

## 昔日高档小区频发高空坠物

# 业委会“缺位”，该如何开展应急维修

12月6日傍晚，罗先生回到家里，看到阳台上一片狼藉：一块砖头砸在地板上，碎屑飞溅。阳台上金属的雨水地漏也没幸免，被高空坠下的砖头砸得变了形。“幸亏当时家人都外出，否则后果不堪设想！”罗先生说，楼上坠物的情况已经持续很久了，他越想越后怕，“这房子外墙再不修，迟早会出人命”。12月9日下午，《老叶较真》记者在这个叫嘉誉湾的小区里看到，23号楼门上的玻璃遮挡板也没有幸免，早被砸出了“雪花片”。究竟该如何排除小区的高空坠物险情？该小区居委会以及新江湾城街道城运中心相关负责人说，他们正在走程序。

### 楼上掉“零碎”，居民吓掉魂

罗先生所在的小区，位于淞沪路1888弄。他站在小区中心下沉式会所上方告诉记者，这个小区在新江湾城地区曾经很靓丽。

“你们看，小区里有会所，有露天泳池。主力房型为220-240㎡，最小房子195㎡，最大房子400多㎡。小区里绿化也很好，很幽静。现在由于疏于修缮，小区看上去有些破败。”

自从23号楼外墙掉“零碎”，嘉誉湾小区就不再让业主们安心了。

12月9日下午，记者在这个小区采访时，23号楼的居民任女士指着大楼门头上破损的玻璃遮挡板说，幸亏有这块玻璃挡着，否则还不知道会砸到谁。顺着任女士的手指望去，记者看到左侧那块钢化玻璃，被砸碎后呈“雪花”状。

任女士说，虽然进门的地方有玻璃挡板，但是大楼有15层高，砖块从上面掉下来，飘一飘就离开了挡板。楼里住着30户居民，有老人、有小孩，他们行动相对缓慢，避险能力比较差，所以她很担心。

罗先生说，他们这栋楼上掉“零碎”已经有一段时间了，具体什么时间开始掉，他不清楚，但是今年9月台风“贝碧嘉”和“普拉桑”之后，这种状况就越来越严重。12月6日，楼上的砖头掉到他家阳台上，着实让他胆战心惊。

在该楼居民赵先生的指点下，记者望见23号楼外墙上多处突出构件有破损脱落的情况。每脱落一块，外墙上就留下一个黑洞。

### 设置警示带，告知有险情

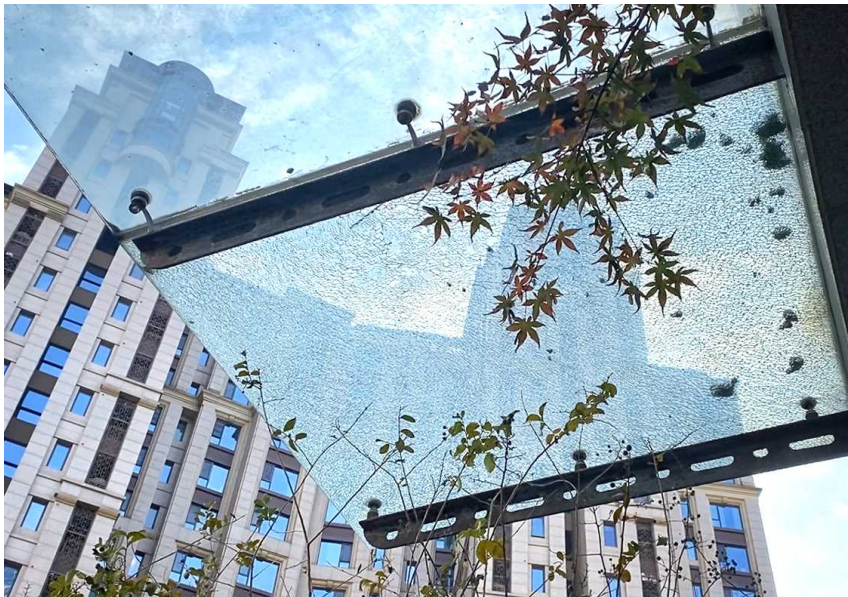
赵先生告诉《老叶较真》记者，除了23号楼，小区的6号楼也出现了“掉渣”的情况。本来可以走应急维修绿色通道，但是不知道什么原因，居民们的诉求一直没能落实。只有物业公司做了一些避险动作，但是没有办法从根本上排除险情。

记者在23号楼边的内部道路上，看到有两块金属隔离栏，上面挂着红字的《警示》：“23号楼外立面干挂GRC构件出现开裂、脱落现象，存在高空坠物安全隐患，在未维修、彻底消除隐患前，为保证人员安全，我处设置警示带，请过往行人绕道行走！”

该“警示”没有落款，居民们说，是物业公司做的。

此外，物业公司还主动拆除了外墙上一些突出的装饰性GRC构件。罗先生说，这些GRC构件因年久失修，早已破损，由此导致以前固定GRC构件的钢筋裸露，墙面漏水。上一场雨，他们家室内墙面就开始渗水了。

居民赵先生说，物业虽然做了一些临时应急处置，但是不能从根本上解决高空坠物的隐患，“他们只是把那些看得见的破损构件拆除了。看不见的隐患还在上面，谁知道危险什么时候降临？万一砸到了人，相关部门应急维修的节奏可能会快起来。上次，那两场强台风也过去三个月了，相关部门的应急维修还没有提上日程。”



入户门上的玻璃挡板被砸碎后呈“雪花”状

罗先生说，为了解决大楼外墙维修问题，他多方求助，最终都是居委或者物业回话，说正在准备维修方案。

19号楼业主王先生告诉记者，虽然他们那栋楼目前没有“掉渣”，但是按照23号楼和6号楼的先例，“掉渣”是迟早的事。

“我跟相关部门讲过好多次了，现在还在走程序。我也想知道他们的程序走到哪一步了？”罗先生说，应急维修没有这么复杂，可以走绿色通道。我以前也做过物业管理的工作，在这方面懂一点，但是不知道我们小区的应急维修为什么会这么难？”

### 情况太“特殊”，居委很为难

了解到《老叶较真》记者的来意后，嘉誉湾小区居委会的负责人胡先生说，谈到6号楼和23号楼的应急维修问题，就不得不谈到小区业委会的情况。

“我们小区的特殊情况，在全上海可能不会超过三个。嘉誉湾小区和加州水郡小区，中间隔了一条经二河。两个看上去独立的小区，其实是一个物业管理区域。当初也是按照一个物业管理区域报批的一个业委会。2017年，第一届业委会到期了，那时候嘉誉湾的业主正在不断入住。嘉誉湾的业主觉得，他们跟加州水郡是两个独立的小区，为什么要扯在一块？嘉誉湾的业主一直要求成立一个独立的业委会。我们要依法行政，没法改变这个现状，所以，2017年至今，我们在业委会怎么换届选举这个问题上做了很多工作，但是这条路几乎是走不通的。”

胡先生说，除了6号楼和23号楼需要维修，实际上小区里很多地方都要维修。但是，没有业委会，维修资金用不了，很多维修项目就不能启动。

记者：6号楼和23号楼（高空坠物的维修），能不能走应急维修通道？

胡先生：什么叫应急维修？据我了解，是在有业委会为主体的情况下，才能去申请“绿色通道”，或者叫应急通道。我们小区现在没有业委会。而且，在我们小区的《议事规则》、《管



围挡上张贴的“警示”告知

理规约》里面，也没有界定如果业委会没有的情况下，由谁代为履职？没有这条约定，对我们来说，也很尴尬。

记者：《上海市居民委员会工作条例》第二十条不是明确讲到了，因客观原因未能选举产生业主委员会的，居民委员会应当在街道办事处或者乡镇人民政府的指导和监督下，组织业主讨论决策住宅小区公共管理事务。这个规定还不够明确吗？

胡先生：首先，这方面我不专业，需要我们街道城建中心和房办做具体指导，我们只是执行者。这是第一个。第二，就这个问题，我也咨询过我们街道房办和城建中心，是以《上海市住宅物业管理条例》为准，还是以我们“一中心两规则”为准？其实在上海那么多小区，大家都是不同认知的。最核心的问题是您刚才提到的，由居委会代为履职，哪些职责是可以履行的，哪些职责是不可以履行的？作为我来说，不是非常明确。全上海没有一个小区跟我们一样有如此特殊的情况。所以，对我这个社区管理者来说，是非常苦恼、非常头痛的一件事。而且，对一幢楼的外墙维修，如果这个小区的“三驾马车”是健全的，应该是由业委会召集，走绿色通道，要么就是楼道也就是专有面积的业主发起一个投票，通过一个实施方案就可以做这样的工程，对吧？具体到23号楼，我们一开始是请楼组长说过两次，就是说外墙要维修了，我们业主是不是同意这件事？但是，没有反馈。

记者：你们以什么形式通知专有面积业主的？

胡先生：在楼栋群里。

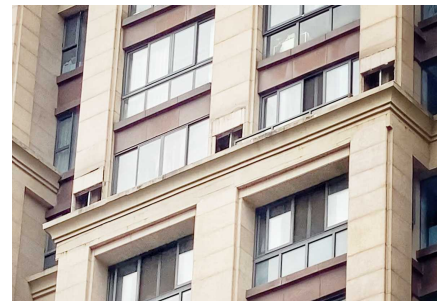
记者：有没有公开方案？

胡先生：没有。只是征集大家的意见，不同意维修。如果有完善的方案，正如您说的，我们就会以纸质的形式，发给每一位业主签名。

胡先生还告诉记者，为什么最近23号楼的业主一下子关注起外墙维修来了呢？“因为我们物业公司在主管部门的指导下，在那边设置了围挡，就是怕上面有坠物掉下来。其实，这也是我们物业公司做的一个应急措施。”

记者：您认为，6号楼和23号楼的应急维修不能及时进行，主要的瓶颈是小区里没有业委会，维修基金不能动用？

胡先生：对的，维修资金是动不了的。问题就卡在这里，我们也在想办法。您刚才也问到，接下来维修工作怎么做？我们只能说，做好我们自己的工作。我们也请了施工方来看了。实际上，这个施工方要通过招投标来产生，但是这个事情实在是太紧急了，我们只好让之前在我们街道其他小区参与过类似工作的施工方，请他们帮忙，给到一个大致的方



会所边上破损的围栏构件也待修理

案，包括施工工艺情况、要花多少钱，我再给楼道的业主投票。维修基金用不了，我们只好采取先行垫资的方式，这个方案大概本周三能出。

对于嘉誉湾小区的情况，杨浦区新江湾城街道城运中心负责人骆先生向记者表示：“10月15日接到物业上报，我们很重视，第一时间到小区督促物业对外墙脱落的情况做紧急处理，把易脱落点清除掉，在小区里拉了警戒线，并且张贴了告知书，让居民远离这个区域。后续我们督促物业尽快做应急维修方案，把方案拿出来，让业主去讨论这个方案不符合他们的要求。等方案确定后，我们再决定是由第三方代支、物业垫资还是由居委会代为履职。本周三，大致方案会出来。”

### 应急维修难，居委会可代为履职

12月6日晚上，物业问题专家黄友健应《老叶较真》栏目邀请，在直播间里回答该小区居民罗先生的提问时表示，《上海市居民委员会工作条例》第二十条规定，因客观原因未能选举产生业主委员会的，居民委员会应当在街道办事处或者乡镇人民政府的指导和监督下，组织业主讨论决策住宅小区公共管理事务，经业主大会委托也可以暂时代行业主委员会相关职责。房屋行政管理部门应当加强对居民委员会代行业主委员会相关职责的业务指导和服务工作。

黄友健说，除了《上海市居民委员会工作条例》第二十条，建设部《关于印发业主大会和业主委员会指导规则》第五十八条也规定：“因客观原因未能选举产生业主委员会或者业主委员会委员人数不足总数的二分之一的，新一届业主委员会产生之前，可以由物业所在地的居民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，代行业主委员会的职责。”

黄友健表示，在小区没有成立业委会，或者业委会不能正常履职的情况下，嘉誉湾小区的居委会完全可以“做点事”。而且，应急维修是有规章可循的，具体情况包括：“屋顶、屋面、外墙面发生渗漏、地下室发生积水，严重影响业主房屋正常使用，经房管部门指定的房屋质量渗漏认定机构出具证明的；房屋外墙存在脱落、剥落等隐患，经专业房屋质量检测单位出具证明的。”

至于嘉誉湾业主想成立一个独立的业委会，黄友健支招说，可以先成立加州水郡和嘉誉湾两个小区共同的业主大会，然后通过业主大会表决，两个小区各自成立业委会。