



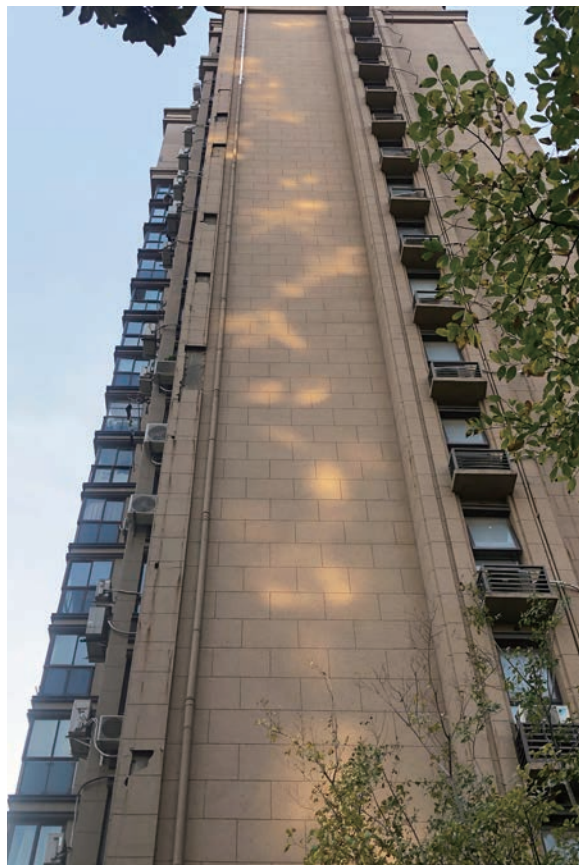
如果业主们都不愿承担维修义务，或因部分业主不同意出钱而使得外墙维修提议不能通过的，**一旦发生外墙瓷砖脱落伤人事件，全体业主都有可能共同承担赔偿责任。**

防患未然须悉心

类似南翔绿地威廉公馆3期这样甚至更严重的情况，前几年曾出现在上海市普陀区白丽路上的联星丽景苑小区。因为台风，这个当时交房不满十年的小区的几幢高层，外墙石材大面积脱落。由于是本地城中村动迁小区，当时管理方选择了等待——等该小区二期开始建造时，再顺便对一期外墙进行大面积修复。在等待期，物业将大楼周边石材可能坠落的区域用“警戒线”围起来，提醒居民、路人避让。

有房地产业界人士向记者披露，原本，上海等城市的公有住房都以十年为一个大修周期，诸如外墙、屋顶等都会做加固修复处理。然而，住房商品化以后建造的小区，却大多无法按照十年大修一次的周期进行维护。即便有小区维修基金，如何动用需要征集居民意见。随着这些小区使用时间的增加，高空坠物时有发生——主要现象是外墙贴面脱落等。

也有小区出现人员死伤的严重事件——今年4月5日，上海宝山区市台路某小区，大堂内信箱上方装饰性石材掉落，砸死一8岁男童；今年6月，深圳福田区某小区一幢高层住宅落下一扇窗子，将一个上幼儿园的幼童砸到休克。



类似高空坠物，有多种原因。有些小区，由于开发商施工时在胶材选择、施工方式上有瑕疵，造成交房没几年就出现墙面石材脱落等情况。在保修期内的，当然可以找开发商维修，开发商进场维修前，物业可以在现场拦“警戒线”提醒居民。当然，物业公司也可以帮着开发商进行维修。刚过了保修期的，该由谁来维护保养呢？原开发商、物业公司，包括居民之间，产生了意见分歧，维修之事往往一拖再拖。

上图：上海嘉定区南翔威廉公馆小区内10号楼外立面墙砖多处脱落，此处紧邻小区儿童游乐场。

不久前，四川攀枝花东风社区曾发生过这么一个案子——小区房屋外墙瓷砖脱落，砸中居民停放的几部汽车。小区外墙瓷砖脱落的问题，东风社区所在街道和社区干部曾多次去该小区协商。令人挠头的是——这个小区根本没有物业公司进行管理，代行物业公司职能的是小区自管会。街道和社区干部给出的防患方案是——将易脱落的外墙瓷砖全部拆掉，防止再次造成伤害，但小区很多居民不同意出有关费用。

四川谦亨律师事务所张天鸿律师对街道和社区干部的建议表示支持。他认为，如果小区还有瓷砖脱落、墙体剥落等情况出现，也没有住宅专项维修资金的，建议全体业主先共同出资维修，以确保安全。“如果业主们都不愿承担维修义务，或因部分业主不同意出钱而使得外墙维修提议不能通过的，一旦发生外墙瓷砖脱落伤人事件，全体业主都有可能共同承担赔偿责任，并不是事不关己。”张天鸿说。然而，亡羊补牢之事，还是因为业主无法达成共识而告吹。

防止高空坠物，应该建立起人人有责的全民意识，特别是对于有房一族——既然有恒产，就该有恒心，对自家房产的悉心维护，才是免除未来大麻烦的正规之道。东风社区居民在眼前已发生坠物砸伤车辆之事以后，仍无法达成统一的小区维修出资方案，实在令人遗憾。

具体责任能厘清

攀枝花东风社区车主苟女士、李女士的汽车损伤部位包括后侧挡