海峡都市報 报料：智慧海都 968880
2025年9月17日 星期三 责编/关菁 美编/杰清 校对/王魁

十年小区何以“问题缠身”？

泉州丰泽区润柏大都会小区，排水沟积水、消防系统存在隐患、电梯故障频发、墙面瓷砖脱落等问题引发居民担忧；9月刚入驻的新物业称，已全面开展问题排查

N海都记者 柳小玲 文/图

上周，家住泉州市丰泽区润柏大都会小区的业主邓先生向本报反映，小区地下室长期无人管理，环境脏乱差，蚊虫滋生严重（详见海都报闽南版9月12日A07版）。本报报道后，丰泽区住建局督促物业开展清理消杀工作。

该报道引发该小区更多居民关注，他们纷纷留言或拨打海都热线通968880反映，小区还存在消防系统隐患、排水沟积水、电梯频繁故障、墙面瓷砖脱落等问题，希望相关部门进一步协调解决。

业主：问题长期存在，物业费与服务不匹配

“媒体报道的只是冰山一角，我们小区还存在不少问题，地下室积水、公共区域瓷砖脱落未修复、电梯频繁故障等问题长期存在。”居民陈先生表示。

据了解，该小区由6栋楼组成，其中仅7号楼为纯住宅楼，按每平方米1.9元收取物业费；而1、2、3、5、6号楼均为商住楼，物业费高达每平方米3元。“我们缴纳着高昂的物业费，享受的却是最低标准的服务！”

陈先生告诉记者，媒体介入后，物业对地下室进行过一次大扫除，环境卫生有所改善，此前反映的积水问题也进行了局部清理。但令人担忧的是，整个2.8万多平方米的地下空间中，不少排水沟的积水问题依然未得到根治。“这些积水长期无法排出，部分已淤积发黑，有些甚至外溢至地面，导致污水横流。”

9月15日上午，记者实地探访该小区。从3号楼电梯下至地下二层，记者看到，此前邓先生反映的问题已得到基本解决，地下室整体保洁较到位，然而，所有排水沟均存在不同程度的积水现象，严重之处污水漫溢、肆意流淌；长期未清理的沟段污水已发黑变质。值得注意的是，每条排水沟都与集水坑相连，部分集水坑在不断向外渗水。

在防空使用房区域，积水问题同样存在。

地下室排水沟长期积水

改造的消防水管“大管套小管”

消防系统“大管套小管”存隐患，电梯故障频发

消防系统隐患成为居民关注的焦点。业主王先生反映，此前小区消防系统长期缺乏维护，处于瘫痪状态。为解决问题，社区牵头实施消防通水改造工程，但施工方施工时不规范，出现“大管套小管”的操作。“整个小区有1300多户居民，我们担心一旦发生火灾，现有出水量根本无法满足需求。”王先生忧心忡忡地说。

记者发现，地下室和地面有一些消火栓箱破损，部分设施老化，有的已摇摇欲坠。随后，王先生向记者展示了“大管套小管”的照片，并介绍，原来的DN200规格管道被替换为DN80，DN100的换为DN50。王先生认为，这种做法存在消防安全隐患，要求立即恢复原状标准。

建筑安全隐患同样触目惊心。“墙面瓷砖脱落，不仅外墙如此，入户走廊的脱落情况更为严重，天井护栏玻璃成排破碎却无人修复，这些重大安全隐患亟待解决。”业主张先生向记者反映。在5号楼17层，记者看到15至18层走廊墙面均存在瓷砖成片剥落现象，裸露的水泥墙面显得格外刺眼。

电梯故障频发更是让居民提心吊胆。“有时要苦等10多分钟，有时会被困在电梯里，最可怕的是电梯突然下坠几层，简直像坐‘跳楼机’。”陈女士心有余悸地说。据她介绍，其居住的单元5部电梯曾有4部同时停运，最长等候时间达半小时。虽然物业持续维修，但故障反复发生。就在记者采访期间，5号楼一部电梯再次出现故障停运。

据了解，该小区2015年交付使用，十年间更换了两家物业公司。业主普遍反映，首任物业尚能维持基本服务，但2020年接手的康乐物业严重失职，导致各类问题集中爆发。虽然康乐物业已于8月30日撤场，9月1日新物业临时进驻，但居民担心上述问题仍得不到有效解决。“这些历史遗留问题不能怪现在的物业，但我们希望有关部门加强监管，切实推动问题解决。”陈女士道出了业主们的共同心声。

新物业：已全面开展问题排查，需一定过渡期

记者获悉，该小区原物业是泉州市康乐物业服务有限公司，已于8月31日退出服务，9月1日起由丰泽区城建集团下属的鼎丰物业公司作为临时物业入驻管理。

“小区内积存的陈年生活垃圾和建筑垃圾十分严重，我们接手后立即联合街道、社区开展集中清理工作，媒体报道后，我们又清理了15吨垃圾。”鼎丰物业公司相关负责人向记者介绍。同时，物业公司第一时间全面开展问题排查，重点解决居民反映强烈的积水、消防、电梯故障及墙体瓷砖脱落等问题。

记者注意到，物业公司整理的问题台账详细记录了每个问题点位。该负责人表示：“作为新接手的物业，我们需要一定的过渡期，恳请居民理解。”在积水问题排查中，物业发现地下空间共设有96处集水坑，配备192台抽水机，其中134台损坏、58台可用。而排水沟共有13条总长近800米。目前已对13个集水坑实施应急抽水，但因所有集水坑相互连通，出现反复积水现象。下一步将组织全面抽排，并拟制抽水设备更换清单与业委会协商。

据悉，小区共配备22部电梯，电梯故障频发的问题，新物业进驻后也明显感受到了。“我们已约谈维保单位要求全面排查，揪出故障原因，形成一份自检清单明细，等出来后，将向业委会提交。”该相关负责人表示。针对墙体瓷砖脱落问题，以及消火栓破损、故障及指示标志缺失等问题，也将逐一排查，物业将在排查后与业主协商解决方案。

“我们曾建议对消防系统进行全面改造，但因费用较高，业主倾向以维修为主。”华城社区居委会工作人员介绍。因为此前该小区业委会尚未成立，居民对前物业缺乏信任，才由社区牵头，通过招标方式，委托具备相应资质的第三方公司开展消防通水专项维修，该小区消防系统现已初步恢复通水，目前正处于系统稳压观察期，但尚未组织验收。对于居民关注的“大管套小管”技术问题，社区将组织施工方技术人员召开座谈会进行专业解答，验收时将严格检测出水量指标，不达标则责令整改。