



近日,海口云海花都小区3栋10楼的业主周女士很苦恼,她反映称,楼上的法拍房,早前已被查封,去年超强台风“摩羯”把这套房的阳台落地窗刮坏了,最近几场台风和大雨过后屋内积水,导致她家天花板被泡,墙面钢筋裸露。可楼上被查封无法维修,也找不到开发商海南万基威置业有限公司的人,她不知道该找谁解决问题。

□南国都市报 记者 李文韬

## 业主反映:

被查封的房屋漏水到楼下  
联系不上开发商,不知找谁解决

近日,记者跟随周女士来到她家,一进门就看见天花板上有一片水渍,墙面上多处钢筋裸露。

“去年超强台风‘摩羯’把楼上阳台的落地窗刮坏了,后续刮风下雨导致屋内积水,(我家天花板)就成这样了。我怀疑这房子质量存在问题,漏水哪能把钢筋都泡出来了?”周女士说,“之前物业称楼上是查封的法拍房,所以不好维修,不过就在前几天,他们把楼上积水清理干净后,还装上了落地窗,现在(我家)渗水就没那么严重了。”周女士说。

记者从周女士提供的照片里看到,此前,楼上阳台有积水,可能是积水时间较长,阳台和室内的地面都已经长了一层青苔,而周女士家的天花板也很明显可以看到渗水痕迹。楼上的积水清理后,周女士家的天花板渗水情况缓解,但仍然能看到渗水的痕迹和裸露的钢筋。

随后,周女士找到物业拿到楼上法拍房的钥匙,带着记者上楼查看情况。记者在现场看到,该法拍房大门并没有贴封条,屋内堆有不少建筑垃圾,阳台和室内的积水和青苔虽已被清理,但还是可以看到地板上有些许青苔残留和泡水痕迹。周女士告诉记者,她在椰城市民云App上查询该房屋信息,确实属于法拍房,显示已被查封。

“这间房我们查不到相关信息,目前据我们了解是没有业主持有的。之前我们也清理了,现在把阳台门安上了,应该就不会再像之前那样漏水到楼下了。”小区物业工作人员称,该房屋属于法拍房,无法直接进入维修,将向上级反馈后给出处理办法。

“当初办房产证,开发商躲着不见人,我们业主集体找政府才好不容易办下来,结果现在房子又出现问题,想找开发商说理,连人影都找不着。这房子成了块心病。”周女士说。

记者拨打业主提供的开发商海南万基威置业有限公司相关负责人的电话,对方称公司拖欠自己两年工资,早就辞职不干了。



楼上清理前阳台和室内地板情况。(周女士供图)

# 楼上房屋被查封 楼下漏水很苦恼



楼上清理前楼下天花板渗水明显。(周女士供图)

楼下业主:不知该找谁解决

海口住建局:正在联系开发商

## 部门回应:

房屋存在质量问题  
正在尝试联系开发商

对此,海口市住建局工作人员前往周女士的房屋察看。“房屋钢筋外露确实是质量问题,正常情况下漏水是不会出现这种情况的。”海口市住建局相关负责人说,目前物业已把楼上的阳台落地窗修复,不过,该房屋属于法拍房,一般来说是不允许外人随意进入维修,因此物业暂时无法给该房屋做防水层。

“按规定,房屋质量的问题应由开发商负责保修整改,目前我们也在尝试联系开发商。之前对接的人离职了,其他负责人我们还在想办法寻找。”该负责人说,“目前只能扣开发商的诚信分,看看能不能倒逼开发商联系我们,暂时也没有别的强制办法去处罚开发商。”

至于楼上的查封房产权在谁手上,海口市住建局相关负责人表示他们目前也无法查清。

## 律师支招:

拍照固定证据,可向法院申请进入被查封房屋维修

楼上法拍房漏水,造成的损失由谁承担?房屋质量存在问题,开发商联系不上怎么办?记者向海南行一律师事务所律师罗涛咨询。

“首先要确定房屋的产权归属,明确房子是仍在开发商名下,还是已由开发商销售给第三人后被查封。”罗涛说,若因房子本身质量导致漏水,需考虑保修期,防水保修期一般为5年,5年内开发商需承担责任,超出则由当前房屋产权所有人承担责任;若不是因房子质量问题导致漏水,而只是防水没做好,应由当前房屋产权所有人承担责任。

罗涛表示,房屋处于查封状态,是不能随便进入处理的,这种情况下需要向法院提出申请,提交紧急情况说明,说明房屋漏水带来的影响和财产损失等,强调维修必要性,一般来说法院会同意进入维修。另外,如果漏水部分属于公共部位(如外墙),通常由开发商负责,若开发商联系不到,可申请动用小区公共维修基金进行维修。

面对类似情况,业主要如何维权呢?

“首先要固定证据,用手机拍摄楼下屋顶渗水、钢筋外露的照片或录像,保存与物业的聊天记录表明自己已通知物业,保存住建部门对质量问题的反馈;其次,协调物业联系房屋产权所有人及开发商履行协助维修义务;然后向法院申请进入查封房,向法院提交《申请书》说明漏水紧急情况,并附之前保留的证据;最后可通过起诉追责,向房屋所在地法院起诉,要求责任方修复防水缺陷、赔偿损失。”罗涛说。