

962555



小忙 跑现场



社区活动室能否对居民锻炼“友好”些

普陀一小区部分业主追问：社区共有用房管理为何不征询、不共享

近日，普陀区光复西路2077弄黎金苑多位业主向“新民帮帮忙”反映，小区综合楼2楼部分登记在业委会名下的房屋，被海鑫居委会用作办公场所，原本开放的社区活动室不仅需提前预约使用，还限定晚上8时关闭。不少老年居民因无法进入活动室，只能冒着严寒在户外锻炼，双方就房屋“权属登记”与“实际使用”不符产生争论：小区综合楼的日常管理，是否经过业主征询或取得业主大会的明确授权？



黎金苑综合楼



社区活动室内部 本版图片均为受访者提供

着社区“居民学校”相关兴趣班兴起，这一状态被打破。“合唱班、声乐班、沪剧班经常占用活动室排练上课，我们想去打乒乓球，好几次都被居委会社工以‘已有活动’为由拒绝，只能预约其他时间。”一位业主无奈表示，多次碰壁后，不少业主逐渐放弃前往活动室。

更让业主不满的是活动室的时间限制。“晚8时就关门，我们吃完晚饭都快7时30分了，根本练不了多久。”业主们曾提议，将活动室钥匙交由业主代表或物业保管，使用后自行清理锁门，但该建议被居委会拒绝。近期气温骤降，部分老年业主只能转移到楼道、车库内健身，对此颇为不满。

为弄清活动室使用规则变更及房屋用途问题，2025年11月，有业主前往普陀区房地产交易中心调取了产权信息。上海市不动产登记簿明确显示：光复西路2077弄32号201、202、203室及34号101室，房屋权利人均均为“黎金苑改建综合楼业主委员会”。“这些房屋明明归全体业主所有，居委会占用办公、限制活动室使用，既没征询业

主意见，也没召开业主大会，这不合规。”业主们以此为依据，质疑居委会对综合楼的日常管理。

居委会回应>>> 历史遗留问题，合规也要安全

针对业主质疑，海鑫居民区党总支赵书记作出回应，明确表示相关操作程序合法合规，争议源于历史遗留问题及认知差异。

关于房屋权属问题，赵书记称，经业委会调取开发商资料确认，涉事四间房屋均为特殊用途的社区服务用房，2006年1月办理初始登记时，虽登记在“黎金苑改建综合楼业主委员会”名下，但当时黎金苑第一届业委会尚未成立，因此登记权利人与实际用途不符属历史遗留问题。这一说法也与记者看到的黎金苑业委会2025年11月30日发布的《黎金苑小区32—38号公共用房调查情况汇报》一致。该情况汇报显示，改建综合楼当年在办理初始登记时，开发商上海科昌房地产经营公司曾向普陀区房地产交易中心申报，32号201室、202室、203室和34

号101室分别为业主委员会用房、物业管理用房、居委会、社区活动中心用房以及社区服务用房。

对于活动室使用争议，赵书记解释，海鑫居委会下辖黎金苑、海鑫公寓两个小区，活动室始终向全体居民免费开放。居民提及的“占用活动室”的兴趣班，实为两个小区居民自发组织的文化团体，定期邀请老师开展合唱、舞蹈等课程，且有固定排期，其他居民既可报名加入，也可提前预约错开时间单独使用（如打乒乓球、跳操）。

至于晚8时关闭的规定，赵书记表示，因活动室与居委会办公区域相连，居委会下班时间为晚8时，为保障办公区域及活动室的安全，暂无法延长开放时间。居委会将持续与小区业主沟通解释，尽力消除误解。

双方存分歧>>> 活动室如何更好服务居民

目前，双方的核心分歧集中在两点：一是房屋权属的认定标准，二是活动室使用规则的合理性。

业主方坚持以房管部门出具的不动产登记簿为依据，认为白纸黑字明确房屋归业委会（代表全体业主）所有，任何用途变更、使用限制都需经业主大会表决同意，开发商当年的申报材料未被房管部门最终采纳，不能作为权属及用途认定的依据。“居委会占用业主共有房屋办公，限制活动室开放时间，会侵犯业主的合法权益。”

居委会则以开发商原始规划、历史遗留登记问题为支撑，强调当前使用方式符合社区服务用房的规划初衷，且预约制度、时间限制均是为了平衡全体居民需求与安全管理。

截至发稿，双方尚未达成一致。多位业主表示，若后续协商无果，将考虑通过司法途径明确房屋权属，依法维护自身合法权益。对此，“新民帮帮忙”也将继续关注。

本报记者 房浩

部分业主质疑>>> 健身使用受限，产权归属存疑

记者实地探访黎金苑发现，涉事综合楼（32号—38号）位于小区中心区域，整体布局清晰：东西两侧的36号、38号为居民住宅，中间32号2楼分布着社区卫生服务站、海鑫居委会办公点及社区活动室，34号1楼则是物业办公场所。

据业主介绍，该综合楼建成于2005年，2006年底海鑫居委会进驻后，社区活动室同步向业主开放，成为业主打乒乓、唠家常、带孩子阅读的休闲场所。但2015年前后，随

楼上漏水楼下成“水帘洞”

环境潮湿，高龄患病老人苦等安居

“这哪里还像个家啊？简直就是住在‘水帘洞’里！”近日，72岁的张阿婆向“新民帮帮忙”求助，言语里满是无助与疲惫。她和老伴居住在杨浦区国和一村的底楼住宅，因楼上卫生间长期漏水，家中墙面霉变、墙皮剥落，两位高龄患病老人在潮湿不堪的环境中艰难度日。

走进张阿婆的家，卫生间的景象令人揪心。马桶上方的天花板布满深浅不一的水渍，水珠顺着墙角断断续续滴落，下方接水的塑料托盘早已盛满，稍不留意就可能溢出。“每天上厕所都得撑着伞，既怕脏水滴到头上，又担心松动的墙皮砸下来。”张阿婆指着裸露的吊顶无奈地表示，为了观察漏水源头，卫生间的吊顶扣板已被拆除，露出里面受潮发黑的天花板。如今，漏水的影响区域早已蔓延至厨房，墙面布满大片霉斑，空气中弥漫着潮湿的淡淡霉味。

更让人担忧的是两位老人的身体状况。张阿婆与老伴均年事已高，且常年被病痛困扰：老伴曾先后两次接

受心脏手术，日常需要静养；张阿婆自己也在去年刚做完胆囊切除手术，身体十分虚弱。长期处于潮湿霉变的环境中，即便最近天气连续降温，老人也只好打开窗户，指望增加空气对流来驱散房间潮气，这不仅严重影响二人的日常生活作息，更对他们的身体健康构成了潜在威胁。

据张阿婆回忆，漏水问题始于去年8月。物业上门勘察后明确，漏水并非公共管道故障，而是楼上住户卫生间地面防水层破损所致，需楼上业主重做防水才能彻底解决。为了平息隐患，张阿婆多次主动上门与楼上邻居沟通，物业、居委会也先后出面调解，甚至民警也曾协助介入协商，但楼上邻居始终态度冷漠，拒绝维修。

求助无门之下，张阿婆在去年10月底向杨浦区人民法院提起诉讼。可法院工作人员告知，因案件积压，此类邻里纠纷的开庭时间可能需要等待3至6个月。“我们年纪大了，身体也扛不住，这样一天天的实在熬不起啊。”谈及漫长的等待，张阿婆的声音里满是

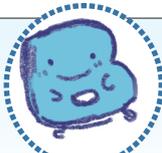
疲惫与焦灼。

记者随后联系到小区物业，工作人员坦言，国和一村的房屋为房龄超30年的预制板结构老公房，由于建筑年代久远，此类邻里渗漏水问题频发。但物业并无强制执行权，只能从中协调，无法强制要求楼上住户维修，多次调解无果后也深感无力。

居委会工作人员也表示，他们曾多次尝试组织双方当面调解，却均因楼上居民拒不配合而告终。目前，除了建议张阿婆通过司法途径维权，暂时没有其他更有效的解决办法。

“我们没别的要求，就想有一个安心、舒适的家，能好好养病过日子。”张阿婆无奈地说道。一边是楼上邻居的拒不配合，一边是漫长的诉讼等待，两位高龄老人的安居期盼至今悬而未决。张阿婆家的漏水难题究竟何时能得到解决？“新民帮帮忙”将持续追踪关注。

本报记者 季晟祯



小帮民有呼

小区铺沥青 工人不戴口罩

居民呼吁相关部门应重视施工人员的健康安全

本报讯（记者 陈浩 特约通讯员 马蒋荣）市民叶老伯向“新民帮帮忙”反映，最近小区正在更新地下燃气管道，施工人员摊铺沥青时，竟不戴口罩。

叶老伯家住徐汇区宾阳路50弄。他告诉记者，小区建成已有28年，最近相关部门对小区地下的燃气管道进行改造更新。

当作业进入收尾阶段，修复路面摊铺沥青时，叶老伯看到，施工人员并未佩戴防护口罩，而是直面沥青散发出的又浓又刺鼻的沥青烟气。“特别是那些弯腰操作压实机的工人，头部贴近路面，受沥青烟气侵袭更甚。”叶老伯表示。

叶老伯对记者说，他曾在炼油厂工作，深知沥青烟气对人体健康的潜在危害。为此他呼吁，相关部门应重视一线施工人员的劳动健康安全，严格遵守相关规章制度，完善防护措施，让劳动者的健康得到切实保障。



本版编辑/曹柳曼 本版视觉/戚黎明