

梅雨季风雨来袭，徐汇区同汇苑居民的心又悬了起来……

## 水泥块从天而降，维修方案为何难产

梅雨季节，风雨来袭。徐汇区同汇苑居民的心，又悬了起来。自去年起，同汇苑的居民楼就出现了外墙装饰条破损、脱落的现象，时不时从高空坠下的碎石，让小区的居民们胆战心惊。尽快维修，成了同汇苑居民们的共同心声。

然而，危险已经发现了一年多，直到梅雨季到来，完整的维修方案却仍未能讨论出来。究竟是什么延缓了化解危机、解决问题的进程？



记者手记

## 如何提高业主大会决策效率？

一场风雨，一块从天而降的石头，搅动了同汇苑居民的心，也暴露了小区业委会工作之最大难点之一——工作效率。

同汇苑的外墙装饰条脱落问题，出现在一年多前，自出现那一刻起，小区中的关于外墙维修的呼声就从未间断。然而，直到今年梅雨季再次来临，外墙修复工作仍未能展开。

是谁影响了同汇苑的外墙维修进度？居民区中有各种声音。有人怪业委会，认为业委会不该上一次提出维修方案时，将外墙问题和过多的小区事务打包在一起，延缓了表决通过的进度；

有人怪物业公司，认为物业公司在此轮沟通过程中，对自己提出的维修方案出尔反尔，加重了业主们的不信任，延缓了居民们达成统一意见的进程；

有人怪其他业主，认为是部分业主们意见过多，始终无法达成一致，才使得整体维修方案，迟迟无法通过；

也有人怪居委会，认为居委会不够尽力，未能在这个小区中请到针对售后公房的补贴。

……

尽管相互指责，所有小区居民都承认的是，召开业主大会本身就是需要时间的。

实际上，不少老旧商品房小区面临着同汇苑类似的情况：整个小区花上1到2年时间讨论一个公共问题，并不罕见。

但，小区中的许多问题是需要立刻解决的，比如高空坠物等安全隐患，多一分拖延，就增加一分风险。

这一次，同汇苑业委会最终选择了先绕过业主大会，以紧急抢险的方式，调动权限内的资金，尽可能降低风险的发生。但是，下一次呢？

如果维修企业无法拿出2万元以内的排险方案，又该怎么办呢？

更何况，居民的担心不无道理，过度依赖紧急流程，势必会造成工程拆分导致施工质量无法保证，而且会绕开业主大会的监督。

面对高空坠物、老旧电梯维修更换等事关业主切身利益的重大问题，如何提高业主大会决策效率，如何让小区自治跑出加速度，在早期建设的商品房小区逐步进入高频维保需求的当下，已成为城市治理的一道必答题。

文/晨报记者 张益维  
图/晨报记者 张佳琪

## 险情：水泥块高空脱落砸坏轿车

梅雨季来临，这段时间，徐汇区同汇苑居民的焦点，又聚焦在了悬在大楼外墙那一圈圈开裂、破损的外墙装饰条之上。

同汇苑是一座建设于千禧年前后的商品房小区。当年，颇具匠心的设计师们，在这座小区楼宇的外墙上，设计了许多道环绕凸起的装饰线。这些装饰线大多由水泥等材料浇筑而成，颇为美观。

然而，在接近四分之一世纪后，如今的这些外墙装饰条，已经出现了明显的开裂、破损。自去年起，同汇苑的居民们发现，一些开裂的装饰条出现脱落。

从高空坠下的水泥碎块，杀伤力惊人。一辆停在楼下花园停车位上的白色宝马车，被高空坠下的水泥块击中了两次。比较严重的那次，水泥碎块直接将汽车的金属外壳击穿了一个洞。

这些时不时坠落的碎石，不可避免地引发了居民们的担忧。小区的人行道距离建筑物很近，如果被石头砸到的不是车子而是行人，后果将不堪设想。在同汇苑居民中，关于开展对外墙装饰条修复的呼声越来越高。

修复外墙装饰条，涉及高空作业，明显不是一个小工程。同汇苑的业主们明白，作为一个商品房小区，对公共区域的修复，势必涉及到动用维修基金，而动用大额维修基金，则必须召开业主大会，获得大部分业主的同意。

同汇苑的业委会曾尝试过召开业主大会，通过包括外墙修复工程在内的一系列方案。但尚未进入业主大会流程，这套方案就因为涉及问题过多、居民反对意见过大而夭折了。对于怎样维修外墙装饰条这一公共事项，同汇苑的居民各自持有自己的主张，居民们的意见迟迟无法达到统一。

风雨不等人，尚未等到同汇苑的居民们讨论出一个统一的结论，2024年的梅雨季开始了。

风雨中，原本就已老化的外墙装饰条进一步破损。2024年5月29日，一块拳头大的碎石，从同汇苑2号楼16楼某处坠落，砸在人行道之中，砸得同汇苑居民人心惶惶。所有人都意识到，同汇苑的外墙装饰条维修问题，已经迫在眉睫。

## 争论：小区为如何维修吵翻了天

5月29日的这次碎石坠落事件，再一次让同汇苑业委会、居委会、物业公司、居民代表等人，聚集到了一起，开展了多次讨论。

尽管所有居民都同意，应抓紧完成对外墙装饰条的维修，但具体该怎么修，居民的想法不尽相同。

有居民希望能够尽量不动用维修基金，最好可以像一些售后公房小区一样，获得政府部门的补助。但同汇苑是商品房小区，与售后公房性质不同，并不符合申请补助的条件。

有居民希望一次性对小区所有楼宇的装饰条进行系统修复，但是同汇苑小区面积不小，仅完成检测工作，就需要花费

超过两万元，而两万元是同汇苑业委会可以不通过业主大会程序，调动的最大资金金额。也就是说，即使是完成外墙检测，也需要召开业主大会，获得大多数小区业主同意后才能进行。

在这样的情况下，一些居民认为，业主大会的流程过于漫长，但解决高空坠物的隐患，已经迫在眉睫。既然业委会有权动用2万元以下的费用，不如请物业公司，先给出一个能够在2万元以内排除风险的维修方案，对高风险区域，进行紧急排险。

按照这部分居民的要求，同汇苑的物业公司——上海联讯物业管理公司，给出了一个报价为18000元的维修方案。但这个方案很快遭到了部分居民的质疑。

有居民认为，这个方案过于简单了，18000元的价格，不太可能真正排除同汇苑目前存在的风险。

“这不是普通的维修，是高空作业。想要花不到2万块钱就请师傅进行大面积的高空作业，这可能吗？”

有居民说，“不做检测，不做规划，怎么能保证这样的维修能解决问题，而不是让问题恶化？”

还有居民则认为，这样的维修方式，实际上绕开了业主大会对资金的监管。

“这次花1.8万元修复几处破损，下次再花1.8万元修复几处破损，10次就是18万元，这不是把一个大工程给拆分成许多个小工程了吗？”有居民说。

为了确保施工质量，这些居民向物业公司提出了一系列要求。他们要求物业公司对维修方案进行细化，提供书面的专项施工方案，方案上要有技术负责人签字。同时，要求方案中需写清施工单位的名称和资质。

另外，这些内容应向全体业主进行公示。

## 物业：正在极力满足居民的需求

对于居民们的诉求，上海联讯物业管理公司孔经理表示，他们非常无奈。这些要求，很多已经超出了应急抢险工作的范畴，在行业中缺少先例。因为费用有限，事情繁杂，这笔维修订单已遭遇了几家维修公司的退单。

“实际上，现在要在同汇苑进行的外墙维修工程，并不是大型维修，而是应急抢险。我们的目标是先将风险排除掉，而不是将整个墙面进行修复。”

孔经理表示，尽管感到很为难，但物业公司已经在结合居民们的建议，对维修方案进行优化。

“比如说，一些居民提出，我们应该购买保险，应该在维修之前先调阅小区房屋的结构图纸。这些工作我们已经在进行，我们也对维修方案进行细化了。”孔经理说。

但孔经理也表示，无论怎样优化，如今这套方案仍只是一套应急抢险方案。它并不能做到满足全体业主的所有需求。毕竟，这套方案的使命，是在下一次恶劣天气来临前，尽快排除已暴露的风险。

“我们也已按照业主们提出的要求，在制作完整的外墙装饰条维修方案了。制作好后会提交给业委会，由业委会组织全体业主进行表决。”孔经理说。

<b>物资回收</b> <b>渝水堂 高价收购</b> 红木家具、老家具、字画、扇子、印章、像章、老服装、小人书、紫砂壶、玉器、瓷器、地址：多伦路文化名人街182号(近四川北路) 热线电话：65407260 13601926417 <b>高经理 免费上门服务</b>	<b>知名 绿洲</b> 口碑好 成功率高 地址：九江路619号1518室 注册号：310113000212598 由高级婚介师董老师全程服务到满意 <b>C501 漂亮女总 69岁 丧偶 未婚 白富美 年轻开厂 多年事业有成 但孤独 有多房条件 优厚 89岁内能理解我男(女付) 163337606</b> <b>C502 人生路上 谁愿意陪我不愿进养老院 女教授 83岁 丧偶 无孩 党员 健康 显年轻 有多房 健康 懂体贴 无房男(女付) 153833358</b> <b>C503 悲情 貌秀 富 女 教师 退休 73岁 丧偶 有多房 先夫 爱女 意外 身亡 获赔偿 金 但 无法 平复 内心 创伤 89岁 内 体 健 男(女付) 163337606</b> <b>C504 不用 回报 愿 付 出 海 归 女 53岁 未 婚 肤 白 漂 亮 大 方 多 房 郊 区 有 工 厂 和 仓 库 生 意 繁忙 寻 懂 我 真 心 能 帮 我 男(女付) 153833358</b> <b>C505 求 圆 母 亲 梦 美 丽 女 教 师 39岁 未 婚 母 亲 意 外 亡 留 下 工 厂 急 需 69岁 内 有 爱 心 男 帮 我(女付) 163337606</b>
<b>投放热线：22895373</b> (新闻晨报)综合分类、遗失、注销各类声明广告	