

老旧危房安全管理中的难点与对策

罗进晔

广州市番禺区建设工程质量检测中心，广东广州，510000；

摘要：随着城市化进程的加快，老旧危房问题日益凸显，给城市管理和居民生活带来了诸多安全隐患。本文详细分析了老旧危房安全管理中存在的难点，包括法律法规不健全、房屋所有人安全意识薄弱、资金筹措困难、技术鉴定与监测手段落后等，并针对这些难点提出了相应的对策，如完善法律法规体系、加强宣传教育、建立多元化资金筹措机制、引入先进技术等。通过本文的研究，旨在为老旧危房安全管理提供有益的参考和借鉴。

关键词：老旧危房；安全管理；法律法规；资金筹措；技术鉴定

DOI：10.69979/3029-2727.25.05.039

引言

老旧危房是指建造年代久远、结构老化、存在安全隐患的房屋。这些房屋不仅影响城市形象，更对居民的生命财产安全构成严重威胁。近年来，随着城市化进程的加快，老旧危房问题日益凸显，成为城市管理和居民生活中的一大难题。因此，加强老旧危房安全管理，及时消除安全隐患，对于保障居民生命财产安全、提升城市形象具有重要意义。

1 老旧危房的安全管理特点概述

老旧危房安全管理是一项复杂而细致的工作，其特点主要体现在以下几个方面。

一是老旧危房安全管理强调预防性，通过定期检查、结构评估等手段，及时发现并处理房屋存在的安全隐患，避免事故发生。这一过程注重科学性与专业性，依据国家相关建筑安全标准执行，确保评估与整改措施的有效性和合法性。

二是老旧危房安全管理具有综合性，不仅涉及房屋结构本身的安全加固，还包括周边环境、配套设施的安全考量，如排水系统、电气线路的老化更新等，确保整体居住环境的和谐与安全。

三是实施过程强调社会参与性，政府、社区、业主等多方需协同合作，形成合力。政府提供政策指导和资金支持，社区负责日常巡查与居民沟通，业主则需积极配合整改工作，共同推动危房治理进程。

此外，信息化管理手段的应用也是其特点之一，通过建立危房档案数据库，实现信息的高效整合与快速响应，提高管理效率与透明度。

2 老旧危房安全管理中的难点

2.1 法律法规不健全

目前，我国在老旧危房安全管理方面的法律法规尚不完善，导致在实际操作中缺乏明确的法律依据。一方面，现有的法律法规对于老旧危房的认定、处理流程等缺乏具体规定，使得相关部门在处理老旧危房问题时无章可循；另一方面，由于法律法规的不健全，一些房屋所有人在面临老旧危房改造或拆除时往往存在抵触情绪，给管理工作带来困难。

2.2 房屋所有人安全意识薄弱

房屋所有人作为老旧危房安全管理的首要责任主体，其安全意识直接影响到老旧危房安全管理工作的成效。然而，在现实生活中，一些房屋所有人对于老旧危房的安全隐患认识不足，缺乏主动改造或拆除的意愿。他们往往抱有侥幸心理，认为自己的房屋虽然老旧但尚能居住，不愿投入资金进行改造或拆除。这种安全意识薄弱的现象在一定程度上加剧了老旧危房安全管理的难度。

2.3 资金筹措困难

老旧危房改造或拆除需要大量的资金投入，而资金筹措困难是当前老旧危房安全管理中的一大难点。一方面，由于老旧危房大多位于城市中心区域，土地价值较高，但房屋所有人往往因经济困难无法承担改造或拆除的费用；另一方面，政府在老旧危房改造或拆除方面的投入有限，难以满足实际需求。因此，如何筹措足够的资金成为制约老旧危房安全管理工作的关键因素之一。

2.4 技术鉴定与监测手段落后

技术鉴定与监测是老旧危房安全管理的重要环节。然而，当前我国在老旧危房技术鉴定与监测方面还存在一些问题。一方面，由于缺乏专业的鉴定机构和人员，一些地区在老旧危房鉴定方面存在不准确、不及时的现

象；另一方面，由于监测手段落后，一些地区无法及时掌握老旧危房的安全状况，给管理工作带来不便。这些问题在一定程度上影响了老旧危房安全管理的效果。

3 老旧危房安全管理中的对策

3.1 完善法律法规体系

针对老旧危房安全管理中法律法规不健全的问题，应加快完善相关法律法规体系。一方面，应制定因违反河道、农田、林业保护等用地法规而无法拆除重建解危的老旧危房的规章制度及处理流程规定，明确各部门的职责和权限，为管理工作提供明确的法律依据；另一方面，应加大对违法行为的处罚力度，提高房屋所有人的法律意识和安全意识。通过完善法律法规体系，为老旧危房安全管理工作提供有力的法律保障。

在具体操作中，可以借鉴国内外先进经验，结合我国实际情况，制定出台《老旧危房安全管理条例》等规范性文件。这些文件应明确老旧危房的处理程序、资金筹措方式、责任追究等内容，为管理工作提供全面、具体的指导。

3.2 加强宣传教育，提高安全意识

针对房屋所有人安全意识薄弱的问题，应加强宣传教育，提高房屋所有人的安全意识和法律意识。一方面，可以通过发放宣传资料、举办讲座、开展培训等方式，向房屋所有人普及老旧危房的安全知识和法律法规；另一方面，可以通过媒体宣传、案例警示等方式，增强房屋所有人对老旧危房安全隐患的认识和重视程度。通过加强宣传教育，引导房屋所有人积极配合政府开展老旧危房安全管理工作。

在具体操作中，可以充分利用社区、学校、企业等基层组织的优势，组织专业人员深入基层开展宣传教育活动。同时，还可以通过建立老旧危房安全管理信息平台，及时发布相关信息和政策法规，方便房屋所有人了解和管理自己的房屋。

3.3 建立多元化资金筹措机制

针对资金筹措困难的问题，应建立多元化资金筹措机制。一方面，政府应加大对老旧危房改造或拆除的投入力度，通过财政补贴、税收优惠等方式鼓励房屋所有人进行改造或拆除；另一方面，可以引入社会资本参与老旧危房改造或拆除项目，通过市场化运作实现资金筹措。此外，还可以探索建立老旧危房安全管理基金，通过社会捐赠、政府拨款等方式筹集资金，用于支持老旧危房安全管理工作。

在具体操作中，可以制定出台相关政策措施，明确

政府、社会资本和基金在老旧危房改造或拆除中的投入比例和运作方式。同时，还应加强对资金使用的监管和审计力度，确保资金的安全和有效使用。

3.4 引入先进技术，提高鉴定与监测水平

针对技术鉴定与监测手段落后的问题，应引入先进技术提高鉴定与监测水平。一方面，应加强对老旧危房鉴定机构和人员的培训和管理力度，提高他们的专业素质和技能水平；另一方面，应引入先进的监测设备和手段对老旧危房进行实时监测和预警。通过引入先进技术可以提高鉴定与监测的准确性和及时性为老旧危房安全管理工作提供有力的技术支持。

在具体操作中可以采用无人机巡查、遥感监测等现代化技术手段对老旧危房进行实时监测和预警。同时，还可以建立老旧危房安全管理信息系统将相关信息进行数字化管理和分析提高管理效率和准确性。此外，还可以加强与科研机构、高校等单位的合作开展老旧危房安全管理相关技术的研发和创新推动技术水平的不断提升。

4 老旧危房安全管理中的实践探索

4.1 泰州市老旧危房安全管理实践

泰州市作为江苏省的一个重要城市，在老旧危房安全管理方面进行了积极的探索和实践。该市通过加强组织领导、完善政策法规、强化宣传教育、建立资金筹措机制等措施，有效推动了老旧危房安全管理工作开展。

在具体操作中，泰州市政府成立了老旧危房安全管理领导小组，负责统筹协调各部门的工作。同时，该市明确了老旧危房的认定标准、处理程序和责任追究等内容。此外，泰州市还加强了宣传教育力度，通过媒体宣传、社区讲座等方式提高了房屋所有人的安全意识和法律意识。在资金筹措方面，泰州市政府通过财政补贴、社会资本引入等方式筹集了足够的资金用于支持老旧危房改造或拆除项目。这些措施的有效实施为泰州市老旧危房安全管理工作提供了有力的保障。

4.2 宁夏老旧危房排查整治实践

宁夏回族自治区在老旧危房排查整治方面也进行了积极的探索和实践。该区通过建立老旧房常态监测机制、精准实施房屋安全性辨识鉴定等措施有效推动了老旧危房排查整治工作的开展。

在具体操作中，宁夏回族自治区政府建立了三级巡查报告处置制度明确了房屋所有人（使用人）的日常主动发现申报责任、属地主体责任和行业部门监管责任。同时，该区还引入了专业的鉴定机构和人员对老旧

危房进行安全性辨识和鉴定确保了鉴定结果的准确性和及时性。此外，宁夏回族自治区还加强了与相关部门的信息共享和协作配合形成了监管合力提高了排查整治的效率和质量。这些措施的有效实施为宁夏回族自治区老旧危房排查整治工作提供了有力的支持。

4.3 广州市借助科技赋能助推房屋安全管理高质量发展

为加强房屋安全管理，自 2023 年起，广州市番禺区秉持“预防为主、防治结合、确保安全”的原则，由区房屋安全管理等部门携手第三方监测公司，开发了房屋安全实时监测预警系统。该系统借助无人机航测、智能传感、智慧巡检等技术手段，在部分老旧危房和中试点开展 24 小时动态安全监测与预警管理，推动“人防+技防”监管模式落地。

一方面，“人防”发力，强化日常监管，做好危险房屋健康巡检工作。区房屋安全管理等部门为老旧危房配备“番禺区房屋健康码”，按“一户一档”标准构建房屋数字化信息档案。区、镇（街）工作人员在巡检时，登录巡查记录的小程序，扫码即可完成房屋日常巡检。主管部门还能在线收集巡检数据，开展汛期安全监管。

另一方面，“技防”聚焦，紧盯重点区域，实现 24 小时监测预警。结合房屋安全评估鉴定结果，在房屋不同角度加装智能传感器，可对房屋整体倾斜、地面不均匀沉降开裂、房屋承重柱竖向裂缝、承重墙斜裂缝、构建物明显露筋或腐朽、墙梁柱结点明显裂缝等隐患问题进行 24 小时监测。同时，组织专业技术人员及时收集系统预警数据并分析研判，依据问题制定相应处置措施。

5 老旧危房安全管理中的案例分析

5.1 某老旧小区危房改造案例

某老旧小区位于城市中心区域，由于建造年代久远，房屋结构老化严重，存在安全隐患。该小区的房屋所有人普遍经济困难，无法承担改造费用。针对这一问题，当地政府采取了以下措施：一是通过财政补贴和社会资本引入等方式筹集了足够的资金用于支持改造项目；二是组织专业机构对房屋进行了安全性鉴定和评估；三是制定了详细的改造方案和施工计划并严格按照计划进行了施工。经过改造后，该小区的房屋结构得到了有效加固和改善居民的生活质量得到了显著提升。

5.2 某城中村危房拆除案例

某城中村位于城市郊区由于地理位置偏远和经济

条件落后，该城中村的房屋大多建造于上世纪七八十年代，结构老化严重且存在安全隐患。针对这一问题，当地政府采取了以下措施：一是通过宣传教育和政策引导等方式提高了房屋所有人的安全意识和法律意识；二是组织专业机构对房屋进行了安全性鉴定和评估；三是制定了详细的拆除方案和补偿政策并严格按照政策进行了拆除和补偿工作。经过拆除后，该城中村的地块得到了有效利用和开发为城市的发展提供了新的空间。

6 结论与展望

6.1 结论

本文通过对老旧危房安全管理中的难点与对策进行研究和分析，得出了以下结论：一是老旧危房安全管理中存在法律法规不健全、房屋所有人安全意识薄弱、资金筹措困难和技术鉴定与监测手段落后等难点；二是针对这些难点可以采取完善法律法规体系、加强宣传教育提高安全意识、建立多元化资金筹措机制和引入先进技术提高鉴定与监测水平等对策；三是通过实践探索和案例分析可以发现这些对策在实际操作中具有可行性和有效性能够推动老旧危房安全管理工作开展并取得显著成效。

6.2 展望

未来随着城市化进程的加快和居民生活水平的提高老旧危房安全管理将面临更多的挑战和机遇。一方面需要继续加强法律法规建设和宣传教育力度提高全社会的安全意识和法律意识；另一方面需要不断创新资金筹措机制和技术手段提高老旧危房安全管理的效率和质量。同时还需要加强与相关部门的协作配合形成工作合力共同推动老旧危房安全管理工作开展。相信在全社会的共同努力下老旧危房安全管理问题一定能够得到有效解决为城市的发展和居民的生活创造更加安全、美好的环境。

参考文献

- [1] 于习化. 城镇既有房屋建筑物安全管理研究 [J]. 四川建材. 2018, (5).
- [2] 李东旭, 卢云祥, 董艺. 城市房屋质量安全管理体系存在的问题及对策 [J]. 绿色建筑. 2018, (3). 54-55.
- [3] 杨熔. 建筑安全管理存在的问题及对策 [J]. 建筑工程技术与设计. 2018, (18).
- [4] 关淑君, 姚爽, 李文婷, 等. 我国既有建筑安全管理措施建议 [J]. 工程质量. 2016, (8).