

城事

建筑物外立面安全谁维护? 广州正征求意见

楼体外立面存危险 业委会可列支维修资金

近年来,广州建筑物外墙脱落问题时有发生,缺乏相关安全管理机制,威胁公共安全。广州市住建局日前拟定了《广州市建筑物外立面安全管理暂行办法》(下称“暂行办法”)并公开征求意见。其规定,楼体外立面发生即将脱落的危险时,业委会或业主大会可列支物业专项维修资金,而无需征得业主同意;个人住房公积金亦可作为维修资金。

■新快报记者 王彤

1 谁来负责?

建筑物所有权人是安全责任人

房屋建筑权属错综复杂,广州市住建局相关负责人介绍,暂行办法的一大亮点即是结合《民法典》的施行,明确了安全责任人和各方主体责任,划清了建筑物外立面安全的法律责任界线。

其中,建筑物所有权人是建筑物外立面安全管理责任人(简称“安全责任人”)。建筑物所有权人下落不明或者建筑物产权不清晰,有代管人的,代管人是安全责任人;无代管人的,建筑物使用权人是安全责任人;公有建筑物的管理单位是安全责任人。

安全责任人应当按照法律、法规等规定及合同的约定承担建筑物外立面安全的法律责任,应当保持建筑物外立面安全,对有脱落、残损、空鼓等安全隐患的外立面,应当及时维修。安全责任人违反暂行办法规定,造成他人人身及财产损害的,依法承担民事赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

现实中,市民可能无暇亦无专业能力对房屋进行专业判断,暂行办法也提出解决方案:安全责任人可以委托物业服务企业对建筑物外立面进行管理。物业服务企业应当按照合同约定和物业的使用性质,妥善管

理建筑物外立面,采取必要的安全保障措施防止外立面脱落情形发生。未采取必要的安全保障措施的,应当依法承担未履行安全保障义务的侵权责任。

工程质保期内,施工单位应当承担建筑物外立面保修责任。因工程质量不符合标准规范或合同约定,在合理使用期限内造成人身损害和财产损失的,施工单位应当承担赔偿责任。

2 如何维护?

质保期后每5年全面检查一次

暂行办法对建筑外立面日常维护、网格员巡查、安全隐患整治、安全抽查、应急处置等具体工作均做了相应安排,避免安全管理沦为“纸上谈兵”。

其中,安全责任人及其委托的物业服务企业应当对建筑物外立面进行巡查,做好巡查记录、隐患报告、跟进处理等相关工作,并对所安排的人员进行相关专业技术的培训。加强对建筑物外立面的日常维护,保持建筑物外立面的坚固、整洁。不得随意拆卸外立面材料,不得随意添加影响外立面安全性能的构件,不得额外增加外立面附件的荷载。制定突发事件应急处置预案,发现安全隐患应及时上报,并按预案设置围蔽等安

全防护措施。

定期检查方面,暂行办法提出,具有相应专业技术能力的安全责任人可自行检查;不具有相应专业技术能力的安全责任人,应当委托专业机构进行定期检查。

其中,建筑物外立面应当在工程质保期结束前由施工单位进行一次全面检查,存在外立面安全问题应及时整治,质保期可按施工合同的约定顺延。质保期结束后,安全责任人可以每5年对建筑物外立面进行全面检查一次。

3 如何监管?

墙面大面积空鼓可委托鉴定

监管方面,暂行办法提出,由街镇负责开展建筑物外立面安全隐患排查,对存在公共安全隐患的建筑物外立面进行解危督促和协调工作。督促安全责任人或管理单位对既有建筑物外立面进行日常维护、安全检查、鉴定和安全隐患整治等。

其中,如果建筑物外立面出现墙面大面积空鼓、异常变形、脱落,或遭受台风、雷击、火灾、爆炸等自然灾害或者突发事故而造成严重损坏,或超过设计使用年限或者目标使用年限但需要继续使用,或用黄泥抹灰、石米抹灰等老旧建筑材料且严重破损等情形,安全责任人应

当委托鉴定单位或具有相应工程质量检测资质的单位进行鉴定或检测。

4 费用谁出?

无专项维修资金可协调提取个人住房公积金

关于维修资金由谁出的问题,暂行办法一锤定音:建筑物外立面安全整治费用由安全责任人承担。保修期满后的鉴定、检测、维修等相关支出,可以按照有关规定从物业专项维修资金、单位住房基金、共有部分经营收益中列支;楼体外立面存在脱落危险、房屋安全鉴定机构出具证明的,由业主大会或业主委员会按规定列支物业专项维修资金,无需征得业主同意;对无物业专项维修资金的,由各街镇、居委出面协调各业主筹集资金,指引安全责任人提取个人住房公积金。

11月21日前,市民可登录市住建局官网(<http://zfcj.gz.gov.cn>)获得暂行办法全文并反馈意见。书面意见可邮寄(广州市越秀区府前路1号广州市住房和城乡建设局,邮编:510032)或发送电子邮件(xupo@gz.gov.cn)。

走向我们的小康生活 | 挑战决胜脱贫攻坚

暖到心窝里 帮贫困户修房通水
扶到根子上 贷款助力发展产业

潮州市湘桥区意溪镇头塘村,距离意溪镇政府5公里,三面环山,西临韩江,东与别峰古寺接壤,自然地理环境优越,还有名胜古迹等旅游资源可供发展。多年来,头塘村虽有良好的资源,却缺乏统一的规划管理,村子整体经济发展滞后。2016年,精准扶贫开始以后,对口帮扶单位及相关政府部门对头塘村的旅游资源进行了统一的规划发展,使得头塘村的村集体经济呈现年年递增的可喜景象,2019年村集体经济收入180万元,较2018年增长了22%,2020年头塘村2户贫困户共3人全部达到退出标准。

■采写:新快报记者 严蓉

■图片由受访者提供

统一规划带动旅游发展

“很欢迎大家到头塘村来,现在我们的村子可漂亮了!还有很多农家乐,能钓鱼、逛古寺,活动很丰富呢!”潮州农村商业银行驻镇帮扶工作组成员罗宏生说,一路看着头塘村从脏乱差逐渐改头换面,他深有感触。

“以前,那些农家乐都开在韩江边,难免对江水带来一定的污染,帮扶单位和政府统一规划,将农家乐都移到了头塘村的古寺周边,这样一来保护了青山绿水,二来给头塘村也带来了发展契机。”罗宏生说,村民和村集体可以获得土地流转收入,农家乐还带来了很多就



■帮扶干部入户了解贫困户的创业需求。



■帮扶工作组成员为摔倒卧床的贫困户老人送去温暖和帮助。

业岗位,村里的基础设施也在同步改善,旅游环境和设施日趋完善。如今,越来越多的农家乐在头塘村发展起来,村子里游人如织,欣欣向荣。“未来我们还规划在头塘村建湿地公园,要充分尊重自然,在保护好我们乡村风光的同时,迎头发展。”罗宏生说,这也是帮扶单位对头塘村长期以来帮扶的目标所在。

为贫困户排忧解难

头塘村不是省定贫困村,但有2户贫困户是建档立卡贫困户,潮州农村商业银行作为头塘村的帮扶单位,一直积极为村民解决医疗、教育、危房改造、饮

水等问题。

整洁有序的院子、平坦坚实的水泥地面、崭新锃亮的水龙头,年过七旬的独居老人陈森才做梦也没有想到过,能住上这样的新家。陈森才老人是头塘村的特困贫困户,潮州农村商业银行帮扶干部陈燕胜及驻镇帮扶工作组成员罗宏生在帮扶走访中发现,老人的居住环境十分恶劣:院子破败不堪、杂草丛生、垃圾满地、屋顶漏雨。“我们立即与村委会沟通,最后决定由帮扶单位出资帮老人修缮院子。”罗宏生说,经过半个多月的努力,老人的院子修缮一新,还铺平了水泥路、安装了崭新的水龙头,解决

老人的居住、饮水等生活难题。不仅如此,在老人不幸摔倒遭遇生活难题时,帮扶单位也及时伸出了援助之手,帮老人请护工、申请慰问金、购置护理床等,让老人暖到了心里。

针对贫困户张楚雄的创业资金难题,帮扶单位也积极主动对接相关部门,提前梳理扶贫小额贷款政策,了解他的创业融资需求,帮助他开起了海鲜档口,日子越过越好。“张楚雄以前是给别人打工卖海鲜产品的,后来自己想开个档口,但缺乏启动资金,通过小额贷款的申请,帮他解决了这个难题,档口早就开了起来,发展得不错。”罗宏生说。