

2018年 11月 21日

本期 8 版 总第 111 期

下期出版:12月19日



扫描二维码
关注“曹家渡周到”
获取更多身边信息

COJIADU
曹家渡

社区晨报
SHANGHAI COMMUNITY NEWS

自 / 家 / 门 / 口 / 这 / 点 / 事

新晨报 出版

屋顶漏水现霉斑 安全隐患谁来担

昌平路 984 弄 26、28、30 号楼顶漏水长达 9 年,至今尚未解决

记者 朱杰

住过平顶楼房的居民都知道,这种房子的顶楼一到夏天像蒸笼,一到冬天像冰窟,其隔热、保温和防水性能都远不及坡顶房屋。对此,在 2010 年世博会之前,本市范围内有相当一批数量的平顶房屋被纳入到“平改坡”项目中。当初由市政府出资的这项惠民措施,得到了老百姓的一致赞誉。可是,随着改造年份越来越久,部分平改坡屋顶出现了不同程度的破损和老化问题。在昌平路 984 弄 26、28、30 号里,顶楼的居民就遇到了渗水问题,时间长达近 9 年,至今尚未解决。

家成“水帘洞” 脸盆排队候

家住 26 号楼 6 楼的居民蔡国信介绍,984 弄小区有些特殊,仅有 26 号、28 号、30 号三个楼号,与周边房屋没有关联。该楼房 1995 年建成,他是 2003 年入住此处的。据悉,平改坡工程于 2009 年 6 月开始启动。一个多月后,原先的平顶改造成了坡顶,楼房外墙立面上的釉面砖也被刷成了土黄色。

2010 年,蔡国信最早在客厅屋顶上发现了漏水迹象,之后卧室也出现了相同情况。原先他以为这只是天气潮湿所致,但没过多久,屋顶漏水现象越来越严重,发展到后来就成了漏水。一下大雨,蔡国信不得不在客厅的地板、卧室的床上摆放脸盆接水,严重影响了一家人的日常生活。

记者在现场看到,客厅屋顶上有多处大大小小的霉点、霉斑,在墙面上还留有明显的漏水痕迹。因长时间得不到解决,蔡国信只能自己买涂料将发霉的地方重新粉刷,但这样做只能治标不能治本。在卧室里,床头上方沿墙角的整条贴脚线,因长时间漏水受潮已整块掉落。幸好当时无人在床上,否则后果不堪设想。

蔡国信表示,平改坡之前并未出现过这样的问题,但自从平改坡完成以后,他家屋顶的情况每况愈下,其中漏水就持续了六七年的时间。现如今,他家四室一厅的房子,每间房的屋顶几乎都有霉点,让他叫苦不迭。

在梅雨季节,屋内就会散发着一股霉味,令人闻着十分难受。对此,蔡国信考虑到家人的身体健康,早几年就将孙女接到其他地方住,目前只有自己和他儿子两个人居住。他担心长时间在这种环境下生活,会对身体造成慢性损伤。

楼顶常年积水 专家鉴定工程不合格

业委会方面告诉记者,28 号和 30 号的 6 楼住户家中也同样出现漏水、渗水的情况。个别业主疏于打理,导致家中有的屋顶发黑,场面惨人。记者跟随业委会主任万其祥、副主任郑文祥来到 28 号楼楼顶查看情况。屋顶多处



楼顶积水



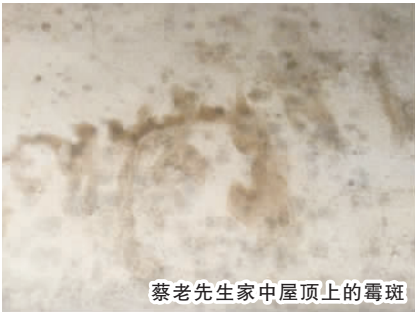
业委会向各单位打申请报告

可见积水,居民们都称此处为“游泳池”,积水多时能没过脚脖子。

记者在现场看到,整个平改坡结构显得十分简陋。在角钢和钢梁上直接是瓦片,中间没有任何隔层材料。经过长年累月的风吹雨淋,不少钢梁表层都出现了生锈和剥落,用手轻轻一碰就掉下来一大块。局部钢材受瓦片压力甚至还出现了弯曲变形。瓦片表层经风化后,里面的丝网结构已显露出来,从瓦片的断层处可判断,与传统工艺烧制而成的瓦片差别很大,摸上去的手感疑似是塑料或纤维板。

业委会副主任郑文祥介绍,正常情况下,施工人员在平改坡施工时,会先搭建钢梁,在梁架上铺上防水性强、一定厚度的木板,然后在木板上铺上防水卷材,最后在卷材上盖上瓦片。这样算下来,房屋的坡顶从外到里,由瓦片、卷材、木板和钢梁所组成。“但这栋楼房坡顶只有钢梁和瓦片,中间的卷材和木板都没有按照规范操作铺设到位。工程中的‘偷工减料’显露无疑。”

在发生漏水、渗水现象后,业委会曾向有关部门申请过专家鉴定,经过房屋检验机构的专业检测,确认此平改坡工程为不合格项目。顶楼居民家中渗水的主要原因也一并得到了查明,在安装钢架前,施工人员需在屋顶加上底座,在加固底座时不慎破坏了原先的防水层。再加上操作工将楼顶原来的排水口堵死,导致雨水不能及时排出引发积水。



蔡老先生家中屋顶上的霉斑

小区物业屡屡退出 渗水问题一拖再拖

经了解,小区业委会成立于 2010 年 4 月。由于小区体量较小,公共收益较少,物业因入不敷出而在四年前退出。2016 年,通过居委会介绍,又一家物业公司接手,但也只维持了一年。过去几年时间里,物业公司换了一家又一家,但始终解决不了问题。当前,小区处于没有物业的状态。

采访时,业委会负责人拿出了十几个信封和不少书面材料。这些申请报告、受理单、告知书都是业委会成员两年跑下来的成果。自 2016 年至今,他们就房屋渗水问题,向静安区建设和管理委员会、静安区住房保障和房屋管理局、静安区人民政府法制办公室、曹家渡街道办事处和姚西居委会打申请报告,希望有关部门为居民们彻底解决困扰多年的“老大难”问题,排除坡顶的重大安全隐患。

业委会负责人郑文祥对记者表示,经过多番交涉,业主们终于从静安区房管局信访办处得到口头承认,明确昌平路 984 弄此处平改坡项目,为区房管局负责。“当时,施工队连招呼都不打就进来了。平改坡工程是当时市里的统一项目,但让居民们没想到的是,却出了‘豆腐渣’工程。”

记者看到了一张由静安区房管局给出的书面答复,其内容是“关于你们信访件上反映



生锈老化的钢梁



瓦片表面

的问题,由于该处房屋系商品房,相关维护保养职责应由小区业主共同承担。考虑到该小区的实际困难,我局将与曹家渡街道进一步协商,争取 2018 年将该屋面渗水等问题解决”,落款时间是 2017 年 11 月 17 日,距离现在已过去了整整一年时间。

让业主们最为不满的是,应该由静安区房管局承担的责任,却一拖再拖,至今尚无明确说法。截至记者发稿时,业主代表、居委代表、街道代表和区房管局代表,在居委会召开了一次四方碰头会。会上,区房管局向业主代表提供了两个解决方案,一是将坡顶建筑全部拆除,恢复平顶;二是将坡顶建筑进行全面整修。在经过业主意见征询后,全体业主一致选择后者方案。

距离 2018 年底还有一个多月,当前,业委会和区房管局仍没有签订书面协议,对于何时进行施工维修,维修费用具体怎么划分,仍然是未知数。业委会成员表示,如果问题仍得不到解决,他们将考虑向市级相关部门反映情况,或走司法程序让区房管局承担相应责任和经济赔偿。让居民们更担心的是,如遇上大风天气,坡顶上的瓦片很有可能会随风吹落到小弄堂的走道上,对过路行人造成安全隐患。他们希望有关部门能引起重视,尽快妥善解决屋顶渗水问题,还业主们一个安全舒适的居住环境。



昌平路 984 弄(26 号、28 号、30 号) 楼房外景