

嘉定湖畔阳光苑居民为湿所困



▲架空层内地面是十多年来腐烂的污泥
▲屋内墙壁和贴脚线因潮湿而变色变形

| 除湿器 1 小时能抽 1 升水

鲁女士家所在的这个小区，位于嘉定区马陆镇，小区有一个明媚而舒展的名字，叫“湖畔阳光苑”。鲁女士描述的那个潮湿阴暗的架空层，位于小区 1-2 号楼的下面。鲁女士的家就在这两栋楼的一楼。

这个小区被双单南路由分为两半，1-23 栋是第一期交付的，叫湖畔阳光苑东区。业委会成员“方叔”告诉记者，小区里首批业主是在 2011 年入住的，至今已经 12 年了。

鲁女士在 2020 年买的二手房，已经入住两年了。

“买这房子之前，我来看房，有意跟周边邻居了解房子的情况。有个阿姨跟我说，别的没啥，就是一楼很潮湿，得买个好点的除湿器。现在回想起来，那位阿姨当时可能是在明示我，这房子湿气太重，不宜居。但是，我当时没有足够重视，也许是我被这房子的外观迷惑了。”

鲁女士告诉记者，前房主把房子装修得很讲究，屋前屋后收拾得很好。她在看房时，发现卧室里的衣柜都有大片霉斑，擦不掉。此外，墙壁靠下部分也有一些霉斑和水印，她以为这是房子长时间没人住造成的，通通风就好了。

她还记得第一次看房时，看见院子靠墙的地方有一个开挖口子，没有铺上地砖，而是用两块泡沫板遮盖着。前房主告诉她，因为下水管道不太好，经常要疏通，并建议她入住后，在下水道问题彻底解决前，也不要铺地砖，保持原状，方便疏通。

2021 年 6 月，满心喜悦的鲁女士一家乔迁新居。当年 6 月的第一场雨持续时间很短，天空很快就放晴了，和煦的阳光照耀着湖畔阳光苑，而鲁女士心头的阴霾却一天比一天浓重。

“院子里的下水道逢雨必堵，我现在深刻认识到前房主留下来的那两块泡沫板有多么重要。衣柜和墙壁上的霉斑，无论我怎么通风怎么除湿，买多么高效高价的除湿用品，都没法改善。即使不下雨，我坐在家都感觉到身边湿气很重，干毛巾的手感都很潮湿，几天不晒就霉了。家里的地暖也因潮湿，基本上已经没法使用。”

鲁女士想起邻居阿姨的话，赶紧买了个网评除湿效果很好的除湿器，放在不到 20 平米的卧室里。4.5 升的水箱，开两个小时就能储水过半。7 月 18 日，天气晴朗了一整天，晚上 6 点半开始，鲁女士打开除湿器，工作一小时，除湿器水箱里储水大约 1 升。

| 家里马桶地漏都在翻污

记者在湖畔阳光苑采访时，十多位业主都向记者反映，家里不仅潮湿，还存在污水倒灌等情况。除了 1 号楼、2 号楼外，其他楼栋也有。记者在 15 号楼孙先生家看到，北侧房间里，地板都拱起来了。衣柜底部的装饰木条也变形脱落，墙上有大片霉斑。

孙先生告诉记者，去年 12 月，他家第一次出现下水道污水倒灌现象，一开始以为是管道堵塞了，就喊物业来疏通。今年前两个月，下水道又连续两次出现这个情况。物业的维修工开挖后发现，是管道下沉了。

1 号楼的业主张先生家，也发生了类似情况，物业公司来修了四五次，都没修好。现在家里两个马桶都翻污，一下雨地漏也翻污。物业维修人员告

诉他，地下的排污管道可能有沉降，需要重排。

记者在张先生家的院子里看到，墙壁与外侧的地坪中间，有两三指宽的裂缝，裂口两侧的地坪都已经错位。房屋一侧明显低于外侧。张先生说，修院子做地坪的时候，为了方便排水，靠近房子的地坪都会做得稍高一点。现在房子整体在沉降，外侧地坪反而比房屋边上高。只要下雨，地面积水必定往房子边上倒灌。

| 积水发臭的架空层惹祸？

记者注意到，湖畔阳光苑居民反映的问题，归纳起来主要是两个：一是室内潮湿；二是地面沉降引起的管道翻污。

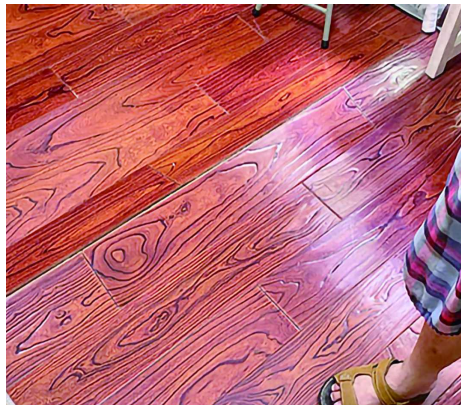
1-2 号楼的居民认为，那个常年积蓄污水不见光不通风的架空层是罪魁祸首。

住在 2 号楼的周女士告诉记者，她一家人是 2011 年下半年住进来的，到 2012 年的时候，就出现了污水倒灌的问题。

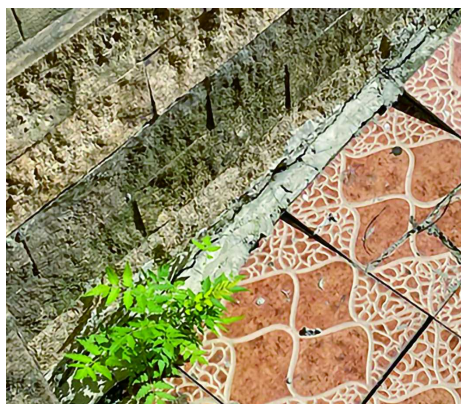
周女士说：“一楼下面这个封闭的约 1.2 米高的架空层，里面臭得不得了，电梯上上下下都能闻到臭味。后来物业把电梯井下面封住，臭味才稍微好一点，但还是很臭。现在大家看见的这个架空层的小门以前一直没有打开。7 月 15 日那场暴雨中，污水从这扇小门喷涌而出。后来大家进去看，里面积水有 40 多厘米深。”

7 月 17 日下午，记者在业委会成员“方叔”的陪同下，猫着腰，从最近才打开的门，钻进那个所谓的架空层一探究竟。

里面没有光，记者打着手电，看见里面低洼处还有不少积水，一些破烂垃圾和废旧管子泡在水里，头顶上排着粗细粗细的管道。水泥墙壁上有一些管道还在不停地往外流水，在阴暗潮湿的空间里，发出怪异的声音，不流通的空气中弥漫着一股



▲居民家的地板因潮湿变形拱起



▲地面的瓷砖开裂

腐臭味。由于地面没有固化，等记者钻出来时，两脚都是污泥。

记者看到，湖畔阳光苑东区，除了 1-2 号楼，其他楼栋都没有架空层，而是民防车库。

周女士不解地问道：“开发商建造这个架空层，究竟派什么用场？如果派了用场，排水系统就要做好，对吧？但是现在里面除了顶部有一些排污管道，其他什么都没有。地面上全部是十多年来腐烂的污泥，恶臭难闻。蚊子苍蝇在里面孳生，然后在这里满天飞。也就是说，我们的房子，在这十多年里，地基就一直浸在水里。污水在下面积蓄了十多年，既不开门，又不通风，水汽就只能慢慢地往上面渗透。现在不仅仅是底楼的房子很潮，二楼都开始发霉了。”

| 基本判定总管沉降导致

7 月 17 日，在石冈社区封周一坊居委会，社区、居委相关负责人喊来物业驻湖畔阳光苑的项目经理蔡先生，与记者以及居民代表见面。居民们对物业服务本身表示肯定，原因是居民一报修，物业工作人员就立即行动，不推诿。至于维修效果，居民们说，因小区问题积重难返，似乎已经不是物业公司的力量能解决的。

物业的蔡经理表示，1-2 号楼架空层里面有两根管道，前几天暴雨时冒水，排查过程中将冒水口堵掉了，但还是在冒水，怀疑是总管堵掉了，没地方出水，目前正在出方案，打算开挖换管道。

至于为什么只有 1-2 号楼有架空层？这个架空层到底作什么用途？蔡经理表示，这是前期开发商做的，他也不清楚。

7 月 18 日，蔡经理再次给记者反馈情况，物业又去排查后，基本判定是总管沉降导致管子压扁或者断裂造成的，将尽快制定好维修方案，报业委会走流程，尽快处理好漏水问题。

至于为什么 1-2 号楼要建造架空层，蔡经理说问了开发商，也没问出个所以然，因为前期设计就是这样的。他说：“还有沉降检测的事情，我也咨询了房管所，意思谁主张谁来承担检测费用。”

实际上，湖畔阳光苑的业主也曾就此问题向相关部门求助过。相关部门回复业主诉求时说：“经马陆房管所核实，物业已对 2 号楼底架空层水管进行维修。若认为房屋质量有问题的，可寻找第三方鉴定后通过法律途径维护自身权益。（关于）垃圾问题，物业表示因之前下雨积水未干无法清理，目前已安排人员进行查看并清理。”

对于小区居民普遍关心的架空层问题，马陆镇房管所的陈主任表示，他也没办法回答当初设计时是怎么回事。不过，陈主任表示，该架空层应该属于业主所有。

陈主任告诉记者，湖畔阳光苑已经是 10 多年的小区，而开发商对小区的保修期限只有 5 年。对于该小区存在的诸多问题，他们建议由业委会出面，让物业公司做方案，使用维修基金进行维修。

对此，业主们并不同意，认为这是开发商遗留的问题，应该由开发商出资维修。

陈主任说，业主们也可以找具备相关资质的第三方机构进行鉴定，明确责任。如果是开发商的责任，那么就可以要求开发商来负责。否则，还是需要动用维修基金进行维修。

7 月 18 日，天气晴朗了一整天。这是上海出梅后难得的一个好天气。晚上 6 点半，鲁女士感觉室内的空气还是湿漉得令人体感不适。她再次打开空气除湿机，LED 显示器上显示，空气湿度高达 95%，远超 50% 左右的正常湿度。短短一小时，除湿器 4.5 升的水箱里，竟然盛了约 1 升的水。

鲁女士说，室内如此潮湿，很可能源于他们这栋楼的架空层。“常年污水积蓄，不通风，房屋框架的基础部分一直浸泡在这样的环境中，我们家里的潮湿，大概来源于此，不然找不到其他源头。而且，现在在地基沉降得很厉害，很多管道都因破损而堵塞了。”