

旧楼改造 东城居民租房可获补贴

老旧小区改造首个工程昨日动工;天坛周边今年全面启动拆除和人口疏解

本报讯 (记者魏铭言 饶沛)昨天,本市老旧小区改造试点朝阳区新源里西11号楼启动前期施工,这也是全市首个开工改造的老旧小区。东城非文保区的老旧小区改造工作也已启动。

昨天,北京市东城区常务副区长徐熙做客“市民对话一把手”时介绍,在非文保区,上世纪80年代以前的老旧楼房要进行抗震加固;90年代以前建成的房屋将进行节能改造。

老旧居民楼施工期间,市民可在外租房,政府补贴房租。

改造后房屋抗震标准达到8度

徐熙表示,文保区以内的老旧小区,将尽量采取腾退的办法,恢复四合院原貌。文保区以外,将从最旧、最危险、最不保暖的简易楼入手,或拆除疏解人口,或逐级进行抗震加固保温和环境整治。

其他的简易楼和老旧小区,将分情况改造。比如,上世纪90年代以前建的将进行节能改造,而80年代以前的则会在节能的基础上再进行抗震加固。徐熙说,改造后,能够达到8度抗震标准,达到节能的标准。

昨天下午,记者来到朝

阳区新源里西11号楼,工人们正忙着将一层两户人家的阳台用木板全部封死。

现场有一位大妈告诉记者,她是附近老楼的居民,特意来看看,“希望我们楼也赶紧改造,冬天我们家里才12℃,在家都得穿棉袄!听说改造后,不但家里能暖和,面积也会扩大。”

附近的居民说,这些老楼的抗震能力都很差,“大货车路过,房子都会震,万一地震了不得了,改造完心里就踏实多了”。

老旧小区改造进度有望上网查

有市民询问,施工期间房屋如何周转,徐熙表示,市民可在外面租房,政府补贴房租。

徐熙介绍,房屋改造可以增加面积,比如,在确保安全的基础上,把一些楼房的楼层向外延伸一些。不过,如果改造增加面积,需要居民补拿一些基本费用,然后再更改房产证,把增加的面积写到房产证里。

针对老旧小区居民最关心的,自己的住房是拆还是改?什么时候动工?徐熙表示,将与相关部门沟通,尽量实现老旧小区改造的进度,居民可以上网查询。

改造计划

东城恢复钟鼓楼广场

东城区相关部门初步统计,东城区现有老旧小区601个,住宅楼1083栋,其中简易楼199栋。

在文保区,东城区将启动钟鼓楼、天坛周边文保区人口疏解。

徐熙介绍,今年要恢复钟鼓楼广场。天坛东门1至8号楼将全面启动拆除工作和人口疏解,并逐步往南延

伸,天坛周边简易楼住户,也将尽快疏解,最终完成天坛周边65栋简易楼拆除工程。

至于望坛地区,徐熙介绍,这一地区去年本来已经启动改造计划,但国务院出台了新的房屋征收条例,区政府相关部门围绕这个新条例又进行了梳理。今年,望坛地区的改造将重新启动。

本报记者 魏铭言

改造现场

施工人员开始封门

昨天,朝阳区新源里西11号楼已启动前期施工,记者进入一户即将封闭的屋内看到,家具都已搬空,一台空调的壁挂机放在墙角。也许是担心施工中的磕碰,一盆半人高的植物被主人放到了厕所里。厨房里的热水器显示着“14℃”,前门已经锁住。工作人员说,门封死后,电将被断掉。

记者从屋内出来后,施工人员开始丈量门的大小,随后给大木板上画线,切割,把切好的木板顶在门上,用钉枪将木板钉住。顿时,刺耳的施工噪音响彻整

楼,“这个噪音是没法避免的,好在搬离的居民会越来越多。”一名施工人员说。

11号楼的一层,有住户把阳台向外搭出了一截,有的甚至盖了一间屋子。“这些违建都要拆除,否则没法进行改造。”现场一位施工人员表示。

左家庄街道的一位工作人员说,11号楼的住户多数都已经签署了改造协议:“这是好事,居民都挺支持的。”她表示,已经有好几户搬完了,都是自投亲朋,现在来封门的是统一的施工人员。

本报记者 饶沛



昨日,朝阳区新源里西11号楼,一楼的自建玻璃房被拆除,门窗已被施工人员用木板封上,一名小男孩在院子门口玩耍。本报记者 薛珺 摄

■ 释疑

1 整治中,每家都能增加面积吗?增加的面积是否一样?

结合房屋实际增加面积

市住建委副主任、北京市老旧小区综合整治工作新闻发言人张农科:增加面积要结合房屋实际。有的房屋紧邻马路、人行道或消防通道,没有空间,客观上不允许增加面积,就不能采用工业化加固方式,也不能增加面积;有的房屋距建筑红线较远,且建筑间距较大,

就可以采用工业化加固方式,也可以增加一定的面积。只要有条件增加面积的,都会尽可能的增加。

而对同一栋楼房来说,实施抗震加固时首先要保证结构抗震安全,合理进行平面布局。因此,实施过程中增加的面积可能会有所差异。

2 此次综合整治老旧小区是否增设电梯?

增设一部电梯需60万元

张农科:老旧住宅垂直交通问题确实需要解决,尤其是老年人没有电梯不方便。目前老旧住宅增设电梯这个问题,没有任何政策上和技术上的障碍,难就难在增设电梯的工程费用由谁出,电梯的运行维护费用谁来负担?

经我们调查,增设一部电梯的费用约为60万元,每年的运行维护费用约1.6万元。以6层楼,1梯3户来测算,1层、2层住

户一般不参加费用分摊,那就需要由12户来分担这个费用。每户需出资约5万元,每年需承担运行维护费用约1300元。如果产权单位和市民能承担这个费用,我们还是建议增设电梯。

因为增设电梯属于改善舒适的要求,如果让政府用全体纳税人的钱来安装不合适。我们也计算了一下,如果全市老旧住宅都装电梯,光建设成本就达到80多亿。

3 老旧小区改造对居民生活是否有影响?

大多数居民不用搬家

张农科:影响一定有,比如施工噪音,同时还难免要进行短期的入户施工,对居民生活带来一定的干扰和影响,需要居民配合。短时间的不方便,换来的是长久的安全和舒适。

这次之所以采用工业

化加固的方式,就是减少对居民的影响,让绝大多数居民不用搬家。如果老旧小区这几十万户居民都要搬出来,就必须要有周转的房屋,北京市市场活跃的房屋是100万套,那么房租肯定就要提上去了。

4 少数一层业主搭设违建,如果改造时他们拒不拆除违建怎么办?

如住房困难可纳入保障

张农科:改造施工要从楼根开始,所以一层的违建必须要拆除。不能因为少数业主私利,影响全体业主的公共安全。房屋建筑的主体和承重结构是属于全体业主共有的,保障整栋楼的安全是每个业主的责任。尤其是私自将一层房屋改成门脸房的业主,就更应自觉服从大局。

考虑到一些一层业主确实是因为房屋面积小,家庭人口多等困难,对于这些居民,可以纳入住房保障里,各区县根据实际情况,安排保障性住房。

我们相信,绝大多数一层住户包括搭建了违建的住户,都会支持综合整治,自行拆除违建,保障整栋楼的安全。

市城管执法局已制定对这一类违章建筑强制拆除的文件,以指导各区县开展违建强制拆除工作。不过我认为这个文件在综合改造实践中基本不会用到。我们相信,因为自己搭了违建拒不拆除而影响整栋楼安全的住户是极少数。

本报记者 马力