



曾持续关注、报道建筑物问题外立面

钱报联动省政协委员虞晓芬调研并形成提案,为“头顶安全”发声

破除悬在城市上空的“痛”

要有心有规矩有技术

本报记者 詹程开 蓝震 盛锐 文/摄

2021年3月,在杭州一个小区内,一块位于9楼某户窗外的空调放置台抹灰层,因为年久失修脱落,正好砸中了楼下干洗店老板娘周大姐的肩膀,造成她左肩胛骨、肱骨、胸骨等多处骨折。

看到钱报对这件事的持续报道,省政协委员、浙江工业大学副校长虞晓芬教授的心也被牵动着。她说:“建筑外立面安全问题,不仅是民生问题,更是社会问题,它像悬在城市上空的‘痛’,需要引起各方关注。”

于是,钱报联动省政协委员虞晓芬进行调研,并形成提案。在今年的省两会上,虞晓芬委员专门递交了《关于进一步加强建筑物外立面安全防范管理的建议》的提案。她希望,这样的“飞来横祸”应该引起更多人的重视,她想为大家的“头顶安全”发声。

钱江晚报征集线索

不少高楼过了质保期,外立面问题亟待解决

此前,钱江晚报·小时新闻在全城发起了“问题外立面”线索征集。很快,有不少读者朋友就在“小时新闻记者帮”和“社区那些事”版块留言,反映自家小区存在类似情况。

萧山区北干街道东信莱茵小区业主反映:最近三四年,外立面不时会有灰色岩石块从高层掉下,还砸到过停在楼下的车,已经不止一两次了,“都想顶锅盖出门了”。

位于西湖边的景云村小区,外立面墙砖时常掉落,有大伯在自家院子里浇花都戴着“安全帽”。

位于体育场路的景湖苑,建成近20年的房子,小区外墙水泥脱落严重,“几乎每户人家都有裂缝,还发生过外墙脱落,幸亏没砸到人”。

一时之间,钱报收到了很多类似信息。在媒体的关注下,有些小区的外立面脱落问题得到了初步解决,或者拿出了维修方案,正在执行。但还是有很多小区因为种种因素,居民继续为此困扰,比如:

位于临平崇贤的锦昌年华小区,棕色外墙出现大面积脱落,肉眼可见外墙上还有多处明显的空鼓,“30幢外墙上画着多个黑叉,表示这些外墙需要维修。”对此,物业表示,所有楼幢外墙维修费用高达几十万元,远超小区维修基金,目前只对存在隐患的外墙进行修复。

住在万泰·风华新语的刘女士说:“别的小区都有进展,为什么我们小区迟迟没有动静?冬天的风呼呼地吹,这墙上的砖,眼看着越掉越厉害。”业主们一直在四处求助,收到的答复始终如一:政府会协调处理的。“只是这样的承诺仿佛一张空头支票,究竟何时能真正兑现呢?”

小区的物管方南都物业王经理说:“我们多次联系开发商万泰控股集团,但对方完全置之不理。”

看来,“问题外立面”在杭州很多小区都存在,有的因为老小区产权不够明晰,有的因为开发商烂尾,有的因为维修费远超小区维修基金……很多居民在自己生活的小区里不得不每天忍受这份“提心吊胆”。



小区外立面脱落



虞晓芬委员调研形成提案

“建筑外立面安全问题,不仅是民生问题,更是社会问题。”省政协委员、浙江工业大学副校长虞晓芬表示,她发现建筑外立面安全问题主要表现在:建筑外墙砖脱落、石材幕墙室外空调机坠落、玻璃幕墙爆裂掉落。

“比如,一些较早的建筑,贴外墙砖是最常用的装饰材料,目前大量外墙砖已过质保期,外墙砖零星或大面积脱落现象时有发生,给居民生命财产安全带来巨大隐患。”

出台建筑外立面管理规定

虞晓芬委员分析,其中存在安全隐患的主要原因。“我认为主要是受环境、用材及施工管理等因素综合影响,不可避免存在安全问题;缺乏常态化巡检机制和高效监测设备;还有质保期后的责任与维修费用分担机制不明确。”

在采访中记者也发现,质保期后的责任与维修费用分担机制不明确,的确棘手。

“建筑外立面属于公共部位,存在共担责任问题。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的,质保期是五年。而消保法对防水防渗漏的要求是8年。事发时,不

少小区都超过了十年,远远超过了质保期,开发商以此为由回避责任,物业没有专项资金,动用维修资金则需要复杂的流程和较长的时间,造成维修进程缓慢,影响居民生活安全 and 质量。”

为此,在这次省两会上虞晓芬委员专门带了一份《关于进一步加强建筑物外立面安全防范管理的建议》的提案。

她呼吁,浙江应尽快出台《建筑外立面管理规定》,加快建立长效管理机制。

“《浙江省房屋使用安全管理条例》虽然对房屋使用安全做了规范,但对防止外立面管理风险的相关细则还不够明晰。建议可学习借鉴厦门市、青岛市、济南市等已立法通过《建筑外立面管理办法》的做法,系统规范建筑外立面设计、装饰装修、改造、维护等活动及其相关监督管理,明确责任主体、监管主体及相应的责任。”

同时她也建议,可建立社区治理公益基金,探索“先修理、后索责”机制。

“建议依托现有基层治理体系,充分发挥居民自治作用,探索成立社区治理公益基金,并以此为基础,研究‘先修理、后索责’机制的可行性,先解决居民主要诉求,后依照相关程序启动责任追溯。”虞晓芬委员说。



吴伟进委员从源头杜绝

省人大代表、杭州市规划设计研究院副总规划师吴伟进说:“如果连每天进门出门都要变得提心吊胆的话,那体验是很糟糕的。”

他认为,最重要的是,应该从源头上杜绝“问

以居民住宅为例,外立面尽量使用外墙涂料等材质,减少或者避免使用面砖。还可以通过技术创新,研发出更多安全环保的新型外立面材料,现在很多使用外墙涂料的外立面,整体效果看起来也很美观大方。

另外,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。所以,对于外立面安全这件事情,业主自身也一定要“多上心”。

“就像很多写字楼会定期清洗外立面一样,住宅楼的外立面也要做到定期维保,业主可以委托小区的物业公司寻找专业机构来进行相应的检测工作。”吴

伟进说,现在其实已经有很多新的检测手段,比如,运用人工智能技术,来为小区的房屋外立面进行安全检测。

“可以通过‘机器人’,快速测定外立面哪些地方存在开裂或者空鼓等安全隐患,并出具目标建筑物的‘体检报告’,如果报告有问题,就可以及时进行有针对性的修复工作。”吴伟进表示,除了外立面,像外置的空调架、防盗窗等有可能引发高空坠物的隐患都要定期检查,才能还大家一份安心。

吴伟进说,在正常情况下,遇到“问题外立面”需要维修的情况,一般都是使用物业维修基金来解决费用方面的问题,如果资金可以覆盖所需支付的维修费用,推进就会比较顺利。

“不过,也有一些老旧小区,物业维修基金不足以支付外立面所需的维修费用,我认为政府可以适当给予一些补助,帮助大家解决外立面所遇到的安全隐患问题。”吴伟进说。

各方出力上心