

高空坠窗接连发生,有关条例规定,铝合金门窗保修期为两年,现实生活中窗户维修却不受重视

# 专家呼吁定期“验窗”

羊城晚报记者 赵燕华

日前,深圳市一男童在街上行走时,被一小区坠落的玻璃窗砸伤,最终抢救无效离世。无独有偶,18日,广州一小区18楼坠下窗户,玻璃碎落一地,所幸无人员伤亡。梳理相关报道不难发现,建筑外墙砖、玻璃幕墙、玻璃窗、空调架、花盆花架等,都可能成为高空坠物的“元凶”。据了解,追究高空坠物事故的责任,目前有《建设工程质量管理条例》《物业管理条例》《侵权责任法》作为依据。而在防患于未然方面,香港地区的经验值得借鉴。



遇台风天,老旧玻璃窗尤易爆裂坠落(资料图片) 视觉中国供图

## 业主、物管等按比例承担责任

近日,深圳男童被坠窗砸中不幸身亡事件,使防范高空坠物再次成为热议话题。18日,广州一小区又现“天降窗户”。从视频看到,楼下空地满地都是玻璃碎片,窗户的框架散开。屋主在接受记者采访时说,其关窗时窗户突然往下掉,马上去抓,无奈窗户太重抓不住。“装修师傅说有可能是窗户的槽比较小,也可能是其他原因导致窗户掉落。”屋主表示要马上加固其他窗户。高空坠物事故接连发生,谁该担责?

律师杨恩雄分析,《侵权责任法》规定,建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落造成他人损害,所有人、管理人或者使用人不能证明自己没有过错的,应当承担侵权责任;所有人、管理人或者使用人赔偿后,有其他责任人的,有权向其他责任人追偿。简单来说,建筑物的所有人、管理人或者使用人需要承担责任,能证明自己没有过错的免责。一般情况下,房屋的业主(所有人、使用人;如果出租,则使用人为租户)、物业管理

公司(管理人)需按比例承担责任,具体比例根据不同情况而定。如果物业公司尽了管理义务,多次提醒住户、业主主要维修好窗户、小心高空坠物,此时,物业公司可以很大程度上减轻自己的责任,例如可能承担10%的责任。如果物业公司未尽到提醒、管理义务,多次要求业主自查窗户,而该业主疏于履行检查义务的,则可能承担40%左右的责任。如果物业公司未尽到义务,业主已将房屋出租多年,那么业主的责任比例可降至20%左右。

## 保修期内或可追责到建设单位

广州市物业管理研究所所长、广州大学工商管理学院教授陈德豪则从建筑物专属部分的角度分析,认为一般小区高空坠物,不能认定物业公司一定要担责,要视情况而定。若坠物是建筑物专有部分,通常第一责任人是专有部分业主。只有业主将此部分的监管、维护职责交给物业公司了,发生事故才会由物业公司担责。若坠物是建筑物共有共用部分,

第一责任人是共有该部分的全体业主,通常共有共用部位的维修养护职责委托给物业公司。这种情形下,若能证明物业公司失职,物业公司肯定要负主要责任甚至全部责任。但对于受害方来说,全体业主依然是第一责任人,受害方可将相关业主、物业公司、租户(如果有)、维修公司(如果有)一起告上法庭。“不过,现实中,高空坠物事故具体情况其实更复杂,若是建筑物共有

共用部位,还要看坠落原因,诸如老化失修、维修过程不当、人为破坏都有可能。”陈德豪补充道。若是老化失修,还要看该部位有无过保修期。没过保修期,建设单位是主要责任人;过了保修期,全体业主是第一责任人。若是维修不当,维修单位负主要责任;人为破坏,行为人为主要责任。无论哪种情况,对于受害方来说,建筑物该部位的业主都是第一责任人。

## 高空窗户需定期检修适时更换

记者梳理相关报道发现,建筑外墙砖、玻璃幕墙、玻璃窗、空调架、花盆花架等,都有高空坠落的危险。夏季天气炎热,温度居高不下,加上雷雨大风等天气多发,容易引起玻璃幕墙爆裂坠落。如何让“头顶”的危险降到最低?有没有相关法律法规可以防患于未然?

金门窗工程的保修期限为两年。然而,此次深圳发生高空坠窗事件的京基御景华城小区楼龄已经超过十年,早就超过了建筑工程门窗的保修期限。事实上,高空窗户的安全需要使用者加强日常关注,一旦发现安全隐患,需要及时维修更换。不过,在现实生活中,窗户维修似乎并不受关注。

## 观点

### 高楼坠窗事件 警示“小区未老先衰”

涉事小区物业对悲剧难辞其咎,舆论对物业疏于隐患排查的批评也有道理。更值得探讨和警惕的,是事件暴露的“小区未老先衰”风险。

很多房龄才十多年的小区,已出现电梯老化、门禁虚设、垃圾清运半途而废、绿地裸土化等负面循环苗头,小区整体环境和物管水平每况愈下。

一些小区“未老先衰”,与“小区”概念在我国出现的时间不长、房地产行业急功近利、城市土地集约使用模式等有较大关系,也与部分物业公司专业化程度普遍不高、业主委员会机制被虚置、“各家自扫门前雪”的社会心理等因素有关。它们共同导致了一些小区的加速折旧与管理失序,也让一些小区生活充满了不确定的危机与风险。

有关部门有必要对小区安全隐患进行系统化梳理与排查,让危险和意外与我们少些交集。同时也得从源头抓起,制定更科学完善的标准,并加强监督管理,盖出更安全的房子。(新华社)

## 深圳拟借鉴香港经验强制“验窗”

光靠住户自觉显然不是最佳解决方案。

专家介绍,对于这种情况,香港实施了一套强制验楼和强制验窗计划。其中,强制验窗计划规定,所有高于三层、楼龄十年或以上的私人住宅楼,必须每五年检验一次。香港屋宇署每年都会随机挑选2000栋和3800栋旧楼,分别进行强制验楼和强制验

窗计划。检测不合格的大厦,必须短期内维修整改,否则会遭到重罚。

对此,有深圳市人大代表表示,香港的做法值得借鉴,目前深圳正推动修订《物业管理条例》,以进一步明确高空坠物的主体责任、日常监管以及惩罚措施。通过法律法规的方式,完善高空坠物长效防范机制,从而减少悲剧发生。



广州多个楼盘上榜,有责任方已着手更名,有的还在等实操通知

# 产权证需要换吗? 业主生活受影响?

羊城晚报记者 赵燕华

距离省民政厅公布需清理整治不规范地名清单(第一批)已经1个月,广州23个上榜的地名是否已“实至名归”更换为标准地名?记者走访了解到,部分责任方积极响应,已着手更换成规范地名;也有部分责任方表示,等待上级部门下发实操性通知。部分小区业主则担心,楼盘换名会带来诸多不便,比如导航、快递定点、外出打车等。

## 释疑 产权证户口本不涉更改问题

被要求改名的广州23个地名,相关责任方态度不一。海珠区南洲路88号的“罗马家园”小区的物管负责人表示,去年就曾收到相关部门的通知,被要求改名为“当朝登记备注的“盛景家园”。因此,小区部分信息如路牌指引已逐步更改;高楼外墙信息涉及施工和高空作业,需联系建筑方,制定安全施工方案后,再进行更改。白云区一个需更名的小区的物管负责人则向记者表示,关于小

区改名的具体情况,待相关部门下发具体文件后即依规更改。小区如改名会否对业主产权证、户口本造成影响?记者查询房地产交易中心获悉,产权证地址是按相关部门出具的门牌号码而非楼盘名称,因此不会受到影响。社区居委会工作人员则表示,小区户籍居民户口本上的地址是以××街几号,而没有出现××楼盘的字眼,因此基本不涉及更改的问题。

## 业主 部分老地名更改或带来不便

小区忽然要改名,部分街坊表示会有些不习惯,也担心带来不便。

广州黄埔区文冲街管辖范围内的“金碧领秀”因“怪”需要重新使用标准地名“骏鸿花园”。然而,同辖区内已经有“骏鸿花园”。据了解,“金碧领秀”和“骏鸿花园”本为同一个开发商。2000年左右,原开发商将部分建筑卖给了新开发商,新建项目以“金碧领秀”命名。业主梁女士表示,目前两个小区建成时间、小区楼高、管理模式都有差异,担心改名后混为一谈,房价也可能受影响。家住“东山一品”的沈先生表

示,小区要改名“嘉富广场”,如果使用的地图软件未能及时更新信息,送外卖和快递的小哥乃至的士司机,都可能出现找不到路的现象。

家住“万科欧泊”的冷女士也直言,名字只是代号,特别是老楼盘如“罗马家园”,这么多年大家都很熟悉了,现在要改,公交站牌、小区内部指示牌等都要改,对快递员要提前告知,不仅成本较大,也不够便民。采访中,不少市民表示,理解奇怪的地名应当修改,尤其是对于在建、拟建的楼宇,而使用已久的小区不妨延续,不添麻烦,避免“一刀切”。

## 广东海南相继发布 需清理整治名单

羊城晚报记者 吴珊

罗马家园、加拿大花园、珠江帝景、剑桥郡……这些小区名字未来都要改?近日,海南省民政厅发布《关于需清理整治不规范地名清单的公示》(以下简称《公示》)引起广泛关注。记者查询发现,在海南之前,广东省民政厅今年5月发布相关通告,一批你熟悉的小区都被要求改名。

### 海南 84个地名不规范 维也纳酒店“喊冤”

海南省民政厅发布的《公示》共涉及不规范地名84个。其中,维也纳国际酒店(亚龙湾千古情店)、鲁能三亚湾美丽MALL、维也纳国际酒店(三亚湾店)、塞维拉小区、马德里小区等因“崇洋媚外”被列入清单;而中华水恋小区、中央海景大道商业街、中央大道、钓鱼台别墅等因“刻意夸大”被列入清单;156人文酒店、帝王花园小区、皇家骑士酒店、比利弗酒店等则因“怪异难懂”被列入清单。名单公布后,维也纳酒店集团“喊冤”。18日晚间,该集团发布声明,称商标“维也纳酒店”于2012年注册,涉事主体所使用品牌为该集团授权,其经营场所性质在合法使用范围内,并称已向民政部门提出异议。

据报道,有媒体在对海南省民政厅的采访中提出“维也纳酒店是商标的,为什么也在名单上?”工作人员回复称,“据我们了解,他们总部在深圳,海南的几个维也纳酒店可能只是加盟,其在海南本地工商部门注册的时候,可能并非维也纳酒店,对外宣称是维也纳酒店,这是不当的。”工作人员表示会逐一核实,如果“他们是经过工商或其他部门核定过的,我们会慎重作出决定”。

### 广东 上月发布首批名单 涉广州珠海等五市

记者查询发现,广东省民政厅5月16日发布了需清理整治不规范地名清单(第一批)的通告,涉及广州、珠海、汕头、惠州和云浮五市。

其中,广州共有23处地名上榜,分别为新天半山、合一国际、时代花生II、一品湖山、万科欧泊、滨江水恋、领江一号、罗马家园、琶洲一号、一品树院、马鞍山一号、雅居乐锦城花冠集、金碧领秀、新世界·凯粤湾、万科府前一号、中盈、一海里、珠江都荟、广弘天琪、智汇Park、麓湖御景、东山一品、中国普天大楼、恒展·江山时代。

据了解,这些地名分布于广州市内各区,不少还是名楼盘。比如,位于珠江新城的广弘天琪的二手房单价已达8万元。民政部门给出的解释是,此地标准地名应为“弘远大厦”,“广弘天琪”为非标准地名。又如位于番禺的万科欧泊,标准地名应为“新光城市花园”,而“万科欧泊”的叫法属于不规范类型中的“怪”。

这23处地名存在问题为“未使用标准地名”,不规范类型包括“怪”“大”“洋”。如罗马家园问题是“洋”,标准地名应为“盛景家园”;新世界·凯粤湾问题是“怪”,标准地名应为“逸彩庭园”;东山一品问题是“大”,标准地名应为“嘉富广场”。

此外,惠州20处地名上榜,汕头178处地名上榜,云浮5处地名上榜,珠海25处地名上榜。



# 特价种植体2980元/颗,第2届种植牙直销节仅剩4天

瑞德美韩 7大种植体联合直供,500颗免费种植体即将送完,报名电话 020-89888807

第2届种植牙直销节由“种好牙·享口福”公益种牙项目组、广州市某知名定点口腔医院、全球7大种植体厂商联合举办。据了解,短短一个多月的时间,主办方组织医护志愿队走进街道社区,开展近20场口腔义诊及讲座,上千市民报名咨询并成功种牙,真正实现百姓种牙、厂家补贴。目前,该活动即将落下帷幕,500颗免费种植体即将送完,缺牙市民需抓紧时间,报名电话 020-89888807。



▲市民报名参加口腔义诊

## “公立三甲名医一对一特诊”,七八十岁高龄缺牙轻松种

据悉,为解决高龄老人种牙难题,第2届种植牙直销节主办方特别成立“高龄种牙特诊专家组”,包括潘广嗣院长、苏凯主任、谢晖主任等曾任职于公立三甲口腔机构,临床经验均在20年以上,种牙案例超过10000例,在数字化种植、即刻种植、半口全口种牙、疑难复杂种植方面经验丰富。潘广嗣院长介绍,针对高龄老人缺牙多、身体耐受力差、牙槽骨条件差等种牙难题,我院4大高龄种牙专项技术,已助上万名七八十岁高龄长者微创无痛种好牙。微创无痛种植:采用美国舒适无痛麻醉、微小切口技术,切口小、出血少、恢复快,尤其适合怕疼或耐受力差的长者。ALL-ON-N桥式种植:采用冠桥修复方式,只需种4~6颗即可恢复半口牙、8~12颗恢复全口牙,大大减少创伤及种牙费用。

一日得即刻种植:拔牙、种牙一次完成,免除二次手术,还能降低植骨费用,实现当天种牙当天用。骨增量种植技术:规避牙槽骨骨量不足问题,少量植骨甚至不植骨也能种,降低高龄种牙门槛。



潘广嗣 广州医科大学附属口腔医院 院长 苏凯 广州医科大学附属口腔医院 种植中心主任 谢晖 广州医科大学附属口腔医院 修复中心主任 蔡康荣 广州医科大学附属口腔医院 种植中心副主任

第2届种植牙直销节惠民行动 第2届种植牙直销节,响应世卫组织“8020计划”,为羊城缺牙市民提供专项种牙援助,具体如下: 1、免费口腔检查:口腔CT检查、全景片检查、口内综合检查、血压血糖检测。 2、500颗种植体免费送:55岁+种牙两颗以上长者凭有效证件免费领取。 3、厂家特供种植体:特价2980元/颗。 4、半价专项补贴:半口、全口、多颗种牙补贴50%。 报名热线:020-8988 8807 广州市社会医疗保险 定点医疗机构 (门诊服务) 广州市医疗保险服务管理局 广州市医保定点单位