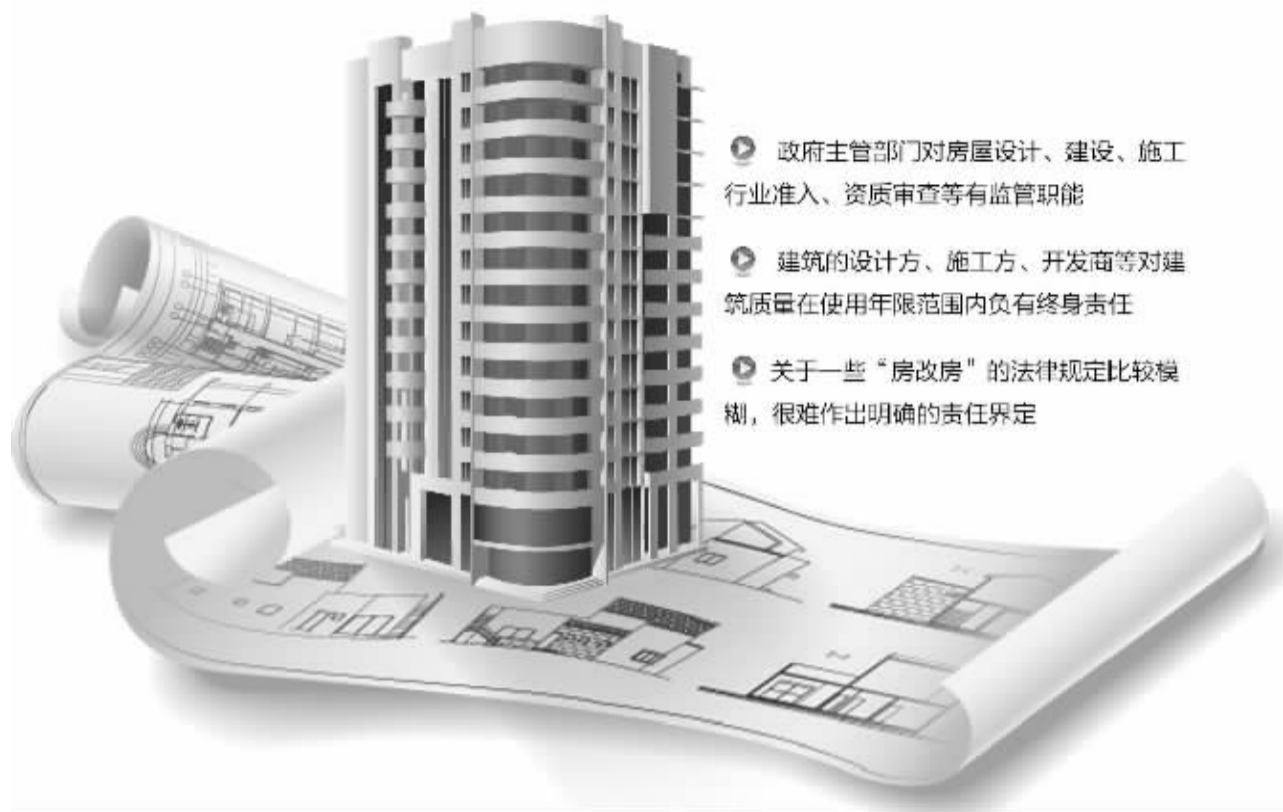


房屋质量安全由谁负责到底

本报记者 亢舒

视点

近期，上海、浙江、江苏等地的多幢居民楼连续发生开裂、沉降、坍塌等事故，使房屋质量特别是上世纪七八十年代建设的一批居民楼质量问题受到社会关注。对此，许多百姓提出疑问，房屋质量安全该由谁来负责？一旦房屋存在质量问题，该如何维护自己的权益？



- 政府主管部门对房屋设计、建设、施工行业准入、资质审查等有监管职能
- 建筑的设计方、施工方、开发商等对建筑质量在使用年限范围内负有终身责任
- 关于一些“房改房”的法律规定比较模糊，很难作出明确的责任界定

频频出现的居民楼质量安全事故，让人们开始关注自己居住的房屋。对于房屋质量，很多人只是在买房时较为关心，真正居住后却很少问津。带着读者的诸多疑问，《经济日报》记者对此问题进行了采访。

普通房屋设计使用50年

对于正在建设的住宅工程，我国有一系列法律条文进行规范。各级住房城乡建设部门在建筑的设计、施工、材料、市场准入及基建程序是否合法、合规等方面，负有行政职责。

中国建筑科学研究院建筑设计院院长马立东说，我国的建筑标准体系大约每10年修订一次，随着标准的不断修订，建筑的安全程度也越来越高。根据法规标准，不同种类的房屋，设计使用年限也有所不同。一些重要的公共建筑设计使用年限长达100年，普通居住的房屋设计使用年限大多为50年。

“20年前建的房子，尽管按照当时的标准是合格的，按现在标准不一定合格。但理论上讲，如果严格按照当时的标准建造，其寿命也应该能够达到设计使用年限。”一位业内专家告诉记者。

谁对建筑质量负终身责任

那么，对已使用较长时间的居民楼类建筑，其安全该由谁负责呢？政府主管部门对房屋设计、建设、施工行业准入、资质审查等有监管职能。对老旧房屋进行安全排查后，如果能够明确房屋存在的问题是由开发、设计、施工不当造成，则房屋的设计、施工、房地产开发方面对房屋承担赔偿责任、修缮等责任。

有关专家告诉记者，应该明确的是，并不是开发商将房子交到住户手上就完成了任务，建筑的设计方、施工方、开发商等对建筑质量在使用年限范围内负有终身责任。一旦在设计使用年限期间出现质量问题，相关责任方有修缮、赔偿等义务，严重的还要负刑事责任。

“业主可以委托有资质的鉴定机构对住宅进行鉴定。明确房屋质量安全责任后，是设计方面的问题找设计方，是施工的问题找施工方，是开发商的问题找开发商。”这位专家告诉记者。

马立东说，房屋所有者委托具有相关资质的检测单位，对建筑安全进行检测后，可以委托设计单位作出修缮方案；对存在质量问题的老旧建筑，只要按照现行规范进行科学合理的加固改造施工，大多能重新符合现有安全标准。当然，如果不再符合相关安全标准需要拆除的，则必须进行拆除。由此产生的

费用、造成的损失，房屋产权人可以向责任方追讨。

广东君厚律师事务所律师黄罗平告诉记者，自己接触到的咨询和诉讼中，有一些房屋质量问题属于使用过程中的正常损耗，如果需要进行修补，可以召开业主委员会，按照相关程序启动住房维修基金的使用。这与房屋质量问题并不完全相同。

“房改房”缺明确依据

在我国，有一类房屋被称为“房改房”。这些房子原来通过单位分配方式提供给个人居住，房改后，个人购买了住房产权。这类房屋距今大多已有二三十年甚至更长时间，一些质量问题逐步显现出来。黄罗平表示，“房改房”通常的建设主体是住户所在单位。

目前，一些单位效益较好，资金比较

充足，即便“房改”后房屋产权归个人，单位仍在负责修缮。但还有很多“房改房”，原来的单位已倒闭或解散，如果能够找到设计、建设、施工单位，则房屋一旦出现质量问题，可由设计、建设、施工单位进行修缮或赔偿；如果无从寻找，那么责任的界定就比较麻烦了。

黄罗平认为，这类“房改房”一旦出现较为严重的房屋质量问题，法律规定比较模糊，很难作出明确的责任界定，缺少相关法律依据。

马立东表示，理论上当建筑已届设计使用年限，应该委托具有相关资质的检测单位对建筑安全进行检测。如果检测鉴定没有问题，则可以继续居住，并再次评估使用年限。如果经检测存在问题，但主体结构能达到安全标准，应该对受损部分进行加固改造。如果检测结果主体结构存在问题，不具备继续居住条件，则应该进行拆除。

做法

浙江将建“一楼一档”永久登记制度

近日，浙江省抓紧对老旧小区进行排查。浙江省政府要求在全省范围内排查存在安全隐患的老楼、危楼，更好地维护群众的生命财产安全。

据悉，此次排查主要突出5个重点，即老楼危楼必查、受灾房屋必查、保障住房必查、重要公建必查、群众反映必查。其中，又以上世纪七八十年代及90年代前期建设的建造标准低、年久失修失养、安全隐患大的老房危房和建成时期较长的保障房及早年建的公房、自建房、联建房等为重中之重。

据浙江省住建厅初步统计，全省城

镇既有住宅房屋总量约21万幢、740万套。其中，上世纪八九十年代建成的约有5万幢、180万套。这一时期建造的房屋，大多质量标准较低，加上每年的台风对房屋质量产生很大影响，安全隐患日益突出。对此，浙江将一对一排查危旧房安全状况、老旧房屋管理维护状况，将大排查覆盖到每一个小区，每一幢楼房。同时，排查保障性住房质量安全状况、排查在建工程安全状况、排查公共场所安全状况。

在排查过程中，浙江要求针对存在的问题明确提出针对性的处置方案，该

停用的要坚决停用，该撤离的要坚决撤离，该拆除的要尽快拆除，该加固的要及时加固。

根据部署，浙江将在6月底前完成基本排查任务，同时在9月底前建立“一楼一档”的永久登记制度，做到有图可查，有数据可查。

大排查后，浙江将综合研究有利于加快危旧房改造的政策、房屋征收拆迁的政策，探索创新危旧房综合治理，并建立完善条块结合、分工明确、相互配合的监管体制。

文/本报记者 黄平 实习生 陈逸宁

正本清源 理性看

短期大幅降低煤炭利用不现实

创新技术、清洁利用是解困出路

□ 陈庆修

近一阶段，煤炭业持续受到社会关注：一方面，经济增速下行和结构调整导致煤炭业需求减弱、利润下降。据报道，目前一吨煤的利润买不了两瓶饮料。另一方面，随着环保压力加大，煤炭在我国能源结构中占比较大而成为众矢之的。对此，有观点认为，应借机大幅压缩煤炭企业和产能，或可淘汰三分之一以上；还有观点提出，要使煤炭在我国能源结构中占比降至50%以下。该怎样看待这些观点？

据统计，我国每年烧掉全世界几乎一半的煤炭用于发电、炼钢、水泥等重化工业。2013年，尽管我国严格淘汰落后产能，但全国煤炭产量仍达37亿吨，产能严重过剩导致行业效益大幅下降。今年以来，市场供求总量宽松、结构性过剩的态势仍未改变。

煤炭的优点是廉价且分布广泛，缺点是开采过程安全性差、使用过程污染严重。目前，我国烧煤所释放的二氧化硫、氮氧化物分别占全国排放量的75%和85%。这些有害物质在空气中经过一系列化学反应，会结成微小的二次颗粒物，这是形成PM_{2.5}的原因之一。

目前，全球大气污染已接近生态环境承载力极限。治理大气污染的最好

● 今年以来，煤炭行业市场供求总量宽松、结构性过剩的态势仍未改变

● 由于成本、技术、产业结构、生活方式等因素的制约，在未来相当长的时期内，煤炭在我国能源结构中的地位还难以被取代

● 出路在于，创新技术手段去除污染，开辟清洁利用之路，达到去害存利的目的

方式，当然是尽量用其他清洁能源替代以煤炭为代表的化石能源。

在全球能源使用结构中，石油占34%、煤占24%、天然气占21%、核能占7%、可再生能源占14%。反观我国能源构成，2013年煤炭仍高达65%、石油19%、天然气5%、非化石能源11%。由于成本、技术、产业结构、生活方式等因素的制约，在未来相当长的时期内，煤炭在我国能源结构中的地位还难以被取代。

需要强调的是，尽管我国短期内还离不开煤炭，但也必须下决心推进技术创新和科学管理，积极寻求煤炭的清洁高效利

用之路，提高经济效益和生态效益。

目前，成熟实用的煤炭清洁利用技术分为两种类型：一是地下气化法，用于尚未开采的煤炭；二是已开采煤炭的清洁利用技术。

煤炭地下气化技术，是对处于地下的煤炭进行有控制的热化学作用而产生可燃气体的过程。煤炭地下气化燃烧后的灰渣留在地下，无固体废物排放，大大减少了地表下沉，减少了废物和粉煤灰堆放及其对地面环境的破坏。煤气可以集中净化，脱除焦油、硫和粉尘等有害物质，大大减少重金属、含硫化合物

等所造成的污染。对于通常难以开采或开采经济性、安全性较差的薄煤层、深部煤层、“三下”（道路、河流和建筑物下）压煤，以及高硫、高灰、高瓦斯煤层、浅海煤层，地下气化法更具有突出的优越性。同时，煤炭地下煤气化站投资比传统煤矿低40%，生产效率则相当于露天采煤，约为矿井采煤的4倍，应用前景广阔。

不过，地下气化法的难点在于对技术要求高，如有不慎会造成新的环境问题。而对于已开采的煤炭的清洁利用技术，主要有煤的液化、气化及循环流化。

煤的液化和气化，是将煤在燃烧之前转化为液体或气体。这改变了煤的通常燃烧方式，显示出了巨大的节能环保优势。据了解，中国科学院水煤浆研究团队已可将煤炭燃烧效率稳定在95%至98%。循环流化床技术主要使用循环流化床锅炉，确保每个颗粒都充分燃烧，燃烧效率可保持在98%至99%以上。

总之，以煤炭为代表的化石能源是造成大气污染的重要原因。但由于客观条件的限制，现阶段还不得不继续使用这类能源。出路在于，创新技术手段去除污染，开辟清洁利用之路，达到去害存利的目的。

观点声音

清华大学教授李稻葵——

不同意“房地产崩盘说”

据新华社电 “网上很多人说我在写文章说‘中国房地产正在大崩盘’，那个不是我的文章，我也不同意那个观点。我认为中国房地产确实正在出现转折，从过去高歌猛进转到温和增长，甚至是局部的缓和下降，但不是崩盘。”清华大学教授李稻葵说。

9日在杭州举行的“清华EMBA名师管理论坛”上，李稻葵围绕“新领导时代的经济大势”展开了主题演讲。

出现转折的原因何在，李稻葵认为，主要是因为房地产在过去十年的发展，已经超出了百姓的生活需要以及实体经济所能支撑的限度，所以需要出现一定的调整。

“房地产市场在进入缓和期，但我不同意房地产崩盘的观点，因为中国在买房子的大部分家庭是付清了或者是付了很高的首付，不会恐慌性抛售，这跟美国经济完全不一样。”李稻葵说。

李稻葵认为，中国房地产市场最有可能的趋势是销售量下降，价格缓慢调整。

中国职业经理人协会会长洪虎——

民企“子承父业”遇挑战

本报北京5月11日讯 记者黄鑫报道：中国职业经理人协会会长洪虎今日表示，今年将大力推进建立社会化职业经理人资质评价试点工作，选择2到3个省或直辖市开展试点。

洪虎是在中国职业经理人协会第一届会员大会第二次会议上如此表示的。洪虎认为，近年来我国民营经济面临发展的新问题，“子承父业”的传承方式遇到了接班人“断层”的挑战，这也使对职业经理人的需求不断增长。但目前我国还未形成较为成熟的职业经理人市场，尚未建立职业经理人资质评价制度，导致供需对接不畅。

洪虎介绍说，拟展开的社会化职业经理人资质评价试点包括：地方职业经理人资质评价制度试点，在江苏省试点基础上，今年再继续选择2至3个省或直辖市开展试点，未来把地方职业经理人资质评价制度与全国制度对接起来；开展高新技术开发区高新技术类中小企业职业经理人资质评价试点，今年将首先在上海市高新技术区试点；在工业和信息领域探索职业经理人素养评价中的诚信评价等。

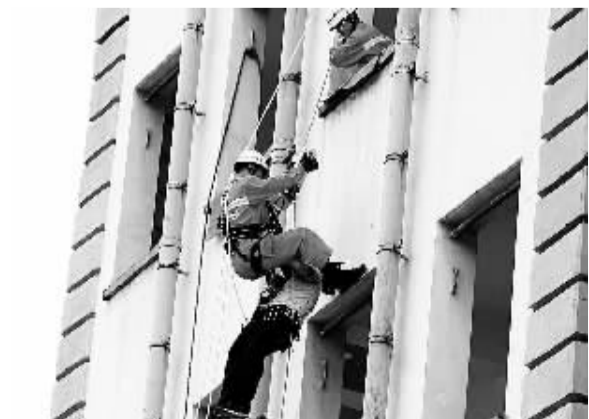
“在我国职业经理人资质评价体系发展过程中，一度出现乱收费、滥考试、滥发证书等问题，加快建立规范的社会化资质评价制度，是职业经理人队伍建设的紧迫任务。”洪虎表示，中国职业经理人协会将以推动建立社会化职业经理人资质评价制度为目标，推动建设高水平、专业化的职业经理人队伍，逐步实现职业经理人队伍的职业化、市场化、专业化和国际化。

现场

多地进行防灾减灾演练



5月11日，北京西城区红莲广场，应急志愿者正在讲解示范灭火器的使用。当日，北京举行“邻里守望 平安家园”——2014全国防灾减灾日应急志愿者社区宣教活动。200余名应急志愿者在北京各区县现场开展防灾减灾知识和自救互救技能宣讲活动。 本报记者 赵晶摄



5月10日，河北省廊坊市在武警学院训练场举行地震应急救援演练。廊坊军分区民兵应急分队以及交通、建设、电力、通信、燃气等抢险救援队伍1000余人参与。 本报记者 李景摄

本版编辑 张伟 牛瑾
美编 夏一
本版邮箱 jrbjrcj@163.com