外面下雨 房内不停下小雨 物业缺失 维修基金用不得

仲达公寓顶楼住户盼困扰多年的渗漏问题能早日解决

夏令热线 记者调查

近日，家住长宁区安顺路258号仲达公寓3号7楼的王女士致电本报夏令热线，反映其居住的顶楼房屋天花板长期渗水漏雨，严重影响日常生活。尽管王女士多次向居委会、街道和房屋应急中心求助，但因小区缺乏物业管理、维修基金被冻结且金额有限等问题，始终未能得到有效解决。记者随即前往现场展开调查。

▲ 王女士家的客厅放着床垫（大图），上面满是水渍（小图）

本版摄影 陆常青

一到雨天忙着接水

走进王女士家，客厅中一张床垫格外显眼。由于房间漏水，无法居住，王女士不得不将儿子的床垫搬到客厅。床垫上斑驳的水渍，无声诉说着漏水带来的困扰。王女士告诉记者，只要一下雨，水就会沿着屋顶渗漏进房间，天花板开始滴水，滴到床上、家具上、地上……她只能找来水桶和盆子接水，甚至因为灯旁边一直滴水，不得不把灯拆掉，换成水盆接水，但水盆旁边也开始漏水，只能贴上防水贴。然而，这些措施收效甚微。王女士表示，漏水问题已有多年，起初，尝试用一些简易方法修补，比如在楼顶铺设卷材试图防水，但由于房屋老化，防水层损坏，这些措施治标不治本。现在，漏水问题愈演愈烈，严重影响正常生活。王女士无奈地说：“我实在没办法了。”

据悉，仲达公寓属于迷你型社区，仅68户居民。由于小区规模较小，一般物业公司都不愿意接手，导致小区长期没有物业管理。业委会虽然尽力维持小区的基本管理，包括请人维修公共管道及日常卫生，但功能和资金都有限。

物业缺失基金冻结

王女士告诉记者，她曾多次向居委会反映漏水问题，但得到的回复都是资金不足无法维修。记者随后致电小区所在的天山路街道纺大居委会，工作人员表示该小区已经3年多没有物业管理了，维修基金一直处于冻结状态，需要有物业公司入驻才能重新启用。虽然没有物业管理，但一些简易维修居委会帮忙托底。

该居委会工作人员补充道，王女士家的漏水维修属于较大规模的翻修工程，小区维修基金被冻结且金额有限，无法覆盖大规模顶楼防水修缮。由于无人缴纳物业费，维修资金匮乏，导致维修工作难以开展。此外，该小区是商品房，不符合“美丽家园”条件，也无法享受政府专项维修资金扶持。

记者了解到，尽管仲达公寓缺乏物业管理，但部分邻居也曾尝试自行涂防水层或小修小补。然而，由于房屋老化严重，这些措施都未能从根本上解决问题。居委会工作人员表示，他们也曾尝试推动社区修缮工作，但由于资金匮乏和物业公司不愿接手等问题，进展缓慢。

据悉，2023年上半年新一届业委会成立后，正积极洽谈引进物业管理公司，寻求长远解决方案。然而，由于小区规模小、收入少等原因，物业公司接管意愿较低。好消息是，经过各方努力，目前已经有一家物业公司有接管意愿。居委会工作人员表示，他们将继续努力与新物业公司沟通协商，争取早日解决小区物业管理问题。

业主期盼后续支持

目前，王女士表示愿先自行维修，以改善当前居住条件。她希望，在维修后能够通过合理程序争取维修费用的补偿。然而，由于小区缺乏物业管理和维修基金支持，这一方案实施起来也困难重重。

王女士告诉记者，她曾尝试与邻居沟通，希望大家一起筹集资金进行维修。但由于漏水主要影响她家，其他邻居并未受到严重影响，因此积极性不高。王女士无奈地说：“只有我们家在漏，别人不急，因为他们不是受害者。”

对于王女士的困境，居委会表示将积极参与协助沟通，并尝试与新物业公司、业主沟通后续的维修费用分担问题。同时，居民们也希望相关部门能够给予一定的支持，帮助解决小区物业管理缺失和维修资金不足的问题。

仲达公寓的漏水问题和物业管理困境并非个例。在城市快速发展和更新的背景下，一些老旧小区面临着类似的挑战。如何加强老旧小区的物业管理、保障居民的合法权益、推动社区和谐发展已成为亟待解决的问题。我们期待相关部门和社会各界能够共同努力为老旧小区注入新的活力与希望。

本报记者 陆常青

新小区地下车库积水严重，近300户业主受影响

频频滑跤行路难 电桩受潮有隐患

近日，家住青浦区阁游路58弄同润朱韵澜庭小区的多位业主向新民晚报夏令热线反映，去年小区交付以来，地下停车库及入户连廊走道内长期积水，整个地库潮湿不堪，充电设施受潮，各类安全隐患重重，严重影响业主们的出行安全。

一半车位都有积水

业主刘先生介绍，去年4月30日，同润朱韵澜庭小区交付。他作为首批购房者，买入小区一套房产和一个产权车位。去年7月，地下车库开放使用，他很快发现了问题：“整个地下车库滑腻腻的，我都不敢走路！”刘先生透露，据完全统计，小区共有近300户居民，车位按1:1.3配置，地下车库分为朝西侧的A区和朝东侧的B区，每个区域各有将近200个车位，共400余个停车位。

记者跟随刘先生走进地下车库。放眼看去，车库A区的车行道和多个车位上存在不规则“积水点”。“车库内照明本就不充足，一些积水区域更是不明显，一旦误踩很容易摔倒！”刘先生表示，去年7月以来多位业主滑倒，其中不乏老人和孩子。记者现场看到，一名男子下车后一脚踩在积水里，险些没能站稳。居民们表示，至少一半车位受到积水影响。“车位长期泡在积水里，让我们都很没安全感……”

连廊受潮墙皮开裂

通过刘先生手机展示的小区业主群内，记者看到大家都在“吐槽”积水问题。

一是连廊受潮。地下车库A区和B区均有地下连廊，直通住户楼栋。记者发现，这两段长约500米连廊区域也很潮湿：地砖铺就的通道表面覆盖着细密的水珠，即便记者放慢步速，也几次打滑。正好路过的业主李女士直言：“每天停完车从地下车库往家里走这段‘必经之路’时都战战兢兢！”二是墙皮开裂。记者走遍A、B区后发现，不少墙体出现裂缝，部分墙皮翻开，A区部分承重墙甚至有多条裂痕叠加。三是设施损坏。刘先生说，地下车库内配备电动车充电桩，由于长期处于潮湿环境中，部分设施故障频频、多次报错。

多方协同推进管理

中奥物业沈经理表示，物业于去年6月开始管理服务小区，了解问题后正积极采取措施。小区开发商、上海垄株房地产开发有限公司相关负责人坦言，在他看来，原因可能是天气潮湿。“目前，我们已要求并督促物业采取措施。”记者联系了属地青浦区朱家角镇。相关部门核实后表示，同润朱韵澜庭小区业主陆续入住后，地下车库在交房后不久开始出现返潮情况，车库返潮期间，物业采取了以下措施：安排一名工作人员12小时不间断开洗地机清扫地面积水；每天安排人员在下班时间用拖把、刮水器清扫地下车库积水；地下车库7台消防排风机、5台排烟机全部开启排湿，项目每月电费高达3万多元。目前依然不能解决车库返潮积水问题。

业主曾多次将问题反馈给政府部门。房办、居委会牵头与协调让开发商购置大型除湿机改善地库潮湿状况，一直未能达成共识。目前地下室风机已开启，专人清理车库积水、库廊因通风效果差返潮较严重，物业购买了防滑垫铺设，确保业主出行安全。截至发稿，物业已在连廊区域全面铺设防滑毯，增派工作人员加强清扫频次。对此，小区业主们希望，开发商与物业方面能够共同担起责任，早日找到积水问题的症结所在，将问题彻底解决。

本报记者 徐驰

夏令热线 留言板

张先生：浦东新区德川路有家药店叫“养和堂”，后门正对居民区，夜间持续开启灯牌，强光影响周边居民休息。希望商家在夜间关闭灯牌，消除光污染。

朱先生：在嘉定区柏悦翔湾65号楼购买了精装房屋，卫生间下水管道漏水导致墙面渗水起泡。该问题发现一个多月，开发商至今未派人维修。希望管理部门协调开发商尽快处理。

陈女士：杨浦区市光四村一户一楼居民违规搭建天井玻璃房，光线刺眼，房顶还残留着垃圾、衣物等，影响楼上居民居住、生活，曾向物业和居委反映无果。希望管理部门核实，并尽快拆除违法建筑。

黄女士：崇明区城桥镇乔松路绿海路交叉口的超市门口，每天19:00有四五个卖菜、小吃摊位在人行道违规设摊经营，希望管理部门尽快取缔。

志愿者 张依文 季成彦 李佳雯 雷楠杨 整理