

## 房屋外墙脱落伤人伤物频发

该由谁负责?  
由谁来维修?

“近期,广东、湖北、江西、安徽和上海等多地发生房屋外墙脱落导致人员伤亡和财产损失,引发社会广泛关注。

“新华视点”记者调查发现,房屋外墙脱落近年来有逐渐增多趋势,事故发生后,常常出现维修责任不明、各方推诿、筹集资金困难等问题。

## ■外墙脱落事件为何频发?

11月28日,广东省江门市一旧房外墙脱落,砸伤人行道上的一位老人。11月中旬,江西省吉安市一小区居民反映,该小区外墙瓷砖经常掉落,已经有人被砸伤。不久前,湖北省武汉市一栋33层的楼房部分外墙突然脱落,落下的石块砸中路过的网约车,司机不幸当场身亡。

今年3月,上海市中心城区接连发生两起高楼外立面脱落事件:黄浦区一小区内一幢居民楼外立面发生部分脱落,恰好经过的居民被砸中后不幸身亡;长宁区一幢大楼的外墙瓷砖突然脱落,砖块落地碎片飞溅,伤及一名行人。

建于1999年的北京市海淀区某住宅小区,近年来被外墙屡屡掉砖所困扰。仅最近一年内,脱落的墙砖就接连砸坏了4辆私家车,有的车主4万元修车费无人负担,居民每天出入楼门都担心人身安全。

安徽合肥、蚌埠等地相继发生了外墙保温层脱落砸毁车辆事故,居民新买的车变成了“敞篷”。

房屋外墙为何脱落?多位业内人

士称,除房屋外墙老化外,外墙脱落的主要原因还包括缺乏防水性能的外墙保温层材料在一段时期内的广泛应用。

一家建筑央企的质量总监告诉记者,上世纪90年代末开始,我国大面积推广外墙保温层和装饰层,但由于早期采用的外墙保温层材料吸水性较强,下雨后墙内保温层积水,冬冷夏热,反复热胀冷缩,导致外墙保温层胀裂脱落。主管部门意识到这个问题后,从2017年开始推行吸水率低的外墙保温材料及弹性防水涂料。

上海一家专门从事历史建筑保护的物业机构张经理告诉记者,上世纪90年代,一批高端住宅外墙采用了一种保温面板,还有不少楼房使用了墙面砖,保温面板和墙面砖较易脱落,2000年之后,各地陆续禁止此类材料应用于外墙。

很多业内人士谈到,20多年建设的一些住宅逐渐老旧,外墙掉砖日渐频繁,部分高楼外立面因此变得残缺零乱,如楼体上长着难看的疤痕。

## ■谁负责?谁维修?

外墙脱落屡屡造成人身伤害和财产损失,该由谁负责?谁维修?

法律明确规定,建设工程在保修范围和保修期限内发生质量问题的,施工单位应当履行保修义务,并对造成的损失承担赔偿责任。

据建筑业业内人士介绍,外墙抗渗漏的保修期为5年,外墙装饰工程的保修期为2年。“外墙脱落往往发生在交付7年之后,保修期内发生的情况较少。”一家央企建筑工程监理负责人称。

如果保修期已过,脱落的外墙谁来修?依据物权法第70条规定:业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。根据民法典第273条规定:业主对建筑物专有部分以外的共有部分,享有权利,承担义务;不得以放弃权利为由不履行义务。

上海交通大学中国城市治理研究院教授陈杰说,产权人有维护建筑、保障其不造成公共风险的责任,但建筑物及其外立面的维护是很专业的事,需要细分相关部门的责任归属。

北京林业大学经济管理学院物业管理系主任程鹏说,保修期外,业主作为住宅楼公共部分的共有人,有维修保养该大楼并保证其安全的义务。全

体业主需要筹集和使用公共维修资金,经业主履行一定程序决策后,专项用于外墙的维修。

记者调查发现,动用维修基金需要业委会同意,要走规定程序,如果业委会不同意或者业主意见达不成一致,维修就常常陷入扯皮的情形。

“业主诉求不同,有的事不关己高高挂起,有的不想出钱。”不少物业经理反映,小区外墙脱落往往一次仅出现一两户,但修起来会涉及上下两三层楼,而且维修过程短则半个月,长的要两个多月,影响多户的正常生活,想要维修遇到的阻力比较大。

一位居委会负责人告诉记者,是否维修外墙需要经过业主大会投票来决定,要有告知期,必须确保知会全部业主,这项工作往往耗时多日。如果多数业主同意修,还要进行7天公示,并上报街镇有关部门审批,然后进行招标,选择维修方。“整个流程走下来,如果顺利也要5个月至6个月。如果多数业主不同意,则要视情况由街镇相关部门决定是否启动应急程序,从启动到维修完成,要耗时1年至2年。”该负责人说。

此外,有的小区没有业委会,出现外墙脱落情况后申请维修基金非常困难;有的小区公共维修基金也存在金额不足、申请流程复杂等问题。

## ■如何切实破局?

多名一线城市街道办事处负责人说,长期以来,建筑物外立面及其附属物缺乏有效的安全检测和维护机制。建筑所有者、使用者均不知道该履行哪些例行的检查和维护义务,相关部门对此也缺乏必要的指导。

程鹏等专家认为,楼房外墙脱落的情形比较复杂,责任划分需要甄别,具体情况具体分析。

上海市虹口区曲阳路街道办事处副主任王佳伟认为,建筑需要维修的就要尽快启动相应程序;确有客观困难的,政府可给予补贴或纳入专项工程。

“无论业委会、居委会还是物业公司,都难以承受伤人太重。”陈杰认为,从长远看,如果房屋及外立面已经过了质保期或房龄超过20年,应强制性规定每隔若干年大修一次。

从目前妥善解决问题的小区来看,多数是得益于老旧小区综合改造。如云南省红河州蒙自市千福园老

旧小区改造中,翻新了外立面、进行了屋面防水维修等,通过国家补助一点、市级配套一点、居民自筹一点、管线单位分担一点、社会资本投入一点、改造收益补充一点的筹措方式,多方发力解决资金问题。

陈杰认为,街道要切实负起监督和统筹协调的责任,及时动态监测危情,督促物业、业委会履行职责,积极整合政策资源,提出切实有效的解决方案。

王佳伟认为,相关部门应对辖区内所有房屋建立全生命周期的管理库,根据不同楼栋情况,设定年检名单、高危名单、抢险名单,实现“一楼一档”。房屋一旦出现危险,应启动相关程序指导维修。

此外,业内人士建议,政府应鼓励和培养业主购买保险的意识,通过缺陷责任险、公众责任保险等保险产品,由开发商、建设施工单位、物业公司和业主各出一部分,为房屋攒足“养老金”。

(据新华社上海12月8日电)

房屋外墙脱落  
伤人伤物频发

(新华社发)

## 孩子们的笑声响彻“快乐操场”

乒乓球比赛你攻我守、你退我进,拔河比赛你争我夺……每个人脸上都贴着可爱的体彩吉祥物乐小星,孩子们的欢声笑语飘荡在周口市太康县马厂镇前何小学操场上空,一场“公益体彩快乐操场”全员运动会正在这里举行。

“等会儿我就要上场比赛了,我每天练习乒乓球技能,今天终于可以在赛场上发挥一下啦……”该校六年级学生何晨曦激动地说。

继2021年“公益体彩快乐操场”为前何小学送来体育器材和设施后,在经过2个多月专业体育课的指导,并在2名体育支教老师的协助下,该校组织全校170余名师生又举行了一场生动的“公益体彩快乐操场”全员运动会。

据悉,2021年“公益体彩快乐操场”活动除了向河南省内25所乡村小学捐赠了紧缺的体育器材外,还给包括前何小学在内的10所乡村小学每所学校带来2名体育支教老师。利用这些捐赠的体育器材,根据学校的实际情况,体育支教老师因地制宜设计合理的体育课程,并组织了校园运动会,发掘学生体育兴趣爱好,提高乡村学校独立开展体育教学能力,进一步促进教体融合,助力乡村振兴。⑨

体彩

