

关于加快燕山老旧小区居民楼维修改造的建议

崔红跃

问题:

燕山地区老旧小区大多建于上世纪 70、80 年代，外墙无保温层、室内给排水管线腐蚀等问题长期困扰居民，给居民生活带来了很大不便。因此，加快推进老旧小区居民楼维修改造，有利于改善居民的居住条件和生活品质，提高群众获得感、幸福感、安全感，是实现人民群众对美好生活向往的重要举措。

分析:

一、燕山地区部分老旧小区于 2008 年加装了室外保温层，但还有相当多的建筑并未加装保温层，由于房屋老旧，墙体保温性能差，冬天热量特别容易流失，因此，每当冬季来临，室内温度较低，居民经常感觉室内寒冷，此问题留存已久，年年都有居民打电话反映，也无实质性解决方法，引起居民不满。

二、老旧小区建筑内供水管线使用的是金属管线，由于建造久远，管线缺乏维护，部分金属管线已经受到严重腐蚀，对水质安全造成严重威胁，尤其经过停水后再恢复供水时，水质浑浊变黄，需要排放大量的浑浊污水，造成水资源浪费。室内供水总阀也由于年久生锈无法正常开关，遇到管线漏水时无法及时关闭，不仅造成水资源浪费，也会造成居民财产损失。

三、老旧小区建筑内排水管道普遍采用铸铁管。同样，由于年久缺乏维护，管道严重锈蚀、时常出现漏水现象，不但造成居民财产损失，也影响邻里关系。而且由于管道内壁粗糙和管道的

锈蚀，管道的内径也会变小并且极易挂污物，因此排水管道经常出现堵塞及反味现象，严重危害居民的健康。

建议：

一、针对长期困扰居民的上述问题，政府相关部门应组织进行详细调研，尽快制定解决方案。

二、在投入上，可尝试政府投入为主体、居民出资参与，形成政府扶持带动，居民参与受益的共赢模式。

三、在材料选择上，可选用满足相关标准要求新型阻燃环保节能材料做外保温层，选择满足建筑室内给排水要求的新型环保材料取代镀锌管和铸铁管。

关于加快燕山老旧小区居民楼维修改造的提案办理情况

承办单位 燕山办事处

一、工作进展

燕山地区老旧小区房屋体量大，基础设施条件差，2000年前房屋占比高达75.35%。按照分批、分片实施的原则和计划，燕山办事处自2017年起，陆续对地区164栋7996套48.87万平方米的老旧住宅楼进行了给排水管线及室外环境改造等工作。

1.自2019年1月1日地区“三供一业”移交以来，燕山办事处每年投入大量资金用于房屋的改造、维修，陆续开展迎风街道杏花西里小区、星城街道一至四里小区环境提升改造、宏塔小区给排水及室外环境改造等老旧小区改造工程。

2.启动迎风四里给排水管线及室外环境改造工程项目，涉及40栋楼130个单元1878户，项目已于2023年3月20日进场，目前已完成整体工程量的96%，预计2023年10月底完成全部改造任务。改造内容主要为更换室内外给排水管线，小区内沥青路、楼前混凝土方砖、行人步道砖、停车位透水砖、植草砖、庭院灯及部分绿化等。室外供水管线采用球墨铸铁材料，室内供水管线采用钢塑复合管，两种材料强度高、耐冲击、耐腐蚀、密封性能好，可有效解决管线腐蚀，停水后供水瞬时水质浑浊问题；同时，对室内供水表前阀门进行更换，确保居民能够正常使用。室外排水管线材质采用低温抗冲击性能强的HDPE双壁波纹管SN8系列，可有效耐腐蚀、防堵塞；室内排水管线材质采用U-PVC内螺旋排水

管，立管与地埋水平管采用 45 度链接，一层按照现行标准，全部改造为独立排水，可以更好达到降低噪音效果和减少堵塞的情况。

3. 积极启动迎风三里，迎风五里，迎风六里一、三区小区给排水管线及室外环境改造工程，涉及 56 栋住宅楼 184 个单元 2898 套房屋，建筑面积 16.85 万平方米。改造内容主要为更换室内外给排水管线，小区内沥青路、楼前混凝土方砖、行人步道砖、停车位透水砖、庭院灯及部分绿化等。目前已逐步完成政府采购项目预公开、设计招标及财政预算评审、监理、施工招标等，正在进行招标公示及监理、施工合同签订工作，待具备进场条件后第一时间启动改造工程。

二、存在问题

燕山地区部分老旧小区于 2008 年加装了室外保温层，但还有相当多的住宅小区并未加装保温层。

1. 住宅维修资金不足。燕山地区老旧房屋比例高，屋面及外墙漏雨，污水管线破损堵塞、给水管线破损跑水等问题较为突出且迫切，目前只能依靠应急抢险维修“打补丁”临时解决，囿于资金压力，无法完成全部老旧小区综合整治；燕山石化公司移交的住宅专项维修资金 5444 万元，尚不够支付地区屋面防水大修工程所需资金的 40%，各类改造均仍存在较大资金缺口。

2. 无法享受北京市老旧小区改造相关政策。目前燕山“三供一业”物业管理职能涉及的土地及房产尚未实质性移交，地区 90% 的楼房仍是央企产权。但按照现行标准，基础类改造如增加外墙保温改造工程一直无法享受北京市老旧小区综合整治改造政策，导致燕山地区加装室外保温层的工作一直无法取得实质性进展。

三、下一步工作计划

1. 积极推动地区央产老旧小区改造问题。

根据新出台的《在京央企老旧小区综合整治工作方案》，及时研究相关政策，对接中核建研城市更新有限公司、龙江双利（北京）机电经贸有限公司，共同分析燕山地区相关老旧小区整治项目实施可行性，积极对接燕山石化公司谋划央产老旧小区改造方案。

2. 将继续结合地区实际情况和财力，全力加快推进燕山老旧小区居民楼维修改造工作。