

部分外墙面砖大面积脱落,虹口一小区搭起了防护网

有维修方案,却因资金陷入困境

望着头顶上的绿色防护网,业主黄先生说,他希望在一张防护网破损之前,小区两栋楼的外墙已经修好了。大家可以安全出入,而不用担心头顶的瓷砖掉下来。黄先生的小区叫玉龙大厦,有两栋大楼,400多户居民,在大连西路。9月9日,《老叶较真》记者走进该小区时,首先看到的是两栋高大的居民楼前,都张开了绿色的防护网。黄先生说,外墙上的釉面瓷砖还在往下掉,为了大家的安全,目前只能这么做。小区业委会说,维修势在必行,但筹钱很难。记者了解到,类似玉龙大厦的情况,在上海还比较多。

惊险:高空掉砖差点砸到居民

1号楼的防护网是今年年初才装起来的。此前这栋楼发生了一起险情:一位老者刚刚跨步从楼里出来,一块脱落的瓷砖紧贴着老人的后脑勺落下来,掉到地上,摔得粉碎。

“我们后来从监控视频上看,很吓人的!只差那么一两厘米,可能就酿成了重大安全事故。我们居委会、业委会和物业公司得到消息后,片刻都不敢耽误,很快就把防护网装上了,人命关天啊!现在这个样子,虽然不好看,但是业主的人身安全有保障。”小区业委会副主任孟阳先生这样告诉记者。

1号楼的门前是小区的主要通道,防护网占了一小半空间。2号楼的防护网就拉得比较“到位”,从大楼的这一侧一直拉到对面的地面车库,严严实实。抬头望天,全是网眼。

绿色防尘网下面,是用尼龙绳编织的更牢固的防护网。业主们说,楼层那么高,仅一层防尘网受不住外墙瓷砖的冲击力,有两层防护,心里才踏实。

孟阳说,2号楼的外墙早在2020年就掉砖了,以前碰到过停在楼下的车。两年前,小区就在2号楼外拉了防护网。严寒酷暑风吹日晒,加上去年两场台风,第一张网早就破掉了。为了大家的安全,今年小区里又花了上万元钱,换了新网。

“小区不能一直这样拉着防护网,感觉很压抑。时间长了,影响了我们的生活,也拉低了小区的房价。”有居民这样告诉记者。

现状:部分外墙面砖大面积脱落

记者了解到,玉龙大厦是1998年竣工的房子。大楼的外墙从底楼到顶楼都贴着白色的釉面砖。砖的规格是3cm×15cm,呈细长条状。房龄快30年了,釉面砖变色破裂鼓起。站在楼下仰望,外立面部分区域颜色深浅不一。业委会的工作人员说,那是部分业主家里渗水时,在外墙上刷了一层胶。

瓷砖脱落的“重灾区”集中在横梁和空调外机的平台边缘上。在一些楼层的窗口,可以近距离地看到横梁内侧瓷砖脱落情况,顺着窗口望下去,几乎每一道横梁都有瓷砖脱落,露出伤疤一样的深灰色水泥。

“外墙上贴釉面砖可能是当年比较流行的工艺吧。我们周边有很多房龄近三十年的大楼,外墙也都是这么贴的。”孟阳说,再好的工艺也熬不过时间。近三十年,风吹日晒热胀冷缩,甚至居民家安装空调时的人为因素,让这些原本坚固的瓷砖纷纷脱落。

在1号楼,记者看到部分横梁上的瓷砖正在起鼓,有些瓷砖已经脱离下面的水泥。孟阳说,在台风天,这些已经跟下面水泥脱离的砖块,可能会被吹下楼。下面如果没有防护网,砸车伤人的事故就在所难免。实际上,小区的安保人员经常在防护网上发现高空落下的瓷砖。

目前,业委会正在跟物业公司商量,怎样把这些松动的瓷砖拿下来?因为楼层这么高,需要专业人员来操作。

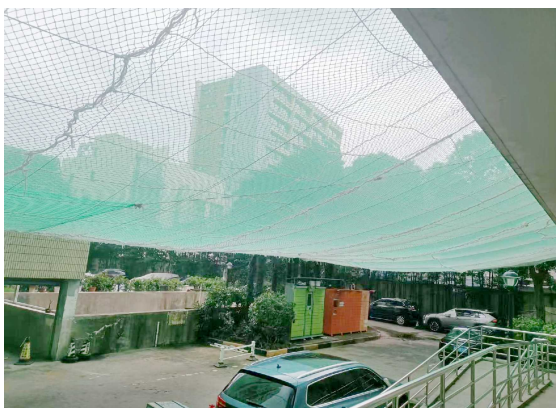
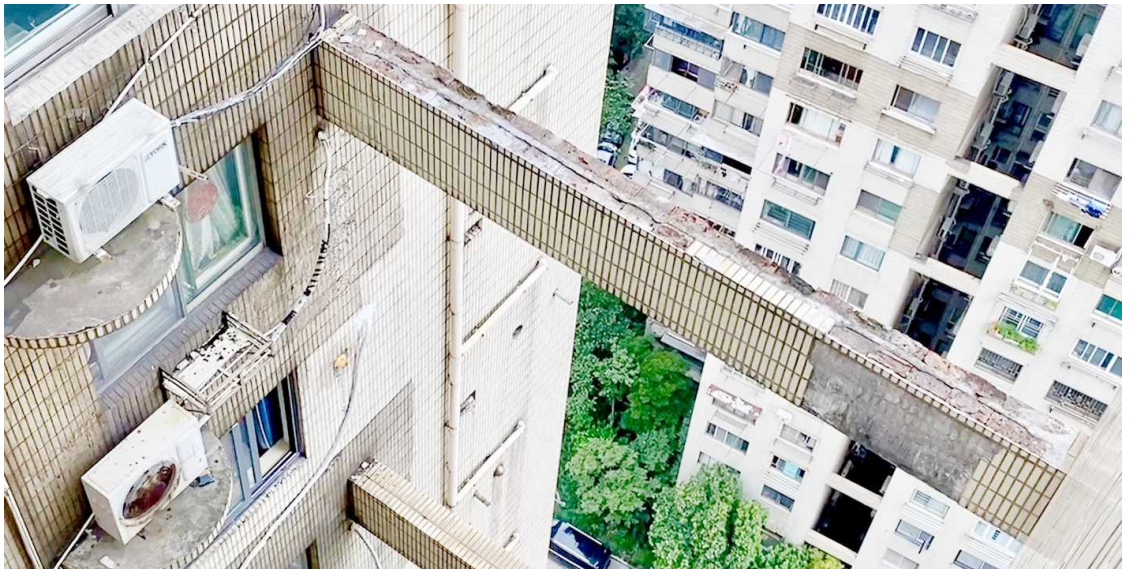
这两栋楼的墙面砖破损到底有多严重?业主们其实不需要上楼去看,只要在1号楼的底楼就可可见一斑。一楼放空空调外机的室外平台边缘,釉面砖多处脱落,部分脱落处还能见到水泥下面生锈的钢筋。

难题:有维修方案但缺筹钱路子

外墙维修刻不容缓!孟阳说这是全体业主的共识。他们这一届业委会上任后,就开始为外墙维修做准备。他们请具有资质的单位来做方案,报价。

在1号楼一侧的墙角,孟阳指着一块修补样板跟记者说,这家公司不仅仅按照部分维修的方案报了价,还在墙上做了一块“样板”。

“这个方案就是安排人员上墙,先排查墙面空鼓的地方,主动铲除上面的釉面砖,用玻纤网打底,外面抹水泥,跟墙面其他部分粘在一起,再刷两层漆,最外面刷的是真石漆。这种工艺还能起到防水的作用。施工单位给的质保承诺是8-10



年,工程报价两栋楼大概400万元。”

也有业主对这个方案有顾虑。他们希望一劳永逸,干脆把外墙上的所有瓷砖全部铲除,整体防水做完后,在上面刷真石漆。孟阳说,这个方案他们也找相关公司评估过,两栋楼的工程报价大概要700万元。

倾向于第一种方案的业主,多数从钱的角度考虑。目前,该小区的专项维修资金只剩下大约200万元。孟阳说,根据《住宅专项维修资金管理办法(2007年版)》第十七条的规定:业主分户账住宅专项维修资金余额不足首期交存额30%的,应当及时续交。如果把30%当一个“红线”,那么他们小区能够动用的专项维修资金不足20万元。即使按照第一种方案,全小区418户按照面积来均摊,每户得拿出1-3万元,才能把外墙修起来。

“我们也曾经在业主群里按照第一种方案探过业主们的‘口风’,大家都觉得这笔钱有点多。特别是小区里还有一些高龄老人,退休金不多,子女们又不住在一起,对大楼的维修不上心。在这样一个情况下,我们迟迟没有召开业主大会来表决,因为我们有顾虑。”

孟阳说,业主大会议事规则有规定:业主大会对某项提议已经作出决定的,业主在一年内不得以同一内容同一理由再提议召开业主大会会议进行表决,但街道(乡镇)、社区决定召开或提议的除外。

“业主们希望相关部门能把我们的房子纳入老旧小区改造或者美丽家园建设这样的城市更新改造范围,帮我们解决一些资金困难。”孟阳说,这也是大部分业主的想法。

街道:商品房小区改造需业主自筹资金

2025年3月9日,十四届全国人大三次会议举行民生主题记者会,住房和城乡建设部相关负责人表示,2000年以前建成的城市老旧小区都要纳入城市更新改造范围。

对此,虹口区欧阳街道办事处相关部门书面回复《老叶较真》:“关于玉龙大厦外立面脱落的情况,街道始终高度关注。在2024年发生脱落第一时间督促物业拉起警戒和围挡,防止高空坠物伤人;2024年下半年玉龙大厦经考核后获得下拨的物业服务达标奖励资金8.7万元。依区房管局文件规定,其中70%应用于家园微更新。区房管局与街道也是希望将奖励资金向老旧小区倾斜,支持小区及时消除隐患,确保安全。自2024年至今,街道多次为小区业委会和居民搭建三所联动平台,推动修缮项目进展,目前业委会将于9月底前进行全小区征询工作。”

该街道相关部门负责人告诉记者,目前街道辖区内跟玉龙大厦情况类似的小区还有不少,都面临着外墙维修问题。虽然部分小区建于2000年之前,符合相关规定,但区里每年资金的盘子是固定的,使用的时候也是优先向更老的更破旧的小区倾斜。但是,商品房小区的外墙维修问题,还是需要业主自筹资金。

现象:有小区脚手架搭了6年没钱维修

记者从欧阳街道了解到,该街道辖区内,像玉龙大厦一样外墙贴釉面砖的小区还有不少,玉龙大厦所在的北郊居委会下辖8个小区,半数以上小区都是这种情况。玉龙大厦现在遇到的问题迟早也要在这些小区出现。

北郊社区党总支的马书记告诉记者,虽然这些小区也都面临着相同的问题,但是目前只有玉龙大厦这个小区在着手解决外墙瓷砖脱落问题。客观来讲,这个问题在玉龙大厦小区显得比较紧迫。

欧阳花苑是北郊居委的8个小区之一。这个小区的外墙也曾经像玉龙大厦一样。但记者看到,欧阳花苑的住宅楼现在外立面有了改变,都统一刷上了真石漆。不过,马书记说,玉龙大厦和欧阳花苑的情况没有可比性。

欧阳花苑是一个售后公房小区,是系统房,总共8栋楼,有7栋属于宝钢集团。后来宝钢集团给小区拨了一笔钱,对大楼进行了修缮美化。目前,这个小区仅仅在大楼的外墙刷了一下漆,釉面砖在这层漆的下面,从外面看不出来。不过,这个小区目前还没有出现墙面瓷砖脱落的情况,再过几年情况会怎样,不好说。

马书记说,玉龙大厦要解决外墙掉砖的问题,首先需要开业主大会走意见征询程序,而不是一直在等待。作为社区党总支书记,她对居民的想法很理解,但是资金缺口这么大,肯定还是要业主自己想办法。

杨浦区新江湾城街道的雍景苑是始建于2005年的商品房住宅区,小区里有56幢多层与小高层板楼,住着1176户居民。这个小区也面临着玉龙大厦一样的困境。从2015年开始,小区部分楼面出现墙面砖脱落情况。为防止墙砖坠落伤人,小区在2019年就搭建了脚手架和防护网。这一搭就是6年,外墙修复工作却迟迟不能展开。

日前,记者在这个小区看到,这些脚手架已经锈迹斑斑,防护网多处破损。有居民告诉记者,让小区陷入这一尴尬境地的原因,一方面是维修方案不能统一,另一方面也是资金筹集问题。

此前,杨浦区双阳支路28弄宁阳福邸也出现过外墙保温层严重脱落的问题。这个小区共有9栋楼,2010年开始交付,到2015年全部交付完毕。虽然交房时间不同,但外墙保温层都出现了鼓包脱落等问题。

此前,杨浦区房管部门表示,该小区涉及的外墙维修费约为500万至1000万元,开发商认为外墙早已过了保修期因此不愿维修,而居民则不愿出维修资金修复,若完全由政府托底又没有依据,因此陷入僵局。

截至发稿前,记者从新江湾城街道办事处了解到,雍景苑小区居委会给业主们搭建平台,大家民主协商,选定维修方案。目前,有三套方案:贴砖、筑筋法、防护雨棚。征询意见以楼栋为单位,已经推进了好几栋楼。在费用方面,每户大约要出资1万元,这些钱专项维修资金尚能覆盖。