

小
忙

开发商混接排污管

据汪先生回忆,2024年6月17日晚上9时许,他和家人拖着行李箱走进家门,一股浓烈的恶臭味瞬间袭来。急忙打开客厅灯后,眼前的景象让全家人都愣住了:厨房到客厅的地面被污水完全淹没,浑浊的水里漂浮着污物,脚踩上去能清晰听到地板变形的“咯吱”声。

“第一反应是自家水管漏水,可找了一圈没发现问题。”汪先生立即联系小区物业,物业蔡经理带着维修人员赶到现场。经排查,污水是从厨房水池反灌上来的,但下水道反灌的原因却让众人费解。最终,大家找到症结:汪先生家住在一楼,其家中的排污管被接入了大楼总排污管,导致楼上住户排污时产生反压,污水全部倒灌进室内。

由于无法确定污水浸泡时间,家中损毁情况远超预期。从汪先生提供的现场视频可见:定制的下橱柜底部泡发变形,柜门无法正常闭合;厨房水槽内布满类似排泄物的污泥,令人作呕;客厅实木地板鼓起多个“大包”,颜色深浅不均;踢脚线和门框根部发黑发霉,墙纸从墙面翘起,露出里面潮湿的墙体……“这套房子是2015年开发商精装交付的,当时花了500多万元,现在厨房基本要重装,地板和墙面也得全部翻新。”汪先生粗略估算,直接损失超过20万元。

更让他揪心的是潜在安全隐患:“煤气灶泡了水,以后还能安全使用吗?墙体受潮会不会滋生霉菌?这些隐性问题谁来负责?”事发当晚,汪先生只能带着家人临时住进酒店,截至目前,家中厨房仍未敢使用。

“国家相关施工标准有规定,一楼排污管必须单独排管!”物业经理的一句话,让汪先生意识到问题的严重性。随后,他查阅《建筑给水排水设计标准》(GB50015-2019),其中第4.4.11-4条明确规定,底层排水横支管应单独排至室

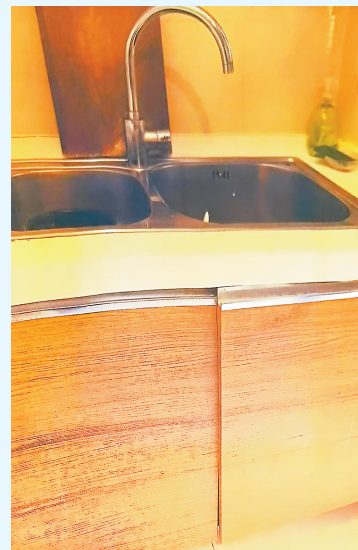
“污水漫屋”业主损失惨重 开发商“金蝉脱壳”追责难



厨房水槽内布满污泥



门框根部发黑发霉



橱柜底部泡发变形,柜门无法正常闭合

外检查井或采取有效防反压措施。“既然有明确规定,开发商为何要混接?”带着疑问,汪先生开始向多个相关部门反映情况。

近日,浦东新区住建委下属建筑设计审查事务中心工作人员给汪先生回电,带来了更关键的信息:“查阅小区原始设计图纸,汪先生所在楼栋的一楼排污管标注为独立排放。”这意味着,实际施工未按图纸进行,属于违规操作。汪先生对此深感震惊。

小区物业蔡经理也证实了这一说法:“当时为找反水原因,我们查看了厨房旁的排污管,发现确实直接接进了总管,和建造图纸不符。”更令人担忧的是,物业后续走访发现,这种违规接管情况在小区并非个例。初步统计,小区内存在同样错误接管问题的一楼住户涉及5栋楼,共十几户居民,仅2栋楼因曾作为样板楼施工,排污管符合规范。“这意味着还有十几户家庭,面临着和汪先生家一样的反水风险。”蔡经理说。

“样板楼按规矩施工,其他楼栋就随意违规,这不是糊弄人吗?”汪先生对此义愤填膺。

质保期内公司注销

尽管违规事实和责任方看似

明确,汪先生的维权之路却异常坎坷。他了解到,小区的开发商是上海新越置业有限公司,为知名房企凯德集团旗下子公司。但这家本应承担责任的开发商,已于2017年6月注销,而当时房屋的质保期尚未届满。更棘手的是,上海新越置业有限公司的唯一出资人也已解散。

“购买房产时,开发商提供的《住宅质量保证书》上白纸黑字写着‘住宅符合国家和上海市有关住宅设计标准,施工质量验收规范,经分户验收合格’。现在看来,这太讽刺了!”汪先生表示,开发商不仅涉嫌违规施工,其在质保期内提前注销公司的行为,更让他对小区当初的设计审查、工程监理、竣工验收等环节产生质疑:“他们是不是早就知道有问题,提前安排‘跑路’?”

意外事故发生后,汪先生先后求助上海市消保委、住建部门,最终诉求被转至南码头街道房管所,但均因“属地关系”“不属管辖范围”等无法解决。当地居委会也建议他通过司法途径维权。

2024年11月,汪先生将凯德集团在沪现存的一级子公司——凯德管理(上海)有限公司诉至浦东新区人民法院,法院以“被告主体不适格”为由驳回起诉。同年

12月,汪先生上诉至上海市第一中级人民法院,中院裁定支持其重新立案。

2025年2月,汪先生再次向浦东新区法院起诉凯德管理(上海)有限公司。3月18日开庭后,法院仍认为被告主体难以认定,汪先生不得已撤诉。不甘心的他,在聘请律师并补充证据后,于2025年5月第三次提起诉讼,此次追加已注销的上海新越置业有限公司清算组成员为第二被告。然而,9月16日开庭后,两被告的主体资格均未获法院认可,汪先生只能再次撤诉。

“凯德集团的办公大楼就在市中心,开发商的原始团队很可能只是换了‘马甲’,但现在连起诉的对象都找不到!”汪先生的声音里满是无力,“开发商违规施工,让我的房子成了有永久性瑕疵的‘反水层’,造成的损失至今没人承担。我们每天面对被污水泡过的家,这种滋味太煎熬了。”

房屋验收流程存疑

针对汪先生反映的情况,记者拨打了凯德集团客服热线,工作人员表示会有相关人员回复,但截至发稿,记者未收到任何形式的答复。违规施工责任清晰,却因公司

主体“注销”,让业主陷入投诉无门、诉讼受阻的尴尬境地。“开发商违规施工能通过验收,设计审查、工程监理这些环节难道都是摆设吗?”汪先生的质疑得到了小区其他业主的共鸣。记者了解到,建筑工程验收需经设计、施工、监理、建设单位四方核验,涉及管道工程的验收还需专业检测。“既然图纸标注单独排管,施工时监理没发现?验收时也没查出来?”汪先生对房屋验收流程发生质疑。记者查阅《建设工程质量管理条例》发现,监理单位对施工质量承担监理责任,竣工验收人员对工程质量负终身责任。

开发商上海新越置业在房屋质保期内提前注销,但凯德集团是否应承担相应的后续处置责任?据汪先生透露,在他投诉过程中,曾有凯德集团的工作人员与他协商处理事宜,但最终赔偿问题一直未达成一致意见。汪先生的遭遇绝非孤例,业主呼吁,在完善房地产市场规则、加强工程建设全过程监管的同时,应建立更有效的追溯机制,必须筑牢法律藩篱。否则,一旦项目公司“金蝉脱壳”,购房者的合法权益谁来维护?“新民帮帮忙”将持续关注此事进展。

本报记者 陆常青

小
帮呼
有
应

丰谷路周边停车难有望缓解

该区域已启动地下公共停车场建设

2024年2月26日,本报8版刊登《乱 这边非机动车道变身停车场 怪 那边大型停车场空地堆垃圾》一文,反映丰谷路(机场西路至龙兰路)约350米的一段路,两侧非机动车道变成了24小时收费停车场。马路缩水,非机动车只能“混行”在机动车道上,引发市民担忧。近日,记者了解到,为缓解周边小区停车难,该区域已启动地下公共停车场建设,这一消息让周边居民倍感期待。

这段丰谷路两边的小区,机动车停车位不足是个“老大难”问题。丰谷路近龙兰路原是断头路,为非市政道路,道路两侧的人行道上停满了周边居民车辆。2021年1月,断头路打通,由第三方管理单位对原先停在人行道上的车辆进行疏导、分流,剩余车辆安排在道路两侧停放。记者此前所见的丰谷路马路收费停车场,就是这样形成的。

今年6月19日,徐汇区规划和自然资源局核发了“建设工程

规划许可证”,规划建设“丰谷路公共停车库新建项目”,该项目选址东至云锦路,南至龙兰路,西至规划六路,北至丰谷路,总建筑面积为6975.9平方米(均为地下建筑面积)。建设单位是徐汇区交通管理中心。仅时隔半个多月,7月3日,徐汇区建设和管理委员会也顺利核发“建设工程施工许可证”,为项目开工铺平了道路。

记者看到,目前施工现场周围已搭建好了围墙,以及施工人

员机施车辆进出的大门,有工人正在完善工地设施。10月9日,现场工人表示,当前地下停车库正处于地面整理阶段,即将正式动工。据施工现场公示显示,工期将持续1年左右。

另外,记者从龙华街道办事处了解到,“丰谷路公共停车库新建项目”为社会停车场,能够部分缓解周边小区的停车难问题。而在该地下停车库建成之后,丰谷路也将重建,向“升级”市

政道路冲刺。未来道路管理模式、停车模式都将作出调整。一种可能是,道路将保留单边停车功能。

本报记者 陈浩
特约通讯员
马蒋荣



本版编辑/刁炳芳
视觉设计/黄娟