

外墙脱落似“利剑”高悬 小区隐患如何破局？

■记者 金冬冬 见习记者 陈小斌

近年来，随着城市建筑老化，部分楼盘质量隐患浮现，“外墙脱落”正悄然成为悬在市民头顶的一大公共安全隐患。近日，记者跟随市民监督团走访了瑞安多个小区，发现外墙脱落问题不仅存在于老旧小区，一些交付不足十年的住宅也屡现“墙面补丁”。是材料问题，还是施工监管环节缺失？该如何解决这些高空隐患，从根源上筑牢“外墙安全网”？请看记者一线调查。

现场直击

墙皮摇摇欲坠

隐患从老旧小区蔓延到次新楼盘

近日，有市民反映，市区天益花园小区出现外墙脱落现象，裸露的墙体与散落的渣块对居民及过往行人构成严重安全隐患。日前，记者跟随市民监督团前往现场查看。

该小区位于拱瑞山路一侧，一至三层为沿街商铺，三层以上是住宅。记者看到，二、三层的外立面已破损严重，其中三层边沿处有一段长约60厘米的“掀皮”缺口，破损处随时有重物坠落的可能，内部钢筋水泥也暴露在外，而其正下方是一家餐饮店与人行道。“此处隐患存在快两年了，裂缝越来越多，风一大就可能大面积脱落。”市民监督员、该小区业主朱文忠指着破损处直言，“钢筋都露出来了，必须尽快处理！”另一名监督员胡瑞慧说：“此处墙皮已经松松垮垮，一半悬在空中抖着，万一台风来了，后果不堪设想。”

然而，面对迫在眉睫的风险，这一年多来该处外墙维修却陷入“无人负责”的僵局。据了解，该小区建于2010年，共两栋楼，无物业公司管理，日常由业委会直接管理，并聘请了一名管理员。管理员黄秀伟坦言，脱落区域的墙面属于后期装修部分，涉及两家业主，因房屋长期空置，二楼房东不愿出资维修，三楼房东则处于失联状态。“我们向社区、街道反映过，多次调解都无果。掉下来的碎片我都有拍照发给房东，有一次掉落的面积特别大，可还是没动静。”黄秀伟无奈地表示，维修就这样一拖再拖。

记者在现场尝试电话联系两位房东。二楼房东倪女士起初推诿，得知可能会造成伤人后果后，才承诺近期会安排维修。而三楼房东的电话一直无人接听。

事实上，外墙脱落问题正成为许

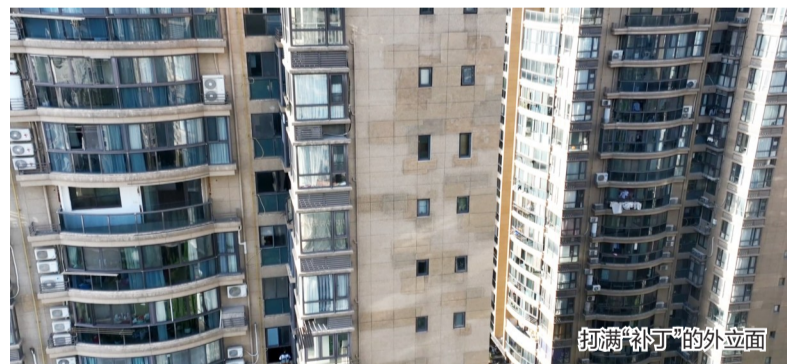
多老旧小区共同的“心病”。位于玉海街道的滨江新村小区建于1989年，尽管前几年小区外墙修补过一次，但由于房龄较老，如今墙体墙面再次出现问题：墙面上贴着的“马赛克”瓷砖已有部分脱落，露出底下灰黑的水泥底坯；有些墙体出现长长的裂缝，水泥剥落处露出里面的红砖。该小区居民以老年人为主，他们告诉记者，夜里时常能听见“咚”的声响，像是有东西从高处坠落。

值得警惕的是，外墙脱落这一“头顶隐患”正从老旧小区蔓延至部分房龄不到10年的小区。11月30日，记者来到安阳路上的中瑞景苑小区。一进小区，抬头望去，只见每栋楼的立面上都分布着大小不一、颜色深浅各异的“补丁”，与原本的暗黄色“原生皮”形成鲜明对比。记者仔细一看还发现，部分墙皮存在鼓胀、渗水的痕迹。

“交付没几年就开始空鼓、起翘，开发商在保修期内修了五六次。”该小区业委会副主任吴建明介绍，去年是八年保修期的最后一年，“接下来只能走一步看一步”。为何一个房龄不到10年甚至能称之为新的小区，外墙如此“短命”？他推测，问题可能与外墙保温层工艺有关：“当时学了北方做外保温，这种材质在南方容易受潮膨胀。”



滨江新村墙面瓷砖脱落



打好“补丁”的外立面



安阳街道高楼林立

追根溯源

外墙保温工艺“水土不服” 部门联动、动态巡查

为了进一步探究外墙脱落问题的根源，记者前往市住建局请教专业人士。市住建局综合服务中心主任陈朝武告诉记者，外墙脱落是全国性难题，特别是自2005年实施《公用建筑节能设计标准》以来，建筑普遍采用“外墙外保温”体系，然而由于外墙外保温层的施工材料与工艺不成熟，容易受到外部环境影响，导致外墙“先天不足”。

记者调查发现，这种“外墙外保温”体系的材料具有吸水性高的特性，在南方这种高温、多雨、多台风的海洋性气候环境下，这一特性便成了致命弱点。长期日晒雨淋后，保温层与墙体之间极易空鼓、分离，最终导致饰面层连同保温材料整体脱落。这几乎是温州地区2012年至2017年间建成楼盘的“通病”。为此，温州市住建局已于2017年5月发布通知，明确限制在设计中使用外墙外保温系统，转而推广墙体自保温、内保温等更适应当地气候条件的技术路线。

针对既有建筑的外墙脱落隐患，市住建局近年来持续开展房屋安全隐患排查整治。目前，已累计排查出459处存在外墙脱落风险的点位，其中大部分集中在



天益花园小区地面隔离区

2008年至2017年间建成的住宅。

那么，外墙脱落后的维修责任究竟应由谁来承担？维修资金由谁来出？根据相关规定，住宅外墙防渗漏保修期为八年，在保修期内，由建设单位负责，可以申请使用物业保修金。保修期满后，由业主组织并申请使用物业专项维修资金。对于没有维修资金的或资金不足的老旧小区，可以通过自筹或小区自有资金解决。

对于天益花园小区的外墙脱落“无人负责”的难题，住建部门也曾前往现场查看，认定其脱落部分属于装饰材料残留，

并非主体外墙问题。经多方协调，住建部门督促安阳街道在12月实施拆除，消除隐患。

房屋如人，需定期“体检”，早发现、早治理。目前，市住建局在排查的基础上，正探索建立“属地排查、专业检测、业主负责、政府监管”的多级联动巡查机制，推动外墙安全管理向精细化、智能化迈进。

“住建部门责无旁贷，但也需要市民积极反映问题，早发现、早处置。”陈朝武说，排查与整治是一个动态的、持续的过程，需要长期跟踪、及时处置，久久为功。

记者手记

外墙安全，关乎生命安全，绝非小事。近年来，全国各地围绕这一“头顶上的隐患”展开了不少探索。浙江杭州、宁波等地已相继出台针对外墙质量管理的专项规定，尝试从制度层面堵住漏洞。今年5月，温州市住建局启动2025年度全市住宅工程质量“体检”行动，展现出治理顽疾的决心。然而，建立长效机制之外，仍需属地、业主、部门三方齐心协力，方能真正卸下这把“头顶利剑”，让市民行走安心、居住放心。



扫一扫，看视频

关于瑞安市永胜门社区花园路西、花滨路 地块改造项目安置房房款结算的通知

各安置户：

瑞安市永胜门社区花园路西、花滨路地块改造项目安置房购房款将进行结算并缴纳，请携带征收补偿协议书、被征收人本人身份证或家属持产权人身份证按规定领取房款结算单。现将有关事项告知如下：

一、结算单领取时间：2025年12月8日-2026年1月7日

(上午8:30-下午5:00)。

二、结算单领取地点：本人凭本人身份证或受托人凭受托人及委托书前往锦湖街道办事处便民服务中心(瑞湖路158号)领取。

三、缴款期限：2025年12月8日-2026年1月7日。结算时一并缴纳剩余购房款、物业专项维修资金及水表报装费，结算缴清余款后领取安置房钥匙。

四、其他事项：1.临时安置费统一计算到2026年6月8日(含回迁后6个月临时安置费)；2.在规定的期限内未办理结算缴款的，自逾期之日起按照征收补偿协议的约定收取滞纳金。

瑞安市锦湖街道办事处
瑞安市基础设施建设投资有限公司
2025年12月5日

关于对龙瑞公路(国泰桥-上望桥段) 实施交通限制的通告

因龙瑞公路(国泰桥-上望桥段)施工需要，为确保道路交通有序、安全，根据《中华人民共和国道路交通安全法》第39条规定，公安机关交通管理部门将在施工期间实施临时交通限制措施，具体事项通告如下：

- 2025年12月10日至2025年12月17日，龙瑞公路与中心路交叉口南侧进出口各两车道封闭施工，施工范围内禁止一切车辆、行人通行。
- 2025年12月10日至2025年12月17日，龙瑞公路与文华路交叉口北侧进出口各两车道封闭施工，施工范围内禁止一切车辆、行人通行。
- 2025年12月18日至2025年12月25日，龙瑞公路与前池路交叉口北侧进出口各两车道封闭施工，施工范围内禁止一切车辆、行人通行。
- 2025年12月18日至2025年12月25日，龙瑞公路与振兴路交叉口北侧进出口各两车道封闭施工，施工范围内禁止一切车辆、行人通行。
- 2025年12月18日至2025年12月25日，龙瑞公路与瑞枫大道交叉口南北两侧进出口各两车道封闭施工，施工范围内禁止一切车辆、行人通行。
- 2025年12月10日至2026年1月10日，龙瑞公路(国泰桥-上望桥段)东半幅路段分车道施工，施工范围内禁止一切车辆、行人通行。
- 2026年1月11日至2026年2月11日，龙瑞公路(国泰桥-上望桥段)西半幅路段分车道施工，施工范围内禁止一切车辆、行人通行。

请过往驾驶人、行人自觉遵守本通告规定，按照交通标志标线指示通行，并服从现场民警和管理人员的指挥。

瑞安市交通工程建设中心
瑞安市公安局交通管理大队
2025年12月3日

门窗定制

■二十年专业门窗定制：高清高透纱窗门/金隔门纱窗、晾衣架、阳台窗、安全钢丝防护网、断桥隔热门窗(内外开、推拉)、铝合金推拉门窗定制，包售后。电话/微信：18858783386，黄先生。

家政

■三通家政：瑞安专业管道疏通，专业清理化粪池，专业空调、水电安装维修服务，13388579754。
■通马桶、修空调，清理化粪池、阴沟，80528826。
■专业疏通：马桶、下水道、阴沟，清理化粪池等服务，15908332570 谭师傅。

疏通补漏

■清理化粪池，通下水道、马桶、各种管道，价格低，15869696136。
■高压清洗，疏通各种管道、阴沟，空调拆装、修、加液，电话：83685679。

搬家

■瑞安搬家：专业搬家、搬运，货车出租，电话：83698769，15314828809。

遗失

遗失瑞安市上望街道新桥头村大圣殿的开户许可证，核准号：J3339006933801，声明作废。