

社区·物业

“森地杯”社区新闻赛

房屋漏水、墙皮脱落,我市不少老房子面临着这样的问题

房子也有“养老经” 上了年纪要“体检”



核心提示

□记者 李岚 见习记者 何奕儒

啪! 又一块巴掌大的白色墙皮从屋顶掉落,在地上裂成了三瓣儿。看着这大小不一的片片墙皮,住户郝先生很无奈:“掉完扫,扫完补,补完再掉……”他想知道,自家房子的“养老”问题,真的就没办法解决吗?

1 下雨时,家里的盛水容器“全员上阵”

西工区金谷园路的洛阳站铁路二处家属院里大多是老房子,郝先生住的5号楼就是1979年建成的。

在郝先生的印象中,5年前,自家房子的屋顶开始出现裂缝。“起初并没有在意,直到屋顶出现大面积的水痕,我才发现屋顶漏水了。”郝先生说,由于雨水的渗透,屋顶上的墙皮也逐渐脱落,裂缝范围不断扩大。

近日,洛阳晚报记者在郝先生家中看到,裂痕较深处的白色墙皮已完全脱落,整个房间从屋顶到墙壁布满了大小不等、颜色不一的水

渍。他说:“一到下雨天,全家人都要忙着清扫从屋顶漏下的雨水,锅碗瓢盆‘全员上阵’来盛雨水。”

郝先生说,虽然每次维修人员都会来修补,但只能维持一段时间。

当天下午,郑州铁路局洛阳建筑段第四工区的技术人员再次来到郝先生家查看,并在裂缝处做了日期标注,用来观测裂缝扩大的趋势,之后才能制订维修方案。“由于资金问题,如果想要彻底修好,还要上报上级部门。”该技术人员告诉郝先生。

2 房子也有“养老经”

郝先生家房子的问题,技术人员承诺解决,可在洛阳又有多少这样的老房子呢?

建于20世纪60年代的房子,以红砖为主;建于20世纪70年代的房子,大多没阳台;建于20世纪80年代的房子,一般有个开放式阳台……从老城到涧西一路走来,洛阳晚报记者看到了不少年龄难以估计的老房子。附近居民说,这些老房子都是当时国企职工的房子,现在叫房改房。他们口中的房改房,是指职工以成本价或标准价,将单位的福利分房产权买断后的房产类型。

市物业维修基金管理中心的相关负责人说,洛阳从2002年开始征收房屋专项维修资金,在此之前,房改房在买断产权的时候,一般都按照单位出资房款比例的15%、个人出资房款比例的2%缴纳了房屋专项维修资金,这些钱当时交给了市住房公积金管理中心。

“上面这个说法是准确的。”市住房公积金管理中心的工作人员说,如果老房子

需要维修的项目符合《洛阳市房改房维修办法》相关规定,业主可以向单位申请,再由单位统一向该中心申请使用房屋专项维修资金。“申请的资金必须如实报价。”该工作人员说,老房子因为时间久远,容易出现漏水、外墙破裂等毛病,由于当时职工房改房买断产权所出的钱并不多,所以如果房屋专项维修资金已经用完,维修费用就只能由业主共同承担了。

那么,如果是2002年以前建造、之前没有缴纳过房屋专项维修资金、未来又将成为老房子的商品房出现问题,业主该怎么办呢?

“有直接关系的,业主协商解决比较合理。”市物业维修基金管理中心相关负责人说,因为这部分业主在买房时并未缴纳房屋专项维修资金,如果遇到公共设施老化等问题,建议由社区、业主委员会牵头,组织所有业主找专业维修公司就楼栋出现的维修项目进行报价和组织实施,费用由业主共同承担。

3 老房子如何“体检”? 专业人士来解答

老房子老到什么程度有可能出现安全隐患,如何进行鉴定?

- 1 达到或者超过房屋合理使用年限尚需继续使用的。
- 2 学校、幼儿园、医院、酒店(含旅店、餐馆)、商场(店)、文化娱乐场所、体育场(馆)、礼堂(含会议中心)、候机(车、船)厅(室)等公共场所使用的房屋超过合理使用年限一半的。
- 3 拆除、变动非承重结构,增设构筑物,增大荷载的。
- 4 发生自然灾害事故或者人为事故后出现异常,可能影响正常使用的。
- 5 已出现危险症状,可能危及公共安全的。
- 6 进行地下管线施工、桩基施工、附设3米以上地下室深基坑、爆破及较强烈震动和降低地下水位的建设项目,其施工区周边可能被损坏的。
- 7 改变房屋使用性质可能危及房屋安全的。
- 8 法律法规和规章规定的其他可能危及公共安全的情形。

怎样判定房屋的合理使用年限?
 钢筋混凝土房屋使用满55年,砖混结构房屋使用满50年,砖木结构房屋使用满40年,简易结构房屋使用满10年,即视为达到合理使用年限。

申请房屋安全鉴定的程序是什么?
 1 房屋产权人、使用人或其他利害关系人(如建设单位、损坏肇事人)向市房屋安全管理处提出书面申请,领取房屋安全鉴定申请书,并提交相关证件和资料(房屋所有权证、租赁合同、代管或托管协议及房屋设计资料、地质勘探资料、施工技术资料等),并根据房屋类型、建筑面积缴纳相关鉴定费用。
 2 申请受理后7个工作日内,工作人员约定申请人到现场对房屋进行查勘、检测和取证,记录各个受损部位的数据和状况。通常,一般鉴定10个工作日内完成,特殊复杂工程会同有关部门专家进行鉴定,20个工作日内完成。
 3 向申请人开具房屋安全鉴定报告。属于非危险房屋的,注明正常使用条件下的有效时限;属于危险房屋的,提出处理意见并发出危险房屋通知书。

房屋安全鉴定的费用由谁承担?
 按照规定,房屋安全鉴定费按物价部门核定的标准收取。



● 如果房屋所有人或责任人主动申请进行鉴定,费用由其自行承担。



● 如果房屋存在不安全因素,房屋所有人或者责任人拒不申请进行房屋安全鉴定,那么房屋的使用人或者其他利害关系人可以自行委托房屋安全鉴定机构进行鉴定。

(线索提供者 郝先生)
 (线索提供者可到位于建设路的“森地”电动车专卖店领取精美礼品一份,联系电话13592565855)

拍卖公告

受法院委托,于5月26日10时,在洛阳市公共资源交易中心(洛阳会展中心A区5楼)拍卖位于洛阳市西工区唐宫中路18号天元智能大厦一处房产。有意者于5月23日17时前携有效证件到公共资源交易中心服务大厅办理竞买手续,保证金5万元整。
 展示时间:自公告见报之日起
 展示地点:标的所在地
 报名电话:69921062
 咨询电话:18338861888
 监督电话:62325608
 河南冠博拍卖有限公司