

外墙脱落 安全隐患突出 动用大修基金遇“2/3尴尬”

7种紧急情况下无需2/3业主同意,为何物业很少使用?



重庆晨报
民生在线
扫码关注

难事、烦事、委屈事、不平事、
新鲜事告诉我们,记者帮你办



“我们小区建成10多年,近几年陆续出现外墙脱落现象。前两天掉的石头砸得我车顶都凹陷了,幸好没伤到人。”7月12日,长安麒麟公馆的商家林女士向本报反映。

维修外墙脱落可以申请大修基金,但需三分之二的业主同意。在紧急情况下,这一要求可以放宽,为何物业很少使用?记者对此进行了调查。

市民:外墙脱落砸坏车顶

7月12日,记者来到江北区洋河东路9号的长安麒麟公馆。经营商铺的林女士介绍,小区内4栋、5栋和6栋楼房外墙多处脱落,碎砖和石渣不时掉落,令她深感忧虑。

记者现场看到,5栋和6栋楼的外墙斑驳不堪,多处墙面裸露灰色水泥基底,部分区域大面积缺失,脱落痕迹明显。此外,部分区域出现外墙起皮和空鼓现象。5栋车库出入口的外墙空鼓部分岌岌可危,仿佛随时可能坠落。6栋楼临近洋河东路,下方是商业店

铺和室外停车场,行人和车辆上方大片外墙脱落痕迹赫然在目。

“外墙脱落现象两三年前就出现过,幸好未发生伤人伤车事件。”林女士说,前几天她将车停在6栋楼下,碎石渣掉落砸得车顶凹陷。“凹陷较小,又急着送人,就没找物业。”林女士表示,每次反映外墙松动、脱落情况,物业仅敲除松动部分,治标不治本。她希望物业能给出彻底解决方案。

“现在是夏季,重庆天气炎热,受热胀冷缩影响,外墙易脱落。且重庆常有大暴雨和大风,增加脱落风险。”业主唐兵说,小区三四年前外墙开始脱落,幸好未伤人,但有车辆被砸坏,部分墙面甚至漏水。每次反映,物业仅清理掉落和可能掉落的部分,未见进行后续修缮。

物业:动用大修基金需2/3业主同意

长安物业长安麒麟公馆管理处位于5栋一楼,工作人员表示:“外墙脱落问题时有发生,我们日常上下班都格外小心。”接到居民反映后,物业会立即勘察并排查处理,敲除松动和空鼓的外墙。

“7月8日暴雨前,我们刚进行了一次排查处理,否

则可能出事。”该工作人员提到,麒麟公馆建于2008年,由7栋高层住宅及临街商业街组成,因建成时间久,多栋楼出现外墙脱落情况。

该工作人员介绍,2024年,他们物业希望彻底整改解决安全隐患,但是申请大修基金需三分之二以上业主同意签字,结果没有达到这个要求,导致物业只能临时修补,无法根治外墙隐患。

律师:紧急情况下可申请大修基金

申请大修基金一定要三分之二业主同意吗?北京恒都(重庆)律师事务所律师李兴见表示,根据《重庆市物业专项维修资金管理办法》相关规定,动用大修基金在7种紧急情况下无需三分之二业主同意,包括屋面防水损坏渗漏、电梯故障、高层住宅水泵损坏、楼体外立面脱落危险、专用排水设施功能障碍、消防设施损坏等。

“发现上述情形时,应立即向所在地政府或街道办事处报告。若涉及电梯或消防设施,还需向质量监督部门或公安消防部门报告。相关部门查勘并出具证明后,物业服务企业、业主委员会或相关业主可申请紧急使用物

业专项维修资金。”李兴见介绍。既然有这一机制,为何少有启动?

重庆一家物业公司的负责人徐先生向记者表示,尽管在紧急情况下可以申请大修基金,但实际操作中却面临诸多难题,例如如何鉴定紧急情况、在使用维修基金过程中如何确保公开透明,以及如何保证资金使用的合理性和有效性。“即便申请成功,部分业主常以不知情为由引发纠纷,或许为了避免麻烦,物业才不愿意主动使用这一机制。”

“我们将持续推进此项工作,并恳请相关部门给予指导和建议。”长安物业长安麒麟公馆管理处工作人员说。

本报也将继续关注此事。
新重庆-重庆晨报记者 郑三波 摄影报道

深阅读

最高43℃
重庆持续6天晴热
高温灾害Ⅲ级预警



04/05版

身边事

@重庆高考生
这些方式可查录取轨迹



06版

康养堂

“睡前刷牙”居然是错的
这样更不容易入睡



12版

黄葛树纪实

唐伯虎作画的小心思
对比原画,你能否找得出来?



09版

长安麒麟公馆外墙脱落区域