



楼体老化,外墙瓷砖脱落成“心病” 小区保安配望远镜 没事就“看墙”

□本报记者 董琳 文/摄

“看墙呢?我家阳台窗户下的瓷砖好像裂缝了,你们上来看看吧。”“好,阿姨。在哪儿呢?你先指一下我瞅瞅。”在新阳路附近一小区,保安老何又像往常一样举着望远镜逐个楼查看外墙瓷砖,不时跟过往居民打着招呼,“接待”居民投诉。老何说,望远镜是公司配的,5年前他入职开始就一直这么“盯着”,“大家分头看瓷砖已经有10多年了,找开裂的、起鼓的,就怕掉下来砸着人。”

A 一年查修墙面花30万 维护「瓷砖楼」成「心病」
小区物业

“一刮风下雨我就提心吊胆,就怕有楼外墙瓷砖掉下来。”在该小区物业工作了8年的孙经理告诉记者,该小区是2000年初建成入住的,几栋大高层外墙贴的都是长宽25厘米或更小点的方砖。“这么多年的风吹日晒,瓷砖脱落的事时有发生。砖虽然不大,但要砸到人也是要命的事。而且我们居民楼周边人多车也多,砸到啥都是大事。”

按孙经理的话说,从接管物业那天起,外墙瓷砖就是他的一块心病。“没啥好办法,只能延续之前物业的做法,不断加强巡查力度,靠最笨的方法——用肉眼排查。这么多年,我和同事们没事就拿望远镜观察楼体墙面的瓷砖,看到起鼓的地方就找‘蜘蛛人’上去敲掉,以前敲掉后还贴上新瓷砖修补,后来发现后贴的砖也有脱落风险,现在干脆直接用粘缝剂把缝隙填满,再抹平,虽然难看,但也比危险强。”

“近几年,随着建筑使用年限的增加,楼体外墙老化严重,人工成本上涨,‘蜘蛛人’全面排查小区几栋高层墙体一次就要近两个月时间。一年春秋两次,光墙面维护上的开支就要30多万元。虽然小修小补是物业的责任,但动辄几十万元已经超出物业公司的能力,再这样下去企业真扛不住了。我也想过干脆一次性去掉外墙瓷砖,可一测算,得要近千万元。真不知道以后怎么办。”对于小区的外墙面,孙经理说自己真是“苦不堪言”。

B 不少建筑外墙贴瓷砖 脱落现象时有发生
记者调查

孙经理的困扰不是个案,记者走访哈尔滨市街头,发现了不少粘贴外墙砖的建筑,其中不乏20多层的高层楼宇。在维护这种建筑的物业公司,望远镜基本是小区保安或房管员的“制式装备”,每天出门先仰头看一遍墙已成为他们的习惯。

在巡船胡同有一栋20层的建筑,外墙已经满是斑驳,瓷砖脱落处被用水泥抹平。记者联系到负责该楼的物业单位的王经理。他告诉记者:“这栋楼是1997年建成的,跟它类似的还有斯大林街40号的高层,都是我们单位的家属楼,楼龄都超过20年。每年我最大的事就是把这几栋老楼的外墙维护好。瓷砖掉落砸到人可是大事。前几天刚把起缝的瓷砖都敲掉,做上保暖再用胶封好,每年都如此。”

新阳路299号是商住两用的大厦,管理该楼的是中润物业新阳分公司。房管员小刘告诉记者,“大厦的A座1999年建成,B座2002年建成,外墙面贴的瓷砖有脱落现象已经好几年了。因为这栋楼紧邻新阳路,下面行人多、车辆多,修补不能马虎,还要注意整齐、美观,这是我们公司的要求。”

小刘每天都会拿着望远镜把两座楼的外墙瓷砖巡视一遍,发现问题,马上进行围挡,并通知专业的维修单位立刻来维修。

一位业主告诉记者:“外墙掉砖的事我们也很担心,刚有这种情况的时候我出入口口都有些害怕,不过这几年物业维护得好,房管员每天都拿着望远镜看,我们居民也帮着看。我家厨房对着B座,做饭的时候我有时就开窗探头看一下上下左右的外墙,还常常看看对面,对面的邻居也是这样的,我们高层的邻居都有这个默契,发现有起缝或是裂纹的瓷砖,我们就在业主群里说一声,保安就会进行检查,然后上报、维修。”

从事建筑行业近40年的董师傅告诉记者,上世纪90年代到开始,哈尔滨市开始流行在楼体外墙贴面砖、马赛克,由于当时的技术手段和工程质量等原因,墙砖脱落的情况在几年后就出现了。“北方气候冷热交替也是造成墙皮、墙砖脱落的主要原因之一。随着楼房外墙、外檐老化,墙皮与墙体之间出现空隙,墙面出现裂缝,雨水雪水渗入后,在热胀冷缩的反复作用下逐渐加大、开裂,容易导致墙皮、墙砖脱落。特别在春、冬两季,气温变化大,尤其是上冻、化冻时,是外墙脱落的高发季节。”董师傅说。



房管员查看建筑外墙。

斑驳的外墙。

C 早已建议外墙不贴砖 物业必须做好日常维护
管理部门

对此,记者采访了哈尔滨市住建部门,工作人员表示,对于那些贴了外墙瓷砖的楼栋,他们首先要确定瓷砖掉落的原因,若是工程质量问题,应由开发商负责;若是房龄长的问题,可能就要由业主承担维修费用。同时他也表示,为了减少外墙贴砖带来的安全隐患,哈尔滨市建设工程质量监督站很早就建议外墙不使用贴砖方式。

外墙贴砖的建筑逐渐减少,但是已经建成的楼宇也都过了工程质保期,有的楼龄达到10年、20年。如果安全检查不到位,不能及时发现并消除隐患,那“头顶上的安全”就只能靠运气了。

对此,哈尔滨市住建局机关党委李处长表示,根据此前对《黑龙江省住宅物业条例》相关条例的解读,外墙脱落、道路破损严重等公共部位出现问题,保修期内可向物业服务企业或业委会进行反映,由其协调建设单位进行维修;保修期外的,因专营单位改造造成的,由专营部门负责维修;因长期使用,小修小补无法从根源上解决的,可由物业服务企业或业委会申请使用维修资金解决。如果没有筹集专项维修资金的,应由相关业主或全体业主分摊费用;因物业企业日常养护不到位造成的,除业主承担相应费用外,物业企业也应承担相应维修费用。

相关案例

物业、所有人责无旁贷

不久前,哈市发生了一起楼体外墙皮脱落砸死老人的事故。这样的事故责任如何认定呢?记者查阅了中国裁判文书网上的相关案例。

案例一

2020年1月,周某的车辆停放在某小区楼下,因墙皮发生脱落,导致周某的车辆受损,维修花费15350元。周某将小区物业公司起诉主张赔偿。庭审中,物业公司表示已经提示告知墙皮脱落存在的危险,但法庭认为其并未采取合理措施对危险位置进行管控及维护,所以造成车辆受损其应承担主要责任。而周某在进入小区公共区域内未按固定划线位置停靠车辆,应自负部分责任。依据《民法典》第九百四十二条规定:物业服务人应当按照约定和物业的使用性质,妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分,维护物业服务区域内的基本秩序,采取合法措施保护业主的人身、财产安全。最终法院认定物业公司承担70%的民事赔偿责任,终审判决物业公司赔偿

周某车损维修费10750元。

案例二

刘某在2019年5月28日11时将其车辆停放于某建筑楼下,被该楼脱落的外墙皮砸坏。由于该楼1-2层为商铺、3-6层是单位,无物业公司进行日常管理。故刘某将该楼10位商铺所有人及楼上单位法人告上法庭,要求赔偿其车辆评估费及损失共计6万余元。

法院依据相关法律认定,11位被告是该建筑物的所有人,对建筑物共用部位、共用设施设备有进行管理、维修、养护的义务。由于疏于管理,对建筑物的墙体未尽合理的修缮义务,外墙皮脱落给刘某车辆造成的损失,应承担赔偿责任。结合房屋维修基金按建筑面积收取的情况,刘某的损失由各被告按其产权证记载的建筑面积承担赔偿责任。判决楼上单位赔偿刘某38034.47元,其余损失由另10位被告按其产权证记载的建筑面积赔偿。

1-2层商铺业主一审判决后提起上诉,被二审法院驳回上诉,维持原判。

**禹生堂牛磺酸 三重维生素协同 活力加乘
来电申请1个月 免费送5个月**



能量充电 焕发活力 好状态随时找回来

牛磺酸在人体当中的功能是非常多的,牛磺酸可以促进神经细胞的发育,促进神经细胞突触的生长。另外,牛磺酸可以促进视网膜神经细胞的发育,所以,如果缺乏牛磺酸的时候,有可能导致视力障碍。牛磺酸可以促进心血管系统的健康,可以软化血管,改善血管的弹性,抑制血小板凝集,减少心脑血管疾病,比如心绞痛、脑梗死的发生,对于中老年人也有很多益处,越来越多的人更加重视牛磺酸的应用。(360百科)
禹生堂牛磺酸能量实力派,随时随地焕活能量,利于身体健康。
重要活动通知:禹生堂牛磺酸,健康活力每一天!面向全国做“申请1个月的用量,免费送5个月的用量”的优惠活动,每人限领1份,一个家庭限2份。仅限每天前50个名额。
全国统一专线:400-995-0266
广告 安徽凯洪药业有限公司