

以在工程施工階段及時發現工程質量問題，在設備設施安裝、調試、試車階段就可以發現設備設施質量問題，特別是對隱蔽工程的把關尤為重要。在接管物業驗收交接時，堅持原則、嚴格為業主把關，這樣，就可以堵住豆腐渣工程和質量低劣設備設施的源頭。大大提高了房屋及其附屬設備設施的質量，提高了房屋的使用價值。盡可能減少由房地產開發商為了節約成本減少投資，選用造價低廉、質量低劣的建築材料和設備的因素。

筆者認為，確定房屋和房屋的附屬設備設施的報廢，影響的因素太多，只有本著實事求是的態度對報廢設備設施進行分析，判斷，分清責任，最終才能妥善解決。

困境三：沒有相關檢查、鑒定、仲裁機構，一旦出現設備設施損壞或者磨損超過技術標準需要進行大、中修或者報廢，到底是屬於維修維護不當？或者是使用操作有誤？或者是設備設施本身存在有質量隱患？沒有一個權威的機構出來說話，出來進行檢查、鑒定和仲裁，業主與物管公司很自然的將會從自身利益的角度出發來對待這個有爭議的事實，不可避免出現公說公有道、婆說婆有理的尷尬局面。這樣的喋喋不休，到底誰是最終受害者？電梯壞了停運，業主自己爬樓梯吧！變、配電系統設備壞了，業主回到點蠟燭用煤油燈時代吧！供水系統設備設施壞了，業主們到河邊挑水吃吧！消防系統設備設施壞了，業主們成天提心吊膽的過日子吧！想想看，這是何等混亂的場面！我不是在這裏危言聳聽，作為一個物業管理者，非常不希望出現那樣的狀況，可是單就業主或者是物管公司是無法解決這個問題的。

出路：希望物業管理行業的主管部門或者是行業協會把這個問題提到議事日程上來，成立權威機構來為業主和物管公司把好設備設施大、中修和更新改造，更好地搞好物業管理的房屋及附屬設備設施的運行、維修保養、更新改造工作。

困境四：物業及其附屬設備設施固定資產怎麼管？計劃經濟時代，國家有一套完整的固定資產管理模式，加強了固定資產管理，提高了固定資產使用效益，保證了國家財產的安全與完整。國民經濟步入市場經濟，商品房項目的投資均進入了開發成本，開發項目的固定資產終

將轉化到購房業主佔有的份額中，如何為業主管好房屋建築公共部份的固定資產，在實際工作中，如何將維修基金管理與固定資產管理結合起來，的確是一個不好辦的實際問題，牽涉到許多政策、法律、法規，單就物管公司是沒有辦法解決的。

出路：希望政府相關部門根據國民經濟發展的實際情況，制定出配套的政策、法規，以便更好地為業主管理好財產，使物業保值、增值，業主投資有價值。



綜上所述，搞好物業維修是業主、物管公司、政府主管部門共同的事情，業主與物管公司要相互信任、相互理解。政府主管部門應出台相應的法律、法規。各級物業管理協會應作好協調、指導、調解工作。

房屋維修是一項經常性的工作，維修量大面廣、零星分散，房屋維修技術要求高。物管公司必須加強對房屋維修過程實施管理，在確保質量和實現合理工期的基礎上，使房屋維修過程處於受控狀態，合理使用人力、物力、財力，最大限度地節約維修成本，合理的使用專項維修基金實現更大的經濟效益、社會效益和環境效益。



丁靜女士與本會前任主席攝於重慶物業管理論壇會場