

大多没有物业 房内墙体出现裂缝

老龄“房改房” 如今遇尴尬

□文/图 本报记者 张晓甫

1990年前后,我国陆续开展城镇住房制度改革工作,“房改房”即是国家城镇住房制度改革的产物,原来租住公房的职工可以按规定参加房改购买其所居住的房屋,购买后拥有房屋的所有权。20世纪九十年代,我市为解决单位职工的住房问题,在市区曾经建设了一批“房改房”。20多年过去了,这些房屋随着年代不断老化,住在这些房改房里的业主们遭遇到了不少尴尬:房屋墙体部分漆面成片脱落,有的墙体出现了裂缝,有的卫生间排污管道被腐蚀,部分小区没有物业等。随着这些问题的不断出现,“房改房”的业主们也烦恼不已。

没有物业安保 缺乏安全感

“我们这个小区好几年都没有物业了,现在只交给环卫所一些卫生费。”4月2日是,在市区崂山路一个“房改房”小区里,几位正在门口闲聊的小区居民告诉记者。记者看到这个小区的大门敞开着,门口没有保安或小区值班人员,整个小区几乎看不到一辆电动车。“现在电动车都不敢停进小区,一停进来就丢。”一名业主告诉记者,他们小区前几天刚刚丢了一辆电动车,到现在也没有发现是谁偷的。

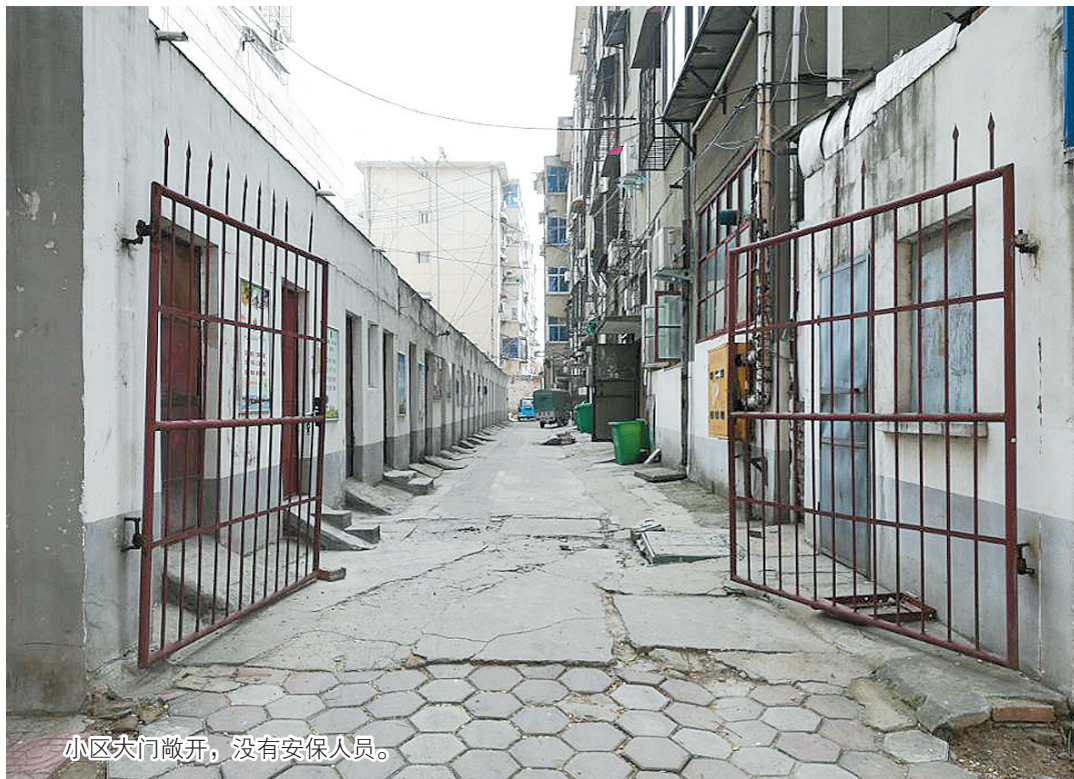
记者在该居民楼转了一圈,发现整栋居民楼周边没有一个视频监控摄像头。“电动车、自行车经常丢失,也没有办法找。”一位小区居民告诉记者,这几年他们小区的业主都不敢在楼梯间里放一些东西了,经常发生盗窃事件。“有时候小孩的推车也容易丢失,报警也没回信。”前几天,李先生刚刚给孙子买了一辆手推车,上锁放在楼梯隐蔽的地方,但还是没有逃过一劫。“300多元的手推车丢了挺可惜的,真想联合大家请个看大门的,可业主们心也不齐,一说到兑钱请保安,有的人就不吭声了。”李先生告诉记者,要不是家里的学生在附近的小学上学,他们早就把房子租赁出去了。

“现在只盼望着这里能拆迁,从根本上解决小区的安全问题等。”不少“房改房”的业主告诉记者。

房屋老旧 遭遇裂缝等尴尬

3月29日上午,家住崂山路的刘先生老两口正在自己80多平方米的老房子里忙个不停。“这个是俺单位建设的‘房改房’,你看现在墙壁上都出现了裂缝。”刘先生见到记者后,正在厨房里拿着卫生球擦拭油污的他停下了手里的活。

1992年,刘先生和爱人搬



小区大门敞开,没有安保人员。



锈迹斑斑的污水管道。



“房改房”大多都是砖混结构。

进了单位建设好的这个三室一厅的“房改房”里,在当时他花了两万多元购置了这套房子。“当时,单位为了解决我们的住房问题,总共给职工分了30多套房子。”刘先生在拿到房屋钥匙后,一家四口在这个房屋里过上了幸福的生活。20多年过去了,这套房子渐渐出

现了一系列问题:他家西侧的一个卧室里出现了大块的墙体脱落,客厅的房顶上也出现了一些裂缝。“这次我准备把整个房屋翻新,厨房和卫生间下来至少得花3万多元。”刘先生告诉记者,这套房子是市实验中学的学区房,为了孙女上学方便,他的儿子和儿媳准备搬进

生也遇到了和刘先生类似的问题。“我是1990年搬进这个单位建设的‘房改房’里的,卫生间已经返修了好几次了。”王先生告诉记者,他家的卫生间经常存水,当时房子里面全是水泥地,没有铺设地板砖。

记者在他家里看到,现在卫生间的地板砖是王先生在一个月前刚刚铺好的。“主要原因就是卫生间地面没有铺平,原来是水泥地面,一直存水。”王先生说,后来他请来了好几拨装修工人,有的说干不了这活,有的说得需要把整个水泥地板挖一层。后来他花了700元在卫生间里铺上了地板砖,可有的地方还是容易存水。经历了三次返工后,王先生家的卫生间终于不再存水了。“一个不到几平方米的卫生间,我前后花了将近2000块钱。”王先生无奈地说。

记者在王先生家里看到,他家卫生间的排污管道上面也锈迹斑斑。“前几年我专门把天花板上的管道修了一下,现在暂时没有漏水。”王先生说,他们整栋楼上的排污管道自房子建成后,一直没有更换过,现在已经快30年了,不少居民家里卫生间的污水管道已经开始漏水,自己维修了好多次。

产权已变更 维修成难题

“‘房改房’是当时国家政策,曾给我们带来了不少利好,比如解决职工住房问题,改善居民生活水平等。”市房屋质量监督站的一名工作人员告诉记者,但20多年过去了,这些房屋出现了一些质量问题。

“在20世纪九十年代,房屋的设计年限不一样,有50年的、有70年的。”该工作人员告诉记者,“房改房”的房屋产权绝大多数已属于业主个人,出现的质量问题得具体问题具体对待。

该工作人员介绍,如果是居民房内墙漆脱落等普通的房屋质量问题,一般由业主自己想办法维修。而如果是居民房顶的水泥板发生断裂等结构性问题,产权人则可以通过查询房屋档案等,找到当时的承建方协商解决。

记者在走访过程中发现,一些“房改房”的业主大多是一些上年纪的老人,有的业主一直没有缴纳维修基金。“有的是单位没有缴纳,有的是在房屋产权变更后,产权人个人没有缴纳。”一位曾在房管局上班的居民告诉记者。

“如果单位缴纳了房屋维修基金,可以酌情申请使用这部分资金,如果没有缴纳维修基金,只能是房屋产权人自己承担了。”对于维修房屋的费用,一名曾在房管局物业管理部门工作过的工作人员告诉记者。



刘先生卧室里的墙体脱落。

这套房子,为了让孙女安心地搬进来,他们老两口准备铺上地板砖,把厨房和卫生间贴上瓷片,可对卧室和客厅的裂缝,施工人员虽然说刷一层钢化水泥就没事了,刘先生心里还是有点儿担忧。

记者在刘先生的厨房里看到,一些墙体稍微用手抠一下,成块的墙漆就脱落下来,直接露出了里面的水泥和红砖。“20世纪九十年代建设的房屋标准和现在的不一样,”正在装修的工人马师傅告诉记者,那个时候水泥比较少,大多数是用沙子砌的墙,“房改房”的结构基本上都是砖混结构。“稍微用手动一下,里面的沙子就成片掉下来。”马师傅说。

“现在房屋的结构已经不能改善了,只能在外面做一些保护性的处理,比如刷一层水泥什么的。”马师傅告诉刘先生,对于他家卧室里出现的墙体脱落,得需要用专业工具处理。

在市区建设路居住的王先