

毛坯房漏水泡坏楼下住户屋顶

近日，市民王先生致电晚报社区记者反映，他还未装修的房屋因水管阀门没关致楼下邻居家被泡，物业擅自进入房间查看并要求他承担全部责任，他觉得物业的做法欠妥，希望通过晚报寻找解决的办法。

事件回放

王先生说，他去年购买了一套毛坯房，房屋一直空置。前不久，物业给他发来一段视频，视频内容为物业工作人员打开他家房门后，发现屋内有十余厘米深的积水，厨房内一水管一直在淌水……随后物业打来电话告知他，因他家中阀门没有关紧，导致楼下业主家屋顶被泡，需要他来修复，这让他很是不解，自交完房后自己从未再去过，更没有开过阀门，如今家中积水，自己也是受害者，不应该由他来承担全部责任。

双方说法

王先生认为，自己买的是毛坯房，从没有用过水，所以不会打开水管阀门，以水流的速度，如果阀门在交房时就打开，那么早就已经溢出屋外了，况且物业未征得他同意擅自打开他家房门后才告知他情况，交房后物业还能拿钥匙随意进入业主家中，水管阀门极有可能是物业工作人员进入后打开的，所以应由物业承担责任，对他进行相应赔偿并对楼下业主家进行修复。

物业公司认为，水是从王先生家中漏下去的，水阀也在王先生家中，作为产权业主，王先生理应承担相应责任，物业对公共区域提供服务，业主户内不在服务范围内，出现问题不该由物业负责。

律师说法

青海诚嘉律师事务所张律师认为：本案中，王先生若有证据证明其厨房漏水原因不

是本人行为所造成的，而是存在下列两种原因：1.物业公司人员的失职原因造成水阀门未关，王先生则有权要求过错方物业公司承担维修及赔偿责任。2.开发商工程质量原因造成的，则王先生有权要求开发商承担保修责任。如果是由于物业公司人员行为造成的漏水，且物业公司由于紧急情况未征得王先生的同意擅自进入王先生家中，可能会构成侵权，王先生可以起诉物业公司要求其承担因过错造成的漏水。但如果是因工程质量问题，则王先生可以要求开发商承担责任。但王先生应当有足够证据证明不是本人原因造成的漏水，而是物业公司或者开发商造成的。

记者 毓洛

社区法官

设备用房改住房居民不安

近日，黄河路玉珠花园小区1号楼3单元的业主致电本报社区记者反映，小区开发商在33层上面加盖了设备用房并卖给了王姓业主，王姓业主对该房过度装修影响了他们的生活，希望予以关注。

居民反映

玉珠花园小区1号楼3单元的业主说，他们的住宅楼共有33层，开发商在33层上面加盖的这间设备用房有170多平方米，本来是安装消防水箱用的，后来开发商将消防水箱移到别处，这间设备用房闲置了几年后卖给了王姓业主，该房屋在原规划上不适合人居住，王姓业主自2019年至今年8月份一直在装修，听说要住人，而且改变了整个单元的通风管道，造成整个单元的排气不畅，为此他们委托业委会找王姓业主协商，可问题一直没有得到解决。

记者调查

12月19日下午，记者来到现场，正如业主们反映的那样，设备用房内加装了一层隔层，挪移了单元通风管道的位置。

业委会负责人说，因王姓业主装修已经影响了整个单元的通风，一些住户家中卫生间的臭味排不出来，而且楼顶堆放的大量水泥等建材，不仅会造成屋面损坏，同时还增加屋面重力负荷，存在安全隐患。去年，他们向市自然资源局规划局进行反映，市自然资源局规划局派人到现场进行调查，并出具了一份告知书，认定原审批效果图三中单元33楼以上为屋顶造型，不具备居住功能。而王姓业主认为，当初他购买房屋的目的就是为了居住。当初买房时，屋内已隔了两层，因房屋有6米多高，无法居住，所以他就在里面又隔了一层，属于室内装修，房屋的外围并没有改变，如果不能居住只能找开发商退房，至于改通风管道造成楼下排气不畅的问题，他可以恢复。玉珠花园小区开发公司都姓工作人员解释说，目前就王姓购房人退房一事，双方正在协商中。

部门答复

就此，城西区城乡建设局监管科负责人说，经查，黄河路玉珠花园小区1号楼3单元顶层设备用房不属于违章建筑，但室内加隔层属于违规装修，已责令当事人自行拆除，如果不拆将采取措施。

记者 曙光

使用带压土暖气要学“一摸”“一试”

近日，总寨镇总北村发生一起带压土暖气供热设备爆炸事件。事故发生后，周边居民致电晚报热线询问，他们周围有不少住户在使用土暖气，使用这类土暖气应掌握哪些安全常识。

就此，城西区市场监督管理局特种设备监督管理室工作人员给出相关提示。市民在购买锅炉时，应选择正规厂家的具有安全保障的合格产品，例如具有多重安全保护装置、自动报警系统等。购买时留存好发票、生产厂家资质、合格证，选择具有完善的售后服务体系的产品，以确保在使用过程中可以得到及时的技术支持和维修服务。

具体包括以下几点：

- 1.看四证和一图。即营业执照、税务登记证、组织机构代码证、企业标准备案证、锅炉产品版图纸。
- 2.看锅炉燃烧结构。燃烧结构是决定如何充分燃烧的必备硬件条件，是不是层燃结构，是否有多点配风。
- 3.看炉底的灰渣是否多。如果灰渣多而且多为黑色块状，说明煤的燃烧不充分，煤的热值没有充分利用，锅炉肯定不会省煤，并且热效率不高。
- 4.看电子配风系统。节能锅炉多采用电子配风系统，根据系统负载调节锅炉的燃烧。这也就是所说的数控锅炉。
- 5.看烟囱漆是否变色，感知烟囱的排烟温度是否高。如果变色了，这时的排烟温度应该在150℃以上，说明锅炉浪费掉的热量很多，而这些热量都来自锅炉烧的煤，并且热效率不高。

“一摸”：用手摸一下锅炉的外皮，节能锅炉外皮有保温层，温度很低。没有保温皮的多采用回水预热法，没有极热和极冷现象，有这两种现象的多是锅炉内循环不好，热效率极低。

“一试”：把手伸到加煤口附近，感知一下加煤口附近的温度。如果比较热，说明从加煤口白白散发掉的热量较多，锅炉不是反烧结构，设计上存在问题，反烧锅炉加煤口应有凉风进入的感觉。

记者 丽臻

和谐邻里



丽臻 摄

12月20日，南滩办事处与城西区市政公用服务中心的工作人员将南关街建行家属院围墙外遮挡居民采光的10余棵大树进行了修剪。此次修剪不仅解决了困扰居民多年来的采光问题，还消除了安全隐患，赢得居民一致好评。

城北吾悦首府居民落户顾虑消除

近日，城北吾悦首府一期、二期的居民向晚报社区记者反映，因开发商没有及时向派出所办理备案，业主担心今年年底可能无法办理户籍迁入手续，从而影响孩子明年9月入学报名，希望记者予以关注。

居民反映

冯女士说，她的孩子明年9月上小学一年级，现户籍在北川宁张路附近，孩子可以上陶新学校，但是学校离她的工作单位和现居住地比较远，接送孩子不方便。于是她2021年6月购买了城北吾悦首府一期的房子，当时购买房子主要考虑孩子可以上沈那小学，学校离家近，方便接送。最近她查看城北吾悦首府一期、二期的实际情况，针对该小区2024年入学的一年级新生，户籍迁入时间可适当放宽至2024年秋季开学前。

记者调查

12月21日，记者联系到了该小区开发商，相关工作人员说，前期他们已经在推进竣工报备手续，12月中旬已经到属地公安部门报备入户材料，目前一期的住户可以携带门牌证、购房合同和户口本到派出所办理落户手续，二期的住户需要等到明年11月交房后，才能进行备案办理落户手续。

部门答复

就此，城北区教育局相关工作人员说，按照要求，2024年9月小学一年级新生报名时，学生户籍须在2023年12月31日前迁入，但是考虑到城北吾悦首府一期、二期的实际情况，针对该小区2024年入学的一年级新生，户籍迁入时间可适当放宽至2024年秋季开学前。

记者 一竹

民情速递

社会主义核心价值观解读



和谐 国之气血

和谐好比国之气血，为社会补给能量，给国家增强活力。天人合一、协和万邦、和而不同，和谐蕴含了中国人的生存智慧，体现着中国人的精神基因，也昭示着中国人的社会理想。

我们倡导的和谐，是人与人、人与社会、人与自然的有机统一。和谐的中国，是民主与法治相统一、公平与效率相统一、活力与秩序相统一、人与自然相统一的社会主义国家。和谐的中国，秉持世界持久的和平理想，心系人类繁荣的共同命运，担当永续发展的历史责任。

小区大事

加装电梯须单元所有业主同意

近日，城西区西关大街19号小区居民向晚报社区记者反映，他们小区想加装电梯，但居民们难以达成共识，希望社区记者予以帮助。同时他也想知道，针对高龄老人和残障人士居住的多层住宅安装电梯有没有优抚条款？

市住房保障房产局加装电梯办公室工作人员介绍，按规定，目前我市主要保障2000年之前建成的老旧小区，可适当延至2005年，但不能超过总量的15%。结合《西宁市既有多层住宅加装电梯工作实施方案》，方案中没有针对高龄老人和残障人士增设相关优抚条款。依据现行的方案规定，加装电梯资金来源于单元所有业主同意，就加装电梯资金来源及补贴标准方面，目前省级奖补资金是每部电梯补助15万元，市在省级奖补的基础上再补助15万元，其余资金业主自筹。业主出资部分可以提取房屋所有权人及其配偶、子女名下的住房公积金。

就此，南气象巷社区工作人员说，此前该小区居民确实向社区反映过希望社区协助大家加装电梯，但相关部门人员去现场查看时发现，个别楼栋不符合加装电梯的条件，加装电梯的事只能作罢。

记者 一竹

阳光家园