

12345
市民服务热线

帮忙



夏令热线 记者调查

夜间施工噪声响,居民疾呼“我想静静”! 楼道破墙隐患多,何时才能完成施工? 墙面开裂,吊灯晃动,马路对面的工程是否影响自家房屋质量? ……连日来,新民晚报夏令热线收到多起市民投诉,均以“施工”为关键词。如何破解施工“扰民题”,需要各方精准施策。

半夜施工
噪声令居民难眠

住在徐汇区漕溪北路实业公寓的沈先生向记者反映,近期隔壁的徐汇中学正在施工,噪声经常持续到晚上十一二点。“我可以理解学校想趁暑假赶工期,但是也要考虑到附近居民的感受。”

“学校施工应该是从7月3日开始的。我所在的楼层比较高,白天施工声音不算明显,但到深夜噪声就格外刺耳,似乎是玻璃破碎和金属钢管碰撞的声音,听上去叮叮当当、稀里哗啦的。”沈先生本想忍一忍,但直到晚上11点多准备休息时,工地上还在施工,没有要停止的样子。

记者前往现场了解情况,看到徐汇中学的一幢旧教学楼正在进行改造装修,而此处与实业公寓只有一墙之隔。现场施工负责人黄先生告诉记者,校园内确实是在翻新建造一座教学楼。“我们从7月3日开始施工,学校要求在8月20日前结束,因为8月25日就要进行新生军训。”对于沈先生的投诉,他解释道,“每天16时后,我们就停止了施工机器的运作,但清运建筑垃圾的工作还会继续进行,他听到的应该是工人们搬运碎瓷砖等废弃物的声音。”

能否合理安排清运时间,每天提前一两个小时结束呢? 面对记者的疑问,黄先生称工期实在太紧张,建筑垃圾又非常多,如果不尽早清理完毕,不仅无法推进后续施工,还可能会有更多的安全隐患。“工程前期需要抢进度,当天拆除下来的垃圾如果晚上没清掉,第二天白天工人就不能正常进场施工,



正值暑假,实业公寓附近一中学正在改造教学楼

闫锦 摄

图们新苑楼道整修, 墙壁被凿开大洞 高恺飞 摄
杨女士家中墙壁出现裂缝, 并有渗漏现象 闫锦 摄

机器也放不下。”但他表示,连夜清运的工作还有两天就能结束,一定会嘱咐工人尽量控制声量。

墙破洞后
楼道进水怎么办

“我所居住的楼层正在维修,但施工人员凿开楼道墙壁后就不见人影了。现在仅有一层防水布遮挡着大洞,这两天下雨,雨都漏进来了。”住在杨浦区图们新苑的周先生很担心雨水漏进旁边的电梯或打湿楼道地面,“我们这个楼层老人多,万一碰了摔了很危险”。

在周先生指引下,记者来到其所在楼栋顶层,刚出电梯就听到呼呼的风声从楼道一侧传来。在楼道的尽头,开着近2米高的大洞,只有一块防水布由塑料扎带固定在洞口上,就连说话声也被剧烈的风声与塑料布的抖动声盖过了。“不知道什么原因,这两天无人施工,也没有对

洞口进一步采取有效的保护措施。”周先生称洞口距离电梯很近,近期雨水不断,雨水从防水布的下方流进楼道后,造成地面湿滑。“如果再飘进电梯,是不是存在安全隐患?”另一位住户也担心墙体被敲开后,保温层裸露,雨水会不会引发墙面发霉、开裂? 当务之急,是不是能做好一些更有效的防护措施,同时尽快重启施工?

针对周先生等楼内居民所关心的问题,记者联系到小区物业与施工负责人,对方承诺将对洞口进一步采取加固维修等措施。“这两天未开工是因为风速较快,高空作业安全风险较高,之后我们会对洞口加做一些防水保护措施,并尽量在7月16日前完成楼内维修和洞口修补工作。”而在记者实地采访的次日,周先生在电话中表示,施工方已用木板加固了洞口,减少了降雨对楼内产生的影响。

对面施工
老房是否更“脆弱”

阳台外墙渗水发霉、墙面开裂缝隙增大……家住瑞金二路130号的杨女士来电反映疑似受瑞金医院施工影响,自家房屋出现一系列问题,工程即将进入深挖地基的阶段,是否会加剧房屋的安全隐患?

杨女士所在小区建于上世纪70年代初,房屋使用年份已久。记者来到她所居住的三楼,站在阳台上能看到对面的施工现场。她指着发霉的阳台顶部说:“我们住了40多年,之前没出现过墙面渗水。最近出现渗水发霉后,上门维修的师傅说应该是外墙面开裂了。虽然师傅做了简单处理,后来每次下雨阳台还是会漏水。”杨女士的丈夫赵先生补充说:“前阵子工地开始打桩,屋里的吊灯都会跟着晃动,卧室墙顶的裂痕也越

来越大。我们这幢楼的地基原本是按照地上4层建筑打造的,但上世纪80年代又加盖了一层,所以楼体可能更脆弱。”“现在还只是刚打完桩,等到后面开挖了,房屋的安全风险更大。”杨女士表示,此前只有一批人来到家里看过,说要评估新建地下、地上层数最大承载力,但没人告知他们最终的第三方检测结果,希望施工方能持续对房屋安全进行动态监测。

记者前往施工现场了解情况。施工单位工作人员告诉记者,他们已经得知对面小区居民的投诉,并在7月11日走访了8户居民。“每家每户提出的问题都不太一样,有的是阳台外墙渗水,有的是墙皮脱落,有的是墙面有裂缝等。不过这个小区本身比较老旧,上述问题是否由施工行为导致还有待确定。”他表示在开工前,公司已拿到第三方房屋检测报告和地勘报告等,业主可委托居委会作为代表,向公司申请查看。“我们也把联系方式留给了业主,后续如果出现其他房屋问题,随时保持联系。我们也会在施工结束后尽力做好修补,争取让大家满意。”记者也联系了瑞金二路130号所在的永嘉居民委员会,相关负责人励先生表示:“近期会组织召开座谈会,把居民们的想法收集起来,再和施工方联系一下,在双方之间‘搭个桥’,大家尽快面对面沟通协调。”他补充道,居委会将持续关注施工项目的推进,边走边看,主动作为。

本报记者 张钰芸 通讯员 闫锦 志愿者 钟周畅 高恺飞

480万元购热门学区房
孩子升学才知名额被占

王女士抱怨房产中介当初未尽审核义务

市民王女士近日向新民晚报夏令热线反映,2023年她通过房产中介花480万元购置了一套心仪的二手房,本为孩子顺利就近入读初中。不料今年意外发现,该房屋的入学名额因卖家此前使用过,未满足“五年一户”政策要求,孩子入学资格因此“悬空”。

无法使用学位名额

王女士介绍,为了孩子升学考虑,全家很早就开始物色房子。“最初选房时就和中介表明用于孩子升学,务必确保入学名额不被占用。”2023年6月,在中介推荐下,最终花480万元购买了一套闵行区平南二村的房子。闵行区这个学校的对口招生政策是,“每户地址五年内只享有一次同校对口入学机会”。因此,王女士在买房时,特意询问房东“五年一户”的使用情况。“当时他说自己孩子读初一,而我的孩子刚好是二年级,入学名额刚好不受影响。”王女士回忆,不论是看房、签约,直到在办房屋过户手续时,中介也是和房东再三确认,学位名额未被占用。

今年王女士的孩子即将面临升学,她意外发现这套房子用不了

学位名额。“按当初说法,房东的孩子暑假后该读高一,但实际上才升初三。”也就是说,王女士家的孩子入学直接受到了影响! 她随即找上家理论,对方轻描淡写来一句,“你记错了”。

王女士认为中介机构在签约付款前对“房屋入学名额是否被占用”这一关键信息未尽到审核的义务和责任,书面合同中未对教育升学名额这一关键事项进行约定,眼下不但升学受阻,维权也陷入被动。“我要求中介机构调取当年双方签合同时的录像视频,但他们说找不到了。”记者联系到中介机构当初负责王女士购房事宜的工作人员。对方否认存在欺瞒,并表示:“我们联系过上家,但上家推翻了此前的说法。”当记者追问细节时,该工作人员称此事已有专人对接处理,不

便透露更多。相关负责人秦女士则回应称,中介机构无法查询“学位占用”情况,通常会在购房合同中加入“学位未被占用”的补充条款。“目前难以核实当时具体情况,王女士也表示合同已遗失。”她强调,事件发生后,他们一直与王女士保持沟通,协商后续解决方案。

律师称中介有过失

《中华人民共和国民法典》规定,中介合同是“中介人向委托人报告订立合同的机会或者提供订立合同的媒介服务,委托人支付报酬的合同”。上海市金茂律师事务所梅颖达律师指出,实践中,房屋中介通常还需承担如实报告与订立合同相关的重要事实、协助办理手续、提供必要咨询与建议等义务。在此次交易中,教育升学名额

(学位)问题显然是影响房屋买卖合同订立的关键事实,中介有义务对此进行充分了解并提示购房者。

若购房者在交易过程中已明确告知中介其购房目的为子女教育升学,作为专业机构,中介理应知晓上海市关于房产入学名额的限制政策,并应预见到名额问题对购房决策及子女入学的重大影响。

梅颖达律师认为:“中介未能提示双方就教育升学名额事宜进行书面约定,未能充分履行应尽义务,存在明显过失。”他同时建议,买家在与中介签订居间合同时,应将诸如教育升学名额等特殊需求明确写入合同条款,以促使中介在居间过程中向卖家或相关机构核实情况,并建议双方在房屋买卖合同中纳入相关约定。

本报记者 季晨祯

夏令热线 留言板

宋女士:今年6月,家中能率热水器发生故障,自行在百度搜索售后电话,并约了师傅上门维修。他收取了800元,给了收据,但上面却没有公章和公司信息。7月热水器又出现故障,拨打能率热水器售后电话得知,上次找的根本不是正规工作人员,疑似李鬼公司。希望管理部门能够查明真相并协助退款。

何先生:浦东新区泥城镇云汉路的一家电动车售卖店铺将多辆电动车放置在了盲道上,由于所处的街道行人较多,也有盲人经过,这样做影响到了市民的正常通行,造成了极大的不便。希望有关部门能够尽快处理,整治街道方便市民通行。

古先生:浦东新区唐龙路888号的草坪过高,在雨天常常导致雨水倒灌到路面,对居民出行以及日常生活造成不便。希望管理部门核实处理,解决雨水倒灌的现象。

志愿者 高恺飞 陈佳怡 徐乐天 钟周畅 整理