

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——

房屋外墙脱落事件频发该谁负责

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,砸伤人行道上一位老人。11月中旬,江西省吉安市一小区居民反映,该小区的外墙瓷砖经常会掉落,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?多位业内人士介绍,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,20世纪90年代末开始,我国大面积推广外墙外保温层和装饰层,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,导致外墙外保温层胀裂脱落。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外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,20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多年前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。

该由谁负责?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。

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告诉记者。

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2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,是否维修外墙首先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。”

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,建筑物外墙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纬认为,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,都难以承受伤人之重。”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。

王佳纬认为,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、抢修名单,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“养老钱”。

新华社记者郑钧天 王优玲



「爸妈食堂」:为困难老人送爱心

12月8日,在江西省南昌市青云谱区洪都街道洪校社区“爸妈食堂”,社区志愿者直接把爱心午餐送到部分行动不便的老人手上,打通服务困难老人的“最后一公里”。图为工作人员为居住在社区养老院的老人送餐。

新华

长三角地区首发中老铁路国际货运列车

新华社南京12月8日电 12月8日11时许,随着载有76个标箱出口货物的“江苏号”中老铁路国际货运列车从中国铁路上海局集团有限公司南京货运中心尧化门铁路货场启程,长三角地区开行的首趟中老铁路(南京—万象)国际货运列车正式开行。

首趟中老铁路国际货运列车将经云南磨憨铁路口岸出境,最终抵达老挝首都万象,全程3500余公里,预计运行时间6天。列车主要装载了由江苏及周边地区企业生产的我国援助老挝的远程教育工程配套物资,以及建材、电缆、电器、汽车配件等支持老挝基础设施建设及经济社会发展的重点物资,总计货值近300万美元,货重超600吨。

为了确保列车及时、安

全、顺利运达,中国铁路上海局集团有限公司、江苏省交通运输厅、南京海关等企业及部门,在计划申报、通关模式、跨区协调、运输组织等方面进行统筹协调。铁路部门落实、落细常态化疫情防控措施,实行承运、吊装、挂运“三优先”,提前挑选优质箱源,做好空车车源调配,科学组织装车 and 挂运,确保各个环节有序衔接、高效运转。

江苏省国际货运班列有限公司相关负责人表示,“江苏号”中老铁路(南京—万象)国际货运列车的成功开行,是江苏境内国际货运列车精品化、多元化境外线路布局的延伸,将为本地企业打通新的对外贸易通道、培育新的外贸增长点,为推进“一带一路”交汇点建设,更好服务构建新发展格局作出贡献。

潘晔

江苏医惠保大受市民“热追” 上线一周参保人数突破60万

晚报综合消息 面向江苏全省参保群众的补充医疗保险“江苏医惠保1号”一经推出便大受欢迎。据省医保局有关人员介绍,截至12月7日,上线仅一周已有超过60万人成功投保。

数据显示,在目前所有参保人中,有近四成参保人选择的是为子女、配偶和父母等家人投保,参保人员年龄最大的已103岁,最小的仅出生28天。“江苏医惠保1号”是由江苏省医疗保障局指导、中国银行保险监督管理委员会江苏监管局监

督,价格为158元/人/年。

值得注意的是,该保项不限年龄、职业和健康状况,也无需体检,只要拥有江苏医保的人员均可参保。保险界业内人士认为,“江苏医惠保1号”具有保障责任全面、赔付门槛低、不限制既往病史、既往症赔付比例高等特点。

此外,一旦参保人员不幸罹患重大疾病,“江苏医惠保1号”还能给予二次报销,它与江苏医保现状、医疗水平,以及市民保障需求紧密结合,参保群众都能共同享有全省统一的补充医疗保障。