



我省对老旧住宅启动全面体检

野蛮装修已成房屋“转危”一大诱因

本报济南5月5日讯(记者孟敏 实习生 万汶柳) 继浙江奉化老旧房屋坍塌后,上海又发生老楼倒塌事故,并造成2人身亡。5日,记者从山东省住建厅了解到,我省已从4月起展开对全省城市老旧住宅和保障房的全面安全排查,5月到各市进行督导检查,6月20日前,各市将排

查数据上报住建厅。

“老旧房屋坍塌事件引起了广泛关注,厅里从4月开始,已展开对全省城市老旧住宅和保障房的全面安全排查。”省住建厅相关人士介绍说,奉化塌楼事件后,我省立即采取了行动。

为何三四十年的房子,甚至是近些年建造的房子也屡

屡出现安全问题?在上述相关人士看来,除非是房屋本身存在质量问题,一般情况下,50年内房龄的楼房都是有安全保障的,但野蛮装修却是房屋“转危”的一大诱因。据报道,威海就曾发生过野蛮装修事故,一名市民购买的新房因楼上住户深挖地埋管道而出现裂缝,无

法安心入住。

上述人士介绍,我省在棚户区改造时曾对老旧住宅做过全面排查,但随着棚改区范围扩大,老旧住宅排查范围也从国有土地扩大到城中村、城郊村,之前的排查数据只能作为参考。而此次以预防老旧住宅坍塌为目的进行安全检查还是头一次,很

多新内容需要进一步探讨。

据相关人士介绍,全省老旧住宅排查,除了有资金瓶颈,还有后期处理等问题待解。“现在,我省一二百户的大规模危房几乎不存在了,但零散分布的小危房还有,下一步是加固还是拆除,要看排查情况再定。”该人士说。



在济南工人新村南村,墙上贴出了老旧房屋安全排查的通知。 本报记者 左庆 摄

危房“解危”,没人愿出头

有关长效管理机制尚在研究中

如果住户怀疑房屋存在安全隐患,可以找安检机构排查。但如果房屋被鉴定为危房,又该找谁解决呢?公共维修基金能用上吗?政府部门有没有兜底政策?5日,就这些有关老房子安全的焦点问题,记者调查发现,给危房“解危”,大家都怵头。

本报记者 喻雯 实习生 陈淑毓

鉴定为危房后谁接手处理? 谁是产权人谁负责

“我的房子如果鉴定为危房,需要做加固或拆除的话,这些后续工作谁来负责?”这是不少市民的疑问:危房谁来管?

济南市房屋安全检测鉴定中心有关负责人说,他们只提供房屋安全鉴定的技术服务,鉴定为危房后,相关的维修加固等工作如何开展,不在他们的工作范围内。

据济南市房管局物业管理处有关负责人介绍,按照有关法律规定,房屋安全

管理责任应由产权人或产权单位负责。

以直管公房为例,这是房管部门直接经营管理的国有房产,房管部门对其排查、维修等都有明确责任,济南市房管局每年用于直管公房大修、翻建的资金投入在800万至1000万元之间。

“我们是产权人,所以会对这些房子负责。”该负责人说,同样的,如果住户本人是一套房子的产权人,那他就对房子进行鉴定、检查、维修。从现在的房子权属

来看,主要分为房改房、商品房、直管公房、企业的房子,与其相对应的责任主体便是个人、房管部门、企业,“这些产权人都应该尽到各自相应的责任”。

有市民反映,他的房子是企业房,但企业破产了,房子便没人管了。对此,该负责人说,企业破产后,资产的清算处理由国资委负责,比如土地、厂房、房产等如何处置都有明确的规定,并不是无人理会。

公共维修资金能用吗? 老旧房屋资金账户较混乱

公共维修资金作为房子的养老金,当房子出现问题后,是不是可以动用这笔钱?

济南市房管局物业管理处有关负责人称,维修资金主要是在对房子公共部位、共用设施设备进行大修、更新、改造时使用,如果房子结构或承重构件破坏严重,维修资金也很难发挥作用。此外,如果房屋套内

出现损坏,也无法使用维修资金。

“现在的房屋产权归属比较复杂,连带着维修资金情况也比较复杂。”该负责人说,比如在同一栋楼上,有房改房也有商品房,这种“插花楼”的情况很难处理:有的房改房有维修资金,但没有按要求建账,就会遇到“有钱没法用”的问题;有

的房改房没有维修资金,自然不能使用。

此外,动用维修资金需要征求三分之二以上业主的同意,意见也很难统一。“不过,当遇到屋面防水严重破损、消防系统严重故障等危及房屋使用安全的紧急情况时,可以走应急维修通道。”该负责人说。

住户没钱维护怎么办? 全国范围内仍是制度空白

不过,记者走访发现,很多老旧房屋内住的都是生活困难人群,部分产权单位也经营困难。

“修房子那么大的费用,我们哪付得起啊?”“楼上这么多人,谁愿意牵头处理?”“房子出问题,如果单位不管不问怎

么办?”有住户问,有没有哪个部门可以出面协调这类问题?

济南市房管局房政处有关负责人说,“危房鉴定后的具体落实治理,目前在全国范围内都是制度空白。我们也去多个城市考察过,都没有明确的

措施。”

该负责人称,目前济南正计划对二环以内的简易楼进行重点排查,《济南市房屋使用安全管理办法》也在征求意见过程之中。该办法出台后,有望建立老旧房屋安全管理长效机制。

整修案例

“抽梁换柱”续命半百老房子

本报见习记者 韩笑 实习生 迟程程

5日下午,济南北门外街63号的一栋平房门外堆着废旧的瓦片和潮湿的苇席,几位工人正进进出出地忙碌着。这栋平房是历下区房管局泉南房管所管辖的直管公房,泉南房管所正在对其进行整修。

直管公房整修,不用住户出钱

房顶上,一名维修工正铺设瓦片,并用扫帚把屋顶打扫干净,被替换下的旧瓦上落满了灰尘,很多已经碎裂。“不光要换房顶的瓦,最关键的是这屋的房梁没有钢筋,用了这么多年了,全都要替换。”维修工人说。

南门外街外街上大多是单位宿舍楼,这栋建于上世纪60年代的老房子是附近高楼包围下的唯一一栋平房。今年70多岁的王大爷一直住在这里。“80年代的时候修过一次,到现在已经破旧不堪,房顶也不结实,一下雨就漏。现在给整修一下,总算住得安心些了。”王大爷说。

半个月前,泉南房管所的工作人员来考察了房子的情况,决定对这栋旧房子进行整修。审计人员进行审计,制定维修计划,雇用工人,两天前,六名施工人员开始了维修。“因为这是区级直管公房,维修费用由所里承担,再过几天就可以完工了。”泉南房管所工作人员王明东介绍。

方便独居老人,加盖厨房厕所

随后,记者又来到已经整修好的杉橛园街9号楼一住户处。一楼一处房屋粉刷后,看上去焕然一新,屋门外还有一座新盖的平房。这栋楼房共分三层,据居民介绍,楼房于上世纪60年代建成。

这里住的是一位80多岁的独居老人。去年5月,泉南房管所对老人居住的房屋进行整修、粉刷。老式楼房没有独立的厕所和厨房,老人方便要走到几百米外的公厕,平日只能在屋里做饭,考虑到老人的安全和生活便利,泉南房管所又在老人的房前加盖了一座平房,用做厨房和厕所。今年春节前后,工作人员还对平房屋顶上掉落的树枝进行清理,以防放鞭炮引起火灾。

一年至少排查两次

泉南房管所工作人员介绍,各房管所对所辖直管公房一年至少进行两次排查,汛期和冬天来临之前各进行一次,及时消除安全隐患,建立危旧房屋档案,制定维修计划,费用从房管部门的公房维修专项资金里出。

“通下水道、换水管这样的小修当天解决,中修一个星期,南门外街那栋平房就是这种情况。大修要在一个月左右完成。”该工作人员说。



杉橛园街上的直管公房,房管所为住户加盖了一间平房。

本报见习记者 韩笑 摄