

申城老旧商品房维修难如何破题

旧楼改造事关公共安全,代表委员共商解决方案



去年9月,《老叶较真》栏目报道虹口区玉龙大厦因外墙瓷砖不断掉落,不得不拉防护网保护居民安全,该小区想维修却因筹钱难陷入困境。报道指出,上海大量小区存在“楼到中年”的困境:外墙、管道等设施老化,维修资金短缺,责任界定模糊,业主共识难达成。1月27日,上海市律师协会召开“2026年上海律师参政议政新闻发布会”。会上,市人大代表金缨律师表示,她将在今年“两会”上,提出“2000年前后高层商品房外立面维修保障的解决方案”。

“楼到中年”的资金瓶颈

金缨律师说,近年来,上海陆续出现外墙瓷砖和装饰部件脱落等高空坠物涉及公共安全的问题,这些房屋主要是2000年前后建起来的一批商品房,尤其是粘贴外墙饰面砖的黏合剂经过多年风吹雨打,陆续老化。现在的情况是,媒体报道一处就整改一处,还不能从制度保障方面来解决问题。

虹口区政协委员吴海律师回答记者提问时说,老旧小区维修改造是《美丽上海建设三年行动计划(2024—2026年)》中“城市更新提质”的重要内容,既是改善民生福祉的关键举措,也是守住公共安全底线、提升城市品质的必然要求。但,资金短缺是旧楼改造最突出的难题。

吴海律师说,具体到部分小区,维修资金被违规侵蚀、开发商遗留“带病交房”等问题,也让政府兜底的合理性备受质疑。还有维修基金监管问题,也会让一些业主“翻旧账”,进一步加大了资金筹措的压力。

金缨律师说,他们调查了解到,很多小区的专项维修资金已经不能覆盖外墙排险维修的支出。2000年左右建设的高层商品房普遍面临公共收益低、专项维修资金不足的局面。

她以黄浦区半淞园路街道为例,33个房

龄超过20年的高层住宅小区中,有13个小区的专项维修资金账户余额已低于首期筹集金额的50%,房屋外墙维修费用尤其是措施费(搭设脚手架),现有专项维修资金难以覆盖相关支出,导致部分维修项目被迫搁置,公共安全隐患长期存在。比如,该街道的华浩苑小区,专项维修资金账户总额大约为200万元,但全面完成排险修缮需要800多万元。

工程报建的制度困境

金缨律师说,小区里涉及到维修问题,业主的第一反应就是找物业公司。但小区“高龄房屋”外立面的整改不是物业公司能轻松搞定的。外立面排险维修涉及安全检测、设计、预算、招标、资金监管、施工、监理、验收、审价、结算等多个环节。这些环节有较高的专业要求,一般物业公司并不具备相关能力。

工程报建受理方面也存在障碍。目前,上海市相关房屋排险修缮报建平台主要分为两类:一类是建管委平台,其报建对象主要为新建、改建、扩建等重大建设工程,以及涉及主体结构变动、需履行严格基本建设程序的工程项目,并未针对住宅重大维修项目设计适配报建流程;另一类是房屋修缮平台,明确面向政府公共财政投资额100万元及以上的住宅修缮工程,服务范围局限于财政资金支持

的项目。

对于通过业主自筹资金开展房屋维修的老旧商品房小区而言,此类项目既不符合建管委平台的重大建设工程报建条件,也无法纳入房屋修缮平台的受理范围,同时,若业主大会(业委会)作为建设单位,也不符合报建主体资格。

此外,政府补贴支持范围有限。根据现有补贴政策,财政按应急排险部分(含非居)的45%予以补贴,尽管该项政策可延用到老旧商品房维修中,但缺乏明确的补贴申领渠道和拨付流程。另一方面,外立面排险维修费用还涉及设计、投资监理、施工监理、招标代理、法律顾问等专业二类费用,也是维修总成本的重要组成部分,当前针对此类费用的专项补贴政策尚未建立。

资金筹集的多元探索

吴海律师提到的“翻旧账”,实际上是业主对业委会、物业的不信任。

金缨律师建议,房管部门应进一步规范专项维修资金使用的监管,加强“上海物业”小程序等官方公示渠道的推广使用,对未按规定上传信息的物业企业予以信用扣分;并指导属地街道牵头建立公共收益资金使用公示、年度审计制度、业委会规范化运作等方面

的全透明工作机制,保障业主知情权,并通过开展普法宣传培养和提升全体业主作为房屋所有者的责任意识。

在筹钱过程中,个人住房公积金提取的呼声也越来越大。金缨律师建议,将2000年左右商品房外立面等排险维修专项筹资纳入公积金提取计划,加快推进公积金提取用于此类维修的试点工作。

为解决筹钱难题,金缨律师还建议建立多元资金筹集保障机制。相关部门要将2000年左右的老旧高层商品房外立面排险维修列入年度计划,由政府财政资金给予应急抢险费用和二类专业费用的资金支持,积极引导全体业主完成筹集外立面排险维修资金。

除了业主筹资,还应拓展多元筹资渠道,比如推动保险机构研发针对商品房小区重大维修的专属保险产品;引入信托公司开展专项维修资金信托管理,提供短期资金垫付服务,后续从公共收益或业主补缴款中逐步偿还;对新建楼盘实行强制保险制度,明确开发商对高层商品房购买相应维修保险;引导业主大会为小区购置维修保险,降低突发维修风险带来的资金压力,等等。

吴海律师直言,旧楼改造事关公共安全。虹口玉龙大厦等案例警示我们,改造刻不容缓,相关部门应结合行动计划,构建“政府引导、多方参与、业主体”的共治模式:政府加大财政倾斜和政策支持,畅通社会资本参与渠道;通过“三会制度”引导业主参与,明确出资比例,化解共识难题;落实紧急维修制度,优先整治安全隐患。唯有凝聚政府、企业、业主合力,才能破解旧楼改造困局,让老旧小区焕发新生。

文/晨报记者 叶松丽
图/晨报记者 张佳琪



物资回收

渝水堂 高价收购

红木家具·老家具·字画·扇子·印章·像章·老服装·小人书·紫砂壶·玉器·瓷器·地址:多伦路文化名人街182号(近四川北路)
热线电话:65407260 13601926417
高经理 免费上门服务

投放热线:22895373

《新闻晨报》综合分类、遗失、注销各类声明广告