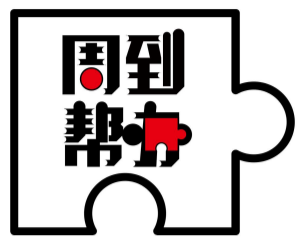


顶层漏水孕妇两换房间睡沙发床

西郊金茂府业主反映：多次维修后今年仍有110户漏水，近日开发商推翻此前协商方案



晨报记者 佟继萍

近日，曾被誉为“嘉定品质标杆楼盘”的西郊金茂府的多位业主向周到帮办栏目反映：该小区1-3期27栋楼中有25栋楼漏水，比例超过90%，其中105户顶楼业主更是在2021年交房当年即出现不同程度的屋顶渗漏。经过开发商维修后，今年依然有110户业主家漏水。

面对业主的质疑，开发商拿出了重新做屋面防水的维修方案，然而样板楼刚修了一半，工程却停工了，这究竟是怎么回事呢？



▲这家的客厅多次漏水，拆开客厅屋顶的塑料薄膜，可以清晰地看到大面积发黄发黑的水印，铲去墙皮的屋顶以及发霉的墙皮。

▼另一业主家是10层顶楼，客厅屋顶漏水修过四五次也没修好。

本版图片/晨报记者 张佳琪

[业主反映]

到主卧换衣服“都憋着气”

2021年1月1日，西郊金茂府部分房源交房，顾铭买的是10层的顶楼，单价全楼第三高，仅次于9楼和8楼。“金茂自夸能把顶楼做好，我当时以为顶楼阳光、视野都好，没想到这么麻烦，下次再也不买顶楼了。”她气恼地说。

2021年5月10日晚，嘉定区发生强降雨，大暴雨过后，顾铭发现主卧、次卧屋顶都漏水，随后客厅、餐厅也开始陆续漏水。“报修后，开发商的维修就是铲顶、注浆，之后再恢复，室外贴了防水卷材。”顾铭说：“当时以为修好了，但是今年7月又出现大规模漏水，客厅、主卧比较严重。主卧渗漏速度特别快，整个蔓延一长条，导致本来在主卧居住的我们不得不搬到次卧。结果过了一段时间，次卧也开始漏水，并导致墙皮脱落，我们又不得不搬到书房，书房只有一张沙发床，每次拉来拉去，多有不便。”

顾铭说，今年7月至今，漏水问题一直没有维修，漏水点潮湿滴水、墙皮脱落，铲掉墙皮后继续脱落。顾铭没办法，只好用塑料薄膜在屋顶打个补丁，但不久发现墙皮开始出现霉点。因为漏水的缘故，主卧的漏水点混合着黄色生锈的金属物，散发出难闻的味道，主卧的床和衣柜只好用塑料薄膜罩了起来。

因为怀孕的缘故，顾铭生怕难闻的气味影响胎儿，每次到主卧的衣柜换衣服，“都憋着气”。顾铭更担心的是，再过几个月，孩子就要出生了，顾铭的妈妈、月嫂也都要住进来，这令她非常为难。



据业主顾铭介绍，西郊金茂府小区1-3期27栋楼中有25栋漏水，比例高达90%，共有105户顶楼业主在2021年交房当年即出现不同程度屋顶渗漏。经过开发商维修后，今年漏水的业主更是达到了110户。

漏水的顶楼业主组建了一个微信群叫“漏水群”，他们质疑去年的维修方案不能解决问题。为此，西郊金茂府的开发商上海兆承房地产开发有限公司（以下简称“上海兆承”），与设计、施工各方经现场踏勘与分析，确定渗漏原因主要有：

(1)屋面层结构板下敷设科技系统毛细管网，(在)夏季模式，上

[维修协商]

屋面翻新施工两个月后停工

海兆承毛细管网水温约18℃，导致结构楼板温度约22℃，形成冷源结构层。夏季尤其是黄梅季，高温空气通过屋面排气孔进入屋面构造层，遇冷源楼层，产生冷凝水；

(2)原屋面构造层内存在的水汽和水，在夏季高温作用下蒸发，但由于屋面构造层内外温差较大且屋面相对是封闭的，水蒸气无法全部排出屋面而是下压至冷源楼板，形成了液态水；

(3)女儿墙等出屋面附属结构的防水卷材细部节点收头存在不规范现象，导致雨水流入防水层和保温层之间。

顾铭解释：“虽然开发商出具的方案里，对漏水原因归结为以上三点，其中，第一点和第二点都是在说原因是冷凝水导致，但这个说法是金茂的单方面说辞，遭到了专家和业主们的反对。专家现场勘察的结论是：屋面存在原有积水+雨水新进。”

上海兆承咨询各方专家后，和业主达成一致方案，由建筑设计院

出具屋面防水、保温及刚性保护层翻新构造设计方案。

“简单地说就是把结构楼板以上全部铲掉，对屋面防水层、保温层及刚性保护层进行重做的维修方案，31-33单元和61-63单元作为样板楼，5层楼的业主都搬走，先行维修，做蓄水实验，成功后再向整个小区推广。”顾铭告诉记者，61-63单元样板楼今年10月开始施工，计划完成时间是11月16日，但31-33单元至今未开工。

然而，61-63单元样板楼在维修2个月后，样板楼工程却戛然而止。周到帮办记者在61单元现场看到，楼顶搭设了脚手架，但没看到一个工人，从顶楼通往屋面的梯子也撤走了。业主王强说：“开发商还想做注浆，但业主们不同意，因为之前用注浆的维修方案已经失败了。”

“开发商觉得屋面翻新重做太麻烦，想改回去年的小修小补。”业主顾铭很纳闷，已经被证明不可行的旧方案，为何还要继续沿用？

客厅发黄发霉盖上塑料薄膜

另外一栋5层楼顶楼的业主万红同样身怀六甲，也同为漏水问题担惊受怕。“我家去年客厅、书房都漏水了，尤其客厅漏得厉害，有多个渗漏点，开发商让我们搬出去住，工人把顶上铲掉，毛细（埋在屋顶和墙壁中的全屋温控系统）都拆了，刷了防水涂料，重新注浆。

“没想到，今年6月27日，主卧、书房又漏了，而且是同一个位置，不断往外扩大。开发商只是在楼顶抽水，铲了一下墙皮，包个薄膜，没什么实质性维修。”万红说。

周到帮办记者在万红家看到，主卧屋顶有一多半的面积漏水，覆盖了一块大塑料薄膜，透过薄膜，能看到屋顶墙上一圈圈发黄的水印。为防止漏电，卧室的顶灯拆掉了，剩下一截电线包裹着绝缘胶布。拆开客厅屋

顶的塑料薄膜，可以清晰地看到大面积发黄发黑的水印、铲去墙皮的屋顶、裸露的毛细，以及发霉的墙皮。

业主王强家也是10层顶楼，客厅屋顶漏水修过四五次也没修好。他告诉周到帮办记者：“每次漏水，开发商都会抽掉屋顶的积水，在房间内很简单地做个注浆，去年修了八九月，后来发现这种方式不可取，还是漏。”

“今年6月、7月，小区八层顶楼业主几乎家里都漏水，我家除了客厅，主卧、次卧也漏水了，漏点越来越多。”王强告诉记者。在王强家的楼顶，周到帮办记者看到，黑色的防水材料遍布楼顶，每个漏水点处都设置了一个管状装置。他告诉记者，“开发商把看得见的积水吸走，但看不见的潮气一直都在”。

确定再造防水层维修方案

塞、女儿墙压顶防水处理不到位等致使前期有水进入构造层无法及时排出，多重因素造成了夏季渗漏情况。

关于维修计划，该工作人员表示，预计将于2023年6月完成小区渗漏屋面的整体维修，已与第三方专业防水施工单位东方雨虹、设计院等专家团队进行多次研讨，已确定了使用再造防水层的维修方案。该方案兼顾了尽量短的施工周期和尽量可控的维修质量，同时，可以最大限度地降低屋面维修对本楼栋及小区整体环境、全体业主日常生活的影响。近日，项目将组织专业团队向业主全面介绍整治方案。

“这个新方案根本就不是协商一致的屋面翻新方案，而是开发商上周刚提出的注浆方案。”业主顾铭担忧：“本来楼顶荷载已经超限，再注几吨的浆如何确保安全？”

有业主直言，开发商推翻多方协商一致的维修方案，转而却提出一套全新方案，希望上海兆承房地产开发有限公司在论证这套方案时，能够多听取专家和业主的意见。对此，周到帮办栏目也将持续关注(文中业主皆为化名)。