

公共建筑房屋设施维修保养现存问题及优化对策

刘 彬

中国海洋大学 山东 青岛 266000

摘 要:公共建筑房屋设施维修保养对于城市正常运行和公众生活质量提升意义重大,本文首先阐述了其重要性,包括保障公共安全、延长设施寿命、提升使用体验、促进节能减排。接着分析了现存问题,有管理体系不完善、技术水平有限、人员素质参差不齐、资金投入不足。最后针对这些问题提出了优化对策,如完善管理体系、提升技术水平、加强人员培训、拓宽资金渠道。旨在为提高公共建筑房屋设施维修保养质量,提升服务水平提供理论支持与实践指导。

关键词:公共建筑;房屋设施;维修保养;现存问题;优化对策

引言:公共建筑房屋设施维修保养是保障城市功能正常运转与公众生活有序开展的关键环节。当前,公共建筑房屋设施维修保养面临诸多挑战,存在管理体系不完善、技术水平有限、人员素质参差不齐、资金投入不足等问题。这些问题影响公共建筑房屋设施维修保养质量与效率,制约公共建筑服务水平提升。本文将深入分析这些问题,并从完善管理体系、提升技术水平、加强人员培训、拓宽资金渠道等方面提出优化对策。

1 公共建筑房屋设施维修保养的重要性

保障公共安全上,公共建筑人员密集,商场、学校、医院等场所房屋设施安全状况与公众生命财产安全紧密相连,定期维修保养能及时发现并排除电气线路老化、消防设施故障等安全隐患,确保紧急情况下公共建筑正常运转,保障人员安全疏散。延长设施使用寿命方面,合理维修保养可减缓房屋设施老化速度,降低损坏和故障发生率,通过定期检查、维护和更新,能保持设施良好性能,延长使用时长,进而降低公共建筑运营成本。提升使用体验上,良好房屋设施状况能为公众营造舒适、便捷使用环境,电梯正常运行、空调系统有效制冷制热、卫生间清洁卫生等,可提升公众对公共建筑满意度,增强其服务功能。促进节能减排上,维修保养过程中采用节能技术和设备,对老化设施更新改造,能提高能源利用效率,降低能源消耗,更换节能灯具、优化空调系统运行参数等举措,有助于达成公共建筑节能减排目标,推动可持续发展^[1]。总之,公共建筑房屋设施维修保养在保障安全、延长寿命、提升体验和节能减排等方面都发挥着不可替代的作用,对城市正常运行和公众生活质量提升意义重大。无论是从保障公众生命财产安全的角度出发,还是考虑公共建筑的长期运营成本和服务质量,亦或是响应国家节能减排、可持续发展的号召,都必须要高度重视公共建筑房屋设施的维修保养工作,制定科学

合理的维修保养计划,投入必要的人力、物力和财力,确保维修保养工作能够得到有效落实,让公共建筑能够更好地服务于公众,为城市的稳定发展提供有力支撑。

2 公共建筑房屋设施维修保养现存问题

2.1 管理体系不完善

(1)维修保养计划缺乏科学性,部分管理单位在制订计划时未全面评估设施实际状况,仅凭经验或主观判断确定项目和时间间隔,致使计划不合理,出现维修保养过度资源浪费或不足影响设施运行的情况。(2)责任主体不明确,公共建筑房屋设施维修保养涉及建设单位、物业管理单位、使用单位等多个部门或单位,各方责任划分不清晰,易相互推诿,造成维修保养工作不及时、不到位。监督机制缺失,没有有效监督机制对维修保养工作全过程监控和评估,难以及时发现并纠正过程中存在的问题,无法保证维修保养质量。这些问题相互影响,共同制约着公共建筑房屋设施维修保养工作的有效开展,影响公共建筑正常使用和公众利益,必须采取针对性措施加以解决,完善管理体系,制定科学计划,明确责任主体,建立监督机制,以提升维修保养工作水平,保障公共建筑房屋设施良好运行。

2.2 技术水平有限

检测手段落后,部分管理单位设施检测仍用传统人工方法,效率低且准确性差,难以发现潜在安全隐患与故障隐患,像电气系统线路绝缘和老化状况就难以全面准确检测。维修保养技术陈旧,一些维修保养人员沿用传统维修方法和工艺,对新技术、新材料、新工艺应用不足,维修保养效果欠佳,无法满足现代公共建筑房屋设施维修保养需求,如处理建筑外墙渗漏时用传统涂刷防水涂料法,不能根治问题,易反复渗漏^[2]。信息化程度低,公共建筑房屋设施维修保养信息化管理水平不高,缺少统一维修保养管理信息系统,不能对设施维修保养

信息实时记录、查询和分析,不利于维修保养工作科学决策与高效管理。这些问题相互交织,严重影响公共建筑房屋设施维修保养质量,降低设施运行可靠性与安全性,需采取有效措施提升技术水平,以保障公共建筑正常运转与公众使用安全。

2.3 人员素质参差不齐

(1) 专业技术人员短缺,因其涉及电气、暖通、给排水、建筑结构等多个专业领域,需具备专业知识和技能的人员,但目前市场上此类人员相对不足,难以满足实际维修保养工作需求。(2) 培训机制不完善,部分公共建筑管理单位对维修保养人员培训重视不够,缺少系统培训计划与内容,培训方式单一,效果欠佳,致使维修保养人员业务水平和综合素质难以有效提升,无法适应不断变化的维修保养工作要求。(3) 人员流动性大,维修保养工作辛苦且待遇相对较低,这使得人员流动较为频繁,新入职人员需时间熟悉工作环境与业务流程,这在一定程度上影响了维修保养工作的连续性和稳定性。这些问题相互影响,共同制约着公共建筑房屋设施维修保养工作的质量与效率,需采取措施加以改善,如加强专业人才培养、完善培训机制、提高待遇等,以提升人员素质,保障维修保养工作顺利开展。

2.4 资金投入不足

维修保养资金缺乏保障,其需大量资金投入,可部分管理单位资金有限,投入不足使工作难以正常开展,一些老旧公共建筑因历史原因缺乏专项资金,设施老化有安全隐患。资金使用不合理,使用过程中存在分配不合理、效率低下情况,部分单位将资金主要用于应急维修,忽视预防性维修保养,致使设施故障频发,维修成本增加。缺乏多元化资金筹集渠道,当前资金主要靠政府财政拨款和物业管理费,来源单一,难满足日益增长的维修保养需求,且社会资本参与度低,限制了资金筹集规模^[3]。这些问题相互关联,资金缺乏保障使工作无法顺利推进,不合理使用又造成资源浪费和成本上升,单一筹集渠道难以满足发展需求,共同影响公共建筑房屋设施维修保养质量,需采取增加资金投入、优化使用结构、拓宽筹集渠道等措施加以解决。

3 公共建筑房屋设施维修保养优化对策

3.1 完善管理体系

(1) 制定科学维修保养计划,公共建筑管理单位要建立设施档案,详细记录设施基本信息、运行状况、维修历史等内容。依据设施使用年限、运行频率、重要程度等要素,结合专业检测与评估结果,制定出科学合理的维修保养计划,清晰明确维修保养项目、时间间隔以

及标准要求,以此保障维修保养工作有序开展,避免过度或不足维修。(2) 明确责任主体,要建立健全公共建筑房屋设施维修保养责任制度,清晰界定建设单位、物业管理单位、使用单位等各方的责任与义务。通过签订详细的维修保养合同,将责任精准落实到具体单位和个人,防止出现责任推诿现象,确保维修保养工作有人抓、有人管。(3) 加强监督机制建设,需构建内部监督与外部监督相结合的模式。内部监督由公共建筑管理单位设置专门监督部门或人员,对维修保养工作全程跟踪检查,保证工作按计划和质量标准推进。外部监督则邀请第三方专业机构对维修保养工作评估审计,借助其专业性和独立性,提高监督的公正性与权威性,及时发现并纠正维修保养过程中的问题。完善管理体系是一个系统工程,制定科学计划、明确责任主体、加强监督机制建设相互关联、相互促进,共同为公共建筑房屋设施维修保养工作提供有力支撑。

3.2 提升技术水平

引进先进检测手段是重要举措,要加大对检测设备与技术的投入力度,积极引入先进的无损检测设备、智能化监测系统等。这些先进设备和技术能突破传统检测方式的局限,大幅提升设施检测的效率与准确性,让潜在的安全隐患和故障隐患无所遁形,为后续维修保养工作提供精准依据。推广应用新技术、新材料、新工艺也必不可少,需密切关注行业前沿技术动态,以开放的态度积极推广^[4]。新技术、新材料、新工艺往往具有更优的性能和效果,将其应用于维修保养中,可显著提高维修保养质量,延长设施使用寿命,降低长期运营成本,满足现代公共建筑房屋设施对维修保养的高要求。加强信息化建设同样关键,要建立公共建筑房屋设施维修保养管理信息系统,借助信息化手段实现设施维修保养信息的实时采集、存储、分析与共享。这不仅能优化维修保养流程,减少人工操作环节,提高工作效率,还能通过对大量数据的分析,挖掘设施运行规律,为维修保养决策提供科学、全面的依据。此外,利用物联网技术对设施进行远程监测和故障预警,可实时掌握设施运行状态,一旦发现异常情况能及时安排维修,避免故障扩大化,保障公共建筑房屋设施的正常运行。总之,引进先进检测手段、推广新技术新材料新工艺、加强信息化建设相互配合、协同发力,能有效提升公共建筑房屋设施维修保养的技术水平。

3.3 加强人员培训

(1) 加强专业技术人员引进,要制定优惠政策,凭借政策优势吸引具备专业知识和技能的技术人员投身该行业,为行业注入新鲜血液。与高校、职业院校建立紧

密合作关系,开展订单式人才培养模式,根据行业实际需求精准培养人才,确保为公共建筑房屋设施维修保养行业持续输送更多专业人才,满足行业发展对人才数量的需求。(2)完善培训机制,需建立系统培训体系,制定详细且全面的培训计划与内容,涵盖专业知识、技能操作、安全规范、服务意识等多方面,保证维修保养人员知识技能全面。采用集中授课、现场实操、案例分析、在线学习等多样化培训方式,激发人员学习兴趣,增强培训效果。定期组织维修保养人员参加培训和考核,对考核合格者颁发相应资格证书并实行持证上岗制度,保证从业人员素质达标。(3)提高人员待遇和职业发展空间,要合理提高维修保养人员工资待遇,改善工作环境和条件,让岗位更具吸引力,减少人员流失。建立完善职业晋升通道,为维修保养人员提供广阔发展空间,使他们看到职业发展前景,从而激发工作积极性和主动性,鼓励他们不断提升自身素质和业务能力。通过加强专业技术人员引进、完善培训机制、提高人员待遇和职业发展空间等多方面举措协同发力,能有效提升公共建筑房屋设施维修保养人员整体素质,为行业高质量发展提供坚实人才支撑。

3.4 拓宽资金渠道

其一是保障维修保养资金投入,政府要发挥主导作用,加大对公共建筑房屋设施维修保养的资金支持,建立稳定财政投入机制,为维修保养工作提供坚实资金后盾。公共建筑管理单位也应承担起责任,合理安排资金预算,确保维修保养资金足额到位,不出现因资金短缺导致维修保养工作停滞的情况。要加强对资金的管理,通过科学规划和严格监管,提高资金使用效率,避免资金浪费^[5]。其二是优化资金使用结构,要树立预防性维修保养理念,改变以往重应急维修轻预防维修的做法,将资金重点投向设施日常维护、定期检查和预防性维修等方面。通过提前发现和解决潜在问题,减少应急维修的

发生,从而降低维修成本。建立资金使用评估机制,定期对资金使用效果进行评估分析,根据评估结果及时调整资金使用方向,确保资金用在刀刃上。其三是探索多元化资金筹集渠道,鼓励社会资本参与公共建筑房屋设施维修保养,采用PPP等模式吸引企业投资建设和运营公共建筑设施,实现政府与企业优势互补、风险共担。还可以通过发行专项债券、设立维修保养基金等方式,进一步拓宽资金筹集渠道,缓解资金压力。保障资金投入、优化使用结构、探索多元渠道三者相辅相成,共同为公共建筑房屋设施维修保养提供充足资金支持,提升公共建筑服务水平。

结束语

综上所述,公共建筑房屋设施维修保养意义重大,关乎城市正常运行与公众生活质量。现存管理体系不完善、技术水平有限、人员素质参差不齐、资金投入不足等问题亟待解决。通过完善管理体系、提升技术水平、加强人员培训、拓宽资金渠道等优化对策,可有效提升维修保养质量。保障公共建筑安全稳定运行,延长设施使用寿命,提升服务水平,为公众创造更安全、舒适、便捷的环境,推动公共建筑事业持续健康发展,助力城市建设和可持续发展目标实现。

参考文献:

- [1]马立坤,李友雷.房屋建筑维修及质量监管研究[J].中文科技期刊数据库(全文版)工程技术,2020(4):290-291.
- [2]武晓平.公共建筑消防应急照明及监督管理对策研究[J].中国照明电器,2025(9):109-111.
- [3]李鑫.公共建筑集中空调系统调适与智慧运维探索[J].中国物业管理,2025(7):100-101.
- [4]曲孝国.公共建筑无障碍设计研究[J].中国建筑装饰装修,2025(17):61-63.
- [5]马现文.公共建筑节能降耗的有效技术措施分析[J].价值工程,2025,44(4):28-30.