

民有所呼 / 我有所应

点题·报料邮箱:mssd@xmwb.com.cn

线索一旦采用
即付稿酬

申城疑似危旧房300多万平方米

专家提醒:封阳台、打通房间易对房屋带来“二次伤害”



进入梅雨季,上海各个区县都有一群“啄木鸟”,白天在各个居民区寻巡查,晚上守在房屋修缮应急电话旁……最近一周,贵州遵义两栋居民楼发生垮塌;最近一个月,全国先后发生5起居民楼垮塌事件,房屋“老龄化”现状不容忽视。去年,上海对所有的房屋质量进行排查,申城疑似危旧房屋约300多万平方米,对此,沪上专家呼吁,和汽车一样,房屋也应该建立质量年检制,防微杜渐。

1994年前建造老旧住房约1.7亿平方米

一年前,浙江奉化一幢只有20年历史的居民楼突遭粉碎性倒塌,事故造成一人死亡、六人受伤,引起社会各界的关注。上海市房屋安全监察所李宜宏副所长介绍,去年,上海对所有的房屋质量进行排查,经统计,目前,上海房屋住宅面积约6.2亿平方米,1994年以前建造的老旧住房约为1.7亿平方米,在2014年排查中,约1600万平方米房屋存在一定质量问题,疑似严重损坏的房屋约300万平方米。目前,各区县已在落实进一步检测确认和修缮解危工作。

近年来,上海对老旧房屋的管理非常重视,李宜宏介绍道,每年暴雨季、台风季前夕,各个区县相关部门、各大物业集团都会对辖区内房屋、特别是老旧房屋的安全隐患检测、排查。暴雨季、台风季结束后,专业人员还会再次进行检查,看看房屋是否产生新的损坏。

目前,上海的房屋专业鉴定队伍比较健全,一旦发现问题,房屋使用者可以委托专业机构进行检测、排查,并对房屋质量问题进行分析、



维修人员趁雨停间隙在居民老房屋顶上“筑漏”

肖健 摄

对症下药。每年,专业检测机构会对的上海检测面积超过1000万平方米。此外,对于直管公房,每年有专项资金投入,管理部门会主动排查房屋质量,并坚持了5年多。

老旧房屋为何问题频出?

去年奉化塌楼事件发生后,老旧房屋的质量成为社会各界关注的焦点。细心的人士发现,发生恶性质量事故的建筑物,大量集中于上世纪八九十年代建造。李宜宏分析道,上世纪八九十年代,为解决长期积累的住房短缺,各地以单位自筹或集资等形式,集中修建了一大批“快餐式”住宅楼。这些住房建设仍以解困为主,普遍标准不高,投资也非常受限,工期要求却很紧张,质量监管很弱甚至缺位,施工领域则鱼龙混杂,普遍技术低下。

老旧房屋户型设计的标准低、

面积使用不合理。如今,一些业主为了改善居住环境,对房屋进行“整容”:封阳台、开墙凿洞、打通房间等。李宜宏表示,这些装修不仅削弱了结构承重,还增加了楼体负荷,对老旧房屋带来“二次伤害”。

房屋也需要建立年检制

“汽车有年检制度,新车4年检测一次,使用年限较长的车辆则需要两年甚至更短的时间进行专业测试。然而,房屋建成后,质量检测一直没有明确的规定。”李宜宏表示,房屋投入使用后,后期的维护、管理、保养也非常重要,也需要专业队伍、定期进行检测,特别是超过一定年限的老旧房屋。

李宜宏表示,他们曾经接到居民的投诉,楼上或楼下的居民装修时,破坏承重墙结构。当工作人员赶到装修现场时,业主和装修人员拒

不开门,室内装修依旧热火朝天,这对房屋质量监管的取证都带来很多麻烦。这些监管盲点也导致部分违法装修行为被效仿跟风、屡禁不止。其实,每栋建筑的使用有一定的使用规矩,室内的墙、梁、柱都分别承担不同的功能,一旦某个部位遭受破坏,就会大大缩短房屋的使用寿命,甚至会影响整栋楼的房屋质量。李宜宏建议道,房屋隔一段年限需要专业单位进行评估,对于房屋质量的保养、维护都有积极的作用。

李宜宏还呼吁道,希望有关部门能建立房屋定期检测、预警机制,并对房屋的质量进行档案,对存在质量问题的房屋进行重点监控和追踪。此外,房屋的使用人也要关注房屋的质量和保养,一旦发现房屋有什么异常,需要第一时间向物业部门或专业机构报告,严守房屋质量的第一道关。

本报记者 杨玉红

延伸阅读

“啄木鸟”面临后继无人窘境

未来5年,活跃在一线的房屋质量“啄木鸟”相继退休,更令他们遗憾的是:一些好技艺或将无人继承。

提起物业,很多人想到的是保安、保洁。招聘人员难、专业技术人员培养面临断层,这是物业部门面临的主要问题。这几天,徐房集团副总经理冒正兰正在为找不到人才发愁:集团物业部需要招聘一位大学生,没有人报名;好不容易从工程管理、施工企业调剂两位大学生,一位男生推脱自己准备考研、不想工作了,还有一位女生直言物业太累太辛苦。其实,物业部不仅仅是保安、保洁,还有房屋养护、住宅修缮、排查险、预算管理、白蚁灭治等岗位,这些岗位都面临后继无人的窘境。

房屋如何科学使用?房屋日常保养怎么做?这些都是技术活,需要在实践中不断积累。“目前,在一线工作的老法师,都是从16岁开始做学徒,一干就是30年。”冒正兰自豪地说道,该集团一位白蚁灭治员周颂新羞于言辞,却坚持在一个岗位上勤勤恳恳、默默无闻地工作30余年。今年五一前夕,他获得“上海市劳动模范”荣誉。

目前,和周颂新一样的“啄木鸟”都将面临退休。冒正兰介绍道,目前,下属一家大的物业公司的核心技术人员已经退休了三分之一,5年内,下属多个物业公司的一线核心“啄木鸟”都将退休。后继无人也成为一些老法师的“心头痛”。目前,该集团35岁以下的员工只占20%左右,其中,有一批是外省市人员,流动性相对较大,导致一些好的技艺无法继承、延续。

曾几何时,房屋修缮员走街串巷,深受居民的尊重和欢迎。现在,为何这些岗位都招不到适合的继承人?冒正兰介绍道,物业管理部的新员工月薪约为三千元,老技师的月薪超过五千元,相比之下,物业管理部的薪水并不低。然而,物业部门的人员觉得社会认可度低,得不到应有的尊重。目前,中心城区的老旧房屋出租率非常高,业主不了解房屋现状,租客不关心房屋质量。当物业人员热心上门排查房屋安全隐患时,经常遭遇“门难进、脸难看”,甚至有租客直接回绝:不方便让陌生人进入屋内。

“基层核心专业技术人员相继退休,对房屋的管理、检测都会带来一定的影响。有关部门应当成立房屋质量专业巡查队,或者外包给专业机构,定期对老旧房屋的质量进行排摸。”冒正兰呼吁道。

本报记者 杨玉红



老法师总结四步检测法

昨晚,上海南房(集团)有限公司蒋华云吃完晚饭后,骑着自行车来到办公室,路上巧遇老同事连家贤。两人不约而同地问候了一句:“你也来啦?”对视一笑,结伴走进办公室。

“进入梅雨季,我们都非常关注天气预报。一旦收到暴雨警报,大家会主动来办公室,处理各种房屋质量突发问题,都已经习惯了,这么多年一直在坚持。”蒋华云爽朗地笑道,作为一线的房屋质量维修工程师,他从学徒到现在,已经连续工作了33年,而连家贤一干就是35年。

“辖区内,有超过100岁高龄的老式里弄,还有很多上个世纪七八十年的房屋。每栋老建筑的地址、‘病症’一一记录在随身日记本上。暴雨季,我们最担心一些结构略有松动的

老旧房屋,因为屋面的负载增加,屋顶或可能产生新的安全隐患。”蒋华云说话的神情变得严肃起来。

其实,早在今年元旦,蒋华云和同事们便开始对辖区内老旧居民楼进行排查。截至5月底,他们检测了黄浦区145万平方米的老旧房屋,涉及5万栋居民楼。

房屋安全隐患如何发现如何排查?蒋华云笑道,过去30多年,他和同事们已经摸索、总结了一套“望”、“问”、“听”、“切”安全隐患排查办法。“每天出门,我们习惯背着一个军绿色的工具包,带着三五件常用的工具:小榔头、戳棒、扳手、老虎钳等。”谈起自己的日常工作,蒋华云显得格外认真。走近老建筑,第一步是“望”,他会围绕老建筑的走一圈,看看外墙是否开裂、裂缝大小,屋内

房梁是否弯曲、开裂。如果房梁出现开裂现象,还要看看裂纹是横裂纹还是竖裂纹。“别小看裂纹的方向,代表着不同级别的危险指数。”蒋华云介绍道,竖裂纹可能是房梁自然形成的裂纹,危险指数较低,稍加维修即可;横裂纹则代表房梁的木质纤维已经枯竭,危险指数较高,随时存在房梁断裂的危险,需要立即抢修。

看完老建筑的外形,蒋华云会询问房屋的使用人,“问”房屋内有何异常变化,是否发现门窗难关闭、阁楼和地面下沉等现象,掌握老旧房屋的最新变化;随后,他会拿出一个小榔头,敲一敲梁柱,“听”声音。清脆的“当当当……”说明梁柱的质量很好,沉闷的“噗噗噗……”说明梁柱的木质纤维已经枯竭或出

现腐烂;对于建筑高处的一些结构和设施检测,蒋华云会拿出一根戳棒,戳一戳屋顶、房梁等,看看木质结构的弹性和受力情况,这就是“切”的检查方法。

“发现简单的房屋质量,我们会用工具进行加固处理;对难以判断或比较严重的房屋质量问题,我们会在第一时间上报,并邀请专业检测人员对房屋质量进行‘会诊’。”蒋华云笑道,最近,他和连家贤在排查房屋质量时,发现方浜中路64号室外水泥石阶出现一个大的裂缝。随即,他们进入房屋内进行检查,发现室内新安装的水斗和浴缸均漏水,导致房屋内木柱腐烂。向居住者说明情况后,他们立即拆除了水斗和浴缸,用千斤顶对木柱进行加固,及时抑制房屋安全隐患。本报记者 杨玉红