

## 宁波这8万幢住房

# 为何 不待见 外墙保险?

几天前,有网友在民生e点通留言:“齐和家园小区11幢、12幢外墙脱落严重,且有部分外墙存在即将脱落的风险,有很大的安全隐患。”这两天,记者前往齐和家园小区实地察看。小区物业管理处工作人员介绍,发现问题后,已采取应急措施对空鼓处进行铲除。现开发商已与建筑单位沟通协商,对严重外墙脱落部分优先进行修复,预计8月15日左右完工,其余外墙部分持续跟进修复。



齐和家园小区部分楼幢外墙脱落严重。



小区外墙脱落场景。

### 1 小区住宅外墙脱落 破解难题“利器”是什么?

齐和家园小区的问题并不是个案。甬派记者获悉,今年以来,相关部门接到涉及小区住宅外墙脱落的相关投诉已超过16起。

专家表示,由于多方面原因,建筑外立面脱落难以完全避免。但是,房屋业主想要修缮,在实际过程中也面临不少困难。过了保质期了,开发商不管;动用物业专项维修资金,得经过三分之二以上的业主签字,也没那么容易。

为此,外墙保险应运而生,成为破解难题的利器。

2018年,宁海县率先在投保既有房屋建筑外墙第三者责任险的基础上,由保险公司委托第三方机构开展排查建档工作。

2019年,鄞州区在全国率先试点城镇住宅外墙保险,保险责任主要包括包含第三者责任险、建筑外墙修缮附加保险。在试点小区投保运行的基础上,逐步扩大投保覆盖面。同时鄞州区实现了由小区自主投保+政府补贴的商业模式,2022年的鄞州新方案对小区自主投保的进行了优化,按照小区规模(面积)分阶段参保,按选择的档位确定保额和比例。

“按照新方案,除政府补贴外,每个小区只要花1500元保费,就可以获得10万元的风险保障。”鄞州区房屋管理中心副主任王海波介绍。

### 2 宁波已有3.15万幢城镇住房 纳入建筑外墙综合保险

目前,宁波全市共有3.15万幢城镇住房纳入建筑外墙综合保险,其中“保险+服务”模式外墙保险已覆盖至鄞州、江北、余姚、宁海等,累计已赔付100多万元。

江北区推出的城镇住房建筑外墙综合保险,将2016年12月31日前竣工交付并过外墙保修期的3347幢城镇住房纳入保险范畴。如今,首笔外墙综合保险已完成赔付,锦江花园小区是江北区首个获得城镇住房建筑外墙综合保险赔付的小区。

“城镇住房建筑外墙综合保险的实施,提供了物业专项维修资金之外的另一种补充途径,解决了外墙脱落致损赔偿等问题。”江北区住建局房产管理服务中心主任袁春萍介绍,根据保险内容,第三方责任险保险,每人人身伤亡赔偿限额50万元,医疗费限额10万元,每次事故财产损失赔偿限额50万元;建筑外墙修缮附加保险,应急防护及应急维修总费用1万元以下的,由修缮部位所涉及业主确定并签字同意维修;1万元(含)以上的5万元(含)以下的,方案由该幢业主集体协商确定并签字同意报属地镇街(社区)备案。业主出资负担30%费用,保险公司理赔70%。

### 3 承保积极性不高 “叫好不叫座”原因何在?

然而,这一金融创新虽然在很大程度上解决了外墙脱落的风险转移问题,但面临推广难,不少小区承保积极性并不高,呈现出“叫好不叫座”的窘境。根据初步统计,目前全市存量的2018年前建成的小区有11万幢,但只有3万幢纳入保险范围,投保率不足三成。

原因何在?

首先是小区业主风险意识不足。按照相关法规,小区外墙一旦过了五年的保修期,如果出现脱落,以致坠物因此造成财物损失和人身伤亡的话,在个体责任不明的情况下,责任主体应是全体业主。但不少业主尚认识不到这一点,因而投保积极性不够。甚至有小区在外墙脱落风险显露时,才想到找保险公司“带病投保”。

其次,在责任分担上,投保方和保险公司有不同的认识。人保财险宁波市分公司机构业务部主办朱锐介绍,在责任分担上,投保方希望保险公司承担无限修缮责任,比如由保险公司进行修缮,扩大修缮的面积,提升修缮后的外墙品质等需求。而保险公司出于对房屋质量风险的考虑,只愿意承担因外墙发生脱落而产生的修缮费用、应急排查费用和措施费等。这也在一定程度上导致部分小区业主在投保方面持观望态度。

此外,政府支持力度还需加码。在老旧小区越来越多的情况下,外墙脱落的问题会越来越突出。而外墙保险犹如“房屋养老保险”,需要政府的大力支持,单靠商业模式运作,条件远未具备。前期政府已投入财政支持,面对越来越多的老旧小区,也需政府进一步加大支持力度。

### 4 如何让外墙保险扩大覆盖面 惠及更多老小区?

如何破题,使外墙保险能更大幅度地扩大覆盖面,惠及更多老小区?

宁波市金融研究院执行院长滕帆认为——

由于外墙保险具有较高的社会公益价值,在保险推广初期财政支持必不可少。建议对未全面铺开的县区增加外墙保险的财政预算,提高外墙保险覆盖面,通过“保险+服务”解决小区公共部位安全隐患问题。物业专项维修资金投保外墙保险或是另一种思路。

人保宁波市分公司相关负责人认为——

《宁波市住宅小区物业管理条例》修订4月1日起施行。明确规定“专项维修资金用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造,不得挪作他用”。建议政府层面发文鼓励使用物业专项维修资金投保外墙保险,解决利用专项维修资金购买业主共用部分质量安全商业保险的问题,盘活、放大物业专项维修资金的使用和功效,提高老百姓的获得感、安全感,建议可在部分区县市进行试点。

以“共同缔造”方式打造保险产品的升级版。保险专业人士认为,商业型建筑外墙修缮附加保险是政策型建筑外墙修缮附加保险的升级版,是实现住宅房屋外墙维修的有力补充。由每个小区根据自身的实际情况和投保意愿按需选择不同的保险套餐购买。另外仍然通过“居民出一点,财政补一点”的方式补贴一半的保费。

“质量监测至为重要,是从根源上解决问题的关键。要把外墙质量动态监测纳入外墙保险服务中,并利用大数据、物联网等高科技手段,大幅提升外墙安全动态监测服务,按每季度一次的监测频率进行隐患排查、深化查勘及监测分析,持续观测城镇住房外墙安全状况。”宁波市房屋设计研究院检测鉴定加固所所长沈洋认为。

记者 杨绪忠 徐文燕 通讯员 宁筱珉 文/摄