

外墙改造粉尘漫天 家中墙面还现霉斑

不少居民对小区外墙改造工程的征询流程、施工质量、施工单位资质等方面接连质疑

小忙
跑现场



近日,松江区佘山镇佘北家园结香苑多位居民向“新民帮帮忙”反映,小区于2018年交付,从2025年10月起,相关人员分两批进行外墙铲除改造施工,这个次新小区顿时成了“灰头土脸”的大工地。脚手架裹楼、门窗封闭、粉尘弥漫……居民在“暗房”般的环境中苦熬三个月。更令人糟心的是,12户居民家中墙面出现霉斑。大家对程序合规性、施工质量等质疑接踵而至。

据悉,此次改造为响应上海保障性住房外墙外保温维修专项整治,由开发商出资1635.65万元招标施工,本意是消除瓷砖脱落隐患,却因多方衔接不畅引发信任危机。那么,大型社区维修工程如何才能真正做到惠民又暖心?



▲ 施工期间,楼栋外面布满脚手架

▲ 不少居民家中墙面出现霉斑、踢脚线发黑 本版图片均为受访者提供

业主征询是否到位?

结香苑位于贡嘎山路825弄,共13栋6—7层楼宇、26个门洞,有768户居民。2024年6月,物业在业主群发布外墙维修意见征询,称将铲除所有楼栋外墙瓷砖、改喷真石漆,费用由开发商承担。这一方案引发居民顾虑:次新小区外墙无明显破损,为什么要彻底改造?施工扰民如何规避?业主赵先生说:“征询后便无下文,广大业主尚未签字确认,工程已悄然推进。”

2024年11月,红阳建工集团中标该项目;2025年10月,施工方直接公告开工,分两批改造13栋楼。“我们直到看到脚手架进场,才知道工程定了,全程没有正式表决通知。”居民赵先生表示,外墙属业主共有财产,依据《上海市住宅物业管理规定》,即便开发商全额出资,大规模外墙改造也需履行“双2/3参与,双过半同意”表决程序,居民的知情权与表决权不应被跳过。

对此,结香居委会解释,小区原外墙采用的无机砂浆保温工艺存在老化开裂风险,瓷砖脱落隐患突出,铲除后外墙改为反射隔热真石漆,同时在修缮中解决外墙渗漏问题。改造是严格按照市建委、市房管局《关于开展本市大型居住社区市属保障性住房新一轮外墙外保温维修工作的通知》推进,属全市专项整治常态化工作。因当时小区未成立业委会,未组织业主签字表决,此前的“征询”仅为意见收集,居委会管辖的4个同类小

区均按此流程推进。这一说法未能说服居民,“无业委会更应细化沟通,不能省略规定程序”,程序争议为后续矛盾埋下伏笔。

墙面发霉可否避免?

程序争议尚未平息,施工带来的生活困扰让居民怨声载道。

首批改造的5栋楼采用全包脚手架施工,楼栋被脚手架与防尘网完全包裹,如同“封闭铁笼”。居民成女士家住3号楼,她表示,施工启动后,粉尘漫天飞舞,家具每天都要擦拭两遍;喷漆阶段,施工方用塑料膜封死所有窗户,一封就是数日,家中密不透风,白天需开灯照明,刺鼻气味让年幼孩子频繁咳嗽。

居民陈先生家的窗户玻璃被施工工具砸碎,后续封闭生活更让他压抑:“一个多月没法开窗,像住暗房,老人孩子都盼着工程结束。”更严重的是,2025年12月起,业主群陆续出现墙面发霉反馈,12户居民家中不同程度受损:窗户周边布满苔藓色霉斑,屋顶顶角散落星星点点的黑霉,踢脚线被潮气浸染发黑。居民质疑,施工可能破坏了原有防水层。

经居委会、镇城建中心与施工方联合核查,发霉原因多方叠加:施工期间气温骤降,脚手架与防尘网阻碍通风,居民闭窗避尘导致室内外温差大,水汽凝结成潮;同时,外墙铲除后洗墙湿度控制不当,过早涂刷防水砂浆,加剧了墙体返潮。值得注意的是,居委会管辖的另外3个小区采用吊篮施工,未出现发霉问题。目前,施工方正对发霉墙面逐

一整改,剩余8栋楼二期施工已确定改用吊篮,减少封闭影响。但居民仍有顾虑:“霉斑清理后是否复发?墙体受潮会不会影响结构安全?”

施工单位能否信任?

居民的不满,还源于对施工质量与单位资质的不信任。

业主群中,关于施工质量的吐槽频发。有居民反映工人“瓷砖未铲净就糊水泥”“直接在瓷砖上涂隔水层”,担心工程质量不达标。部分居民抱怨施工震动导致厨房灯具掉落,粉尘污染严重,生活受到极大影响。“不是惠民工程吗,怎么搞成这副样子?”

记者查询“企查查”得知,施工方红阳建工集团成立于1996年,注册资本30258万元,从2013年11月到2026年1月,累计中标616项工程,合作单位涵盖政府部门、高校等,建设履历丰富,此次中标金额1635.65万元。但光鲜业绩背后,该公司存在118条自身风险,包括107条司法诉讼、7条监管措施、4条税务风险,显得有点“是非多”。这让居民对其施工能力打上问号。

红阳建工相关工作人员回应,施工严格按照图纸规范执行,外墙改造含铲平、清理、刷界面剂、抹抹砂浆、批涂防水、涂底漆、喷面漆等工序。脚手架施工旨在保障墙面平整度与施工安全,二期改用吊篮是为利于施工环境通风。对于风险记录,工作人员称建筑行业项目多、合作杂,少量诉讼属正常现象,

公司通过正规招投标进场,工艺与材料均可追溯,目前正与开发商协商,将未纳入改造范围的屋顶漏水问题一并解决,以实际行动化解业主的信任危机。

惠民工程需暖民心

结香苑小区外墙整治改造引发居民烦恼并非个案。自2019年起,为解决大型居住社区市属保障性住房普遍存在的外墙外保温系统质量问题,上海启动了专项整治工作,核心目标是防范高空坠物风险,保障居民“头顶上的安全”,但如何在推进工程中兼顾民生体验与程序合规,成为关键。

业内人士建议,多方需协同补位:工程立项阶段,无业委会小区应由居委会牵头,通过线上线下结合方式开展意见征询与表决,主动答疑解惑,消除信息差,从源头建立信任;施工单位需科学选择施工方式,优化流程管控,严控扬尘、噪音,建立常态化沟通机制,对问题快速整改;监管部门应强化全过程监督,督促施工质量达标,畅通诉求渠道,及时化解纠纷。

“我们不反对消除安全隐患,只希望工程更规范、更贴心。”不少结香苑居民表示,1600多万元的投入,承载的是居民对安全居住环境的期待,而惠民工程的价值,不仅在于消除物理隐患,更在于赢得民心。唯有开发商、施工单位、居委会、监管部门与居民同向发力,才能让安全工程真正暖民心。

本报记者 陈浩



小帮
呼有应

银行网点关了超仟月,何时恢复?

居民:存取款一体机也停用太不方便 农行:春节前有望重开

本报讯(记者 夏韵)“跑了好几趟,网点大门始终紧闭,到底啥时候能重新开门啊?”近日,市民孟老伯向“新民帮帮忙”反映,中国农业银行仙霞路支行自2025年10月起停业装修改造,至今已超三个月仍未恢复对外服务,周边居民办理业务颇为不便。

孟老伯家住仙霞大郡小区,是这家网点的常客。“以前从家走到网点只要几分钟,每月取钱、办业务都靠它,特别方便。”他告诉记者,仙霞路支行辐射周边多个居民区,是不少老年人办理金融业务的首选。可自从网点停业改造后,不仅柜台业务无法办理,

就连网点外的存取款一体机也一并停用,彻底断了大家的“便捷路”。无奈之下,孟老伯只能搭乘公交车前往1公里外的其他网点办理业务。“碰到刮风下雨,或者身体不舒服的时候,来回折腾一趟真是够呛。”孟老伯说。

记者实地走访看到,农行仙霞路支行目前仍处于装修状态,大门紧闭,门口张贴停业公告。公告显示,网点自2025年10月1日起暂停对外营业,同时标注了就近网点的地址和客户经理联系方式。不过,公告中并未提及施工周期,也没有明确的重新开业时

间,这让不少前来办事的居民扑了空。

针对居民的关切,记者联系了中国农业银行上海长宁支行。1月21日,相关负责人给出回应:仙霞路支行此次停业是为了开展升级改造工程,优化功能分区布局,未来将为客户提供更舒适、安全的服务环境。该负责人透露,若消防、安防等各项验收工作顺利通过,“仙霞路支行有望在春节前恢复对外营业”。考虑到居民的应急需求,网点门口的存取款一体机,计划于“2月6日左右率先投入使用”,方便大家办理存取款等基础业务。

此外农行工作人员还表示,对于行动不便的特殊人群,停业期间可提供上门服务,有需要的市民可拨打服务热线“021-20733002”预约。



本版编辑/曹柳曼
视觉设计/竹建英