

在京单位央产房老旧小区综合整治探索

李佳航

中国国家博物馆 北京 100006

摘要：近年来，随着首都功能疏解工作和全市老旧小区综合改造工作的不断走深，北京市多部门于2020年联合印发《北京市老旧小区综合整治工作手册》，这是在以2015年制发的《北京市支持加快推进中央和国家机关老旧小区综合整治工作手册》为基础，旨在积极支持配合中央和国家机关开展工作，并将相关经验推广到北京市老旧小区综合整治项目的重要举措。也标志着央产房老旧小区综合整治工作的大规模铺开^[1]。

本文将以央产房的特殊性为主要背景，对央产房老旧小区综合整治工作要点难点展开讨论，针对难点热点问题，根据实践依据提出一些思考和探索，希望对相关单位和部门执行老旧小区综治工作尽绵薄之力。

关键词：央产房；老旧小区；综合整治；改造

1 央产房的特点

1.1 央产房的定义

央产房，即中央在京单位已购公有住房，是指职工按房改成本价或标准价购买的中央在京单位建设的安居工程住房和集资建住房；还包括职工根据国家政策，按照房改成本价或标准价购买的由中央在京单位直接管理的省部级干部住房；职工按房改成本价或标准价购买的原产权属于中央在京单位的危改回迁房以及各类其他承租类、公寓类住房。这类房产具有特殊的政策背景和管理体系，与社会商品房在房产管理、上市流程、物业管理、交易方式和维修费用来源方面都存在着较大差异。

1.2 在京中央单位住宅房屋的特点

建造年代跨度大：在京中央单位住宅房屋建造时间从建国初期到上世纪末均有分布。早期建造的房屋多为满足基本居住需求，结构简单，配套设施简陋；而后期建造的房屋在设计和功能上有所改善，但随着时间推移，也逐渐出现老化问题。

建筑风格多样：受不同时期建筑理念和审美影响，央产房呈现出多种建筑风格。既有具有时代特色的苏式建筑，也有较为简约的现代风格建筑，这给老旧小区综合整治中的外观统一和风貌协调带来挑战。

地理位置优越：大部分央产房位于北京市中心城区，周边交通、商业、教育、医疗等资源丰富的。然而，这也导致在整治过程中，需要平衡改善居住环境与周边既有功能布局的关系，协调难度较大。

原始设计不符合现代生活：因央产房建成年代多为上世纪90年代以前，各类住宅设施和住宅设计均不能够满足现代住宅生活的多种要求，这也给综合整治和改造施工的设计带来巨大难题、

1.3 央产老旧小区的产权情况

在京中央单位所属的央产房产权具有多元化的特点，央产老旧小区产权主体较为复杂，既有完全产权，也有部分产权。部分职工虽已购买房屋，但土地产权仍归单位所有，这在涉及土地使用、规划调整等整治工作时，容易引发产权纠纷和协调难题。

大部分央产房单位管理痕迹明显，许多央产老旧小区在建成后，长期由原单位负责管理和维护。单位在房屋分配、物业管理等方面有一套自己的制度和流程，与现行的市场化物业管理模式存在差异，在引入社会化管理时，需要逐步理顺关系，还要兼顾管理人员的去向、人员身份和人员安置问题，甚至在资金上要加大投入，才能与社会物业管理的标准持平。

2 老旧小区综合整治的内容和难点

2.1 老旧小区综合整治的主要工作内容

抗震加固：根据北京市关于老旧小区综合整治相关规定，1990年以前建成的房屋，在未进行抗震加固施工的情况下，进行老旧小区综合整治工作，应优先进行结构抗震加固，包括内部拉筋、外部钢结构、碳纤维加固、基础加固等多种方式，保障楼体结构稳定。

房屋本体修缮：包括屋面防水修复、外墙保温及粉刷、楼道修缮、门窗更换等。通过这些措施，提升房屋的安全性和舒适性，延长房屋使用寿命。

基础设施改造：对小区内的供水、供电、供暖、排水等基础设施进行升级改造。例如，更换老化的供水管网，解决跑冒滴漏问题；改造供暖系统，提高供暖效率；优化排水系统，增强小区的防涝能力。

环境整治：整治小区内的道路、绿化、停车设施等。重新铺设破损道路，增加绿化面积，合理规划停车

位,改善小区整体环境面貌。

节能改造:因我国节能型房屋概念生成较晚,老旧小区大多不符合现行的节能要求,因此老旧小区综合整治应以节能改造为重点,改造后趋向符合现行节能要求,尤其是楼体外保温和门窗、暖通系统、照明系统的节能改造显得尤为重要。

公共服务设施完善:增设或改造社区服务中心、老年活动中心、儿童游乐设施等公共服务设施,满足居民的日常生活需求。

2.2 老旧小区综合整治的工作难点

居民意见难统一。老旧小区居民构成复杂,年龄、职业、经济状况等差异较大,对整治工作的需求和期望各不相同。在整治方案制定过程中,难以平衡各方利益,导致居民意见难以统一,影响整治工作推进。

历史遗留问题多。央产老旧小区存在诸多历史遗留问题,如违章建筑、私搭乱建现象严重,部分房屋档案资料缺失等。这些问题增加了整治工作的复杂性和难度,需要花费大量时间和精力去梳理和解决,尤其是建筑底档的缺失,对设计环节的工作产生了巨大考验。

施工场地狭窄。老旧小区空间有限,施工场地狭窄,材料堆放、机械设备停放等面临困难。同时,施工过程中容易对居民的正常生活造成干扰,引发居民不满。

2.3 针对工作难点的应对措施

加强沟通协调,建立居民沟通协调机制,通过召开居民座谈会、问卷调查、上门走访等方式,广泛征求居民意见,充分了解居民需求,对合理意见予以采纳,及时调整整治方案,争取居民的支持和配合。

成立专项工作小组,针对历史遗留问题,成立由相关部门、原产权单位、社区居委会等组成的专项工作小组,集中力量解决违章建筑拆除、房屋档案资料收集整理,多渠道借调建筑底档,对无法调阅的档案,应进行细致摸排,确保设计方案符合楼体结构原装。

优化设计流程和施工组织设计,根据小区实际情况,合理规划施工场地,采用分段施工、错峰施工等方式,减少施工对居民生活的影响。同时,加强施工现场管理,做好安全防护和环境保护工作^[2]。

3 央产老旧小区综合整治的重点

3.1 央产老旧小区综合整治的主要内容

安全隐患消除:针对老旧小区年久失修的特点,应当对老旧小区建筑结构、强电线路、给排水管线、特种设备、安消防系统、人防系统几个重点项目进行优先改造。

对标新建小区提高居民居住水平:按照本区域平均物业服务标准,将缺失的物业管理功能逐步完善,应包

括但不限于安防监控系统、楼宇对讲系统、垃圾分类系统、给水系统、水净化系统、停车场管理系统、配电设备系统等。

将现有功能优化:根据居民实际需求,对小区的功能布局进行优化。例如,合理调整停车位布局,增加充电桩等设施,满足居民日益增长的停车和新能源汽车充电需求;整合公共服务设施,打造一站式社区服务中心,提高服务效率。

风貌保护:对于具有历史文化价值的央产老旧小区,注重保护其建筑风貌和历史特色。在房屋修缮和环境整治过程中,采用传统工艺和材料,保持建筑的原有风格,传承历史文化。

智慧化建设:引入智能化技术,提升小区的管理水平和居民生活便利性。如安装智能门禁系统、视频监控系統、智能垃圾分类设备等,实现小区的智能化管理。

3.2 老旧小区综合整治的急缓次序

老旧小区综治工作的实施中,应坚持安全隐患优先解决的重要原则,首先对存在安全隐患的房屋本体、基础设施等进行整治。如对屋面漏水严重、墙体开裂等影响房屋安全的问题,以及老化的供电线路、燃气管道等可能引发安全事故的设施进行优先改造。

其次应以居民基本生活需求保障为抓手,在解决安全隐患的基础上,优先完善与居民基本生活密切相关的设施,如供水、供暖、排水系统改造,道路修复等,提升居民的生活质量。

3.3 老旧小区综合整治的主旨

央产老旧小区综合整治的主旨是改善居民生活条件,提升城市品质。通过整治工作,让老旧小区居民共享城市发展成果,增强居民的获得感、幸福感和安全感。同时,提升城市整体形象,优化城市功能布局,促进城市可持续发展。

4 央产老旧小区综合整治的资金

央产老旧小区综合整治的资金来源主要有以下几个方面:

中央财政支持:中央财政设立专项资金,对央产老旧小区综合整治给予支持。主要用于房屋本体修缮、基础设施改造等重点项目。以近年来实践参考,多为国管局本级出资和发改委出资相结合,以部级机关本级为实施主体,下属单位分别立项的形式进行^[3]。

地方财政配套:北京市政府按照一定比例提供财政配套资金,与中央财政资金共同支持央产老旧小区综合整治工作。地方财政配套资金可用于环境整治、公共服务设施建设等方面。

产权单位出资：原产权单位作为央产老旧小区的建设和管理主体，承担一定的出资责任。原产权单位可根据自身实际情况，对小区整治工作提供资金支持，用于解决与单位相关的历史遗留问题或提升小区整体品质。

居民合理出资：鼓励居民根据自身受益情况，合理出资参与老旧小区综合整治。例如，在房屋内部装修、增设个性化设施等方面，居民可自行承担部分费用。同时，通过居民出资，增强居民对整治工作的参与感和责任感。

社会资本参与：积极引导社会资本参与央产老旧小区综合整治。通过政府购买服务、PPP模式等方式，吸引社会资本投入到小区的物业管理、公共服务设施运营等领域，实现资金的多元化筹集和可持续利用。

通过多元化资金来源，可以更好地解决老旧小区存在的多种问题，只依靠政府资金往往只能解决基础性问题，涉及到提升类改造项目还要依靠产权单位和民间资本进行投资，这类情况应根据产权单位和属地的不同情况个别分析。

5 老旧小区综合整治的施工管理

5.1 老旧小区综合整治工程的特殊性

施工环境复杂：老旧小区内居民正常生活与施工同时进行，施工过程中需要考虑居民的出行、噪音、粉尘等问题，施工环境较为复杂^[4]。

施工难度大：由于老旧小区建筑年代久远，房屋结构和地下管线情况复杂，施工过程中容易遇到不可预见的问题，如地下管线破损、房屋结构不稳定等，增加了施工难度。

施工安全风险高：老旧小区内人员密集，施工场地狭窄，机械设备停放和运行空间有限，容易引发安全事故。同时，施工过程中涉及到高处作业、动火作业等危险作业，安全风险较高。

5.2 老旧小区综合整治工程的施工管理要点

安全管理：建立健全安全管理制度，加强施工人员安全教育培训，提高施工人员安全意识。在施工现场设置明显的安全警示标志，做好安全防护措施，如搭建安全通道、设置围挡等。加强对危险作业的管理，严格执行审批制度，确保施工安全。

质量管理：制定详细的质量控制计划，明确施工质量标准和验收规范。加强对原材料和构配件的质量检验，确保使用合格的材料。在施工过程中，严格按照施工工艺和操作规程进行施工，加强质量检查和验收，及时发现和解决质量问题。

进度管理：根据整治工作内容和要求，合理制定施工进度计划。采用先进的项目管理方法，如网络计划技术，对施工进度进行动态监控和调整。及时协调解决施工过程中出现的问题，确保施工进度按计划推进。

文明施工管理：加强施工现场文明施工管理，减少施工对居民生活的影响。合理安排施工时间，避免在居民休息时间进行噪音较大的作业。采取有效的防尘、降噪措施，如设置洒水车、安装隔音屏障等。及时清理施工现场垃圾，保持小区环境整洁。

结语

央产老旧小区综合整治工作是提升居民生活品质、优化城市功能布局的重要举措。通过对央产房特点的深入分析，明确老旧小区综合整治的内容、难点、重点，合理筹集资金，并加强施工管理，能够有效推进央产老旧小区综合整治工作的顺利开展。在整治过程中，需要充分考虑央产房的特殊性，平衡各方利益，广泛征求居民意见，确保整治工作取得实效，积极利用好央产房的优势，让央产老旧小区焕发出新的生机与活力，为首都功能疏解和城市可持续发展做出积极贡献。同时，央产老旧小区综合整治工作也为其他类型老旧小区整治提供了有益的经验借鉴，推动首都老旧小区整治工作不断迈上新台阶。

参考文献

- [1]改善民生的壮举——来自北京海淀区老旧小区综合整治项目的咨询报告.史晋燕,徐丽,程文静[J].维普期刊专业版,2014,09.
- [2]实施城市老旧小区综合整治的思考[J].刘鸿儒.《城市建筑》.2016.
- [3]老旧小区综合整治组织管理探析[J].刘鸿儒.《江苏建筑职业技术学院学报》.2018.
- [4]中央国家机关老旧小区综合整治项目工程造价管理方案[J].百度文库.刘涛.2023.