



高楼外墙瓷砖坠落 女住户不幸被砸身亡

事发福州仓山临江新天地福江苑,负责建设该小区的房企称,将督促物业加强管理,动员业主启动公共维修基金

■海都记者 刘锦涵 马俊杰 文/图

8月2日上午,福州市民鄢先生通过智慧海都平台报料称,仓山区临江新天地福江苑小区,一栋住宅楼外墙瓷砖脱落砸到楼下居民。据现场目击者称,事发后,警方及120急救人员赶到现场,经救护人员现场判断,被砸中的居民不幸身亡。

记者了解到,该小区为安置房,负责建设的福州仓前山房地产开发有限公司相关负责人表示,对福江苑小区发生的意外感到非常痛心与遗憾,作为原开发单位,将积极配合相关工作。



被砸中的二层露台有大量瓷砖散落



一片裸露出水泥墙面的区域位于居民楼十二层到十三层中间,目测有十平方米左右

现场:在二层露台的女子不幸被砸中

上午11时许,海都记者赶到了事发现场。记者在现场看到,事发的居民楼下已经拉起了警戒线,现场警方以及安保人员正在维持秩序,以防围观群众靠近,二次发生危险。

记者在警戒线外观察事发的居民楼,发现该楼外

立面有两处墙体裸露,无其他区域那样有瓷砖附着,其中一片裸露出水泥墙面的区域位于居民楼12层到13层中间,目测有10平方米左右。

当时在现场附近的住户称,事发时间为上午9时45分左右,他当时听到

一声巨响后就听到邻居喊,瓷砖脱落了,有人被砸伤。记者在另一栋居民楼上查看发现,事发居民楼二层露台已是一片狼藉,大量瓷砖散落在露台上。在露台上靠墙一侧的铁皮棚已经完全塌陷,楼体外挂着的空调外机已被砸得

变形。

“瓷砖脱落时,正好有一名女性住户在下方的露台上晒衣服,被砸中后当场就不行了。从十几楼砸下,就算是苹果都很危险,更别说是一大片瓷砖,可想冲击力有多大。”居民黄女士说。

居民:其他楼栋也有外墙瓷砖鼓起

福江苑小区的居民对外墙瓷砖脱落,似乎并不感到意外。不少围观的居民,向记者指出他们发现的其他几处“有问题”的外立面。记者观察到,这几处有的已经出现了鼓包,有的颜

色不同,像是新修补上去的。小区居民林先生说:“外立面瓷砖凸起,可能是因为渗水,指不定哪一天又有瓷砖砸下来。其实这个问题早就有人发现了,不只是这栋楼(事发的居民楼),

其他楼栋也有外墙瓷砖鼓起的情况。”

随后,记者赶到福州市第二医院,但遗憾的是,记者从医院工作人员处了解到,救护人员赶到事故现场后,发现被瓷砖砸中的居民

已无生命体征。

2日下午,记者电话联系了临江街道港坞社区了解情况,社区工作人员告诉记者:“社区的工作人员还在现场进行处置,其他工作人员也已外出进行检查。”

该房企建设的另一小区 多年前曾出现瓷砖脱落

仓山区临江新天地居民楼墙体瓷砖开裂、脱落早有先例。2018年11月16日,本报A03版报道的《墙体多处开裂 业主住不安心》一文中,记者在走访时发现,仓山区临江新天地烟山苑小区有居民楼的外墙瓷砖出现多处脱落,存在安全隐患。

据了解,临江新天地烟山苑小区就在福江苑小区附近,两小区均为安置房,负责建设的同为福州仓前山房地产开发有限公司。记者通过电话联系了该公司相关负责人,负责人表示,已听说了上午福

江苑小区发生的意外,对此感到非常痛心与遗憾。

此外,负责人还告诉记者:“福州仓前山房地产开发有限公司作为开发单位,虽说临江新天地项目交房已有12年之久,已超出质保期,但公司也将积极开展行动。后续,我们将督促物业单位加强管理,动员小区业主启动公共维修基金,并配合属地相关单位督促跟踪这件事情。类似情况,建议作为小区管理单位的物业公司启动维修基金进行整改。作为原开发单位,我们也将积极配合。”

外墙脱落频发 该由谁负责? 谁维修?

近年来,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?

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。

造成伤害和损失由谁负责?

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。”

如果保修期已过,脱落的外墙谁来修?

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。

专家: 已过质保的房屋 每隔若干年应大修

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相关负责人表示,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。

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“养老钱”。