

居民住宅多年漏水 损失由谁来担

□本报记者 吴雨 摄影报道

近日,海东市互助土族自治县威远镇明珠社区七彩明珠小区的多户居民反映小区屋顶漏水,严重影响正常生活。该小区12号楼3单元顶楼居民张志元表示,屋顶漏水是从2020年春天开始的,至今已有3年时间,他曾多次联系小区物业公司及互助县房地产管理局进行解决,按照物业及房管局给出的解决方案,一一尝试,但漏水问题一直存在并困扰着他。

屋顶漏水 劳心伤财

为帮助居民彻底解决问题,明珠社区党支部书记曹丰莲与互助县住房保障服务中心物管办公室主任丁国福以及该小区合智物业公司相关负责人包武德一同至漏水的几户居民家中实地查看漏点,共同协商解决。

丁国福告诉记者:“4月份我们与该小区物业和明珠社区工作人员亲自去现场勘查漏水情况,并请了专业工程团队对漏水的屋顶在5月份进行了维修,这几户居民的屋顶大多是今年开始漏水,漏水情况并不严重。”丁国福说,住房保障服务中心是在今年5月份接到热线投诉后得知居民张志元家屋顶漏水的情况,他家屋顶漏水情况比较严重,拖的时间也比较久。“我们经过查阅相关资料发现,张志元曾在2020年4月份向该小区合智物业公司第一次反映他家的屋顶漏水问题,物业公司负责人表示每次收到张志元反馈,都在积极帮助他做屋顶的局部处理和维修。今年5月份,张志元向市民热线反馈房屋漏水严重这一情况后,我中心在6月

份安排了该小区物业及工程团队对其屋顶进行仔细维修。”

记者随后找到合智物业负责人包武德,包武德说,2020年4月份接到住户张志元反映后,物业安排工作人员至张志元家中查看漏点,并于5月份安排了维修人员对屋顶进行了局部处理和维修,处理方式是刷了多遍“顶不漏”防水涂料。同年6月份,张志元再度找到物业公司表示其屋顶仍在漏水。随后,物业工作人员至张志元家中查看,确实还存在漏水情况。于是,物业公司购买油毡,并再次安排维修人员对屋顶局部进行防水处理。同年10月份,张志元又一次找到物业反映,其房子的屋顶又开始漏水,并质疑物业维修人员的维修水平。于是,物业公司与张志元协商,由物业公司出资300元,油毡一卷,由张志元自行找人处理,并约定物业不再参与。张志元在协商书上签字表示同意。

张志元拿出7张共计2400余元的收据告诉记者,从2020年5月到2020年11月期间,他自掏腰包购买过油毡、底油、结

构胶、水不漏等防水材料,并在2020年11月在家油毡商铺找到屋顶防水工人,于2021年开春对屋顶进行修补,可谓“劳心伤财”。

张志元指着手中有7家住户签字同意并盖了手印的“七彩明珠业主委员会关于一期屋面维修动用维修基金业主征求意见表”说道,2020年屋顶第一次漏水时,他先找到物业公司,物业表示他们只负责房屋局部修补,屋顶大面积漏水需要找房产局申请动用维修基金。

于是,他专门去了房产局,并拿到这张表。但由于漏水情况只发生在个别楼顶住户家,且还有很多买了房子并未常住的住户是无法联系到的,因此同意并签字的业主寥寥无几。而《住宅专项维修资金管理暂行办法》中明确规定,申请动用维修基金应由三分之二以上业主讨论通过,向所在地房产局申请列支,报政府建设主管部门备案,由专户管理银行将物业维修基金划转至维修单位。因此,维修基金难以动用。



图为住房保障服务中心安排专业工程人员对漏水屋顶进行维修。

修修补补的屋顶再度漏水

张志元请工人修补后,2021年和2022年雨季,其屋顶没有再漏水,但直到今年5月份,一次强降雨让张志元一家再度陷入寝食难安的窘境。

据张志元回顾,2020年时,只要一下雨,他家客厅和卧室的屋顶就会渗水,卧室木柜全都被泡了,整个墙面发霉发黑,墙面干了之后,大块的墙皮往下脱落。在自己找工人对屋顶进行修补后,保持了两年没有漏水。

今年5月的这次强降雨,致使屋顶又开始漏水并更加严重,张志元说:“以前只有一间客厅漏水,现在两个客厅和卧室都漏水,屋外下大雨,屋内下小雨,家具都被泡了。”张志元没有办法,只能再一次通过政府热线进行投诉。

今年6月6日,互助县住房保障服务

中心物管办公室主任丁国福接到投诉后联系到张志元,提出想去其家中查看漏水情况,但张志元表示家中无人。于是,丁国福带着专业施工人员通过对其邻居家的屋面进行查看后认为,张志元请的屋顶防水工人施工质量不过关导致了屋面再度漏水,而且漏水情况变得更严重了。后经协调,该小区物业公司与专业施工团队于6月14日对存在的楼顶维修质量问题进行了复工。

7月初,丁国福安排该物业公司对漏水情况进行复查。物业工作人员于7月6日联系到张志元,张志元表示家中无人。张志元说:“目前家中已无漏水现象,但遇到暴雨时,是否漏水,还无法确定。”他提出,其屋顶出水管处仍需要物业工作人员进行修补,并希望物业工作人员能替他完

成申请动用维修基金的流程。维修基金以备后续屋顶再漏水时使用。此外,张志元提出诉求,希望物业公司能够赔偿2020年及今年因屋顶漏水所造成的经济损失。7月9日9时,物业工作人员来到张志元家中,张志元家屋顶曾经的漏水处都重新刷了涂料,屋顶和墙面确实没有漏水痕迹。

包武德表示,针对屋顶漏水,物业公司能做的就是局部维修,并不具备大面积修复的实力和责任。张志元要求物业工作人员替他申请动用维修基金,物业公司会在业主同意签字的流程上尽力配合,但是无法替他完成整个申请工作流程。至于屋顶漏水造成的经济损失赔偿问题,包武德则建议张志元通过法律手段,走司法程序进行维权。

屋顶漏水到底怎么办

据记者走访了解,七彩明珠小区共27栋楼,一期17栋楼42个单元,2012年交房入住。二期10栋楼18个单元,于2014年交房入住。

据该小区业主委员会主任曾国强回忆,2021年,一期的40户顶楼业主都在反馈屋顶漏水,大家都想找专业施工团队大修屋顶。业主委员会询问了一家专业施工团队,维修预算大概8万元。

随后,业主委员会找物业公司商量之后决定,漏水业主每户收取1100元,并向物业公司借款6万元,做全面的屋顶漏水维修。但业主委员会将收款通知发至小区业主群后,包括张志元在内的部分业主觉得收费过高,并未出资。

曾国强说:“最终,我们仅收到13户业主的每户1700元的维修费,加上向物业公司借来的6万元,共筹到8.21万元。”筹到钱之后,业主委员会找到早已经谈好价格的施工队为交钱的13户业主进行了屋顶的全面维修,屋顶维修总费用支出为8万元。

截至记者发稿,这13户交钱维修的业主家屋顶再无漏水现象。

记者联系到西宁市从事建筑行业多年的国家二级建造师徐先生。徐先生表示,一般来说房子的屋顶由很多层构成,最重要的三层是:下面的结构层,即混凝土现浇楼板;中间的保温层,俗称“挤塑板”;最上面的防水层,一般采用涂料或者

沥青卷材。一旦防水层没有做好,就很容易导致屋顶漏水。屋顶漏水与这三层的施工工艺和细节处理有关。防水最关键的是结构层,也就是现浇楼板。其实,表面的防水材料只能起辅助作用,楼板的自防水功能才是最关键的。

徐先生说,屋顶漏水如果是上述原因导致,那么,一般很难从局部来进行修复,只能将屋顶所有的防水层拆除,重新做防水。徐先生补充道:“做法就是将原来的防水层拆除以后,按照规定的要求重新做防水。尽量在防水卷材上面做一层混凝土的保护层,这样才能够保证防水的质量。除此以外,其他方案多是治标不治本。”

履行物业服务合同的约定,导致业主人身、财产安全受到损害的,应当依法承担相应的法律责任。物业服务企业对其屋顶楼面漏水进行修缮是物业服务应尽之责。

张志元居住房屋屋顶属于“共用部分”,且过了房屋质保期,物业应当对其进行相应维护,若业主对物业服务不满意,可通过合法途径与物业公司协商解决,同时,物业公司对于业主提出的诉求应及时予以回应,不断提高物业服务水平。

张志元的房屋屋顶漏水,虽然已经过了5年质保期,维修施工人员在屋顶大修时如果发现该房屋在修造时就没有做防水层,那就建议当事人去法院起诉开发商,走司法程序进行维权。

非承重墙能随意拆改吗

前不久,黑龙江省哈尔滨市松北区某小区业主在装修过程中拆除承重墙,导致31层大楼的结构体系发生了变化,住宅楼的墙体出现了裂缝,200多名业主被疏散、无家可归。很多人看到这一新闻后,认为房内的承重墙是不能拆的,但非承重墙则可以随便拆,不会对建筑物的结构产生影响。

对此,天津大学建筑设计规划研究总院主任工程师李进军表示,随意拆除非承重墙也是有安全隐患的,并不是想拆就可以拆。

承重墙是指支撑上部楼层重量的墙体,它被拆除后,其余建筑结构就要分担受力,产生安全隐患。而非承重墙是指不支撑上部楼层重量的墙体,只起到将一个房间和另一个房间隔开的作用,在施工图上为中空墙。

“对于正常房屋,从承重和抗震角度来说,绝大多数非承重墙是能被拆改的。不过,有的房屋,原本将

屋内的部分墙体设计为非承重墙,但由于施工不当或者超载等原因,使得原本不应承重的非承重墙变成了承重墙,拆除这类墙体时要格外小心。”李进军提醒道。

此外,若随意拆除非承重墙,还可能导致水、暖、电路等也要随之改动,所以设计的时候应该考虑全面。想拆墙的话,一定要先找物业。物业公司保存有楼宇的建筑设计图纸,图纸上对于承重墙、非承重墙标注得十分清楚。

根据《住宅室内装饰装修管理办法》第三十九条规定:未经城市规划行政主管部门批准,在住宅室内装饰装修活动中搭建建筑物、构筑物的,或者擅自改变住宅外立面、在非承重外墙上开门、窗的,由城市规划行政主管部门按照《城市规划法》及相关法规的规定处罚。

(来源:《科技日报》)

地震来了要不要躲进“生命三角区”

地震是重大自然灾害之一,因此如何在地震中避险自救成了人们十分关注的话题。

网上一直流传着这样的说法,当地震来临时,倒塌物与坚固大型物体周边会形成三角空间(“生命三角区”),躲在这个区域会有较大的生存概率,很多人对此深信不疑。

对此,中国地震局第一监测中心地震科普专家沈小七表示,尽管观察震后废墟,我们可以发现在一些位置上确实存在类似的三角空间。但在地震发生时,人们无法预先知道地震的方式、建筑或物品倒塌的方向,也就很难得知什么地方会有所谓的“生命三角区”。

“生命三角区”是由一名叫库普的美国救灾人员提出的,他认为钻桌子等传统自救方法已经不适合在现代楼宇中生活的人们,垮塌的楼层结构会压坏避难的桌子或床,只有躲在三角区才能活命。

虽然“生命三角区”自救法已流传了十几年。但美国红十字会、美国加利福尼亚州紧急服务办公室和地震专家都曾发文指出“生命三角区”的不合理性。中国应急管理部也曾做过辟谣说明。“实际上,在发生地震之后,国际公认最可靠的自救方法是‘伏地、遮挡、手抓牢’。”沈小七解释道。

沈小七表示,根据中国地震局《地震避险要点》,避险原则应该是:一旦发生地震,要保持镇静,不要慌乱,采取就近避险原则。在具有抗震能力的房屋内,应就近躲避。在不具有抗震能力的房屋内,如能即刻跑出室外应及时逃往空旷地带,小心坠物。在室内要选取有利的避险空间,如室内结实、不宜倾倒、能掩护身体的物体下或物体旁。要趴下、蹲下或坐下,尽量使身体的重心降低,保护头部、颈、眼睛和口鼻等重要部位。

(来源:《科技日报》)

经济损失算谁的

至于屋顶漏水造成的经济损失该由谁来承担的问题,记者采访了青海齐光律师事务所律师陈德军。陈德军认为,根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同司法解释》第十三条第二款规定:“交付使用的房屋存在质量问题,在保修期内,出卖人应当承担修复责任;出卖人拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的,买受人可以自行或者委托他人修复。修复费用及修复期间造成的其他损失由出卖人承担。”这里所说的质量问题指的是一般质量问题。所谓一般质量问题,是指房屋地基基础工程和主体结构工程之外的、未严重影响购房人正常居住使用的质量问题,包括屋顶、墙壁漏水、渗水问题,室内地坪空鼓、开裂等。

商品房屋防水层的质保期是5年,因此,购买的楼盘如果在防水质保期内漏水,那就属于开发商的责任,开发商有义务免费维修。

此外,如果是人为破坏导致商品房楼顶漏水,即使是在质保期内,开发商也没有义务免费维修,就是愿意付费,开发商也不会维修。这样的情况就只有找破坏人来提供维修服务,或是由物业提供维修,让破坏人负担维修费用,具体的维修劳务和费用可以跟破坏者商量决定,如果对方拒不赔偿损失,就走司法途径。

对于房屋存在的屋顶漏水质量问题,根据《物业管理条例》第三十五条规定:物业服务企业应当按照物业服务合同的约定,提供相应的服务。物业服务企业未能

如今正值杨梅季,杨梅因色泽诱人、口味鲜美而受到很多人的喜爱。不过,在清洗杨梅时,上面经常会出现一些白色的小虫子。

那么,杨梅上的虫子从何而来?长虫的杨梅是不是变质了呢?

对此,河北大学生命科学学院教授魏建荣在接受采访时介绍道,杨梅果实出现白色的小虫子,并不意味着果实变质。小虫子和人类一样,也喜欢挑最好的果实吃。

杨梅招来的这些小白虫,一般是黑腹果蝇的幼虫。黑腹果蝇的出现数量与气温高低、食物多少相关,气温低、食源少,出现的数量就少;气温高、食源丰盛,出现的数量就多。黑腹果蝇成虫的生存下限温度为8摄氏度至10摄氏度,短于5摄氏度会使黑腹果蝇成虫处于休克状态,不过处在低温环境下长达12小时至24小时后,成虫就会死亡。

除此之外,黑腹果蝇的出现数量还与降雨量多少呈显著的正相关关系,即降雨量越大,黑腹果蝇出现的数量越多。在果实成熟期,持续高温多雨,最有利于黑腹果蝇的繁殖。

魏建荣表示,黑腹果蝇属双翅目果蝇科果蝇属,多食性,危害多种水果,特别是一些接近成熟或成熟期的浆果。这些浆果会散发出诱人的果香,极易吸引黑腹果蝇前来产卵。其中,接近成熟的杨梅是黑腹果蝇最喜欢的水果之一。

那么,杨梅长虫还能吃吗? “即便一不小心将杨梅上黑腹果蝇的幼虫(白色小虫)吃下去,也不必害怕。人类的胃酸相当强大,弱小的果蝇没有本事在人体里‘造反’。当然,如果感觉比较‘膈应’,那在吃杨梅前,用盐水将其充分浸泡,小虫就会自动浮出来,再用清水冲干净就可以放心吃了。”魏建荣解释道。(来源:《科普时报》)

杨梅里的小白虫是什么