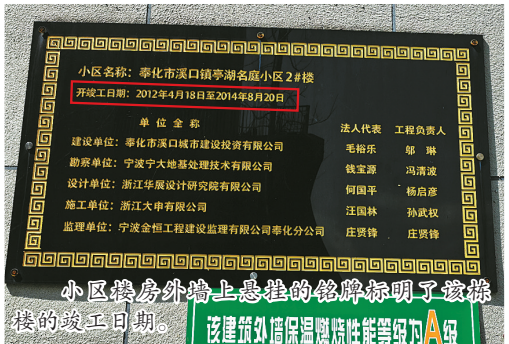


奉化亭湖名庭小区 维修难题缘何数年难决

日前，网友“sh88888”通过宁波民生e点通群众留言板反映，他购买了一套奉化溪口亭湖名庭小区的房子。这几年，该小区不少房子出现屋面漏水、外墙空鼓问题，甚至发生外墙水泥块高空掉落的情况，差点砸到人。

“关于房屋的质量问题，我们住户投诉可不少，但一直得不到彻底维修。”该网友担心，眼看房屋8年保修期即将到期，问题一直拖着，以后可咋办？

记者 余建文 文/摄



住户投诉： 房屋修补数年难除“病根”

记者联系上了发帖网友陈先生。陈先生说 he 平时住在上海，于2017年底买下亭湖名庭的房子，有空闲时来奉化住一住，当作度假房。他告诉记者，从2020年起，小区有关房屋漏水、外墙空鼓、剥落等质量问题的投诉就多起来了。当时，他曾发帖反映了这一问题。两年后，他房子的阳台外墙也出现空鼓情况，为防止出现意外，他就把空鼓层敲掉，并向物业公司反映，但之后一直未修复。

今年过年后，他再次在民生e点通平台上反映该问题，溪口镇的答复是小区房屋维修已基本完成。“我的阳台外墙还没修过，维修怎么就基本完成了？”陈先生对此很困惑。

此外，陈先生还反映了一个问题。他对记者说，他们住户购买小区的房子，距今还不到8年，应该还在保修期内，但开发单位答复称已经过了保修期，小区房屋维修由小区业委会来负责。

“对于这个说法，我是不认可的。”陈先生说，小区里需要维修的房子不少，小修小补是搞过，但遗留问题不少，未彻底解决。他认为：“这些问题一直拖着不是办法，不能把应该由开发单位承担的责任，丢给小区业委会。”

现场走访： 业委会牵头完成屋顶补漏

在民生e点通群众留言板上，有关居民反映亭湖名庭小区房屋维修问题的帖子不少，属地溪口镇、名山集团也有相应回复，但双方的说法有分歧。那么，该小区房屋维修争议在哪里？又该如何解决？最近，记者进行了实地走访，并采访了相关单位。

亭湖名庭小区位于亭下水库大坝的东边，依山傍水，风景秀美。小区里面停放的车辆不多，物业人员按序开展巡逻、绿化修剪等工作，整体环境优美整洁。

浙江捷达物业小区管理处负责人王

经理告诉记者，小区由宁波茗山新农村建设投资有限公司开发建设，有530余户住户。该小区原是安置周边村庄下山的移民的安置小区，因为这部分人群太少，剩余房源于2017年底作为商品房向社会公开发售。

“当时房子销售很火，很快就卖光了。”王经理说，来买房子的主要是宁波市民，也有少数来自外地的，将之当作度假房、养老用房。因此，实际在小区长住的居民仅有十分之一左右，也就几十户人家。

王经理说，小区交付后，不少房子出现漏水等问题，加上长住户少，物业费收缴困难，小区物业公司亏损严重。浙江捷达物业公司在去年秋天发布公告，准备在去年底退出小区。后经属地政府协调，他们继续承

担该小区的物业服务，但精简了人员，为小区提供维持正常运作的基础服务。“小区的房屋维修，小修小补一直在进行，但大修也就过年前实施过一次，还是小区业委会主导的。”王经理说。

记者联系上小区业委会负责人楼先生。他告诉记者，之前，小区房屋漏水情况比较严重，居民投诉很多。去年底，小区业委会找来专业公司，对小区所有楼房的楼顶进行补漏，维修花了几个月，到今年过年前才做完。目前来看，效果不错，屋顶漏水的投诉基本没有了。

记者登上北面一栋楼的楼顶平台，发现地上新铺设了黑色的防水卷材，面积不小。从平台望出去，小区每栋楼的楼顶都做

了防水维修。之后，记者又上上下下查看了4栋楼房，这几栋楼最上面两层的公共走道墙面有大面积霉斑和剥落现象。站在小区中庭仰望，能看到周围几栋房子的外墙有明暗不一的修补痕迹，一些墙面还留有坑洼，显然空鼓剥落的地方还未修补。

楼先生告诉记者，小区的维修“欠账”比较多。这次业委会出面，先处理最紧要的屋顶漏水问题，接下来再做其他维修项目，一步一步来。

“屋顶漏水问题的维修费用还未支付，我们申请动用开发单位留在住建部门的质保金，可跑了几个月，一次次补充材料，至今还没批下来。这笔钱若不解决，后续的维修项目就不好展开了。”楼先生对此也很着急。

修房争议： 保修期起始，该怎么算？

据记者了解，亭湖名庭小区的房屋维修问题，眼下的“症结”在于该由谁承担维修费用，而“卡点”则是保修期“过没过”的问题。

小区物业负责人王经理说，亭湖名庭小区从安置房变为商品房，中间有两三年的“空档期”，这种情况是比较特殊的，由此造成开发单位与住户，对房屋保修期“算法”存在分歧。

据记者了解，当初的开发单位宁波茗山新农村建设投资有限公司，现在已并入宁波市名山建设发展集团有限公司。名山集团相关部门负责人介绍，根据

《宁波市住宅质量保证书》第三条有关规定，住宅自竣工交付之日起，屋面防水、防渗漏等保修期为8年。亭湖名庭小区的房子，于2014年8月通过竣工验收，因此到2022年就过了保修期。现在房屋维修由小区业委会负责，可以向房管部门申请动用小区物业公共维修基金。

记者在小区走访时也看到，小区每栋楼挂有一块铭牌，上面标明竣工日期“2014年8月”。名山集团相关部门负责人表示，他们也咨询了上级部门，认为这“竣工交付”应该是指房屋建成竣工日期。

对此，小区居民和小区业委会有不同看法。业委会负责人楼先生认为，根据《商品房销售管理办法》相关规定，商品房保修期从交付之日起算。小区住户购房，集中在

2017年底至2018年初，照此计算，距今不到8年，开发商的保修期限还没有过。楼先生说：“这次屋顶补漏维修，业委会申请动用开发单位留在房管部门的质保金，也是基于这个道理，因为这本是开发单位该做的事。”

亭湖名庭小区保修期从何时算起？记者向房管部门进行了咨询。

奉化区住建局相关工作人员表示，亭湖名庭情况虽然有点特殊，但其保修期应该从小区建成交付时算起，即2014年8月，这个标准是统一的。如果按照商品房销售交付日期算，同一栋楼里可能每套房子交付日子都不一样，那就太复杂了。

对此，宁波市住建局物业与房屋管理处相关负责人则认为，商品房保修期起始

日期得看《住宅质量保证书》上是怎么写的。有些房子因种种原因，从建筑单体竣工到小区整体交付，中间会隔蛮长时间。如果以竣工日期算起，购房人享受的保修期就“缩水”了。

眼看问题又将陷入僵局，好消息传来。

“当初开发单位留在房管部门的质保金还在，我们同意让小区业委会使用这笔资金。”名山集团相关负责人表示，没必要纠结在“保修期过没过期”的争论上，他们愿意与小区业委会、业主代表进一步交流，甚至可以把后续维修工作接过来，尽早解决亭湖名庭小区遗留的维修问题，让小区居民安心。

据记者了解，7月10日早上，名山集团已派专人现场踏勘，基本确定维修点位，近期将安排工程人员进场维修。

部分公共体育设施问题点位获整改



7月4日，宁波日报报网端《e眼问政》栏目针对网友反映的部分公共体育设施存在破损、过期或缺少的问题，刊发了题为《公共体育设施，期盼“有人建，有人管”》的报道，相关单位对此高度重视，对部分点位存在的问题进行了整改。

记者 杨绪忠 实习生 祁姬榕 黄彦嵘

海曙云丰公园： 排查更换健身器材



损坏的压腿器已更换。（受访者提供）

报道刊发当天，海曙区文广旅体局委托第三方去现场查看健身器材损坏情况，同时对其他健身器材逐一进行排查，并于7月8日对损坏的压腿器进行了更换。

对于报道所提到的8年使用期限的问题，该局相关负责人表示，他们对此高度重视，在现有财政资金紧张的情况下，本着节约节俭的原则，将对超过8年的健身器材进行综合评估，能正常使用的暂予保留，同时会对这一部分器材加大巡查力度；对于不能正常使用的或者群众使用频率较高的，启动全套更新流程。

海曙万安社区： 新安装的器材陆续投入使用



万安社区效实中学门口新安装的健身器材已投用。（受访者提供）

对于群众反映的海曙区万安社区健身器材缺失等问题，海曙区文广旅体局回复称，该小区旁边沿河公园的改造已于今年6月底完成，公园内重新安装了6件健身器材，包括太空漫步机、太极揉推器等。针对群众反映无单双杠的问题，当时设计单位考虑到目前地面硬化，安装单双杠存在一定健身风险，结合场地条件，因此暂未设置。但自健身路径步行约400米处，是万安社区邻里大本营，里面设有健身房，开放时间为早上8点30分至晚上9点，其中的力量训练器械可供居民锻炼。

鄞州项隘馨园二期： 逐步完善体育设施配套建设

针对网友反映的鄞州区项隘馨园二期缺少体育设施的问题，五乡镇政府回复称，项隘馨园二期于2024年11月29日竣工，作为新建的村民安置小区，相关部门在建设时对体育运动场所确实有所考虑，

规划有600多平方米室内体育用房。下一步，该镇将回应居民呼声，逐步完善和优化体育设施的配套建设，以满足居民健身需求。

主管部门： 将持续努力破题

“公共体育设施建设与管理是值得关注的重要议题，需要各方协同，持续努力破题。”宁波市体育局群众体育处相关负责人在接受记者采访时说，原则上到了报废年限的器材都要更换，事实上部分设施到了报废年限还能用，又没有资金更换，那么属地要加大巡查力度，确保不能有安全隐患；如个别已损坏器材因缺乏资金没有及时更新，要尽量先拆除，同时张贴告示，以免出现安全问题。

鄞州区体育中心相关负责人表示，已督促各镇、街道建立“一物一档”台账，对每件问题器材拍照存档并标注具体问题，同步制定整改方案，并探索建立长效管理机制。后续将持续优化维护流程，引导群众参与，不断提升体育公共服务质量。

鄞州区住建局园林绿化中心相关负责人表示，对责任养护范围内的健身设施已启动新一轮隐患排查工作，并将根据排查情况，逐步安排资金推进整改。鄞州公园二期暂无新增增设健身器材的计划，会在其他新建公园项目中，结合居民实际需求向建设方建议设置相关器材。

针对网友高度关注的江北区滨江公园改造问题，江北区洪塘街道办事处表示，将会积极回应居民合理诉求，目前正在充分收集居民意见，相关部门正在进行研究，有最新进展会及时告知。

网友热议：别让健身器材成“凶器”

针对公共体育设施建设与管理，网友在报道刊发后纷纷跟评，或继续吐槽，或提出建议，表达对此一话题的关注。

网友“袁良植_a9IP”：公共体育设施受广大群众欢迎，但也存在许多安全隐患，必须有人建，有人管，有人修。网友“多多2002”：年久失修容易引发安全问题，别让健身器材成“凶器”。

网友“锲而不舍”：这些问题应该引起重视和关注，切实找到长效解决机制。

网友“嘘！_xqUX”：管理不善，很多公共设施都存在类似善始不善终的

状况。

网友“带水”：很多设施维护更新不及时，不仅存在安全隐患，还影响使用体验。

网友“阳敬之”：居民区的体育设施建起来相对容易，长期保养维护也是最难的，千万不要虎头蛇尾。

网友“雨天的猫”：政府要通过制定制度加强公共体育设施的管理维护，提升财政资金使用效益，维护政府形象。

网友“春光热水”：建议将购买运动器材改为租用，器材损坏引起的事故由出租方承担，花同样的钱就能提高器材的维护效率。