

# 漏漏漏！房屋渗水浸出“水墨画” 愁愁愁！修补多年依然“漏如初”

## 松江泗泾镇中京苑小区多户业主遇烦心事：房屋渗水找谁修？维修要走啥程序？

晨报首席记者 叶松丽

周到帮办  
夏令行动  
VOL.10

最近，松江区泗泾镇中京苑小区多户业主遇到一件烦心事：房屋一下雨就渗漏，墙壁霉了，而且像浸出一幅幅“水墨画”，墙皮掉了，橱柜毁了。此前的物业公司只要报修，还会给房子刷一刷胶水。可自从换了上海泗房物业发展有限公司（以下简称“泗房物业”）后，维修却要整栋楼的业主进行表决。

7月26日，几户房屋漏水严重的业主均无奈表示，涉及4栋居民楼7户人家的维修工程项目均没有通过表决。那么，房屋渗水严重究竟该找谁维修？维修又该经过怎样的程序呢？

### 漏漏漏，雨天难捱好煎熬

项先生一家从2005年起，一直住在这个小区里。他告诉记者，这个小区是一个动迁房和商品房混合的小区。小区前两排是动迁房，其余房屋都是商品房。房屋没有电梯，都是四五层的房屋，只有一栋房屋有六层。每一栋房屋基本上包括三个门牌号，也就是三个楼门栋，每一栋房屋的户数也不尽相同。

赵女士一家是2009年购买二手房住进这个小区的。她家房子东面的墙面正对着小区内部道路，墙内从南向北分布着小卧室、卫生间和主卧。“可以说，没有一间房屋不漏，天一阴我们的心情就非常不好。因为阴天可能下雨，一下雨，我们家的东墙就开始渗水。墙壁一渗水，我们家就湿漉漉的，渗水的夜里，从夜晚捱到天明感觉无比漫长，从雨天捱到晴天更是一种煎熬。”7月24日下午，记者走进赵女士生活的楼栋时，看见楼梯边的墙面布满了水渍，墙上白一块，黑一块。赵女士家客厅的茶几上放着一张老虎画，画上破了个洞。记者试图拿起画拍照，画竟然一块块掉了下来。赵女士的父亲说，这是从小房间的东墙上揭下来的。另一张老虎画装在镜框里，挂在东墙上，水从镜框背面的木垫板渗进去，画也没能幸免。赵女士的父亲说，画是一个画家朋友赠送的，他们很珍惜。

墙皮起鼓几乎是每家每户的常态。住在另一栋楼的项先生家东墙的情况也很不好。他家的小房间里，有一排柜子，靠近东墙的那一侧，柜子一打开就透出一股霉味。柜子里面，木板都黑掉了。

同样住在东墙下的张先生一家，曾发生“半夜惊魂”的事。他家



发生渗漏的墙面布满了水渍，白一块，黑一块。 /晨报记者 张佳琪

小房间东墙上曾装着一排吊柜，2016年4月30日凌晨3时许，柜子突然掉下来。柜子下面是一张床，幸亏没有砸到人。事发后，张先生仔细查看柜子，发现是靠墙的那一侧因受潮腐烂了。张先生指着家里变形的门套、踢脚线告诉记者，家里只要是木条做的东西，都会变形霉烂。

### 修修修，刷胶之后还是漏

“因为要修房子呀，我们就成了物业公司的常客。”赵女士的父亲说，以前那家物业公司曾经给他们修过两次。“第一次是2013年到2014年间，当时物业公司就给我们把外墙刷了胶水。但没什么用，大概好了三个月，墙面又开始渗水了。”

第二次维修是2017年到2018年间，还是那家物业公司。这一次维修似乎比较彻底，除了外墙刷胶水，因为内墙也不成样子，施工人员帮他们家把内墙涂层铲掉，也刷了胶水，重新用涂料把墙刷白。然

而，防水期似乎也只有三个月，三个月后，墙壁渗漏如初。

涂先生是在2021年1月住进来的。他说：“我刚住进来的时候，东北面墙壁都发霉了，裂缝很明显，跟蜘蛛网一样细密。”

记者问：“明知道房屋渗漏，你怎么还会购买呢？”

涂先生回答：“唉！我住进来时，下雨天就发现东北面墙体渗水，小房间墙体渗水，一股霉味，不能住。但是我当时觉得，墙壁那个样子没有关系，反正我住进来后要装修的，通过装修，能够把墙壁修补好。现在看来，我对渗漏的顽固性严重低估了。”

涂先生无奈，只能联系物业维修。“去年3月份，物业让人来修。就是在东北面外墙上刷了一层防水胶。之后，我把室内重新装修了一遍。装好后，没多久，发现又渗漏了。我又把情况反馈给物业，物业又来补刷过一次胶水，可根本不管用，还是漏。”

业主说——

### 物业换了，修房得走程序

涂先生最近一次去报修时，物业公司的态度没有以前积极了。“这时候，我才发现以前的物业公司离场了，新来的物业公司名叫泗房物业。”

赵女士在泗房物业也遇到了相同的问题。“以前的物业公司，我们去报修，物业至少还弄几桶胶水来刷一刷。现在泗房物业说要修房子，得走程序。”

天眼查提供的股权结构显示，松江泗泾镇人民政府占泗房物业总股权比例为100%。

那么，修房子要走什么样的程序呢？7月24日下午，记者在楼栋口看到《上海市松江区中京苑小区关于实施房屋墙面、屋面漏水、渗水维修工程项目方案的公示》，维修工程一共涉及4栋楼7户人家。

7月26日下午，记者陆续接到这4栋楼业主的反馈：他们公示的维修项目，都没有通过本楼业主小组的表决。也就是说，方案被否决了，指望维修资金出钱维修，修不成了！

“房屋质量有问题，那是大家共同面临的问题。物业通过业主小组表决的方式逃避维修服务，

物业说——

### 修房项目公示依据相关条款

发稿前夕，泗房物业相关负责人向记者表示，7月26日，他们在小区楼栋张贴的公告内容，是根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》的相关条款作出的。

7月27日，相关部门根据《中华人民共和国民法典》第278条规定，结合上述地方法规，进行重新计票，除了19号楼未获表决

这是违反《上海市住宅物业管理规定》的。”赵女士说，按照《上海市住宅物业管理规定》第七十三条，发生危及房屋安全等紧急情况时，物业服务企业或者自行管理执行机构应当立即采取应急防范措施。

其中，第五款还规定：屋顶或外墙渗漏等情况，严重影响房屋使用，经有资质的鉴定机构出具证明的，需要使用专项维修资金的，按照下列规定办理：业主大会成立后，物业服务企业或者自行管理执行机构应当持有相关材料向业主委员会和物业所在地房管机构报告，并向业主委员会提出列支专项维修资金的申请，经业主委员会审核后组织实施。维修、更新费用经具有相应资质的中介机构审价后，在专项维修资金中列支。业主委员会对维修、更新方案未在七日内审核同意，且已出现影响房屋正常使用或者居民人身财产安全情形的，区房屋行政管理部门可以组织代为维修。维修费用经具有相应资质的中介机构审价后，凭审价报告和区房屋行政管理部门出具的支取通知，在专项维修资金中列支。

通过外，其余楼栋的维修项目均已通过表决。

上海市物业协会特聘专家、法律专家组组长黄友健直言，《中华人民共和国民法典》第278条规定了业主共同决定的事项及表决程序有关内容，相较于以前的《中华人民共和国物权法》相关条文，能够更好地维护业主的权益。

### 电视 节目预告

七月二十九日 星期五  
东方卫视

07:00 看东方  
09:03 潮童天下  
09:44 电视连续剧：信仰  
12:00 午间30分  
12:29 电视连续剧：幸福到万家  
15:20 电视连续剧：信仰  
17:31 名医话养生  
18:00 东方新闻  
19:00 新闻联播  
19:34 电视连续剧：信仰  
22:58 今晚

#### 新闻综合

07:00 上海早晨  
09:02 连续剧：虎口拔牙  
10:35 法治特勤组

11:05 民生一网通  
12:00 媒体大搜索  
13:10 连续剧：知否知否应是绿肥红瘦  
16:35 媒体大搜索  
17:29 新闻坊  
18:30 新闻报道 新闻透视  
19:15 东方110  
19:40 连续剧：大决战  
21:30 新闻夜线

#### 体育频道

08:45 亲爱的，起床了  
10:00 弈棋耍大牌-上海三打一  
14:05 2021-22赛季CBA联赛总决赛：广厦-辽宁  
15:10 2021-22赛季NFL常规赛：旧金山49人-田纳西泰坦  
16:00 【世界杯殿堂】之1974世界杯  
17:35 【五星精彩】一起上冰雪  
18:00 弈棋耍大牌云周赛

19:00 体育新闻  
19:55 直播：2022世界一级方程式锦标赛匈牙利站第一练习赛  
21:30 体育夜线

#### 都市频道

09:21 开心全接触  
09:55 X诊所  
10:53 人气美食  
12:03 今日印象  
12:24 依最有腔调  
13:28 嘎讪胡  
14:53 新老娘舅·我要问律师  
15:54 人气美食  
16:58 开心全接触  
18:00 新老娘舅·我要问律师  
19:00 疯狂的冰箱  
20:23 好吃记得夸我  
21:20 我们的歌  
22:40 闪电咖啡馆

梅龙镇广场自动扶梯阻挡玻璃供应安装招标公告  
投标公司须成立满3年。请携带营业执照复印件领取标书，领标书时间：8月1日—2日，地址：南京西路1038号904室物业部，62187878-308，王小姐。

#### 汇贤居绿化养护招标公告

投标公司成立满5年，注册金满伍佰万，具有绿化养护相关经验，领标书信息：8月1日至8月3日，地址：长乐路989号208室，54043388-180，林先生。

#### 遗失声明

兹上海都邦律师事务所律师徐佳乐于2022年7月25日遗失律师执业证，执业证号：13101201110109497，声明作废。

(节目如有变化，  
以电视台播出为准)

#### 致歉声明

本人2009年博士论文《区域贸易安排中的贸易救济：惯例、法律与其它》，未经许可使用了黄阳阳《WTO和区域贸易协定下的贸易救济措施——第四章 区域贸易协定中创新性贸易救济措施的合法性审查》(草稿)(《Trade Remedy Measures In WTO and Regional Trade Agreements—Chapter 4 Legality of the Innovative Trade Remedy Measures in Regional Trade Agreements》)中的内容，侵害了黄阳阳的发表权、署名权、复制权和信息网络传播权。本人现依据上海知识产权法院(2021)沪73民终9号民事判决书，公开向黄阳阳博士致歉。

致歉人：王超  
2022年7月29日