

# 房屋外墙脱落伤人伤物频发

该由谁负责？谁维修？

近期，广东、湖北、江西、安徽和上海等多地发生房屋外墙脱落导致人员伤亡和财产损失，引发社会广泛关注。

“新华视点”记者调查发现，房屋外墙脱落近年来有逐渐增多趋势，事故发生后，常常出现维修责任不明、各方推诿、筹集资金困难等问题。

## 外墙脱落事件为何频发？

11月28日，广东江门市一旧房外墙脱落，砸伤人行道上一位老人。11月中旬，江西省吉安市一小区居民反映，该小区的外墙瓷砖经常会掉落，已经有人被砸伤。不久前，湖北武汉市一栋33层的楼房部分外墙突然脱落，落下的石块砸中路过的网约车，司机不幸当场身亡。

今年3月，上海市中心城区接连发生两起高楼外立面脱落事件：黄浦区一小区内一幢居民楼外立面发生部分脱落，恰好经过的居民被砸中后不幸身亡；长宁区一幢大楼的外墙瓷砖突然脱落，砖块落地碎片飞溅，伤及一名行人。

建于1999年的北京市海淀区某住宅小区，近年来被外墙屡屡掉砖所困扰。仅最近一年内，脱落的墙砖就接连砸坏了4辆私家车，有的车主4万元修车费无人负担，居民每天出入楼门都担心人身安全。

安徽合肥、蚌埠等地相继发生了外墙保温层脱落砸毁车辆事故，居民新买的车变成了“敞篷”。

房屋外墙为何脱落？多位业内人士介绍，除房屋外墙老化外，外墙脱落的主要原因还包括缺乏防水性能的外墙保温层材料在一段时期内的广泛应用。

一家建筑央企的质量总监告诉记者，上世纪90年代末开始，我国大面积推广外

墙外保温层和装饰层，但由于早期采用的外墙保温层材料吸水性较强，下雨后墙内保温层积水，冬冷夏热，反复热胀冷缩，导致外墙外保温层胀裂脱落。主管部门意识到这个问题后，从2017年开始推行吸水率低的外墙外保温材料及弹性防水涂料。

上海一家专门从事历史建筑保护的物业机构张经理告诉记者，上世纪90年代，一批高端住宅外墙采用了一种保温面板，还有不少楼房使用了墙面砖，保温面板和墙面砖较易脱落，“2000年之后，各地陆续禁止此类材料应用于外墙。”

很多业内人士谈到，20多年前建设的一些住宅逐渐老旧，外墙掉砖日渐频繁，部分高楼外立面因此变得残缺零乱，如楼体上长着难看的疤痕。

## 谁负责？谁维修？

外墙脱落屡屡造成人身伤害和财产损失，该由谁负责？谁维修？

法律明确规定，建设工程在保修范围和保修期限内发生质量问题的，施工单位应当履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。

建筑业业内人士介绍，外墙抗渗漏的保修期为5年，外墙装饰工程的保修期为2年。“外墙脱落往往发生在交付7年之后，保修期内发生的情况较少。”一家央企建筑工程监理负责人告诉记者。

如果保修期已过，脱落的外墙谁来修？

依据物权法第70条规定：业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。根据民法典第273条规定：业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利为由不履行义务。

上海交通大学中国城市治理研究院教授陈杰说，产权人有维护建筑、保障其不造成公共风险的责任，但建筑物及其外立面的维护是很专业的事，需要细分相关部门的责任归属。

北京林业大学经济管理学院物业管理系主任程鹏说，保修期外，业主作为住宅楼公共部分的共有人，有维修保养该大楼并保证其安全的义务。全体业主需要筹集和使用公共维修资金，经业主履行一定程序决策后，专项用于外墙的维修。

记者调查发现，动用维修基金需要业委会同意，要走规定程序，如果业委会不同意或者业主意见达不成一致，维修就常常陷入扯皮的情形。

“业主诉求不同，有的事不关己高高挂起，有的不想出钱。”不少物业经理反映，小区外墙脱落往往一次仅出现一两户，但修起来会涉及上下两三层楼，而且维修过程短则半个月，长的要2个多月，影响多户的正常生活，想要维修遇到的阻力比较大。

一位居委会负责人告诉记者，是否维修外墙首先需要经过业主大会投票来决定，要有告知期，必须确保知会全部业主，这项工作往往耗时多日；如果多数业主同意修，还要进行7天公示，并上报街镇有关部门审批；然后进行招标，选择维修方。“整个流程走下来，如果顺利也要5个月至6个月。如果多数业主不同意，则要视情况由街镇相关部门决定是否启动应急程序，从启动到维修完成，要耗时1年至2年。”

此外，有的小区没有业委会，出现外墙脱落情况后申请维修基金非常困难；有的小区公共维修基金也存在金额不足、申请流程复杂等问题。

## 如何切实破局？

多名一线城市街道办事处负责人说，长期以来，建筑物外墙面及其附属物缺乏有效的安全检测和维护机制。建筑所有者、使用者均不知道该履行哪些例行的检查和维护义务，相关部门对此也缺乏必要的指导。

程鹏等专家认为，楼房外墙脱落的情形比较复杂，责任划分需要甄别，具体情况具体分析。

上海市虹口区曲阳路街道办事处副主



任王佳伟认为，建筑需要维修的就要尽快启动相应程序；确有客观困难的，政府可给予补贴或纳入专项工程。

“无论业委会、居委会还是物业公司，都难以承受伤人之重。”陈杰认为，从长远看，如果房屋及外立面已经过了“质保期”或房龄超过20年，应强制性规定每隔若干年大修一次。

从目前妥善解决问题的小区来看，多数是得益于老旧小区综合改造。如云南省红河州蒙自市千福园老旧小区改造中，翻新了外立面、进行了屋面防水维修等，通过国家补助一点、市级配套一点、居民自筹一点、管线单位分担一点、社会资本投入一点、改造收益补充一点的筹措方式，多方发力解决资金问题。

陈杰认为，街道要切实负起监督和统筹协调的责任，及时动态监测危情，督促物业、业委会履行职责，积极整合政策资源，提出切实有效的解决方案。

王佳伟认为，相关部门应对辖区内所有房屋建立全生命周期的管理库，根据不同楼栋情况，设定年检名单、高危名单、抢修名单，实现“一楼一档”。房屋一旦出现危险，应启动相关程序指导维修。

此外，业内人士建议，政府应鼓励和培养业主购买保险的意识，通过缺陷责任险、公众责任保险等保险产品，由开发商、建设施工单位、物业公司和业主各出一部分，为房屋攒足“养老钱”。

新华社上海12月8日电

# “把关人”被“撂倒”、 监督措施难落实、投诉检举效力差

——部分中小学配餐质量问题敲响警钟

## 这样的监管没有用 利益诱惑、权力寻租、制度空转

校园食品卫生安全牵动社会关注。专家表示，每一个具体案例背后都存在一些普遍性问题。

安全“守门人”均被“撂倒”。记者了解到，海城市学生配餐进校园工作覆盖学生近5万人，利益巨大，令不少配餐企业垂涎。涉案配餐企业海城市宝盈食品加工有限公司负责人刘某先后送给教育局原党组成员、副局长林某某5万元，7所中小学校长

2000元到2万元不等。经查，林某某先后给5个中学校长打过电话，直接授意其选择宝盈食品进行配餐。同样收到好处费的校长则会“一路绿灯”。

此外，其他各配餐企业以“班主任利用休息时间组织学生吃配餐”名义给班主任每份配餐发1元回扣的情况普遍存在。

据海城纪委监委测算，每份配餐12元餐费中，至少

## “增食堂、强监管、常警示” 长效保障中小学生用餐安全

早在2019年3月初，教育部、国家市场监督管理总局、国家卫生健康委员会等部门就发布《学校食品安全与营养健康管理规定》，明确中小学、幼儿园应当建立集中用餐陪餐制度，及时发现和解决集中用餐过程中存在的问题，确保学生用餐安全。

北京市华泰律师事务所合伙人邓佩律师认为，要实现

中小学生饮食卫生安全保障长效化，既要对相关规定的查漏补缺，又要推动现有制度及操作规范有效落实。

不久前，河南封丘发生“营养午餐致学生腹泻呕吐”事件。2日，河南有关部门联合下发《关于全面加强校外供餐单位食品安全监督管理的紧急通知》加大对教育部门、

有2元成了各方面的“回扣”。

“家长委员会合议制”“校长局长陪餐制”等制度空转，难以落实。记者调查发现，按规定，家长和家长委员拥有选择配餐企业的决定权。但实际操作中，有的校领导会先将自己选定某企业的意图传达给家长委员会中的个别委员，这些委员则“识时务”地在委员会内“运作”，最终内定企业基本都会成功中选。

部分校领导甚至无视集体决策、家长会议选定、校班子会议研究等规范流程，私自决定配餐公司，家长们对此束手无策。“家长会议、定

学校和供餐企业监管力度。《通知》要求杜绝“以供代管”“以托代管”，并指出，要吸纳专业管理人士及部分师生和学生家长参与招投标，加强对招标程序和过程的实际监督。

当前，海城市已经进一步强化了市场监管、教育部门联动监督职责，市场监管部门建立供餐企业原材料溯源机制、生产现场的远程视频监控系统，加大检查力度，变抽检为地毯式全方位监管。教育部门推动落实“家长会议、定期

期评价、定期公示、周例会”等监管制度在实际执行中流于形式。

一位办案人员告诉记者：“校领导、班主任陪餐没几天就因难以下咽而草草了事，但学生们却还得继续吃下去。”

相关投诉难以得到有效处置。记者了解到，当地“群众诉求平台”每次接到反映配餐问题的投诉后就将其转至相应监管单位处理。纪委监委办案同志告诉记者，该市教育局分管配餐工作的负责人均已被涉案企业“搞定”。他们对监督管理出力不出力，尽量敷衍搪塞投诉人。

评价、定期公示”制度，倒逼餐食服务质量提升。

海城市教育局副局长王继峰表示，从长远看，建立学校集体食堂是解决问题的有效方式。海城市已经确定新建学校必须配套建设集体食堂，现有学校也将逐步增建改建。

针对数百名班主任集体收取每盒饭1元劳务费现象，海城市纪委监委对所有教师进行了专项廉洁教育，警示教师莫给教书育人高尚职业抹黑。

新华社沈阳12月8日电

辽宁省海城市日前“挖”出一条从中小學生配餐中非法牟利的“黑色利益鏈”。其中部分机关干部、中小學校長與配餐企業經營者相互勾結，嚴重侵害學生健康安全。不久前，河南封丘等地也出現中小學配餐食品安全衛生問題，為進一步強化相關領域治理敲響警鐘。

## 这样的配餐真可怕 变质饭菜、垃圾食品、肮脏餐具

“孩子多次在饭菜中吃到钢丝球、虫子、头发和创可贴等东西。”“给孩子们吃的肉多是廉价鸡排、鸡块，见不到猪肉。有的鱼丸也是超市‘廉价冷冻食品’”……

2020年开始，有越来越多的辽宁海城市学生家长反映当地部分中小学配送的午餐中常出现杂物，且孩子吃后还会“拉肚子”。

记者了解到，当地中小学配餐问题不少：有的企业配餐饭菜装量不稳定，不少孩子吃不饱；有的企业配餐发酸、发馊的现象时有发生；还有的企业菜品单一、质量低下。

海城市纪委监委第二纪检监察室主任张鹏告诉记者，调查发现，教育局主管此项工作的党组成员、副局长林某某和具体负责的党办主任马某某等人先后多次收受配餐公司好处费。配餐公司还以“管理费”名义，先后向多名校长赠送钱物。“他们勾结在一起，形成了一条从中小學生‘口中夺利’的黑色利益鏈。”

依仗“保护伞”，涉案配餐企业宝盈公司有恃无恐地偷工减料、以次充好：有时将剩饭剩菜重新装盒配送；有时将“三无”半成品简单加工就装入餐盒配送；有时甚至还会将用过的一次性餐盒重新再用……据记者了解，相关配餐质量问题共涉及9所中小学，7000余名学生。

据海城市纪委监委消息，当前，海城市教育局原党组成员、副局长林某某等20余人已受到开除党籍和公职、移送司法机关等处理。