



长沙、上海、厦门等地成功实施“平改坡”

据了解,长沙市早在2010年前后就大规模实施“平改坡”工程,并列入市委市政府民生工程之一,目前仍在进行。

上海市作为最早实施平改坡的城市,从起步开始,实施5年内便完成了7190幢住宅楼“平改坡”改造,惠及居民24万户。

2019年,厦门市翔安区全年完成居民楼“平改坡”改造443栋,给原本光秃秃的屋顶全部戴上“小红帽”,厦门市民纷纷表示,改造后渗漏减少了,城市颜值也拉高了。

“平改坡”虽有诸多优势,但也并非全无问题。近些年,一些率先完成“平改坡”工程的城市和地区逐渐出现了后遗症。“平改坡”之后,屋顶维修难度明显增加,一些损坏部位的修复需要高空作业,维修费用高昂。

民生问题急不得也拖不得

老旧小区的不多问题,常是市民投诉热点和关注焦点。

近年来,株洲启动老旧小区改造和加装电梯惠民工程,已取得较好成效,获得了市民广泛好评,但对另一个难点:房屋渗漏问题,却迟迟没有很好的解决方法。

“平改坡”工程作为较好的治理渗漏方式,在不少地区已大规模铺开,有十分成熟的应用案例,施工技术和结构安全也得到了充分验证。相关部门应该学习借鉴。

即使财政紧张,困难重重,相关部门也应当把握轻重缓急的“度”,理解群众的“苦”。即便目前无法做到政府负全责,全面推广“平改坡”工程,也应该完善制度建设,出台相关规定,建立专业的检测队伍,让确实需要改善屋顶渗漏问题的住户能够有规可依,安心施工,解决燃眉之急。

群众利益无小事。只要各部门“将心比心”,积极关注群众的诉求,回应市民关切,努力想办法解决,就没有难办之事,没有解决不了的问题。

一位住户的心酸:与渗漏“搏斗”15年,只想逃离

“向社区反映两年多,漏水问题始终得不到解决;自己花钱搭个雨棚又涉嫌违建,现在我不知道该如何是好了。”家住天元区云里路某事业单位宿舍顶楼的刘女士饱受屋顶渗漏困扰。对怎样解决这一问题,她显得非常迷茫。

花费好几万元,仍解决不了渗漏

刘女士所住的居民楼建于2000年,属于单位集资建房。房子建成后,由她所在单位负责维护管理。由于某些原因,住户们一直没有缴纳房屋维修基金。后来,单位在机构改革中与其他单位合并,便不再承担居民楼的管理维护之责,住户们不得不自行负责。

刘女士说,2005年,房顶开始出现渗漏,开始是个别房间和卫生间墙面渗水,引起衣柜板材发霉。后来所有房间都出现渗漏,墙体长期浸水,墙漆起皮,墙面出现手指宽的裂缝,电器、衣服等都不同程度受损。近几年的情况越发严重,每年雨季结束,被泡坏的衣物、家具都堆成堆往外丢。

在她印象里,渗漏最严重的是2018年和2019年雨季。这两年降雨较为集中,

暴雨次数多,常常室外下大雨,室内下小雨,有时接漏水的桶子不够用,她还要到楼下邻居家借桶。

“每次暴雨过后,我们住楼顶的三户人家就穿着拖鞋、套鞋上楼清理积水。”刘女士调侃道,雨情就是命令,每次停雨她们几家人就跟打仗一样忙碌。

最让她心忧的是,吊顶在长期浸泡中竟然变形,出现很大的缝隙,随时有坍塌的危险。为了解决渗漏,她已在屋顶做了四五次很彻底的防水工程,加上对泡坏了的墙面、柜子重新粉刷修缮,这些年来花费了七八万元。

与此同时,刘女士和邻居们多次向社区、住建部门反映情况。社区虽然第一时间将情况上报,为刘女士所住居民楼申请老旧小区改造项目,住建部门也积极安排工作人员上门调查,但因为居民们并未交纳房屋维修基金,老旧小区改造也未能得到批复,渗漏问题迟迟没能找到合适的解决办法。

搭建雨棚要被拆,她打算搬离

“其他两户已经空置,这栋楼住顶楼的目前就只有我们家了。”刘女士说,两户邻居见没有有效的解决途径,陆续

选择了搬离。

眼见做防水没用,且效果一次比一次差,她迫不得已花费2万多元请来施工队,在屋顶搭建起一个钢架结构的坡型雨棚。但让她没想到的是,雨棚刚刚搭建好,便收到了城管部门的通知书。“城管拆违大队来人,说,楼顶搭建部分最高点不能超过12米,我们家搭的雨棚超标了,属于违章建筑。”刘女士说。

刘女士家的楼顶并不平坦,靠中间的位置有一处与围墙等高的凸起部分。只有搭成斜坡才能防雨,想要搭建部分最高点不超过12米,几乎很难实现。

社区工作人员随后也找到刘女士,说她在搭建雨棚之前,没有征求所在楼栋其他住户同意,属于违规行为。“我施工前一个月就将我家渗漏的情况写了一份《告知书》张贴在小区门口,没有人来找我,我现在建好了,这样那样的问题接踵而至。”刘女士觉得十分委屈。

渗漏问题没法解决,搭建雨棚又面临被拆除的窘境,如今的刘女士也萌生出搬离的想法:“我现在已经开始在网上了解房源信息,总不能让一家人生活在危险之中。”

一个社区的无奈:协调、改造难,对居民反映只能安慰

12345市长热线统计数据显示,今年以来,共接到有关房屋渗漏的投诉多达1036条,是市民投诉最多的问题之一。由此可见,房屋漏水问题已然成为城市人居环境治理的大问题。

刘女士所在的云里社区,位于天元区泰山街道辖区,属于河西中心地带。这里老旧小区集中,在总共31个小区中有24个无人管理小区。云里社区党委书记言纯介绍,在有关老旧小区的问题上,反映最多、呼声最高的是屋顶渗漏和一楼下水道堵塞,其中以渗漏问题最难处理。

据业内人士介绍,造成旧房漏水的主要因素有两方面,一是在建造初期因施工不当残留了隐患,二是房龄过长年久失修导致防水材料老化、保温层浸水。

那么,面对频发的渗漏问题,社区有什么办法帮群众排忧解难?

“基本就是两种解决途径,一是协调住户们共同承担公共部分的维修责任,二是向相关单位和住建部门申请引进‘三供一业’改造或老旧小区改造项目。”言纯说,实际操作中两条路都很难

走通。

老旧小区人员构成复杂,居民家如果发生渗漏,协调起来很不容易。“有时渗漏点比较集中,只有个别住户的家受损严重,其他受损不太严重的住户不愿出钱;老旧小区很多房子已经空置多年,已经搬出小区的业主也不愿出钱修缮旧宅。”他说。

至于申请“三供一业”改造或老旧小区改造,也存在诸多障碍。改造项目从申请、审核到最终落实,需要一个较长的周期,且有些申请还不一定能够得到批准。

像刘女士这样的居民楼,由于面积小、住户少、惠及面不大,因此改造申请很难得到批复。言纯表示,他曾尝试将只有一栋居民楼的小区打包申请改造项目,或将这些小区划入其他小区的改造项目中,可最终因为没有相关政策支持,申请没能批下来。

社区工作人员的为难之处不止这些。言纯说,每次雨后,他们就会接到很多居民的求助电话。虽然明知不能解决问题,但也要上门去查看,“至少给居民

一些心理安慰。”由于出现渗漏的多是顶层住户,上门排查漏点,与住户们沟通协调,查看施工情况都要爬楼梯,社区工作人员常常“爬断腿”。

“解决小区问题不能只依靠政府,居民们自己也应该树立起责任意识。”言纯说,云里社区还采取了各种办法,鼓励居民们自荐或推选代表成立居民自治组织,并定期组织居民代表开展培训。由于代表们熟悉小区情况,出现渗漏问题由他们出面协调,成功率大获提高。有了这些居民自治组织参与小区管理,云里社区24个无人管理小区中有14个实现了基本的保洁、保安和保运转。

除了协助居民成立自治组织,成立社区志愿服务队也不失为一个好办法。天元区泰山学校附近的散户型区内有许多居民自建房,渗漏问题比较突出。从2018年开始,泰山社区组建志愿服务队,将房屋维修、管道疏通等专业人才吸纳进服务队,义务为居民们提供服务。

言纯说,这些措施减少了市民的投诉,安慰了住户的烦闷心情,但无法实现从物理方面彻底解决渗漏问题。

政协委员呼吁:株洲应实施“平改坡”

市政协委员、民革株洲市委专职副主委汪迎伟在2018年调研老旧小区提质改造工程时,就提出建议:在建筑结构许可的条件下,将住宅平屋面改建为坡屋顶,并对外立面进行粉饰,达到性能和建筑物外观视觉相统一协调的效果。

汪迎伟认为,老旧小区进行规模化的“平改坡”改造,不仅可以减缓困扰顶层住户的渗漏问题,对于屋顶违建、种菜等不当行为,也能起到很好的阻断作用,还能提升城市品位,可谓是一举多得。

从事建筑行业30余年的陈师傅非常认同“平改坡”的建议。

“平屋顶做防水,基本一次不如一次,屋顶防漏,最好还是能‘平改坡’。”陈师傅说,相较于平屋顶,坡屋顶存在一定的坡度,可以及时排水,不会积水。遇到暴雨、冰雹、大风等天气,坡屋顶内部的中空部分还能吸收掉部分噪音,为

住户带来更加舒适的居住环境。另外,一般屋面防水层根据等级不同,使用寿命在10年至20年之间,“平改坡”屋顶的使用寿命则为50年。

但陈师傅提醒,居民楼尤其是层数较高的居民楼进行“平改坡”前,要做好房屋结构的检测,看承重结构是否有富余,屋顶坡度做成多少度,在设计、施工环节也最好专业团队来操刀,“有的房子因为年久失修已经存在结构损伤,安全储备不足,根本就不能进行‘平改坡’改造,如果未经检测胡乱施工,会造成墙面开裂,结构不牢固易被风掀翻等问题,形成更大的安全隐患。”

汪迎伟在近日接受记者采访时也表示,住户私自改造可能存在安全问题,应由专业人员以专业标准进行设计建造方可。

在株洲“马上就办”网络问政平台,也有市民表达了自己的看法:株洲要向

其他城市学习老旧小区改造中的“平改坡”工作,才可更好地解决渗漏问题。

“如果政府启动‘平改坡’,我们这些顶层住户肯定非常欢迎,让我们自己出钱也愿意。”饱受渗漏问题困扰的刘女士表示。

“如果真能启动‘平改坡’,针对渗漏的反映会减少很多,我们的工作压力也会减轻很多。”云里社区党委书记言纯说。

那么,“平改坡”工程有无可能在株洲落地呢?记者从市住建局了解到,我市目前没有这项工作计划。该局一名工作人员解释说,老旧小区改造的资金主要来自中央财政拨款,市、区两级则提供一定的财政补助,整体经费有限。在当前已经完成或正在进行的老旧小区改造工程中,首先改造的是水、电、路、燃气等基础类项目,“平改坡”工程属于提升类项目,资金消耗较大,暂没有考虑。

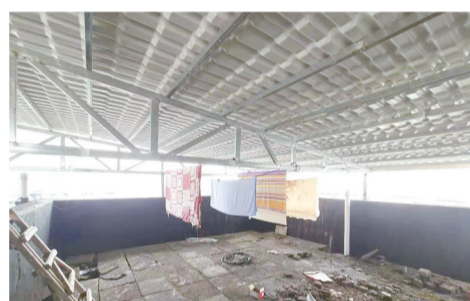
房屋渗漏难解,株洲能否实施“平改坡”?



刘女士所住宿舍,顶楼天花板已经斑驳。黄欣雨 摄



刘女士所住居民楼楼顶,一下雨就容易积水。黄欣雨 摄



刘女士在楼顶搭建的坡形雨棚。廖智勇 摄



不少居民小区顶楼设计为坡屋顶。所摄为政华新村。黄欣雨 摄



正在进行老旧小区提质改造工程的天元区金锦花园。黄欣雨 摄



重建排水系统,进行雨污分流,改造后的铁路小区焕然一新。黄欣雨 摄

