

# 房屋外墙脱落谁维修 伤人伤物谁负责

## 多地发生人员伤亡和财产损失事件

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。

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,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。

### 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要意见达不成一致,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、物业公司和业主各出一部分,为房屋攒足“养老钱”。

据新华社

## 中国空间站 首次太空授课 今天下午3点40开讲



中国空间站首次太空授课 12月9日下午开讲。

新华社发

## 医保目录药品支付范围 逐步恢复至说明书范围

据新华社电 据国家医保局最新消息,2021年医保目录调整中谈判成功的94个药品,其支付范围全部与说明书一致。同时决定对目录内原有支付限定的其他药品,开展医保支付标准试点。

国家医保局有关负责人介绍,在试点过程中,根据企业自愿申请,将纳入试点范围的药品支付范围同步恢复至药品说明书范围。试点期间,国家医保局拟将所有试点药品全部纳入重点监测范围,强化监管,确保药品使用的合理性,维护患者利益和基金安全。

部分化药和中药,如注射用甘氨酸双唑啉、艾瑞昔布片、盐酸阿比多尔片、丹红注射液等30种药品被纳入试点范围,按照规则重新确定医保支付标准,并将支付范围恢复至药品说明书范围。

据介绍,限定医保药品支付范围自2004年开始施行,其在特定历史条件下对维护基金安全、防止药品滥用等发挥了一定作用。但随着药品使用监督管理能力和水平显著提高,在说明书之外再对药品支付范围进行限定的必要性已大幅降低。同时,越来越多的医务人员和患者反映,医保药品支付范围限定逐渐成为影响临床合理用药、甚至引发医患纠纷的重要因素。

从维护患者用药公平、改善医患关系、便于临床合理施治的角度,国家医保局认为有必要将目录内药品支付范围逐步恢复至药监部门批准的药品说明书的范围,将用药选择权、决策权真正还给临床医生。

下一步,国家医保局将根据试点进展情况,在确保基金安全和患者用药公平的前提下,按照减少增量、消化存量的原则,逐步将目录内更多药品的支付范围恢复至药品说明书范围。