



外墙脱落频发 “悬顶之剑”何解？

今年来，本报曾多次报道“高空炸弹”问题；福州市房管局表示，8月起进行排查整治，发现外墙瓷砖脱落302处，正推进落实整改

N海都记者 林雅璇

随着房屋建筑逐步老化，一项突出的问题就是外墙脱落。外墙脱落事件的发生不仅严重干扰居民的正常生活，也给公共安全造成严重威胁。今年，海都报曾多次报道“高空炸弹”问题。许多市民关注：是什么原因导致建筑外墙脱落？外墙脱落该由谁来担责？有关部门如何推动整治？福州市房管局表示，今年8月份起进行小区外墙瓷砖排查整治工作，截至目前，共排查1181个小区，发现外墙瓷砖脱落302处，排查出的问题正在推进落实整改。

隐患：什么原因导致建筑外墙脱落？

近年来，全市发生多起外墙瓷砖脱落造成人员伤亡和财产损失事故，给群众的生命财产安全带来极大隐患。

2023年3月22日，三盛托斯卡纳小区一幢楼墙体大面积砖块脱落，致业主车辆受损；2023年8月2日，临江新天地福江苑一幢楼外墙瓷砖脱落，致居民被砸身亡；2023年12月24日，闽侯阳光城领海小区居民反映两栋楼的外墙瓷砖脱落。

瓷砖脱落到底有多危险？一位从教多年的中学

物理教师表示，当瓷砖从高空坠落时，重力势能释放转换成动力势能以及瓷砖本身弯曲所具有的弯曲势能，在瓷砖坠落过程中，重力势能不断转换并积聚起来，瓷砖坠落高度越大，能量危害越大。

建筑外墙脱落事件为何频发？是什么原因导致建筑外墙脱落？据福建理工大学建筑学专业负责人杜峰博士、副教授介绍，除与材料选取和施工质量有关以外，主要与外墙瓷砖常年经受“风吹日晒雨淋”有

关。两块面砖本是密缝的，但长期受大气温度影响，饰面层因热胀冷缩会产生温度应力，瓷砖之间的挤压就会造成瓷砖与黏结砂浆之间脱开，加上外墙瓷砖的老化，从而出现脱落。

杜峰表示，可以通过“敲击瓷砖”的方式，来辨别瓷砖是否即将脱落，若发现明显的空鼓问题，则瓷砖就很容易脱落。“或者可以找专业的检测机构给墙体‘照CT’，查找空鼓和黏结力不足的瓷砖，能更快速、准确地找出即将脱

落的瓷砖。”杜峰建议，可用仿砖涂料替代瓷砖，此外，一些高档小区也会用石材、铝板以及一些新材料来装饰外立面，都比瓷砖更加安全、可靠。

记者了解到，从2000年开始，江苏、上海、厦门、西安等地已相继推出相关规定，限制或禁止在高层建筑中使用外墙瓷砖。住建部也从2022年9月14日起，明令禁用现场水泥拌砂浆粘贴外墙饰面砖。但在相关规定生效前，已有大量建筑采用外墙瓷砖工艺。



闽侯阳光城领海小区外墙脱落，物业已申请启动维修资金

问题：住宅专项维修资金该如何启用？

12月24日，市民反映闽侯县滨城大道阳光城领海小区内两栋楼的外墙瓷砖开始脱落，海都报记者了解到，目前物业已开始申请启动住宅专项维修资金。

住宅专项维修资金用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，该如何启用？

记者查询到，根据《福州市住宅专项维修资金管理

办法》，维修资金划转业主大会管理前，由业主委员会、物业服务企业或村（居）委会、相关业主（以下统称“申请人”）编制维修方案（包括拟维修和更新、改造的项目、费用预算、列支范围、施工方案或合同、审价和招投标及监理材料等），并持维修方案向区房屋行政主管部门提出使用申请；维修方案应当经维修资金列支范围内专有部分

占建筑物总面积2/3以上（含）的业主且占总人数2/3以上（含）的业主同意，并由区房屋行政主管部门在小区显著位置公示7日。

维修资金划转业主大会管理后，先由申请人制定维修方案，申请人是物业服务企业或业主代表的，持维修方案向业主委员会提出申请，经业主委员会2/3委员签名同意的视为审核通过；申请人是业主委员会的，应经当地村（居）委会审核同意；经审核通过的维修方案，由申请人在小区显著位置进行公示，并在村（居）委会的监督下组织维修资金列支范围内的业主表决，经专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意后，申请人将业主签名材料在小区内公示7日。

保第一时间组织维修。不过，整改过程仍存在困难。“主要是整改资金筹集难的问题。外墙瓷砖脱落大部分发生在老旧小区，很多尚未归集住宅专项维修资金。”工作人员强调，业主是房屋安全的第一责任人，因维修金额较大，按规定需由业主筹集资金进行维修，但由于部分业主不愿出资，且对未缴交维修资金的业主没有相关制约手段，导致所需的维修资金往往难以筹集到位。

部门：整改过程仍存在资金筹集难

此前，仓山临江街道港坞社区工作人员曾告诉记者，因为社区工作者并非专业人员，也缺乏设备，所以希望相关部门能够介入，有专业设备、人员协助，将巡查工作常态化。

有关部门如何推动整治？福州市住房保障和房产管理局房管科工作人员告诉记者，今年8月起进行小区外墙瓷砖排查整治工作，各县（市）区已成立了相应的专项整治领导小组，按照属地管理的原则，部署、

督促落实辖区内的住宅小区外墙瓷砖排查整治工作，属地街镇组织社区（村居）、物业服务企业全面开展排查。截至目前，共排查1181个小区，发现外墙瓷砖脱落302处，排查出的问题正在推进落实整改。

如何整改？工作人员表示，对排查出存在安全隐患的，要求立即设置围挡、警戒线、提示牌等安全措施；隐患暂时无法消除的，要求社区（村居）、物业服务企业根据情况及时报告建设单

位、业主委员会或属地街镇，制订维修方案及筹集启动维修资金。

外墙整改由谁出资？“如果仍在质保期内，由开发商负责维修；如果物业服务合同中有写明物业负责外墙维修，由物业企业出资维修；此外小区也可启用住宅专项维修资金。”工作人员表示，市房管局已督促各县（市）区房管（住建）部门加强对物业服务企业或业主委员会启用住宅专项维修资金的指导，做到及时审批、快速拨付，确

保第一时间组织维修。不过，整改过程仍存在困难。“主要是整改资金筹集难的问题。外墙瓷砖脱落大部分发生在老旧小区，很多尚未归集住宅专项维修资金。”工作人员强调，业主是房屋安全的第一责任人，因维修金额较大，按规定需由业主筹集资金进行维修，但由于部分业主不愿出资，且对未缴交维修资金的业主没有相关制约手段，导致所需的维修资金往往难以筹集到位。

律师解读：造成人身、财产损害 该由谁担责

对此，记者采访了福建律师海都公益团福建闽天律师事务所沈展昌律师。沈律师表示，《中华人民共和国民法典》第一千一百六十五条规定：行为人因过错侵害他人民事权益造成损害的，应当承担侵权责任。依照法律规定推定行为人有过错，其不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。

物业公司是建筑物的管理人，承担着管理和维护小区内公共设施和共有部分安全的职责，这包括对包括建筑外墙在内的物业管理区域内的设施设备进行定期的维修、养护和管理，因此物业公司若不能证明自己没有过错，则需要承担责任。业主若由其个人原因导致建筑物外墙脱落，则应由该业主承担赔偿责任。

受害人如果因为建筑的外墙脱落造成自己人身、财产损害，依法应向外墙脱落建筑物的所有人、管理人或使用人主张赔偿责任。若建筑处于质保期内，开发商承担责任；若建筑处于质保期外，开发商并非必然免责，仍有可能承担责任，比如建设质量问题。

物业公司是建筑物的管理人，承担着管理和维护小区内公共设施和共有部分安全的职责，这包括对包括建筑外墙在内的物业管理区域内的设施设备进行定期的维修、养护和管理，因此物业公司若不能证明自己没有过错，则需要承担责任。业主若由其个人原因导致建筑物外墙脱落，则应由该业主承担赔偿责任。

□简讯

●12月26日，泉州市洛江区人民法院邀请人大代表参与执行专项行动。（彭诗平）

●12月27日，泉州市洛江区人民法院邀请上级法院法官开展审判业

务培训。（施倩茹）

●12月25日，泉州市洛江区人民法院通过多轮调解成功化解系列合同租赁案件。（施倩茹）

●近日，泉州市洛江区人民法院邀请政协委

员参与法院监督员受聘活动。（施倩茹）

●12月27日，泉州市洛江区人民法院干警深入基层督导洛江区双阳街道南山社区法官工作室建设情况。（赖昕晟）

□简讯

●日前，泉州市洛江区人民法院开展“涉民生案件和其他小标的案件”集中执行专项行动，执行到位金额达35万元。（张正）

●近日，泉州市洛江

区人民法院集中审理系列网络诈骗案件，并邀请群众旁听。（周伟灵）

●12月26日，泉州市洛江区人民法院河市法庭走进村居为留守老人儿童进行一对一普法宣传。（林慧婷）

●近日，泉州市洛江

区人民法院集中对小标的额案件中拒不履行法定义务的被执行人开展专项执行行动。（张正）

●近日，泉州市洛江区人民法院河市法庭联合乡镇司法所共同开展“宪法宣传进社区”普法活动。（许明远）