

曹张新村一社区是个已经有着40年头的老小区,现有居民2324户。近日来梅雨连连,让一些顶楼居民遭了殃。记者采访了解到,由于部分房屋产权单位不复存在,这让小区居民想要找产权单位前来维修或需动用大修理基金的时候“卡了壳”。



楼上漏水,楼下受牵连。

产权单位逾115家,维修“卡壳” 梅雨季,曹张新村求解住户漏水难题

产权单位构成复杂

6月底,家住一社区489号的顶楼住户就发现家中漏水,第一时间找到了社区,想让产权单位派人上门维修。社区工作人员依据多年前就理好的一份产权单位名录进行联系,发现对方联系电话已经是空号了。由于找不到产权单位,此事不了了之。

“这份清单,是社区工作人员拿着居民的身份证、不动产权证去一张一张调出来的,共计调出来65家单位。”一社区书记朱棋告诉记者,

曹张的房子很多是单位的福利分房。记者看到,在这份10多页A4大的清单上,分别记载了房屋门牌号、现居屋主、对应的产权单位、对方联系人等信息。这些产权单位有光明内衣厂、农林局、扬名开发公司物业、县外贸公司等。不少单位对于记者这个年纪的人来说,听都没有听说过。

有意思的是,同一个单元同一个楼层门对门的两户人家,比如301室和302

室,有时对应的居然不是同一家产权单位。在这份清单的“联系人”一栏,有的地方已经被多次涂改、反复更正。原来,几十年过去了,不少产权单位已经改制或转让,有的单位甚至已经倒闭,打过去联系人电话已经是空号了。据悉,去年,曹一社区有50家“三供一业”的产权单位移交至街道。加上这份清单上的65家,曹一社区涉及的产权单位少说也有115家。

亟待理清整合产权单位

漏水的屋面属于公共部位。平日里“小修小补”还好,若是需要“动手术”需要用上大修理基金。不要说有些产权单位找不到,就是找到了,也要一家家签字同意并盖章。过程繁琐、耗时耗力。为了便于操作,现如今在曹张一社区对于找不到产权单位前来维修的,只能由社区出面协调,楼栋小组长写个情况说明,让同一栋楼的其他楼层居民共同分摊修理的费用。若是其他楼层的居民不愿意,社区也没有办法。顶楼住户只能自掏腰包了。据介绍,之前有居民知道这事难办,就“很实在”地自己找了外面的施工人员前来修理,不惊动社区、邻里。

2016年,曹张新村一社

区被纳入旧住宅区改造,环境面貌大为提升,但由于种种原因小区至今没有引入第三方物业管理。产权单位的过分复杂也是其中的重要因素。如部分管房单位房屋维修不及时、不主动,或者根本找不到原管房单位,容易使居民对社区物业管理产生抵触情绪,给社区的物业管理带来更大的难度。

朱棋表示,从小区目前的情况来看,东片试点征收地块不仅大部分屋顶需要维修,其他部位也有进入“老龄化”的症状。他表示,今后涉及到维修甚至用大修理基金的地方还很多,只有理顺产权单位,这些事情才能进行下去。

楼上漏水,楼下受牵连

近日,曹张新村151号602室家中漏水,被楼下的业主及时发现。朱棋给记者出示了好几张照片,都是602室的情况。从照片上可见,家中地板上全部是水,而且地板早就因多年的雨水浸润变形了。天花板因此受潮导致大面积的涂料起鼓、脱落。为了不让掉下来的雨水四溅,业主只能将家中所有的盆子拿出来接水。楼下5楼也因此受了牵连。好在602是在“三

供一业”名单上,当天已有工人前来实地查看。

“这次梅雨季涉及到顶楼漏水的有8户,这8户全部在曹张东片试点征收地块。其余非东片地块接到居民反映的也有好几户。”朱棋解释说,东片地块共有36幢楼,涉及285户居民。在2016年曹张纳入老旧小区整治改造之前东片地块被列入梁溪区试点征收地块。由于签约率达不到95%的硬性要求至今未

征收成功,错过了无锡的老旧小区整治改造。年久失修、基础设施陈旧,顶楼屋面漏水渗水的情况也就相对严重。

据了解,有的去年或前几年家中漏水的居民有产权单位电话的,直接和产权单位联系处理。朱棋说,现在社区工作人员在上门排查这次梅雨季家中漏水的相关情况,之后会进行相应的统计,然后向有关职能部门反映情况。



用盆子接水。

推进本市企业接管工作

“随着公有住房售房单位关停并转,已售公有住房时常出现失管失修现象,划入售房单位维修资金账户的资金也因找不到相关单位而无法支取使用。”市物业管理中心分管维修资金工作的负责人张晶告诉记者,2019年10月15日起施行的《无锡市市区住宅专项维修资金管理办法》对此进行了政策上的完善。

根据《办法》第30条规定,公有住房住宅专项维修资金的使用,由公有住房售房单位或者管理单位提出申请。公有住房售房单位即原产权单位不存在的,或是产权单位还在却拒不履行职责的,经过区住建局确认后,可以由相关业主或者社区居(村)民委员会提出使用申请。具体办理需要前往区住建局,区住建局有一个确认的过程。

至于理顺、整合老小区

的产权单位,市住建局物业处副处长徐丹表示,目前无锡有428个老小区。各类小区在房产管理性质上也有所不同,有的已实行房改,有的委托给了第三方管理,有的原产权单位已倒闭,因而导致在旧住宅整治改造后,落实物业管理长效管理困难重重。

去年,梁溪区将20个“三供一业”小区纳入了宜居区改造范围。涉及到曹张新村83号、84号、88号等多个单元楼,产权已移交街道。目前,除了央企、国企在推进“三供一业”的分离,无锡也制定了专门针对本市一些企业的接管工作。只不过落实的过程有些缓慢。目前,无锡也在加速推进这项事宜,力争让老公房这样的产权问题变得更清晰。

(练维维 见习记者 邹祖邑)