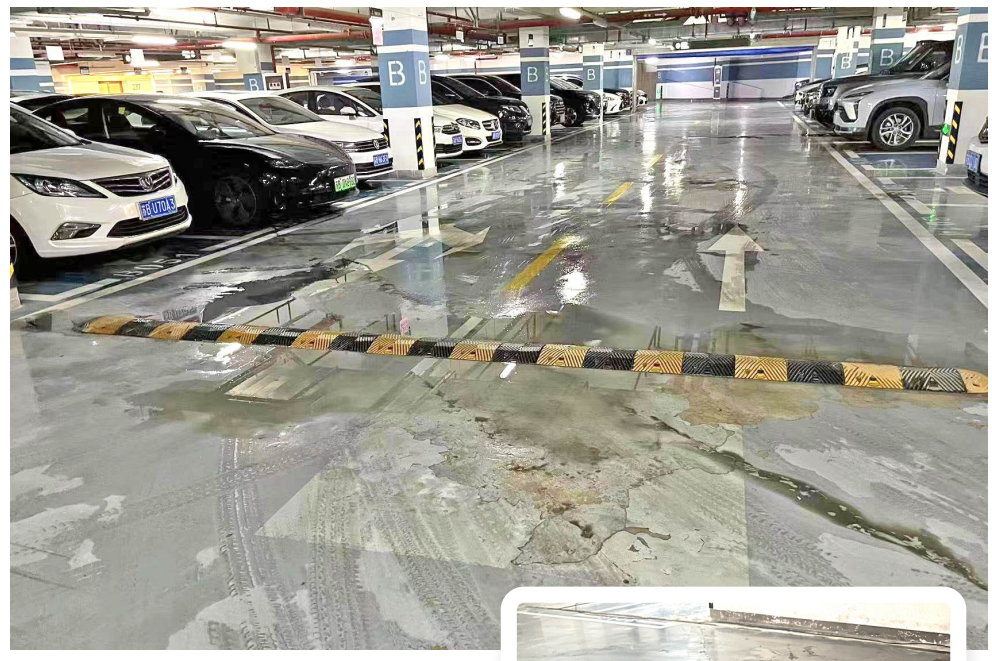
2024.5.7 星期二
责编 薛亮 | 美编 宗海东 | 校对 殷澜
江南晚报

车位变“湿地” 业主苦不堪言

自嘲买了“茶叶蛋车库”



近日，梁溪区华发首府一期的业主向记者反映，去年开始，小区地下车库的地面有多处开裂，呈现出蛛网状，裂缝间开始渗水，整个车库湿漉漉的，业主们纷纷自嘲买了个“茶叶蛋车库”。他们表示，“长时间渗水这不仅影响了车库的使用安全，让我们对住宅的质量感到担忧。”为了了解现场实际情况，记者进行了探访。

市民投诉：
地下车库出现裂缝

从业主们最近拍摄的视频和照片中可以看到，小区的地下车库出现了裂缝，沿这些裂缝有水涌出，宛如小泉眼。据业主们回忆，2023年夏天的时候，车库已出现开裂渗水的问题，但当时情况并不严重，开发商也进行了注浆、局部修补环氧地坪漆等补救措施，因此并未引起太多关注。

去年年底，业主们发现情况未得到根本解决，地面裂缝逐渐增多，未及时清理的渗水形成了积水，使得车库环境经常湿漉漉的。“特别是在235号楼门口，积水漫延至车位，影响了居民的日常停车。”业主李先生告诉记者，“之前为了处理这些积水，每天都有保洁白天在这里吸水，但保洁下班后，一晚上的时间，水会再次积聚。”此外，业主们还提到渗水区域不乏电动汽车的充电区，积水漫延至车子旁，存在安全隐患。湿滑的路面也会影响小区住户的出行和安全，尤其老人和小孩极易摔倒。

实地探访：
开发商介入维修

4月30日，记者来到梁溪区华发首府一期的地下车库。记者了解到，该小区是2021年交付使用，地下车库的大多数车位也已被售出，并贴上了相应的车牌号码。

在车库内，可以看到地面上有明显的修补痕迹。新修补的区域与旧混凝土在色彩和纹理上不同，清晰地显示出维修区域的范围。此外，修补区域上面还涂覆了一层新的环氧地坪漆。

据华发物业宋经理介绍，该小区防水工程还处于五年质保期内。物业已向开发商反映了车库的渗水情况，施工队伍已进场维修。目前采用的维修策略包括注浆堵漏和开槽引流。注浆方法通过向裂缝中注入密封材料来填补空隙并阻止水的进一步渗透。开槽引流则通过在受影响区域的地面切割小槽，将积水引导至主排水系统或集水区。由于不能进行大面积施工以免影响居民正常出入，“维修的时间大概需要2个月左右。”宋经理补充道。

业主们对目前仅采用修补和引流的方法表示担忧，认为这种方式只是表面上看起来解决了漏水问题，实际上是“治标不治本”，担心随着时间推移，渗水问题可能会再次发生。此外，业主们还强调，这些问题是在质保期内发现的，这可能指向一个更深层的质量问题。物业曾反馈如果渗水问题在质保期后再次出现，将使用大修基金进行维修。对此，业主们并不认可。认为如果渗水问题在质保期结束后再次出现，开发商应继续承担相应的责任。

律师解读：
需证明渗水由建筑质量问题引起

针对业主们的担忧，记者联系了江苏联盛（无锡）律师事务所吴楠，他指出当车位出现漏水情况时，如系建设工程在保修范围和保修期限内发生质量问题的，施工单位及开发商应当履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。但超过法律法规规定的最低保修期限，并且开发商提出时效抗辩的，开发商不承担赔偿责任。

吴律师也强调，如果业主能证明车库的裂缝是由于建筑质量问题引起的，根据《中华人民共和国民法典》和相关房地产法规，开发商需对所售房屋质量负责，业主们也完全有权要求开发商修复。同时，吴律师建议，“业主们可以组成临时联合体，共同聘请专业的第三方机构对车库裂缝进行鉴定。如果确实存在建筑质量问题，即便过了5年质保期，依旧可以要求开发商进行整修。”

此外，吴律师指出，物业作为小区或建筑的管理方，其核心职责是维护公共秩序和安全，确保业主的财产不受损失，在车位管理方面，物业需要提供安全、干燥的停车环境，有义务定期对车位进行维护保养，确保其正常使用。若物业未履行维护保养义务，导致车位漏水问题持续存在的，物业应承担相应的法律责任。

小江手记

对购房者来说，房屋的安全与舒适直接关系着居民的生活品质。车库渗水事件，不仅给业主们带来了诸多不便和困扰，更反映了建筑施工和质量监管中的一些问题。

开发商作为房屋建设的主体，应该以更高的责任感和专业水准，采取有效措施解决质量问题，保障业主的权益和生活安全。物业作为小区管理方，应该加强日常维护和管理工作，及时发现和处理类似问题，确保小区环境的安全和整洁。

政府相关部门也应当在这类事件中发挥关键的监管作用，对建筑项目的质量进行严格监管，确保所有建筑项目符合建筑安全标准。对于已经发现问题的住宅项目，及时介入调查，协调开发商和物业解决问题，确保业主的合法权益不受侵害。

（晚报记者 隐舟/文、摄）

新闻链接

地下车库潮湿对车是否有害？据了解，潮湿的环境容易对汽车、零件和电路造成伤害。

汽车刹车系统中的刹车油管、ABS管，空调系统中的空调软管，车身油漆，车内的坐椅、顶篷、地毯，汽车底盘等受潮湿环境的影响最大。

车身是铁皮，遇到潮湿的空气，车体容易受影响，刹车系统也会严重锈蚀，电子元件等都会受到影响。潮湿的空气里水分浓度高，它会腐蚀汽车的油漆，使得光泽度下降，甚至使有小划痕的地方生锈，比起在猛烈的阳光下暴晒危害大得多。

潮湿环境会使汽车底盘受到腐蚀，导致底盘部件出现生锈和损坏。在潮湿环境下，发动机的零部件容易受潮，从而影响发动机的正常运行。

为了避免这些问题，我们应该注意保持车辆干燥，及时清洗和保养车辆，特别是车辆长期在潮湿的环境中，要定期进行检查和维护。