

房·热点

房屋外墙脱落伤人伤物频发
谁负责？谁维修？

近期，广东、湖北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。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。

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，上世纪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，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。

脱落的外墙谁来修？

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。

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？

据了解，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 and 业主各出一部分，为房屋攒足“养老金”。

（据新华社“新华视点”记者郑钧天、王优玲）

5.4米高多变空间敬献全城
星华·海德豪庭用心筑家

海口龙昆南片区坐拥交通、教育、商业、医疗、休闲等优质醇熟资源，是难得的城市宜居之地，周围汇聚着拥有庞大消费群体的商业圈。位于该片区繁华地段的星华·海德豪庭项目自启动以来，便备受市场关注。

星华·海德豪庭位于龙昆南人气板块，汇聚便捷交通、缤纷商业、教育医疗等醇熟配套设施。该项目附近有国兴、国贸、椰海、海秀四大醇熟商圈，汇聚众多商家和消费群体。

星华·海德豪庭建筑面积约50—78㎡的星资产，层高达5.4米，具备多重可塑性。业主可根据创意运用空间，不论是成立个人工作室、经营创意小店，还是出租给小微企业作为办公场所都是佳选。

目前，星华·海德豪庭建筑面积约50—78㎡的星资产正在销售中。邀您在海口置产，入主龙昆南，畅享美好生活。

（广文）
预售许可证号：【2020】海房预字（0168）号

2001-2021

SINO SURE

SINO SURE

中国出口信用保险公司

CHINA EXPORT & CREDIT INSURANCE CORPORATION

砥砺前行二十载
/ 2001-2021 / 栉风沐雨再出发

WITH 20 YEARS STRIVING FORWARD
SINOSURE RESTARTS WITH YOU

热烈庆祝中国出口信用保险公司成立二十周年

www.sinosure.com.cn / 400 - 650 - 2860

地址：海口市金盘路30号 邮编：570216 总值班：66810666 广告许可证：琼工商广字015号 广告部：66810888 发行部：66810999 海报集团新闻热线：966123 邮发代号：83—1 报费：每月45元 零售每份1.5元 昨天开印时间3时00分 印完：7时20分 海南日报印刷厂印刷