

■ 天眼调查

私建房屋、墙体开裂、车库渗水……居民苦不堪言

我们小区问题咋这么多？

贵州日报天眼新闻记者 曾田 李永燚 摄影报道

近日，“天眼问政”栏目接到毕节市七星关区拓海学府新城小区多位居民留言称，小区存在墙面严重开裂、居民私自在公共区域加建房屋、车库渗水等问题，质疑是房开商遗留问题多以及物业公司不作为，导致这些情况得不到有效解决。

7月16日，记者前往该小区实地走访。

多道裂缝贯穿墙体 填填补补没有效果

16日上午，记者到该小区走访发现，小区共有19栋住宅楼，普遍存在不同程度的外墙开裂。

在居民带领下，记者来到情况最为严重的19栋，只见楼栋外墙裂缝明显，多道裂缝贯穿墙体，有的从底部延伸而上，宽度较大，暴露出内部的混凝土、钢筋和管道。

记者观察到，在19栋一层墙面与地面衔接处，最长的裂痕一直延伸了近3米的距离，尽管裂缝上有填补过的痕迹，但仍旧有新裂缝延展出来。

“这里的外墙2022年就开裂了，最开始裂缝至少有5厘米宽。”小区住户李女士告诉记者，“房开商最初用砂浆填补，但是补了之后，地基下沉导致墙面又开裂。前前后后补了3遍，到现在还是有这么宽的裂缝，他们就不再管了。”

在19栋一层侧面外墙处，记者看到，生锈的钢筋从直径约40厘米的洞中“伸”出来，一楼住户的窗户下有一个较大的洞口，墙体裂缝沿着洞口一路延伸。

“去年我家里被水淹了，房开商砸开我家窗户下的这个洞检查，发现是地面下沉导致排水管接头松动，楼顶的雨水排进室内。”一楼住户付先生告诉记者，“现在房开把责任推给施工方，施工方说这是‘天灾’，到现在洞口还在，问题也没解决。”

记者绕至19栋后方通道，只见楼栋中间的绿化区域已出现下沉现象，而在离19栋不远处，原本规划为幼儿园的矮楼，如今楼栋围栏也已严重破损。

加建现象普遍存在 居民持续投诉无果

在拓海学府新城小区，顶楼加建也是普遍现象。记者了解到，19栋住



▲19栋旁的绿化区域出现塌陷。
◀19栋外墙裂缝。

宅中，只有5栋和16栋楼顶还未加建房屋。

记者跟随住户来到还未加建的5栋楼顶，通过防火门便直达宽敞的天台，楼顶已开始铺设水管。

记者走进加建现象严重的1栋、2栋和7栋，上到楼顶后只有狭窄的过道，其余部分均被占用。“这些都是楼顶住户私自搭建的，2栋甚至盖了2层，严重破坏房屋结构。”住户陈先生说，还有一些建筑占用了消防通道，带来安全隐患。

记者了解到，私自加建情况除了楼顶，还有一楼地面。记者来到17栋，绕至屋后，发现大面积绿地已被铲除、硬化，原本铺设为绿化通道的地方也被一些住户围建起来。

对于加建行为，多位住户反映称，自2021年1月起至今，他们多次拨打12345投诉，也向毕节市自然资源和规划局、市住建局、七星关区自然资源局、政务服务中心以及双山镇政府反映问题，但得到最多的答复就是“会尽快派人到现场处置，请耐心等待”。

2021年，尽管当时的毕节市国土资源局金海湖新区分局曾多次下发文

件，责令住户自行拆除加建的建筑，但没有效果，反而愈演愈烈。

小区管理乱象丛生 物业服务敷衍了事

小区的物业管理乱象，同样令住户们苦不堪言。

记者步入小区地下停车场，四处可见漏水的痕迹。车库墙面因长期渗水已严重发霉，从住户提供给记者的视频中可见，每逢雨天，车库墙壁中会渗出大量水流。

进入19栋入户大堂，居民孟先生向记者介绍，“这里的砖总是掉，物业直接拿胶带粘上去。一年多了，还是这个样子。”记者看到，大堂内多处墙砖连接的地方均被透明胶带粘贴着，手指压在胶带上，明显看到墙砖松动。

“这些问题在交房后不久就存在，都两三年了，物业修修补补但解决不了根本问题。”孟先生无奈地说，“到现在直接‘胶带粘砖’来糊弄人，住着都提心吊胆的。”

“我们的水费是4元多一吨。虽然我是2020年入住的，但直到前两天才知道水费里还包含电费、保险费、水损费等，以前收费票据都没有罗列清

件，责任归谁，物业服务敷衍了事。

小区管理后续情况如何，居民权益如何保障？“天眼问政”栏目将继续关注。

事件发生后，属地民警、街道办事处应急站及居委会工作人员共同到场，采取了现场围挡、拉警戒线等措施，对广告牌下方区域进行临时封闭，引导群众绕行。同时通知了该区域物业，物业随即联系其工程部进行处理。

“该公司工程部根据我们的建议，已将存在坠落风险的广告牌拆除，并对广告牌松动的部件一并移除。”该工程部负责人说，街道办事处已向物业建议，要么尽快联系商家重新制作安装新的广告牌及立柱，进行全面更新；要么将剩余部分彻底拆除，消除隐患。物业方面表示正在商讨后续方案。

对于余女士要求的赔偿，普陀应急站工作人员说，“我们只能应急处理隐患，是否有经济损失或赔偿不是我们管理。”

该事件后续发展如何，“天眼问政”将持续关注。

天上掉下铁皮 谁来赔偿损失

本报讯（记者 熊曼 田儒森）7月15日，贵阳市民余女士向“天眼问政”栏目反映，她在云岩区施格名门小区楼下摆摊，其摊位上方的一块广告牌铁皮突然坠落，这是近期第二次发生此类事件，现存的广告牌仍有几块铁皮残留，让她忧心不已。

当日下午，记者在余女士所述位置看到，广告牌确实有部分结构缺失，且有明显的脱落痕迹。广告牌下方的门店已关门停业，但遮阳伞仍旧撑开着，伞下摆放着餐饮炊具，旁边张贴着写有“此处高空坠物，受严重安全隐患，导致门店无法经营，期盼解除隐患”内容的纸条。

“目前广告牌还有两块铁皮翘了边，感觉随时会掉落。此外，我被砸坏的遮阳伞，又该由谁赔偿呢？”余女士说，当时她立即报警，警察到场进行处理，并表示会让相关方赔偿被砸坏的遮阳伞，但赔偿一事迟迟没有下文。

“为此，我又打了12345热线反映

情况，热线说会将问题转至属地普陀街道办事处，可截至目前，社区也未主动联系我。”余女士说。

记者前往施格名门物业处反映情况，物业工作人员表示广告牌由招商中心管理。记者随即前往招商中心。

招商中心相关负责人称，事发当天风很大，附近因大风有诸多物品坠落，广告牌铁板被吹落后，余女士报了警，社区、派出所等部门已介入处理。“对方以经营受影响为由要求我们承担损失，但那天并未造成明显损失，我们不可能承担她所谓的损失。”

7月16日，记者向属地普陀街道办事处反映情况。普陀应急站工作人员表

收房7年 房产证仍“卡壳”

贵州日报天眼新闻记者 吴兵

日前，贵阳清镇市银河世纪小区居民贺女士向“天眼问政”栏目反映，她2017年购买的房屋收房多年却无法办理房产证，开发商推诿责任，导致业主陷入困境。

“2018年收房时，开发商说‘年底就能正式交房’，我们不懂政策就签了字，结果现在房管局说验收不合格，办不了证。我跑遍了各部门，一直没有得到解决，只能求助媒体。”贺女士告诉记者，她所居住的是小区13栋，虽已完成竣工验收，但因消防整改资金不足，至今未能通过消防验收，导致房产证办理“卡壳”。

“我们2016年就订了房，2017年买下，2018年住进来，现在快7年了，证件还没影儿，这房子住得心里发慌。”迟迟未能办理房产证，让贺女士十分焦急。

针对贺女士反映的问题，记者与清镇市住建局取得联系。该局详细回复了政策要求、项目进展及解决方案，并强调正全力督促开发商完善消防验收等手续，推动办证工作。

清镇市住建局在回复中首先明确政策底线。根据《不动产登记暂行条例》《不动产登记操作规范》等文件，办理不动产登记需提供9项资料，其中《房屋竣工验收备案表》是关键，由住建部门验后出具。

该局强调：“竣工验收是办证的法定条件，直接涉及建筑质量和安全，是底线要求。”同时，该局引用国家多部委联合通知，坚持“群众无过错即办证”原则，在保障安全前提下分类施策。

目前，清镇市已将办证材料调整为需提供“竣工验收相关证明资料”，

以简化流程。

针对银河世纪项目整体情况，清镇市住建局介绍，项目分为尚玺组团和君玺二组团，尚玺组团21栋住宅中，11、12、18栋楼已完工，19、21栋楼完成首次产权登记，涉及1272户。截至2025年7月10日，545户业主已办妥产权，727户正在办理中，剩余将按业主需求有序推进。

清镇市住建局称：“我们根据项目实际出具了符合竣工条件的情况说明，交由不动产登记中心容缺办理手续，加速处理业主诉求。”

下一步，清镇市住建局计划双管齐下，一是配合不动产登记中心，督促开发商尽快完善“硬条件”，包括消防整改和资料提交；二是加强协调责任主体，解决竣工验收中的问题，重点推动消防验收。

该局重申：“我们将持续从资料和建设进度方面进行督促指导，切实保障业主权益。”

对于贺女士所居住的13栋楼情况，该局回复：“该部分工程已完成竣

工验收，但因欠缺消防工程整改资金，未能完成消防验收。”

在解决措施上，清镇市住建局表示已取得实质性进展。本着“稳民生，保交房”方针，该局联合不动产登记中心多次协调，并对银河世纪项目梳理资料。2024年12月10日，尚玺组团1至4栋楼、10、11、12、18、19、21等10栋楼完成首次产权登记，涉及1272户。截至2025年7月10日，545户业主已办妥产权，727户正在办理中，剩余将按业主需求有序推进。

清镇市住建局称：“我们根据项目实际出具了符合竣工条件的情况说明，交由不动产登记中心容缺办理手续，加速处理业主诉求。”