

# 房屋外墙脱落伤人伤物频发, 怎么办?

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。

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。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。

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。

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”。

(据新华社报道)

## 内蒙古银行股份有限公司呼和浩特分行 债权转让公告

### 一、债权情况

2021 年 9 月内蒙古银行股份有限公司呼和浩特分行与资产受让方北京资产管理有限公司签订《债权转让协议》, 将内蒙古凯创投资集团有限责任公司、北京市凯创金街商务酒店有限责任公司共 2 笔债权及《流动资金借款合同》等其他相应合同项下的全部权利依法转让给北京资产管理有限公司。

### 二、债权转让通知

自转让之日起, 内蒙古银行股份有限公司呼和浩特分行依法将内蒙古凯创投资集团有限责任公司、北京市凯创金街商务酒店有限责任公司共 2 笔

债权转让的事实通知各债务人、担保人和其他义务人。

### 特此公告

转让方: 内蒙古银行股份有限公司呼和浩特分行

地址: 内蒙古自治区呼和浩特市新城区新华大街 50 号

联系人: 李伟联系电话: 0471-6925859

2021 年 12 月 7 日

## 公告清单

基准日: 2021 年 6 月 21 日

单位: 元

序号	债权人	债务人	担保方式	担保人	截至基准日 贷款本金余额	截至基准日 欠息余额	受让方	受让方联系方式
1	内蒙古银行股份有限公司呼和浩特成吉思汗大街支行	内蒙古凯创投资集团有限责任公司	抵押、保证	内蒙古凯创投资集团有限责任公司 鄂尔多斯市凯创房地产开发有限公司 鄂尔多斯市凯创大酒店有限责任公司 包头市亚泰投资发展有限公司 鄂尔多斯市宇腾商贸有限公司 鄂尔多斯市鼎原商贸有限责任公司 鄂尔多斯市鸿印建材经营有限责任公司 鄂尔多斯市凯创酒店管理有限公司 鄂尔多斯市通凯建材经营有限责任公司 鄂尔多斯市凯创文化旅游开发集团有限责任公司 北京市凯创金街商务酒店有限责任公司 王建平、苗翠霞、张世平、王凤昌、刘俊芳、刘婷、苗磊、苗伟	225, 000, 000. 00	267, 585, 135. 13	北京资产管理有限公司及其合伙企业北京凯创金街商务酒店有限公司(有限合伙)	北京资产管理有限公司联系人: 张轶玮, 地址: 北京市东城区雍和宫壹中心 B9 座 4 层, 联系方式: 010-64288847 北京凯创金街商务酒店有限公司(有限合伙)联系人: 韩悦, 地址: 北京市朝阳区建国路 77 号华贸中心写字楼 1 座 707 室, 联系方式: 13823132161
2	内蒙古银行股份有限公司呼和浩特成吉思汗大街支行	北京市凯创金街商务酒店有限公司	抵押、保证	内蒙古凯创投资集团有限责任公司 王建平	34, 635, 018. 80	7, 371, 600. 00		
合计					259, 635, 018. 80	274, 956, 735. 13		

### 注:

1、本公告清单仅列示截至转让基准日的贷款本金余额, 借款人和担保人应支付给受让方的利息、罚金、违约金及其他应付款按借款合同、担保合同及中国人民银行以及生效法律文书确定的方式计算, 实际计算与欠息金额不一致, 以实际计算为准。已经进入诉讼程序的, 并已由内蒙古银行呼和浩特分行(含各分支行)垫付的应由借款人及担保人负担的公证费、律师费、诉讼费、执行费、评估费等以有关法律文书和正式发票确定的金额为准。

2、若债务人、担保人因各种原因更名、改制、歇业、吊销营业执照或丧失民事主体资格的, 请相关债权债务主体及/或主管部门代为履行义务或履行清算责任。

3、清单中“担保人”包括保证人、抵押人、出质人, 担保人的担保范围以签署的合同等法律文件或法院的生效判决确定为准。如公告中债务人、债权金额、担保人等信息与事实不符的, 以签署的合同等法律文件约定为准。