

车库又湿又滑，走路步步惊心

相关维修问题还在协商之中，业主盼停车环境安全舒适



新买的地下停车位，表面油漆还崭新，却一天到晚湿漉漉的，滑得像个溜冰场。有居民到车库取车，不得不拄根手杖，走得小心翼翼。天山中华园小区的业主王女士告诉记者，以前的车库不是这样子，自从今年5月份车库售卖给业主之后，维修工作就变得很不利索。其中，通往8号楼的通道里有一只消防阀门漏水，竟然没人修理，导致水流进车库，边上两个车位都有水渍。这个漏水的阀门到底该谁修？车库湿滑的问题又该如何解决？



投诉：38万元买了个“溜冰场”？

王女士告诉《老叶较真》记者，天山中华园小区是2003年交付的楼盘，她所知道的开发商为中华企业股份有限公司（下文简称“中华企业”）。小区地下车库原本由开发商出租给业主，但长期以来车库都存在漏水问题，从8号、9号消防通道进车库的区域，尤其严重。由于车库售卖之前地面是沙石铺就的，积水看上去没有现在这么明显，所以积水问题一直没引起开发商的重视。

“今年4月7日，开发商开始维修车库，向我们业主出售车位。我花费38万元购买了车位，并于6月9日与开发商完成交接手续。令人心烦的是，仅仅一周后，也就是6月中旬，一场大雨就彻底暴露了车库的严重缺陷！地面积水很深，比如9号、10号、23号、24号车位长期泡水。上海早已出梅了，但是到7月3日，积水仍未完全消退！地面滑得像溜冰场。老人和小孩进入车库后几乎寸步难行，要是摔一跤，后果不堪想象！”

王女士说，这个已经变更为产权车位的车库，开发商向他们承诺给2年质保期，但是最近积水问题出现后，开发商只是安排两个人过来看了一次，问题至今没有解决。

“随着夏天台风季节的到来，我们地下车库正面临更加严峻的考验。我们希望中华企业立即采取行动，彻底修复车库漏水问题，并加装强力通风设备，加速地面积水挥发。我们也希望中华企业公开质保维修流程，设立专人跟我们业主对接。”

现场：业主拄杖进车库步步惊心

天山中华园小区地下车库有编号的车位总共70个。7月3日上午，《老叶较真》记者在该车库走访时，看见10号车位的业主正好从9号楼通道进入车库，她需要横穿车库才能到达自己的车辆旁边。

这位女士拄着一根手杖，走得小心翼翼。她了解到老叶的记者身份后，顿时打开了话匣子，说车库里太湿滑，而且车位离去她家的通道较远，为防止摔伤，她进进出出都要带一根手杖。

到自己的车边，这位女士先开车后门，一边把手杖放在后座上，一边向记者吐槽，地上总是湿漉漉的，很容易摔倒，下雨天情况更糟糕。然后，她打开车前门，进驾驶室。她告诉记者，这根手杖现在是她进出车库的必备物品，稍后回来，停好车回家，还得依靠手杖防滑。

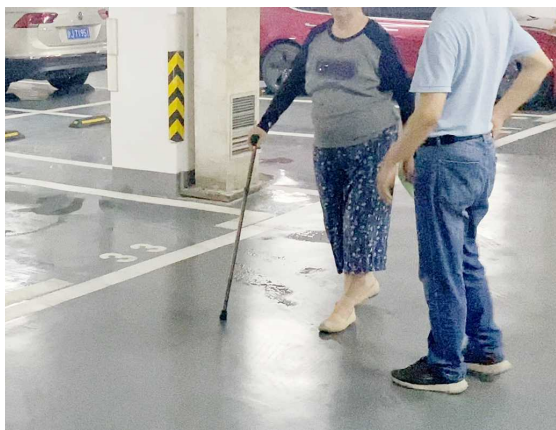
记者看到，几乎所有停车位上，都有薄薄的一层水珠。虽然不是积水，但是人走上去就留下一个鞋底的水印。靠近墙根，积水就比较明显，脚步移动时，会溅起水花。墙角地面以上，大约有近10cm泡水的痕迹。

业主们投诉比较集中的62—63号车位正好在8号楼通道左右两侧。记者看到物业公司的保安郭师傅正在张贴告示，提醒业主进出车库小心地滑。

郭师傅说，每天早上62—63号车位上都会积一层水，他们只好安排保洁人员及时清理，把自己能做的工作做好。

记者在现场查看时发现，这两个车位的积水，除了地面渗出的水珠之外，还有通道上方消防阀门滴水的原因。

从车库跨一步进入消防通道，记者用手电筒照了一下头顶上方，发现通风管左侧是灰色的生活污水管道，右侧是红色的消防管道。其中，消防管道有一个阀门锈迹斑斑，正在不停地往地面滴水。



郭师傅说，滴水多了，就会从通道门流进车库，62—63号车位在门边，首当其冲。

在采访过程中，不断有业主向记者反映，车库进出口排水槽上的金属盖很扰民。“每天深夜，我都被进出车库的车辆惊醒。车辆经过这个金属盖的时候，会发出咣当一声巨响，我们整栋楼的人差不多都被吵醒了。”

困惑：消防阀门到底该谁维修

《老叶较真》记者从小区物业公司以及居委会了解到，目前天山中华园小区的地下车库正处于相关权属交接期，有些问题还在协商之中。

中华企业书面回复《老叶较真》记者，天山中华园项目交付已逾20余年。该项目原为上海中达房地产开发有限公司开发，后因公司歇业注销，地下车库于2010年销售归归母产权转移至中华企业股份有限公司。2025年3月，该项目地下车位向业主销售，在陆续与购买业主签订二手车位《买卖合同》后，于6月交付使用。

该地下车库多年来一直由业主租赁停车，因长年使用，出现了地坪严重磨损、墙面涂料层脱落、蓝牙道闸系统失灵、人口伸缩缝渗漏、排水泵及监控系统损坏等问题。虽然地库早已超出质量保证期，经公司研究后决定不动用维修基金，且不再向业主收取已代付的维修基金，由公司对车库空间维修保养后交付，为业主提供安全舒适的停车环境。

地下车库维修方案在销售前与属地房办、居委会、业委会进行了充分沟通达成共识，主要包括将车库原水泥地坪升级为环氧地坪、重置灯光系统、道闸系统，地库排水泵、监控系统以及地库伸缩缝渗漏改造等，对车库墙面和顶面涂刷翻新，该方案在销售期间和维修前都进行了公示。维修工作于4月7日开始，至5月底结束，并在6月上旬交付购车位业主使用，就维修内容，公司还将自车位交付之日起提供两年质量保证期。

对记者反馈的车位积水以及噪音问题，中华企业回复说——

积水问题主要有两种情况，一是8号楼出口通道上方消防水管的阀门在往下滴水，导致62—63号车位浸水，该消防水阀门不属于地库范围内，不存在维修责任争议。

至于车位地面积水和靠墙水渍现象，产生原因有两方面，一是雨水带入，二是由于地库室内外温差大产生的结露。地库维修前，产生的结露会渗入水泥地坪下，本次更换的环氧超耐磨地坪材料和工艺使基层封闭，隔绝水气，但也导致结露停留在表面。此情况可以通过排风系统通风换气促进水气蒸发，同时加强物业管理清扫改善。公司将定期对排风系统进行检修，同时与业委会和物业沟通，做好业主解释工作。

关于噪音问题，中华企业解释说，车库入口处排水沟原盖板为空心金属材料，质量轻，但使用寿命相对更短，且容易损坏。本次地库升级时将盖板更换为实心金属，质地相对较重，对于车辆通行压过时响声更大的情况，公司将对盖板进行进一步加固，减少噪音。

既然中华企业认为该消防阀门不存在维修责任争议，那么，消防通道上的消防阀门到底该由谁维修？记者就此事再次询问小区居委会和物业公司，相关工作人员告诉记者，7月4日他们又一次跟中华企业沟通，目前相关维修问题还在协商之中。

记者希望能跟业委会负责人沟通此事，但是居委和物业公司都没有向记者提供业委会相关负责人的联系方式。今年第四号台风丹娜丝即将登陆，希望相关部门尽快行动起来，别让这些问题给业主添堵。