

凤凰南苑高空坠物追踪

# 你家小区外立面还好吗？

应对高空惊魂，钱江晚报小时新闻请你提供线索，参与讨论

本报记者 詹程开

3月26日，杭州凤凰南苑小区外立面掉落一块约10厘米厚的石块，砸中了一家干洗店的老板娘。罪魁祸首，直指小区外立面高空坠物。

这两天，很多人都在关注杭州凤凰南苑高空坠物砸伤干洗店周大姐的事件。

除祈祷周大姐可以顺利好起来之外，也有不少读者在钱江晚报官方微信和小时新闻的后台留言，吐槽自家的小区外墙，外立面也经常掉东西下来，看得人胆战心惊。

根据大家提供的线索，外立面出问题的小区大多集中在投入使用十多年的小区。究竟这些小区的外墙用的什么材质？哪些因素会影响外墙的安全？外墙的质保期有多久？过了质保期出了问题，谁负责？

昨天，就大家关心的这些问题，钱报记者采访了多个部门。



扫一扫  
来说说你家楼房外立面还好吗



莱茵园楼幢外立面高处的砖已掉落



莱茵园楼幢外立面，贴的砖已掉落



莱茵园楼幢外立面水泥外檐已掉落

记者走访

外立面掉下石块几次砸过车  
偏偏旁边就是幼儿园  
**莱茵园小区业主：  
再不来修  
我们要顶锅盖出门了**

萧山东信莱茵园小区，是读者迫切希望记者去看看的地方。小区位于萧山区北干街道，2003年建成，距今18年了。读者在表达的时候情绪略激动：“外立面脱落不是一两天了！年年不解决，我们都要顶锅盖出门了！”

钱报记者立即赶赴该小区核实情况。

落石砸过几次车，旁边有家幼儿园

小区楼幢外立面的外观是浅灰色砖块样式，一块一块的小石砖块拼成了高层区域的外立面。记者发现，高楼层的部分外立面已出现缺损，表面的石材、水泥等脱落，裸露出内部灰色的墙体。

“我每次出楼道或者回家，都要抬头看看楼幢外立面，小心翼翼的。”王先生搬进小区高层已经4年了，他有点后悔——当初买二手房时，不知道楼幢的外立面会脱落。小区高层外立面脱落是最近三四年的事情。王先生说，灰色石块从高层掉下来，几次砸到过停在楼底下的车，“被砸的车走了保险，还算解决了。”最令王先生担心的是靠近小区大门的16幢，旁边有一家幼儿园，孩子们进进出出，“万一哪天砸到孩子可怎么好？！”

“最近两年檐口掉落有好几次了！最近的是今年2月份，12幢高层的檐口掉落，也砸到车子了。”记者随机采访了几位业主，大家都知道小区外立面脱落的事情，“怕是一定会怕的。我们反正都很注意，抬头看，还离墙体远远的。”

社区回应：最危险的16幢即将整治外立面

去年7月，业主开始自救，小区业主黄大姐组织打12345市长热线反映问题，又将问题反映到社区。

今年3月1日，社区、街道、业主、业委会四方协议修缮16幢外立面。3月11日，又开了一次协调会确定方案，“我们16幢业主是很开心的，街道出检测费，维修费用由小区维修基金和经营性收入承担，剩余的小部分16幢38户业主平摊。”

这个说法也得到了金泰苑社区的认可。“这个小区比较老。当年建造外立面的工艺落后，风吹日晒导致外墙空鼓，就容易造成外立面脱落。”金泰苑社区党委书记许航说，考虑到16幢附近幼儿园的现实需求，决定先从16幢外立面修缮开始，而后视情况而定。

“类似的外立面空鼓的情况，街道里还有900多幢住宅楼，正在一点点着力解决。”许航说，目前，已签订了协议，在和施工队确定进场日期，尽快在非下雨日把外立面修整完毕。

本报记者 章然



莱茵园外立面掉落的砖



莱茵园外檐上方装饰材料掉落

响：杭州四季的温差大，雨水也比较多，这些对外墙材料的影响都是挺大的。”

谢坤说，目前，在建筑物的外墙上，都有防脱落的考虑，包括黏结剂必须要有正规的检测报告，黏结强度必须达到规定的要求，“而且，使用前都会要求进行测试，没有问题后，才可以正式使用。”

外墙面质保期  
一般2年

一般小区外墙的质保期是多久？

谢坤介绍，根据建设主管部门的相关条例，对普通装修工程，是两年的质保期。对防水防渗漏要求高一点，质保期是5年。而消保法对防水防渗漏的要求是8年。“一般来说，住宅都属于普通装修工程，涉及外墙面脱落的情况，质保期一般都是两年。”

根据《杭州市城市房屋使用安全管理条例》的相关规定：房屋所有权人是房屋使用安全责任人，承担房屋使用安全责任。比如，按照国家有关标准和规范对建筑幕墙进行常规维护、安全性检测鉴定和维修，并保留相关资料。

杭州市住房保障局相关负责人表示，小区物业企业在日常巡查中如果发现建筑物的外立面出现安全隐患，应该及时报告业委会、社区等，积极协助采取警示防范措施。

你家小区外墙还好吗？是否经常脱落，有高空坠物的安全隐患？你遭遇过“高空惊魂”吗？

现在，小时新闻帮帮团发起“问题外立面”征集，把你看到的外墙问题留言或者在“社区那些事”社群发帖告诉我们。我们会一一整理，反馈给相关部门。

针对这类现象，如果你有好办法和建议，也欢迎扫一扫本版二维码，留下好点子。

杭州现行小区外墙面  
基本上分这几类

先来给大家介绍一下小区外墙的构造——

住宅外墙的主体结构，一般都是混凝土或者砖块。在杭州，对建筑物都有保温的要求，所以，在主体结构外面会有一层保温层，保温层外面才是饰面层，也就是我们所说的“外立面”。

杭州市建设工程质量安全监督总站总师科科长谢坤告诉记者，杭州小区饰面层，现在做得最多的就是外墙涂料，另外是使用面砖——面砖主要有两种方式，一种是用黏结剂粘贴上去的；还有一种是干挂石材，需要打龙骨，将石材挂上面。

“根据规定，杭州现在三层以上的建筑，是不允许粘贴面砖的，但在一些较早的建筑上，还是经常可以看到。”谢坤说，除此之外，还有一种形式就是玻璃幕墙。

根据相关的规范，对不同建筑物的外立面，在验收方面，都有不同的要求和规定。

“外墙的黏结强度，是主要的一个指标。外墙脱落，主要原因就是黏结强度不够导致的。”谢坤说，像外立面的防火、防水性能，也是验收的重要指标，“水对黏结强度也是有影响的。如果外墙长期泡水的话，黏结性能会越来越弱，容易导致墙体脱落。”

还有哪些因素会影响外墙的安全？

“建设单位的施工工艺、管理水平，以及施工人员的责任心都有关系，另外还会受到环境的影