

外墙频频“掉链子”，微改造如何破局

物业管理缺乏和维修资金短缺成主要问题 代表：“以奖代补”鼓励居民自主修缮

入冬以来，伴随着阴雨天气，不少居民投诉房屋墙皮脱落险些伤人。长沙市人大代表罗小利走访发现，受施工工艺、材质用料及建筑风化老化侵蚀等因素影响，长沙市的许多小区房屋存在外墙脱落的“隐患”，由于缺乏物业管理和维修资金短缺，这些“隐患”整改一直是个老大难问题。

现象：外墙频繁脱落伤人

2017年12月27日，一块0.5平方米大的水泥墙砖从长沙市白沙湾嘉园小区的一栋20米高的墙面上脱落下来。这已经是一年来该小区第三次出现类似问题了，业主们忧心忡忡，选择了报警：“幸好当时没有人经过，万一墙砖是上下班的高峰时段掉下来，问题就严重了。”

“早在2017年2月，白沙湾嘉园小区曾发生过一次外墙脱落事件，当时一名住在A7栋的老人被砸成骨折。”社区居民何先生介绍，事发后，小区物业将责任抛给开发商，开发商又要求主管部门介入调查，直到半年后，A7栋外墙又出现“鼓包”，还是没有处理结果。无奈之下，小区只好在房屋墙上贴出“墙体脱落，请勿靠近”的警示标语。

事实上，近年来房屋外墙脱落惹事的新闻接连发生。2016年8月20日，长沙邵阳小区丰雅苑12栋三单元入口处，避雨的刘爹爹不幸被外墙一块脱落的水泥块砸中，随后被紧急送往医院抢救。2015年5月11日早晨，长沙市芙蓉区东门壹号小区内，一栋33层高层的顶层外墙墙面突然脱落，将停在楼下的3辆车砸坏。

建议

“以奖代补”鼓励居民自主修缮

建筑物外墙脱落谁来管？罗小利认为，应该出台相应的规范制度，对建筑物的外立面设计和外墙涂料使用提出要求。“小区外墙脱落的现象与小区电梯、供水、消防等公共设施需要维护的情况类似，首先要解决公共维修资金的问题，在业委会一时难以建立起来的情况下，涉及到危及公共安全部分的，要由政府先行解决。”罗小利建议，一方面社区可寻求政府相关惠民政策帮扶和爱心企业协助；另一方面对于有能力出钱的小区，可由居委会协调，带动社区有资历或热心的居民开展资金筹集工作，引导居民参与到社区建设和维护中去。

难题：缺乏资金治理

建房子的技术水平越来越高，外墙却为何频繁“掉链子”？

罗小利对长沙的许多小区进行了调查走访。他发现，房屋在建造过程中，施工工艺越来越复杂，材质用料种类繁多，稍有不慎就可能导致建筑物外墙松动、空鼓和脱落。

此外，30年以上的老房屋由于缺乏维护，墙皮脱落的问题必须重视。以浏阳市城区淮川街道的北正社区来说，辖区范围36个小区仅两栋新开发商商住楼，其余均是建于上世纪80年代末90年代初的老旧小区，过去的一年，这里已发生4处临街老旧房屋外墙脱落事件。罗小利在该社区临街的几面外墙，随意就发现了30多处涂层起鼓、开裂的隐患点。

然而，小区住房外墙脱落的整改一直是个“老大难”问题。

据罗小利介绍，主要难在费用支出，不少业主或拿不出来，或不愿意出。虽然《物权法》第70条规定，业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。但由于外墙是整栋楼的住户共有，统一意见比较困难，尤其是住户主体责任意识淡薄，要大家拿钱出来，难度很大。

“我们曾多次找业主商量修复，响应的人实在不多。”长沙的一名物业公司负责人坦言，发现外墙开裂问题后向市、区两级政府等部门多次申请修复，但由于维修费用问题均未获得批复。

■记者 刘璋景 实习生 肖耀中

此外，采取“以奖代补”的方式鼓励居民对老旧住宅的外墙自主进行翻新修缮。按照“主管部门牵头、属地街道负责、业主自行实施、政府适当奖励”的原则，采用业主申报制。外墙改造按不低于规定标准要求实施，政府通过“以奖代补”的形式，对组织外墙修缮改造的业主给予奖励，并且鼓励先行先试，以实际完成验收的时间为测评标准，采用逐年递减方式进行资金奖励，如在第一年完成验收的，按标准改造要求财审核定造价的85%给予奖励；在第二年前完成验收的，按80%给予奖励。奖励资金由财政资金予以保障，其他所需资金由业主自筹。



2017年12月25日，长沙市开福区西园北里巷，市民从文化墙前经过。该巷是长沙市首条历史步道示范段的首发段，北起湘春路，南至营盘路，长约560米，以古朴、沧桑、协调、静谧为主题，打造留住长沙记忆的历史街巷。 记者 田超 摄

建言献策

规范房屋出租乱象 设“三步走”备案机制

随意改变房屋建筑结构，将大间隔成多个小间对外出租。针对目前出租房市场存在的乱相，长沙市人大代表何亚伟建议，加快制定《出租房屋管理办法》，规范房屋出租人、承租人双方的权利、义务。

何亚伟表示，一房隔成多房是当前长沙房屋租赁市场的普遍做法。由于擅自改变了房屋建筑结构，这种做法对建筑物的安全产生重大隐患。同时，房屋改造后，房屋数量变多，承租人也会增多，对高层建筑来说，难免会对其他业主在高峰期使用电梯产生影响。

何亚伟建议，加快制定《出租房屋管理办法》，以地方法规的形式保护房屋租赁当事人的合法权益，尽快落实备案机制，掌握房屋租赁具体情况并实施监管。他指出，目前

房管部门工作负荷重，可将备案机制逐级分化，设立从物业到街道再报房产登记部门的“三步走”备案登记办法。

第一步，由物业对本小区内的租赁情况进行登记，并对房屋是否任意改造，承租人的租赁用途，承租人身份进行初步的查验和登记，如发现有一房改多房等违规情况可立即通知产权人并予以禁止。

第二步，由物业将本小区内的租房情况报给街道办事处予以初步备案和统计。

第三步，可开设专门用于街道办事处与房管登记部门之间登记租赁备案的网络系统，由街道办事处将辖区内的租赁情况在对接网站上进行备案登记，由房产登记部门对此进行审核备案。

■记者 刘璋景 实习生 肖耀中

连线

长沙市十五届人大二次会议闭幕 蔡亭英当选 长沙市监察委员会主任

本报1月5日讯 在圆满完成了预定的各项议程后，长沙市十五届人大二次会议今天胜利闭幕。

本次大会应到代表498名，实到代表478名，符合法定人数。大会选举设总监票人、监票人，总计票人、计票人。大会一致通过了总监票人、监票人名单，计票人由大会秘书处指定。选举采用无记名投票、电子计算机计票形式进行。检查完票箱，工作人员分发选票，发出的选票数与到会代表人数相符。代表们填完选票后，按次序进行投票。经清点，收回的选票数与发出的选票数相同，选举有效。

根据计票结果，蔡亭英当选为长沙市监察委员会主任。会议还补选了于安全、李增加、黄吉邦为长沙市第十五届人民代表大会常务委员会委员，选举产生了74名长沙市出席湖南省第十三届人民代表大会代表。

选举后，会议举行宪法宣誓仪式。 ■记者 刘璋景 实习生 肖耀中

长沙地铁站点要建“P+R”停车场

地铁正成为市民出行的首选交通工具，然而长沙地铁站周边停车场配套严重不足，“停车难、乱停车”问题突出。长沙市人大代表周敏建议，在长沙地铁站点建“P+R”停车场（换乘停车场），将私家车停在轨道交通站附近，然后再乘坐轨道交通去上班，这种换乘模式将解决很多市民的堵车之苦。

周敏介绍，在长沙地铁2号线19个站点周边，可供市民免费或优惠停车的停车位寥寥无几，周边的商业停车场按小时计费，收费标准较高。停车难、停

车贵的问题成为“私家车+地铁”绿色出行方式的一大障碍。周敏建议，政府在推进地铁建设的同时，就应该考虑地铁站点“P+R”停车场的建设问题，实现与地铁站点同步规划、同步建设，充分发挥“地铁时代”高效便捷的出行作用。“P+R”停车场的停车费要较商业停车场降低标准、形成差异，免收或者象征性地收取一定停车费，通过经济手段增强公共交通的吸引力，有效缓解城市交通压力。 ■记者 刘璋景 实习生 肖耀中

雷绍业当选怀化市市长

本报1月5日讯 今日下午，怀化市第五届人民代表大会第二次会议举行第三次全体会议，雷绍业同志当选怀化市人民政府市长。 ■记者 黄巍

刘革安当选张家界市市长

本报1月5日讯 今日下午，张家界市第七届人民代表大会第二次会议举行第三次全体会议，刘革安同志当选张家界市人民政府市长。 ■记者 廖声田