



丁靜  
重慶半島物業管理有  
限公司總經理  
重慶市物業管理協會  
副會長

計劃經濟時代住房公有化，大家都享受著國家的福利房待遇，物業的維修養護完全由國家包幹。隨著市場經濟體制的逐步建立，住房市場化促進了城市建設的迅猛發展，一個個建築別緻環境優美的小區、一幢幢現代化高樓如雨後春筍拔地而起。時代步伐的前進，現代化城市管理的需要，以及人們對物業管理需求的逐步增長，催生了物業管理行業的不斷壯大。新建住宅小區實行了物業管理新體制，改變了過去的一年新、二年舊、三年破的狀況。房屋產權走向多元化，物業維修養護的責任分解到各產權人（物業業主）身上，國家不再包幹。房屋投入使用後的服務和管理，特別是共用部份的維修等，已成為政府和廣大業主共同關心的問題。維修資金是完善房屋售後其共用部份維修的保障。維修資金對建立社會化、專業化、市場化的物業管理體制以及維護社會的穩定都發揮著重要的作用；目前，許多小區和大廈的建築物和設備設施逐漸進入了大、中修期，物業公共區域的建築物和設備設施大、中修維修這個問題擺在了業主、物管公司和政府主管部門的面前。

建設部和全國各大、中城市相繼出台了有關物業維修資金管理辦法，具體規定了物業維修資金的歸集、管理、使用、續籌等實施細則，以保證房屋建

築、設備設施大、中修維修時有使用資金，並確保維修資金專款專用等等，但在實際操作中常常遇到很多具體困難和困惑，現從工程管理角度探討物業大、中修使用維修資金所遇到的困境。

**困境一：**有的城市還沒有具體的物業大、中修標準。物業大、中修與日常維修界線不清，標準不明，在實際維修工作中應該誰付費，誰買單糾纏不清，至使房屋以及房屋的附屬設備設施年久失修，帶病運行，這些安全隱患，隨時都可能發生人身設備安全事故。給業主的正常生活和經營帶來影響。

**出路：**物業管理行業主管部門和物業管理協會應組織有關的技術、經濟、法律資深專家共同擬訂房屋維修相關的具有可操作性的政策、法規以解決界定房屋維修等級標準、責任歸屬等等系列問題。

所謂房屋維修是指在房屋的經濟壽命期內，在對房屋進行查勘鑒定、評定完損等級的基礎上，對房屋進行維護和修理，使其保持或恢復原來狀態或使用功能的活動。房屋維修包括對非損壞房屋的維護和對損壞房屋的修理。譬如，從專業的角度來看，房屋維修按照維修房屋的完損程度不同可分為如下三個等級：小修、中修、大修。

1. 小修，也稱為維護，指對房屋的日常零星維修維護工作，目的是使房屋保持原來的等級。
2. 中修，指房屋少量部份已損壞或不符合建築結構要求，需進行局部修理，在修理中需牽動或拆換少量主體構件，但保持原房屋的規模和結構。
3. 大修，指房屋的主要結構部位損壞嚴重，房屋已不安全，需要進行全面的修理，在修理中需牽動或拆除部份主體構件的修理工作。

房屋附屬的設備設施的維修，是為了保證設備設施的正常運作而對其進行的保養與維修。

1. 設備設施保養分為三級：日常保養，主要包括定期檢查、清潔保養，發現小故障及時排除；一級保養，是指由設備操作人員與維修人員按計劃進行的保養維修工作。主要包括對設備設施的局部進行解體清洗，按照設備磨損規律定期保養；二級保養，是指設備維修人員對設備設施進行全面清洗、部份解體檢查和局部修理、更換或修復磨損零件，使設備設施達到完好狀態。
2. 設備設施的維修是通過修復或更換零件、排除故障、恢復設備設施原有功能進行的維修技術工作，根據設備設施磨損程度分為：零星維修，是指對