

## 交付才几年的小区,外墙脱落现象频发

# 你家的小区外墙做“体检”了吗

## 专家建议:外立面应每年“体检”两次

本报记者 徐叔竞 李世嘉

眼下,正是台风暴雨肆虐的季节,全国范围内房屋外墙脱落事故频频发生。

前两天,杭州萧山青秀城发生外墙脱落事故,掉落的外墙导致路面出现明显凹陷,并险些砸伤居民。

8月7日,四川南充一小区外墙瓷砖在雨后突然掉落,砸中一位老人;8月2日,福建福州市一住宅发生大面积外立面脱落,导致正在洗衣服的居民当场身亡……

频繁发生的外立面脱落事故给公共安全造成了严重威胁。这些建筑的外立面为何会脱落?外立面掉落问题由谁解决?对于有外立面掉落风险的老旧小区,是否可以开启“日常体检”?

### B 责任难追究 后续修缮费时费力

一旦小区发生外墙脱落事故,受害方想要追责,业主想要修缮,却会在实际过程中面临不少困难。

根据《民法典》相关规定,住宅外立面墙体脱落造成的财产损失或者人身伤害,由建筑物所有权人、管理人或者使用人来承担责任。

2021年,凤凰南苑小区发生外墙脱落将洗衣店老板娘砸成重伤的事故,受害人的医药费由谁出就成了一个棘手的问题。经街道社区牵头协商,当时由街道社区、业委会、开发商、物业四方暂时共同承担,后期治疗费用则根据认定的责任方进行支付。

为防止悲剧重演,凤凰南苑业委会之后督促物业为全体业主买了意外险。相关各方委托专业检测机构对整个小区外立面进行了检测,发现有多处裂缝空鼓。但小区外立面全部拆除翻新的维修费用太高,因此最后决定对鉴定报告中的几十处空鼓进行集中整修,而维修费用谁来出又成了一道难题。事故发生时,早就过了房子的8年质保期,开发

商明确表示后续维修费用不该由他们出。最后,维修费用由小区物业专项维修资金承担。

根据目前杭州相关规定,外墙脱落发生在房屋质保期内的,可以直接找开发商来维修;过了质保期,通常需动用小区物业专项维修资金;过了质保期,但小区没有物业维修资金,由该幢全体业主共同承担维修资金。如果有小区经营性收益的,经小区全体业主三分之二以上同意,可用于维修。

今年6月,下沙海天城小区刚刚修复了以往频繁脱落的外立面,相关费用都是由小区物业维修资金来承担。萧山东信莱茵小区之前也发生过外墙掉落砸中车子的情况,经多方协商后,由街道出检测费,维修费用由小区物业维修资金和经营性收入承担,剩余的小部分由业主平摊。

而临平一小区也曾发生外墙脱落事件,但业委会想要申请动用物业维修资金时,小区547户业主中,同意的业主不到70%,导致后续迟迟没有进展。

### C “房屋日常体检”制度提上议程 专家建议每年2次外立面“体检”

要避免外墙脱落事故,第一道关,当属从源头上杜绝隐患。陈利锋表示:“关键是做好每道工程的施工工艺及工序以及验收,可以较大程度降低外墙脱落风险。房屋交付后,日常的巡查检测也必不可少。”

杭州2015年出台的《杭州市城市房屋使用安全管理条例》中建筑幕墙安全维护管理的相关内容规定,房屋使用安全责任人除对建筑幕墙进行常规维护和检修外,自竣工验收合格并交付使用之日起,至少每10年进行一次安全性检测鉴定。如遇面板、连接构件或者局部墙面等出现异常变形、脱落、爆裂等情形,应委托具有资质单位进行安全性鉴定。

然而从频频发生的小区外墙脱落事件来看,“每10年”检测一次的频率显然不够用。

事实上,目前给房屋做“体检”的小区,大多是在发生严重外墙脱落后“亡羊补牢”,一家浙江省级房屋质量检测单位的工作人员直言:“大都是外墙已经出现空鼓、渗水、脱落等可见问题才来找我们,很少有小区以预防目的来做检测。”有些小区发生事故后,甚至直接由施工团队来完成检测,而未通过房屋质量检测专业机构,杭州某承接外立面修复工程的施工单位负责人说:“我们进场后会先检查空鼓及掉落情况,再进行维修,这属于一个必然的施工程序,非纯意义上的质量检测。”

此外,目前杭州不少小区会委托第三方机构给小区做物业承接查验,相当于给小区做一次“体检”。第三方物业专家娄云林说,

小区做承接查验基本出现在三个阶段,即小区首届业委会成立时、新旧业委会交接时、新旧物业交替时,“很多小区会赶在2年维保期、8年质保期这两个时点内做查验。”

但对房屋安全来说,这样的频率还偏低。

今年以来,住建部多次提出要探索建立“房屋日常体检”制度。今年3月,福建省住建厅提出试行房屋“体检+保险”社会化治理,鼓励由保险公司承保并委托三方专业机构定期巡检,做好监测预警和解危处置。

陈利锋建议,房屋外立面的“体检”最好做到一年二次,分别在6月和12月,因为春夏秋冬气候交替变化对外墙影响最大;对于易受极端天气影响的地区,也可以每季度一次“体检”。



图文无关 视觉中国供图

### A 自然老化、质量问题 是外墙脱落主因

梳理杭州近3年外立面掉落较频繁、产生后果较严重的小区,可以发现,其建成年代分为两类。

一类是建成已超过10年的老小区,最典型的就建成于2005年的凤凰南苑,因外立面脱落砸伤行人上新闻。房龄在5~10年的小区,发生外立面脱落的情况也不少,如2014年交付的青枫墅园山语阁、2015年底交付的青秀城、2017年交付的奥克斯缔逸城等。

为何无论房龄新老,都会发生小区外立面脱落?

建筑工程高级工程师、国家注册一级建造师陈利锋说,建成超过10年的老小区外墙脱落,跟自然老化脱不开关系,“房屋使用时间越长,越临近建筑外墙的使用寿命,发生事故的可能性就越大。”

除了自然老化外,导致房屋外墙在较短时间内发生脱落的原因主要有三种。

一是基础墙体的原因。基础墙体强度低,或者结构框架处和后砌墙洞口开裂,就会导致外墙容易渗水、开裂;基础墙体表面有浮灰、油污,也会影响胶粘剂的效果。

二是材料选择不当。墙体界面剂应用不当,外墙保温层粘接剂性能、保温板抗水抗冻融承受指标不达标,饰面层耐候性差等,都会导致保温层起鼓开裂直至脱落。

三是工序问题。外墙施工工序的层次、系统构造的层级较多,各层级间不同材料的界面剂可能会出现相溶性问题。雨水渗进内部反复冻胀,会破坏各层之间的粘接效果,导致层级间脱落。“那批2014年左右交付的房子可能就属于第三类,因为住宅使用外保温层就是从2010年代开始的,当时技术还不够成熟。”陈利锋告诉记者。

根据建筑行业国家标准《外墙外保温工程技术规程》规定,在主体结构外面会有一层保温层,保温层外面是饰面层,也就是“外立面”。面层涂料(含真石漆)使用寿命一般约8~15年,具体年限与涂料质量、施工、使用环境条件、维护保养等因素有关;面砖通常使用寿命约10年;干挂石材的基本使用寿命则能达到15年以上。