探讨,以期为他人提供借鉴,共同致力于我国公共租赁住房修缮管理水平的提高。

关键词:公共租赁住房;修缮管理;特点;现状;管理措施

Discussion on repair and management of public rental housing

Zhang Yulong

Guilin Qixing Real Estate Management Office Guangxi Zhuang Autonomous Region Guilin 541000

Abstract: Public rental housing is the state for low-income families, migrant workers and newly employed workers without housing and other social groups unified construction of affordable housing, its repair work is mainly by the affordable housing management department, that is, according to the tenant warranty application, repair. This kind of repair method of "report one order and repair one order" has high investment cost and is easy to cause problems, which cannot effectively solve a series of problems such as aging of building parts. Based on this, this paper briefly summarizes the concept of house repair and the characteristics of public rental housing repair management, analyzes the current status of public rental housing repair management in detail, and mainly discusses the effective measures for public rental housing repair management deeply, in order to provide reference for others and work together to improve the repair management level of public rental housing.

Key words: public rental housing; Repair management; Characteristic; Current situation; Management measure

1 房屋修缮的概念与公共租赁住房修缮管理特点

1.1 房屋修缮的概念

房屋修缮是指从房屋建成到拆除过程中,对房屋进行查勘、维修、更新等一系列修葺活动,及展开技术、施工、设备管理等活动的总称。当前,房屋修缮有狭义与广义之分。狭义的房屋修缮是指物业管理公司对房屋展开的维修与养护活动;广义的房屋修缮则包括了维修、养护与改建这三种方式。

1.2 公共租赁住房修缮管理特点

1.2.1 修缮范围具有明确性

公共租赁住房与商品房相比,在修缮管理方面存在较大不同。首先,公共租赁住房的产权归当地政府或平台公司所有,租户不享有房屋所有权;其次,公共租赁住房缺乏完善的修缮制度,未形成配套的专项维修资金,租户也未同商品房业主一样缴纳相应的维修资金,因此其维修范围也具有明显差异。通常情况下,商品房室外和小区公共部分的维修工作由物业公司负责,维修费用从业主手中收取的物业费中扣

除。而公共租赁住房的修缮费用,则是根据国家各级政府的规定,由公共租赁住房租户向当地保障性住房管理部门按时缴纳租金,实施“收支两条线”管理。因此,当地政府会专门拨出一部分资金,由住房保障部门负责对公共租赁住房的非人为损坏进行修缮。

1.2.2 具有经济、公益统一性

公共租赁住房属于一项民生保障工程,由政府部门统一进行规划与建设,具有较强的公益性与政策性,且租金水平明显低于普通商品房。当前,公共租赁住房的租金收入由当地财政部门管理,其中部分资金用于偿还公共租赁住房建设时的融资贷款,另一部分资金则用于公共租赁住房的修缮费用。因此,在公共租赁住房修缮管理中,需严格遵循经济性与公益性相统一的原则,在尽可能满足租户修缮要求,保证公共租赁住房正常使用的情况下,节约资金。

2 公共租赁住房修缮管理现状

2.1 缺乏健全的公共租赁住房修缮管理制度

原建设部曾颁布第11、19号令,对房屋修缮资金管理、

责任划分及修缮质量进行了相对系统的阐述,但分别于2004年7月、2007年9月被废止。在此之后,政府部门并未出台相应的规定来弥补这一缺口,导致房屋修缮管理工作无法可依。1989年颁布的《房屋修缮工作质量检验评定标准》在1989年颁布至今,虽未被废止,但其技术标准相对落后,无法与公共租赁住房的实际情况及当代房屋修缮技术的发展相契合。除缺乏健全的法律法规外,相关法律法规的普及力度也不足,有调查显示,88.32%的公共租赁住房租户对房屋修缮法律法规及房屋养护修缮的重要性不是很了解,且极度缺乏房屋养护意识,经常发生私自拆除、更改原有结构,不爱惜屋内基础配套设施等情况,此种行为会增加公共租赁住房的修缮管理难度。

2.2 修缮权责不明确

公共租赁住房的部分房源主要依赖于回购,当新房交用后,若施工单位在保修期内未同产权单位,根据市场经济规则,构建经济关系,就会陷入“产、建”沟通困难的局面,突出表现为租户发现问题后,从报修到问题得以解决需要经过较长的一段时间。同时,受公共租赁住房具有特殊性这一因素的影响,租户入住时通常为精装修住房,由于此部分装修内容需要建设单位另外安排实施,因此就极易在交付时出现多种问题,尤其是使用方面的设计问题与质量问题。而部分租户为方便自身使用,通过会私自整改室内设备设施与装修。另外,针对适用性变更这一问题,业主虽与租户签订了相应的合同,但却很难起到监管作用,无法高效的处理责任问题。加之公共租赁住房租户未建立专门的维权组织,导致租户难以与业主、物业取得有效沟通,进一步加重权责不明确问题。

2.3 缺乏完善的公共租赁住房修缮管理体系

经长期实践发现,因缺少相关法律制度的约束,公共租赁住房租户通常会对房屋进行二次装修,此活动会破坏公共租赁住房的标准化设计与产业化设计。同时,施工单位在建设公共租赁住房的过程中,因缺乏对产品全寿命周期概念的思考与定位,导致房屋质量无法得到有效保证,实际使用寿命也明显短于设计使用寿命,进而增加租户对房屋日常使用的满意度,尤其是对房屋质量提出了质疑。此外,现代物业的发展还未完全实现集资产管理与服务为一体的管理模式,其内部管理制度也未进行细化,这就导致物业管理企业很难做到“预检预修,计划维修”,加之缺少专业的房屋修缮队伍,因此,公共租赁住房修缮管理水平并不高,房屋修缮质量也得不到保证。

3 公共租赁住房修缮管理有效措施

3.1 健全公共租赁住房修缮管理制度,建立建设管理机构

首先,在国家政策支持下,各级部门应对现有的公共租赁住房修缮管理制度进行完善与改进,并虚心学习与借鉴国内外成功的制度经验。例如,日本与台湾的住宅保障制度

已实行半个世纪。但近年来,针对公共租赁住房,日本先后颁布了《东京都特定公共租赁住房条例》《大阪府营住宅条例》《京都府营住宅条例》等相关条例,台湾地区也相继颁布了《国民住宅社区管理维护办法》《国民住宅管理维护基金收支报及运用办法》及《公寓大厦管理条例》等办法与条例,上述条例均针对房屋修缮及相关维修、保养等内容做出了详细规定,明确了具体的维护的法定机构、相关事务及修缮方式,旨在与普通住宅的修缮管理相接轨。而我国也应进一步完善与细化公共租赁住房修缮管理制度,尽早与普通商品房的修缮管理相接轨,以有效解决公共租赁住房修缮管理难这一问题。另外,新加坡提出由建屋发展局负责公屋与组屋的建设与管理,而香港提出由房屋委员会负责公屋与组屋的建设与管理,土地均由政府无偿提供。其中,香港公共租赁住房专门设有管理处与物业管理处,具体负责报修工程、小修维护与其他环卫工作,可高效完成修缮管理工作。因此,我国也应合理规划建设土地资源,针对公共租赁住房建立专业的建设管理机构,以提高公共租赁住房修缮管理质量。

3.2 灵活运用市场化机制,明确公共租赁住房修缮管理目标

现阶段,西方国家政府十分擅长灵活应用市场手段,结合各时期的不同特点,颁布有针对性的扶持政策”。例如,美国的“希望六号计划”于1992年正式通过,通过大规模改造公共住房,实现了公共住房社区的复兴,并在此基础上于2010年实行了“精选住宅区计划”,将其作为“希望六号计划”的纵向延伸与拓展,此举大大增强了西方国家住房保障制度的灵活性,为其各项运作目标的实现奠定了良好基础。在当时背景下,主管公房的政府部门制定了十分明确的目标,一是代表国家、政府,切实解决老百姓的住房问题,保障民生;二是使国家房屋保值增值,确保房屋可正常使用,因其目标明确,考核指标也十分明晰,因此可有效加强与落实公共住房的修缮管理工作。鉴于此,我国也应灵活运用市场化机制,在市场经济持续活跃的背景下,有序推动公共租赁住房建设,并且要提出明确的公共租赁住房修缮管理目标,以确保公共租赁住房修缮管理工作的有序实施及高效开展。

3.3 明确划分各方主体责任,构建完善的公租房修缮管理体系

为确保公共租赁住房修缮管理工作的全面落实,政府部门应积极做好公共租赁住房修缮的各项监督管理工作。首先,除进一步健全公共租赁住房修缮管理政策与法规以外,还应建立地方技术标准体系,根据市场规律,科学指导公共租赁住房修缮管理的标准化运营。其次,建设单位要详细明确公共租赁住房内部设备与部件的具体使用寿命,严格依据国家相关管理法规及有关技术标准规定,在保修期与报修范围内,主动承担公共租赁住房的保修责任。同时,保修单位

也需健全相应的管理机制,制定公共租赁住房建设质量回访巡查制度,以便及时发现问题,解决问题。最后,公共租赁住房租户应积极履行住房安全使用的责任与义务,严格遵守管理部门的相爱难关管发现问题及时处理。房屋使用者应明确住房安全使用的责任和义务,自觉遵守与履行相关管理机构规定承租人使用公共租赁住房规约,严格执行《公共租赁住房修缮手册》,并主动协助业主采取有效的措施,共同完成公共租赁住房的修缮工作。

另外,政府部门应正确引导并鼓励相关部门与机构组建高水平的房屋修缮管理人才队伍,明确规范房屋修缮的具体流程与工序,确保公共租赁房屋的修缮工作有章可循,从根本上提高其修缮质量。同时,各级政府应全面引导、大力扶植各级公共租赁住房投资中心设立专门的房屋修缮中心,组建配套技术队伍。通过定期组织修缮工作人员参与专项技术培训与理论学习,提高专业化的技术管理队伍整体的专业化水平与管理能力,为社会修缮力量指明方向,树立标杆。

结束语

综上所述,公共租赁住房修缮管理工作在我国保障性住房建设与发展中发挥着重要作用。因此,除需结合当前公共租赁住房修缮管理现状,制定行之有效的维修管理措施以为,还需在公共租赁住房修缮管理过程中引入项目管理等先进的管理理念,以增强公共租赁住房修缮管理的科学性与有

效性。同时,将项目管理理念应用到公共租赁住房修缮管理领域,可有效弥补政府行政管理工作中的不足,大大提升行政效率,提高财政资金绩效,改善住房困难人群的满意度,持续推动我国住房保障民生政策的落实。

参考文献

- [1]张亮亮.房屋修缮改造工程特点与安全分析[J].国际援助,2021(6):179-180.
- [2]王龙泉,韩晓磊.公有住宅房屋管理研究[J].经济与社会发展研究,2022(3):176-178.
- [3]何国平.上海老旧住房结构安全与更新改造的探索与思考[J].住宅科技,2022,42(6):16-19.
- [4]住房和城乡建设部:发布一批国家标准和行业标准[J].城乡建设,2020(2):5.
- [5]范波.试论房屋修缮的专项管理工作方法[J].商品与质量,2020(20):38.
- [6]陆冬燕.上海旧住房修缮工程总投资的影响因素及控制要点——以沈家郎(南)等小区住宅修缮工程为例[J].建材发展导向(上),2021,19(8):105-106.
- [7]陈中伟.延续集体记忆,改善居住条件——以曹杨一村旧住房成套改造及综合修缮工程为例[J].建筑实践,2022(2):110-115.