

随着房地产发展进入“存量时代”，大量既有的一定年代的建筑进入维保年限，相应的检测、管理、服务也呼唤全链条跟上。对于仍在使用的老旧房屋维护与管理如何尽可能长期关注、科学规划呢？目前，全市住建部门刚刚全面推行的“保险+服务”创新改革，覆盖了一栋栋岁月斑驳脆弱的老楼们的全生命过程。

高龄房维护和管理困局怎么破？ “保险+服务”为老旧房屋安全兜底



样本

商业保险“托管”锡山30万平米老旧房屋

2019年1月1日，由中国人保锡山分公司开出的江苏省首张老旧房屋安全保单正式生效，这份29.4万元的保险覆盖锡山区所有的直管公房以及托管房屋中的老旧房屋29.6万平方米，涉及居住其中的1万多居民，投保单位为锡山区住建局。

“这是一份民生责任远远大于经济价值的保险合同，保费扣除第三方服务公司的专业劳务成本和相关的设备投入，是无利甚至是亏本的。”人保锡山分公司的相关业务负责人介绍起项目的源起，是参考了宁波奉化相对成功的旧改经验后根据锡山当地实际情况反复调研和精心设计的。

由于没有住宅安全施工标准等准则或国家规范等历史原因，2000年前修建的不少老公房存

在不同程度的安全风险。对于这项面广量大又专业性很强的工作，保险公司成立了房屋安全风险防控中心，组建一支专业技术团队，对辖区内所有直管公房进行全面排查摸底并建立“一房一档”，按照风控平台对应的安全系数，对每一处问题房屋进行专业的分级评定和标记，每一处老旧公房都有自己的专属二维码。根据现场查勘后生成的多项实际数据，所有纳入“旧管”的房屋按照整体实际结构分为较好、一般、存在疑似风险、风险系数较大这四个风险档，然后分别采取年、季度、月、实时监测评估的管理频率，对于其中风险系数最大的11栋建筑制定了密度最高的现场巡查方案。

一周前，这项“保险+服务”

的创新经验成为了江苏省住建部门打造危旧房屋安全管理的省级试点。近日，一则锡政办发50号文件要求全市推行，梁溪区的大量棚改地带，也参考了这份锡山样本。

“寻找专业的技术力量以及相对合理的低廉成本对全区所有疑似危房展开数据建模并进行分级管理，前置了安全预警，也是对存在居住安全隐患的群众的生命财产安全进行兜底。”锡山区住建局副局长黄新丰介绍，一年多的实际运行过程下来，见证了专业工程师和物联网设备叠加带来的管理效率能级提升效应。对于这些老旧房是否需要采取加固措施甚至人员转移、安置，则将借助专业机构的检测结果第一时间作出科学判断并采取按面积理赔。

观察

老旧房运维 “民生账”“经济账” 都要算好

梳理社会存量旧房发现，结构不合理或者老化严重的危旧房不仅仅有老公房，还有一些正在使用中的公共设施，某乡镇一家医院就面临着该棘手问题，经过专业机构评估，楼宇已经存在结构危险，但新医院虽然刚刚新建，到正式投用需要较长的建设周期，如果采用全面加固，不仅要撤离所有的人员、设备，7000万元的工程造价和半年以上的建设时间也存在现实困难。

“立即安排运维力量关注预警信息，为新旧医院之间的平稳交接，装上争分夺秒的风控之眼！”锡山区住建局有关负责人介绍，该服务内容不在首批29.6万平米的投保住宅范围内，同样能以实时关注和密切防护的姿态，为建筑的安全支撑起稳定，为组织排险创造条件和时间。

“在危旧房的行业管理范畴内，单靠政府部门的少量工作人员要应付地区这么多繁杂问题，远没有社会市场为主的机构来得专业。”黄新丰认为，大量重复性劳动、专业性判断，需要完备的业务标准，通过增值服务保持和提升房屋安全系数，因此需要调整、转变行业管理模式，如此更全面地服务整个行业需求。这本民生账马虎不得。

百姓意识的提升、市场服务的专精、政府手段的开明，可推动该项事关民生福祉的好事探索建立长效的组织和更新手段。在节约管理成本方面，保险的介入引入了市场竞争充分的专业队伍进入，尤其是在产权复杂、业主身份复杂的老小区，对这些房屋政府整体打包购买服务，可以锁定今后若干年的运维经费支出，也可减少往年常规安全巡查等支出以及一些不可预见的费用，发挥保险的经济补偿作用；另一方面可适度缓解政府经费随着楼龄增长而增加的幅度，降低专业技术服务产生的高额费用；在履行赔付方面，保险在损失、倒塌临时安置、撤离安置、人身伤亡等方面，也有着合理可控的标准。

(陶洁)

现场

物联网设备进驻，动态监测，及时预警

专业鉴定后的房屋安全实施的是精细化、差别化管理。来自北京中震工程检测公司的房屋安全结构工程师们为锡山区2000年前建造的老公房展开了全年在线的服务。

“这条实时的波形图反映的是旧改房屋的综合安全情况，如果曲线平缓无波，那就是状态正常，如果曲线突起，那就是预警危险，系统会自动提示和报警。”根据地理定位进入每一个想要查看的被服务社区，除了遍布楼栋的高清可旋转探头，再借助裂缝测宽仪、倾斜传感器等高科技物联网设备，全年24小时在线的实时检测分析就展开了。

记者通过系统联网查看了位于鹅湖镇蔡家场的一处高风险危旧房，只见视频镜头里的一栋老楼为多层楼宇，外墙由于年久失修看上去斑驳破损，楼道内不少粉刷层纷纷脱落，水泥砂浆层也有严重的风



化现象。更吓人的是，几处墙面靠天花板位置出现了长长的裂缝，一户居民采用数层红砖封闭原来镂空的水泥阳台外栏杆，由于荷载过重，小小的阳台底部也产生了一定程度的倾斜……“此处楼栋今年梅雨季系统预警了两次，工程师1小时内

协同技术员现场再次查验，经过反复比对裂缝大小、房屋的倾斜度等详细数据，提出修缮意见。”一名房屋安全结构工程师告诉记者。根据动态监测，及时预警并立即就位展开专业服务，为该处看似沧桑的旧房带来了安心。

延伸

2.0版本已经在路上

老旧房管理一直是城市管理的痛点、难点，有着经年沉疴，且直面群众利益和居住安全。锡山区的这套“事前防护”办法已经逐步完善成熟。根据《区危旧房屋专项整治实施方案》，锡山区住建局将继续指导各镇(街道)通过棚户区改造、异地安置、维修加固、原地翻建等多渠道、多途径推动

全区危旧房屋解危治理工作。

另悉，目前锡山区“旧管”按下了“加速键”，产权更替为私有的这些老旧住宅也将接受政府买单的管护服务，接受服务的老旧住宅范围进一步扩大。第二批文保公房修缮工程也将在住建和文体旅两个部门携手下启动开展，涉及东港镇务本堂、鹅

湖镇华氏堆栈等，累计建筑面积2447平方米。该区还在打造一个覆盖全区危旧房屋治理信息系统管理“云”平台，建立健全数据信息库，相关信息报送、安全巡查、解危治理等处置工作通过“智慧大脑”汇总分析并预警，预计10月底完成。

(晚报记者 陶洁/文、摄)