

Research on the Maintenance and Management of Public Rental Housing

Xiaofeng Ren

Chongqing Changshou District Public Rental Housing Management Office, Chongqing, 400000, China

Abstract

China is a country with a large population. According to statistics, China's population is more than 1.3 billion, and the per capita land area is getting smaller and smaller. China's real estate has developed rapidly during this period. In this context, people pay more attention to the construction and development of public rental housing. Public rental housing construction can effectively alleviate people's housing needs, solve people's housing problems, and promote the development of China's real estate industry. This paper mainly expounds the significance of public rental housing maintenance management, analyzes the problems existing in public rental housing maintenance management in China, and puts forward the solutions to the problems of public rental housing maintenance management, hoping to provide reference and suggestions for the construction and development of public rental housing in China.

Keywords

public rental housing; maintenance management; work research

公租房维修管理工作研究

任晓凤

重庆市长寿区公共租赁住房管理所, 中国·重庆 400000

摘要

中国是一个人口大国, 据统计, 中国人口超过13亿, 人均土地面积越来越小, 房地产在这一时期快速发展起来。在这个背景下, 人们提高对公租房建设发展的重视程度, 公租房建设, 可以有效缓解人们的住房需求, 解决人们的住房问题, 更促进了中国房地产行业的发展。论文主要阐述公租房维修管理的意义, 并且分析中国公租房维修管理存在的问题, 提出公租房维修管理问题的解决方法, 希望为中国公租房建设发展提供参考建议。

关键词

公租房; 维修管理; 工作研究

1 引言

现阶段, 以中国重庆市为例, 根据调查研究表面, 重庆市已入住的公租房项目体量合计总建筑面积约1386万平方米, 大约有206549住宅套数(套), 共计22个公租房小区, 是中国对低收入人群政策支持的体现, 实施公租房建设是中国解决住房问题的关键工作。实施公租房建设这一工作在很大程度上解决了人民群众买房困难、住房困难的问题, 而且在中国的经济发展中具有较大的推动作用。随着公租房建设水平的不断提高, 导致公租房维修管理难度越来越高, 是导致中国公租房维修管理水平低的主要原因, 而且容易导致公租房在使用过程中出现安全问题, 严重威胁中国人民在公租房居住中的安全问题。所以, 要采用一定的措施, 加强中国的公租房维修管理, 减少公租房出现安全问题的可能性, 保障中国公租房居民的安全^[1]。

【作者简介】任晓凤(1987-), 中国重庆人, 本科, 工程师, 从事公租房维修管理相关研究。

2 公租房维修管理的意义

公租房的维修管理工作由于其自身的特殊性, 是一项长期性、持续性、复杂性较强的管理工作, 而且公租房住户在不断增多, 这也导致公租房维修管理工作在建房层面转向了房屋管理和家庭管理层面, 在实际的公租房维修管理中, 存在着较多的管理问题, 如公租房监督机制不完善、公租房住户违法无法有效地查证、对违法用户无法令其退出等问题。所以, 我们要加强对公租房维修管理工作的研究, 调查清楚问题发生的根源, 落实各方的责任, 保障住房保险保障制度的快速发展, 走上可持续发展道路, 保证社会的公平公开, 提高社会工作的透明度, 让大众清楚地认识到国家对人民的关心。

2.1 可以对住房保障体系进行完善

现阶段, 中国各地区的住房和城乡建设委员会制定关于公共租赁住房的相关管理方法, 制定了全面的规定, 规范公租房的租金管理、物业管理、使用管理, 而且正在一步一步进行落实, 有一大批公租房建设完成施工, 即将交付使用,

越来越多的住房困难家庭进入公租房社区，导致后期公租房的管理问题矛盾越来越严重。所以，要提高对公租房建设和管理的措施进行研究，可以对中国的住房保障体系进行完善，更高程度发挥住房保障体系的作用^[1]。

2.2 有利于保证社会公平公正，增加社会透明性

公租房属于公共资源，由当地的政府进行统一的建设和运营工作。住房还具有满足住房需求和资产增值的属性，所以，住房问题不仅仅是社会保障的问题，更对市场经济有较大的影响，如果住房长期被个人占用，那么对社会的公平公正影响较大，而且，住房与其他社会服务产品有较大的区别，主要表现在住房与家庭之间的关系比较密切，被一个家庭长期占用，产生的影响会对社会造成负面作用。所以，通过公租房的维修管理工作，可以加强对参保人员的检查工作，清除不合格的用户，保证公租房项目可以真正落实到需要住房的用户，保证社会的公平公正，提高社会的透明度。

2.3 可以促进公共资源持续性发展

中国的房产法律由于不完善，导致中国缺乏强制退出机制，如果将住房产权出售给保障家庭，对公共资源的可持续发展产生阻碍作用，而且一线城市的人口压力大，环境和资源的压力也非常大，所以要将公租房的居住权和财产权进行分开，保证公租房的可持续利用和循环利用，促进公共资源的持续性发展。

3 公租房维修管理存在的问题

现阶段，中国的公租房维修管理存在较多的问题，主要问题原因便是公租房的维修管理资金，导致出现这种问题是由于相应人民群众住房需求，各个地区建设公租房的规模较大，大量的公租房不利于后期维修管理工作的开展，而且在公租房维修管理过程中极易引发问题。公租房是中国政府为了满足人们住房需求所建设的保障性房屋，而且公租房建设的资金主要是由当地政府提供，不仅建设中要投入大量的资金，而且在建设完成后还要投入大量的资金保证公租房的维修管理，容易导致当地的政府出现财政赤字的问题，对政府的其他建设项目影响较大，而且公租房具有五年过渡期，在这一时期内，如果公租房出现问题，那么就必须由建设单位来对其进行维修处理，不在这一个时期内，公租房出现问题，那么需要由政府自身承担维修处理，在一定程度上增加了政府的财政压力，而且随着时间的增长，会导致政府入不敷出，而且更多政府为了保证自身的正常运转，往往对公租房的维修管理投资较小，并不按照相关的规定对公租房出现的问题开展维修处理工作，严重地影响了我国公租房事业的发展。公租房由于其自身的特殊性，并不具备房产权，而且住户居住时间较短，导致公租房的维修管理中也存在许多问题，而且公租房的产权归政府所有，住户对公租房的维修管理工作也不重视，缺少对公租房的爱惜，严重的对在很生命安全和公租房的使用产生了影响^[1]。

4 公租房问题的解决方法

4.1 政府要加强对公租房维修管理的资金支持

政府要明确地认识解决民生问题才可以有效地解决经济问题，以民生问题当作政府的工作重点，要保证对公租房维修管理的资金支持，解决公租房维修管理的问题，要根据不同地区，制定相应的政策，对公租房的资金实行专款专用，避免出现公租房维修管理资金挪用的问题。公租房不仅需要政府的支持，还要社会大众的支持，应当对租客收取一定的公租房维修管理保证金，对于租客使用的个人物品，如果出现损坏，应由租客自身承担维修责任，还要加强对公租房项目的宣传，争取一些企业对公租房项目的投资，聘请专业的物业公司负责公租房的维修管理工作，促进公租房维修管理工作顺利开展^[4]。

4.2 落实非用户责任造成的维护维修权利

公租房拥有平等的公共设施使用权，公租房住户看来，公租房项目是民生工程，并不是开发商的施舍，而且用户交了同样的物业管理费，就应该享受一样的公共服务，而且每个人都应该感受到政策的照顾，物业要对紧急维修的项目根据相关要求先行对其进行处理，要充分合理地利用专项维修资金，如果用户对物业的服务不满意，那么要及时更换物业公司，保证为公租房的住户提供完善的服务。对于物业区域的公共设备，如果出现损坏，应由物业公司负责日常的维修管理，涉及公共设备的，如果出现损坏，应使用公共收益来进行维修，如果资金不足，政府要负责解决相关的资金问题。

4.3 明确物业的管理责任

政府作为公租房的业主，要在个人业主缴纳相同的个人的物业费的前提下，明确物业管理的责任和义务，保证政府可以发挥出在民生中的作用^[5]。

5 结语

综上所述，公租房是政府重点的民生项目，可以帮助政府树立良好的社会形象，公租房的住户也要以自身为主体的身份爱护公租房，严格禁止损害公租房的行为，政府还要加强对公租房维修管理问题的解决，为中国人民的住房需求提供保障，促进中国房地产事业的发展。

参考文献

- [1] 丁云辉.关于公租房维修管理探讨与分析[J].建筑工程技术与设计,2019(10):3422.
- [2] 刘发宝.公租房维修管理浅析[J].建筑工程技术与设计,2019(7):3544.
- [3] 胡文胜.关于公租房维修管理刍议[J].建筑工程技术与设计,2020(27):3362.
- [4] 徐剑平.公租房维修实践探讨[J].大科技,2020(43):251-252.
- [5] 苗卫中.济源市住建局三项措施做好公租房后期管理工作[J].中州建设,2017(3):50.