



疏通道路 修缮厨卫 消除隐患 沪上部分老旧小区“穿新衣”

改私人订制 变老房有喜

2016·上海 亮点

民生实事民情实录

本报记者 杨玉红

老城厢旧小区是上海中心城区的一道风景线,然而,由于年代久远设施老旧,小区内卫生及厨房设施落后,部分居民依然过着“拎马桶”的生活。今年是“十三五”规划开局之年,上海继续加大力度实施推进各类旧住房修缮改造工程,改善居民居住条件、居住环境和居住质量。

打通“生命通道”

愚谷邨位于愚园路361弄,靠近静安寺,是市人民政府批准公布的第二批优秀历史建筑之一。昨日,记者在这里看到,主干道宽敞整洁,可供两部小轿车并排行驶;头顶没有“蜘蛛网”,所有的电线都被归整好、有序地排在墙壁的一侧……小区环境堪比周边的商品房小区。

“修缮前,小区内随处可见违法搭建,建筑材料进出门,脚手架搭设等都困难。”参与该小区修缮改造的静安建筑装饰公司项目经理徐超元介绍,他们走访发现,小区内居民多为60岁以上的老人。施工机动车进入小区如此困难,救护车、消防车等特种车辆如何开进小区?居民代表、居委会等多方商量,最终,请施工队改造主干道两侧绿化带,拓宽道路,打通了小区内的“生命通道”。

“老小区普遍存在违法搭建、占道经营等问题,我们必须要为居住在这里的老人打通‘生命通道’。”黄浦区学宫居委会周雅琴书记介绍,附近的佳志里和景德里都是近百年的老小区,周边道路被占道经营、堆放杂物等现象严重。居民推着自行车都不能畅行。修缮工程启动以后,小区周边道路“肠梗阻”问题被一破解。

房屋的安全隐患是此次修缮的重点项目之一。“使用70、80年的老房子,常年失修,存在屋顶漏水、渗水等问题。”徐超元介绍道,修缮时,维修人员对屋面、屋架逐一检查、维修。对腐烂的屋架,维修人员根据腐烂程度调换,绑接或铁件连接处理,确保屋架结构的安全性;对屋面板腐烂的部分调换修补修缮,屋面板加钉加固;对于严重影响结构安全的屋架,维修人员先支撑后加固,确保加固过程中安全的万无一失。

记者从多个区采访获悉,旧住房综合改造结合了老旧住房安全隐患排查工作,对于排查发现的各类危险房屋和严重损坏房,优先予以处置,消除各类房屋的安全隐患。

解决突出矛盾

“施工前,我们听取居委会、居民的需求,安排专业人员实地查看,制定施工方案和图纸。特别对公用厨房修缮改造时,我们会为每栋房子量身定制一套《厨房改造协议书》。”参与霍山路1178-1186号、1188弄4-34号修缮工程的卫百辛集团部门经理戴文忠介绍道。

“厨房改造包括铺贴墙地砖、灶台、橱柜及不锈钢水槽等工作。在这份定制的协议上,我们明确了使用材料。”戴文忠特意说明道,专业人员实地查看发现,厨房等公用部位



■ 佳志里修缮改造后外墙焕然一新,弄堂里吊挂起盆栽,屋外还统一安装了雨棚 本版摄影 本报记者 周轶

【百姓心声】

和67年拎马桶生活说“再见”

“你是记者吗?快来我家看看。我家装上抽水马桶了,终于和过去67年拎马桶的生活说‘再见’了。”昨日,记者在黄浦区静修路采访时,偶遇64弄9号居民胡子英。

“政府免费帮我们修房子,周边居民都开心不已,积极配合施工人员的工作。”胡子英回忆道,住在这里已经快40年了,如今老伴离世、女儿出嫁,屋里只剩下自己和91岁的老母。几年前,老母亲突然瘫痪,老人需要24小时陪伴,但是倒马桶、洗澡都要出门,胡子英烦恼不已……得知小区老房子要修缮,胡子英在征得楼上下居民的同意,在一楼安装了抽水马桶。

她的独立卫生间位于一楼公用区域。拉开那扇PVC板材制成的白色推拉门,里面是一个约2平方米的狭长卫生间,右侧是一个自来水水池,左侧是一个刚刚安装



■ 禄亭老人在梦花街住了68年,如今家里终于利用楼梯下的隐蔽空间安装了马桶,这下方便多了

上的抽水马桶。马桶上方还安装了一根衣架,晾晒着两条毛巾。

“你看,上面还有一根喷淋管,也可以解决自己的洗澡难题。”胡子英笑道,“有了属于自己家的卫生间,我特意装了电热水器。”以前,我给老母亲擦拭身体,

非常不方便,提前要烧好两瓶热水,再加入冷水,有时水温偏高,有时水温又低了,非常担心控制不好水温让老人受风寒。现在,我将电热水器的温度设置在41℃,拉开龙头,喷淋头就有热水。”胡子英笑道。 本报记者 杨玉红

存在诸多安全隐患:厨房内的光线昏暗,地面坑坑洼洼,橱柜等部位油腻……这些安全隐患可能会导致老人意外摔跤。为此,公司特意按照国际惯例,选用防滑性能较大、摩擦系数0.5以上的地砖铺设厨房地面。

居民最需要的,矛盾最突出的,就是最要解决的。记者从杨浦区房管局获悉,该区同步推出“九小”工程——垃圾箱房整修、小区道路修补、小区公共绿化补种修剪、小区房屋共用落水管设施维修更新、公共晾衣架添置和更新、小区信报箱整修、房屋渗漏局部维修、房屋楼道粉刷、小区建筑垃圾临时堆放点整修及设置等群众密切关心的整治项目,优化和改善全区老旧住宅小区居住面貌,改善居住环境,提升居民的生活质量。

尽量减少影响

“维修人员上岗前培训提出,维修人员、居民的安全高于一切。”戴文忠介绍道,老旧小区多为“实心房”,在住居民较多,维修人员必须遵守文明施工不扰民的原则施工。

“霍山路1188弄修缮经历了高

温天,维修人员中午休息、早晚施工,恰好和居民做早饭、晚饭的时间相重叠。”杨浦区房管局陈科长介绍道,如何尽量减少对居民生活的影响?施工队主动邀请居委会负责人、居民代表座谈,听取各方意见。

最终,施工单位对方案进一步完善:定期公示施工进度和施工内容,提前和可能受影响的居民面对面沟通,尽量减少对居民生活的影响。“公共厨房地砖铺设好后,不能立即踩路。为了方便居民出入,我们特意安装了长跳板;对于行动不便的老人,维修人员主动为老人送饭、倒马桶……”施工近半年,维修人员和很多居民成为好朋友。

抽水马桶入户

“对于居民主动提出的修缮需求,我们尽最大可能地满足。”黄浦区南房集团项目经理华锋表示,居民的居住面积都不大,如何在20平方米的空间内,解决居民生活所需,也是维修人员面临的一大考验。经过不断实践尝试,他们已经学会了在“螺蛳壳内做道场”的本领。

70岁的陈阿姨住在梦花街78

弄16号二楼,行动不便。陈阿姨的女儿住在浦东,每天乘车回娘家,只为帮老母亲倒马桶。得知老小区要修缮,陈阿姨女儿立即去居委会说明家庭困难,希望维修人员在二楼为老母亲安装一只抽水马桶。

这里的房屋均为近“百岁”的木质结构建筑,二楼适合安装抽水马桶吗?多部门反复开会研讨,最终,他们制定了一个二楼安装马桶的规范标准:需要在居民的自住区域、且靠近墙壁。“要求是自住区域,是为了减少对周围居民的影响;要求靠近墙壁,方便维修人员从外墙安装排污管道。”华锋解释。

二楼也安装抽水马桶?部分一楼居民显得有些忧心忡忡,在二楼木地板上安装抽水马桶,会不会造成渗漏等问题?针对这一问题,维修人员还专门联系厂家,设计了一套塑料垫板,作为抽水马桶的底座。一旦抽水马桶出现渗水或漏水等问题,先流入塑料垫板,通过导流管流入排污管。

记者从南房集团获悉,目前,黄浦区佳志里的900余户居民,已经安装了607只马桶;景德里500余

户居民,已经安装了270只马桶。

推广自治公约

在老旧小区修缮的过程中,我们发现,居住区域都非常干净,公用部位则是“脏、乱、油”。周雅琴介绍道,部分居民非常爱惜属于自己的空间,不重视公共空间的卫生。

修缮好的房屋相继交付给居民使用,公共区域如何保持这份清洁?为此,学宫居委会向佳志里、景德里的居民发出《居民公用厨房自治公约》,设立“三不”规范:不得吸烟,不得将剩饭剩菜直接倒入水池,不得影响他人使用厨房;“三立即”:煤气灶使用后立即关闭阀门,离开厨房要立即关灯,清洗完成立即关闭水龙头;“三五清洁日”:每月5日为个人清洁日,每月15日定为大扫除日,每月25日为清洁总结日。

“修缮后的老房子也需要居民的规范使用、用心保养。”戴文忠介绍道,为此,他们还联合居委会,邀请居民参与修缮后使用说明大会,提醒居民保持公共厨房间的清洁,关照年迈的老人,不要在室内乱拉电线,剩菜剩饭倒入垃圾桶等。

【数字说话】

超额50% 受益9万户

2016年,本市旧住房修缮改造工作计划300万平方米、受益居民6万户。最终,本市今年实施500余万平方米、受益居民达到9万余户,超额完成原定年度计划50%。这是记者今天从市住建委获得的消息。

市、区政府主导实施旧住房综合改造开展多年以来,本市旧住房修缮改造工作结合每个老旧住房的本体情况、居民意愿予以实施。改造内容包括屋面、外立面、承重构件、公共部位、设备设施、小区附属设施、其他等7大项,以及50余个修缮科目、100余个修缮子目的各类必修项目和选修项目。

旧住房综合改造除拉动了建筑业市场外,还拉动和促进了内需和相关产业行业的投资与发展,对稳增长贡献明显。对上海个别实施过综合改造的小区分析,30%以上居民进行了自我装修或添置厨卫、家用电器、家俱等,每户投资5-10万元。成套改造、拆除重建、厨卫设施改造项目的家庭接近90%。

此外,本市旧住房综合改造还结合当前城市有机更新理念,有序推进成片历史风貌区和优秀历史建筑尤其是远郊风貌区,如浦东新场镇、奉贤庄行、青村镇等修缮,2016年全市实施18.3余万平方米居住类优秀历史建筑修缮,同步推进风貌区内约56.2万平方米各类居住类历史建筑的修缮,加强了历史风貌和历史建筑的保护,延续了城市文脉。

“十三五”期间,本市将持续加大旧住房修缮改造尤其是纳入本市住房保障体系的三类旧住房综合改造项目的工作力度,将其纳入长效、常态工作机制中。

本报记者 杨玉红