

城镇危旧房屋的质量管理及治理改造工作探讨

杨波

重庆市垫江县住房和城乡建设委员会

DOI:10.12238/ems.v5i11.6593

[摘要] 随着城市化进程的不断推进,我国城市中存在大量的危旧房屋,给城市发展和居民生活带来了巨大的安全隐患和环境卫生问题。因此,危旧房屋的质量管理及治理改造工作成为了当前城市建设工作中的一项重要任务。一方面随着时间的推移,一些房屋的内部结构的稳定性以及安全性难以保证。另一方面为了满足现阶段人们的高品质住房的实际需要,以推动城市化进程的步伐。但在实际的城镇危旧房屋管理过程中,还存在诸多问题是需要亟待解决的。基于此,文章就城镇危旧房屋的质量管理及治理改造工作进行了探讨。

[关键词] 城镇危旧房屋; 质量管理; 治理改造

中图分类号: TU201.2 **文献标识码:** A

Discussion on the quality management and renovation of dilapidated urban houses

Bo Yang

Chongqing Dianjiang County Housing and Urban Rural Development Committee

[Abstract] With the continuous advancement of urbanization, there are a large number of dangerous old houses in Chinese cities, which have brought huge safety hazards and environmental health problems to urban development and residents' lives. Therefore, the quality management and renovation of dangerous old houses have become an important task in current urban construction work. On the one hand, over time, the stability and safety of the internal structure of some houses are difficult to ensure. On the other hand, in order to meet the actual needs of high-quality housing for people at present and promote the pace of urbanization. However, there are still many problems that need to be urgently solved in the actual construction of dangerous old houses in cities and towns. Based on this, the article explores the quality management and renovation work of urban dangerous old houses.

[Key words] urban dilapidated old houses; quality management; management and renovation

城镇危旧房屋问题是当前城市发展中的重要挑战之一。随着城市化进程的加速和人口的快速增长,城镇危旧房屋不仅成为城市环境的突出问题,也对人民群众的生命财产安全造成了严重威胁。危旧房屋的存在不仅影响城市的形象和居住环境,还可能导致灾害事故的发生,给居民的生活带来巨大风险。本文旨在对城镇危旧房屋的质量管理及治理改造工作进行深入分析和探讨,以寻求有效的解决方案。通过对城镇危旧房屋问题的研究,可以为政府和相关部门制定科学合理的政策和措施,提高危旧房屋治理的效率和质量,保障居民的生活安全和幸福感。

1 城镇危旧房屋的质量管理及治理改造工作的背景和意义

1.1 城市化进程的推进与危旧房问题

首先,危旧房居住环境差,给人们的身体健康带来威胁。许多危旧房建筑结构老化,墙体发霉、漏水等问题严重,居住环境

差,不利于人们的身体健康。这些问题长期存在,加上人们长期居住于其中,极易造成慢性病、呼吸系统疾病、肝病等疾病的发生,给人们的身体健康带来极大威胁。

其次,危旧房存在着安全隐患,给人们的生命财产安全带来威胁。危旧房的建筑结构老化,墙体不牢固、电线老化、煤气泄漏等安全隐患严重,随时会发生火灾、煤气中毒等意外事故,造成人员伤亡和财产损失。对于居住在其中的人们来说,这是一种极大的威胁。

1.2 城镇危旧房屋的质量管理及治理改造工作的紧迫性和必要性

危旧房城镇危旧房屋的质量管理及治理改造工作的紧迫性和必要性是显而易见的。

首先,危旧房问题是城市化进程中亟待解决的重要问题。城市化进程的推进使得城市人口不断增加,同时也加大了城市建

设和管理的难度。在城市快速发展的过程中,由于历史原因、低水平的建设标准以及长期缺乏维护和管理等因素,危旧房质量和安全问题日益凸显。这不仅对人民群众的人身安全、财产安全造成了威胁,而且也严重影响了城市的形象和人民群众的生活质量。

其次,危旧房的存在对于城市管理和发展带来了不小的难题。危旧房通常位于城市的老旧区域,建筑外观陈旧,周围环境脏乱差,不仅影响了城市的美观程度,还对周边居民的生活质量带来负面影响。此外,危旧房的存在也不利于城市的经济发展。危旧房通常位于城市中心或者繁华地段,占据了宝贵的土地资源,阻碍了城市的拓展和发展。

2 当前危旧房屋的质量管理及治理改造工作中存在的问题

对于危房改造,首先,危房改造的成本远远高于新领域的开发建设成本。而且,在房屋拆迁过程中,难免会遇到对原居民的经济补偿等各种问题。如何安置原居民还将涉及社会公共利益维护和地方当局利益等各种问题。此外,旧城镇房屋的危险很容易导致不同的社会和经济利益冲突,也可能导致城市问题中的不同矛盾。

(1)增加拆迁价值的百分比。由于实际的拆迁工作是在多个地区进行的,一些地区为了促进该地区的转型和发展,可能会将杂项支出的价值提高到超出公共干预的水平,从而导致初级和次级配额的总体失衡。

(2)未更新关于拆除危险建筑的法律法规。作为实际重建工作的真正经营者,破旧的地区总是在实际工作中遇到了新的问题,但现行法律法规相对落后,无法指导问题的解决。

(3)政府的财政资源不足,建设资金无法满足所有需求。被拆除的土地规划无法跟进,收回的资金无法及时转移。腾空地块拆除后,由规划委员会和规划部门负责实施。但是,由于不能任意改变的规划指标的影响。转让的土地部分受到影响,引进新实施计划的延误妨碍了良好的现金流的形成;另外,虽然可以采用减少土地租金等优惠政策。我们还未未能提前达到良好的平衡效果。

(4)缺乏拆迁听证制度。房屋所有者知道自己的房屋可能被拆除时,项目的决定一直是固定的,不能改变成既定事实。拆除者只能被动接受拆除,不能自愿。在涉及被拆迁人财产权益的拆迁行动中,没有能够有效保护被拆迁人权益的听证制度,损害被拆迁人的合法权益,使被拆迁人感到不满,容易引发社会矛盾。

(5)评价机构不公平。由于市民对评估机构本身并不熟悉,也不了解评估机构的运作程序,因此缺乏有关房屋拆迁补偿搬迁相关法律法规的专业知识,导致市民困惑。

(6)拆迁人不理解不合作,妨碍危房改造计划的实施。

(7)安置政策在某些地区涉及危险住房改革时的实施十分薄弱。例如,宣布搬迁的家庭在一天之内搬迁,将会受到奖励,但实际上,在实施过程中,仍有一些“荆棘家族”坚持不搬迁可能会得到奖励。这种待遇对其他搬家的家庭不公平,但在某种程

度上暂时避免了社会矛盾。这种不公平待遇容易引起后续的社会矛盾,影响随后危房改造的顺利实施。

(8)关于重建计划、拆除计划和重新安置极为突出的旧房屋计划的资料不对称。居民不知道他们的房屋是被拆除还是重建,也不知道什么时候拆除或重建,什么时候完工,什么时候安置,怎么安置。政府未能保护和尊重居民了解危房重建计划、搬迁计划、进度和搬迁方法的权利。这导致了居民的不满,产生了社会矛盾,矛盾加剧,阻碍了转型计划的顺利实施。

3 城镇危旧房屋的质量管理及治理改造工作

3.1 城镇危旧房屋质量管理

3.1.1 质量管理的重要性及原则

城镇危旧房屋的质量管理是确保危旧房屋改造和维修工作质量的关键环节。良好的质量管理能够有效地提升危旧房屋的安全性和居住质量,保障居民的生命安全和财产安全。

质量管理的重要性体现在以下几个方面:

首先,质量管理可以确保危旧房屋的结构安全。通过严格的质量控制和检测手段,可以及时发现和修复危旧房屋的结构问题,避免因结构失稳而引发的安全事故。

其次,质量管理有助于提高危旧房屋的居住品质。通过合理的质量管理措施,可以改善危旧房屋的室内环境,解决供水、供电、供暖等基础设施问题,提升居民的居住舒适度。

此外,质量管理还能提高危旧房屋的持久性和耐久性。通过采用优质材料、科学的施工工艺和严格的施工质量控制,可以延长危旧房屋的使用寿命,减少维修和改造频率。

在进行城镇危旧房屋质量管理时,需要遵循以下原则:

安全第一: 确保居民的生命安全和财产安全是质量管理的首要原则。必须优先考虑房屋的结构安全和消防安全,采取相应措施保障居民的安全。

科学规划: 质量管理需要进行科学规划和设计,根据危旧房屋的特点和问题,制定合理的改造方案和施工计划,确保质量管理工作的顺利进行。

严格监督: 质量管理需要进行全过程监督,包括材料选用、施工过程、验收等环节。通过严格的监督和检查,可以及时发现和纠正质量问题,确保改造工作的质量。

综合管理: 质量管理需要综合考虑各个方面的因素,包括结构安全、居住品质、环境影响等。只有综合管理,才能实现危旧房屋改造的全面提升。

3.1.2 质量管理方法

质量控制: 建立合理的质量控制体系,包括质量检查、质量记录和质量评估等环节。通过严格的质量控制,及时发现和解决质量问题。

技术标准: 制定科学的技术标准和规范,确保改造工作的质量符合相关要求。应用合适的建筑材料和施工工艺,保证改造工作的可持续性和耐久性。

培训与教育: 加强相关人员的培训与教育,提高工作人员的技术水平和质量意识,增强质量管理的效果和成效。

信息化管理:应用信息化技术,建立危旧房屋质量管理的信息化平台,实现对质量管理过程的全面监控和数据分析。

3.2 城镇危旧房屋的治理改造要点

3.2.1 针对危旧房屋要进行二次以上的有效排查

首先,想要落实好城镇危旧房屋的质量管理以及防治改造工作,那么相关的工作人员一定要做好切实可行的实际排查工作,以对其进行事无巨细的查漏补缺。对于有遗漏之处也要尽快的进行补查和实施登记。除此之外,也应对房屋的安全问题进行全面的监测,这一鉴定并不仅仅是针对于房屋内进行鉴定,有些地区房屋数量比较多,难以管理,那么针对于辖区范围内的安全情况,就要进行全面性的鉴定,相关当地部门也要引起高度重视,需要辅助工作人员进行全面的筛查,以对其安全等级进行评定。除此之外,对于主城区或者是主城区范围内的地区,尤其是人口分离,较为流动,集中的地区,作为危旧住宅房屋排查的重点。像是上述所提到的,一些山村地区会存在留守老人独居危房的情况,因此排查也要做好孤寡老人的善后,以安排其可以在妥善的住宅内安度晚年。除此之外,有许多山村农村地区的危旧房屋已经无法追溯其建设的年限,危险程度等级可以达到C级甚至是D级。因此,相关的工作人员要进行全区域、全管理、全覆盖的排查,以避免有所遗漏。

3.2.2 动迁政策和流程

动迁政策和流程是危旧房改造中必不可少的一环,其目的是确保改造工作的顺利进行,并最大限度地保障原住户的权益。在动迁政策方面,政府制定了一系列法律法规和政策文件,如《城市房屋拆迁管理条例》、《城市房屋征收与补偿条例》、《危旧房改住房改造暂行办法》、《危旧房改住房改造补充规定的通知》等。危旧房改住房土地使用权单位或者业主委员会(以下统称建设单位)负责危旧房改住房改造的组织协调和管理工作。这些文件规定了建设单位动迁过程中的职责和权利,以及原住户的权益和利益保障措施。在动迁流程方面,一般包括以下几个步骤。首先,对危旧房的原住户进行摸底调查,了解他们的情况和需求。其次,与原住户进行谈判,商定动迁方案和补偿标准。在谈判结束后,建设单位会发布动迁通知书,告知原住户动迁的时间、地点和方式。原住户在动迁前需要进行物品清点和搬运。最后,建设单位会对动迁房屋进行评估和清拆。需要注意的是,在动迁过程中,建设单位和原住户之间存在着一定的利益冲突,因此动迁政策和流程的公正性和合理性非常重要。建设单位需要充分考虑原住户的需求和利益,尽可能地保障原住户的合法

权益。同时,原住户也应该积极配合建设单位的动迁工作,保持良好的沟通和合作关系,确保改造工作的顺利进行。

3.2.3 旧房加固改造中的注意事项

一般来说,在旧房加固的过程当中,其主要目的就是为了延长建筑的使用寿命。具体来说,可以根据以下几方面进行定论。首先,不同属性或者是不同时期的建筑物,其本质和特点是不同的,所以在设计和改造加固的过程当中,要进行综合因素的全面考虑。以做好施工前、施工后、施工中的准备工作,以保证施工设备的齐全。除此,也要按照所设计的图纸进行逐一的操作,期间还需要对建筑结构进行定期和不定期的全面检查。其次,要保证技术人员具备综合素质,这一综合素质一方面是具备专业素质,另一方面要具备耐心、细心和责任心等等。在初步完成上述的准备工作之后,要对建筑的整体结构进行清理,可以利用信息技术手段形成旧房的3D立体图像,可以给工作人员更加直观的改造体验。最后,如果发现原有的加固改造方案不能满足实际的需要,那么就需要根据实际情况及时调整方案的内容。对于旧房改造施工来说,所涉及的项目和内容有很多,比如高空作业等等。因此,必须要保证所设计方案的科学、安全且合理,一方面要投入资金、技术,另一方面也要注重人才培养,从而提高城镇危旧房屋改造治理的有效性。

4 结束语

综上所述,随着现阶段城市化进程不断深化,对于各城镇危旧房屋的质量管理以及改造工作来说是尤为重要的。一方面要保证其工作的有效性,提高改造的力度和质量,另一方面也要注重对危旧房屋的安全等级评定,可以根据实际的情况采取相应的措施进行治理改造。同时通过建立健全相关的改造工作机制,制定应急预案,注意旧房加固改造中的诸多事项,以保证其工作的有效性,从而推动城市化进程的不断深化。

[参考文献]

- [1]曹林同,裴先科.略谈农村危旧房改造建设的特点[J].绿色环保建材,2021,(05):180-182.
- [2]曹林同.分析农村危旧房改造的现状与对策[J].中国建筑金属结构,2021,(05):54-56.
- [3]陈利展.农村危旧房屋专业化动态监测模式探索——以慈溪市农房专业化动态监测工作为例[J].住宅科技,2020,40(8):73-75.
- [4]凌升平.城镇危旧房屋的质量管理及治理改造工作分析[J].工程技术研究,2019,4(17):166-167.