关于限期处置梓潼佳苑小区工程遗留重大安全隐患的告知函

致：上海康桥房地产开发经营有限公司

发函单位：梓潼佳苑小区业主委员会（代表梓潼佳苑小区全体业主）

根据小区实际建设及交付使用情况，现就贵司开发建设的梓潼佳苑小区长期存在工程遗留、重大安全隐患且逾期未整改事宜，正式函告贵司，请在七个工作日内给予答复。

梓潼佳苑小区行政管辖于2019年由康桥镇划转至周浦镇，小区整体分为两期开发建设，其中一期为动迁安置房，共计263户，于2015年正式交付业主入住；二期为商品房，共计163户，于2021年由贵司违规安排业主入住，且至今未与小区居委会、业主委员会完成正式交接手续、未办妥完整交接备案流程。自两期房屋交付入住以来，贵司从未对小区各类工程质量问题及安全隐患开展系统性排查、维修及整改工作，各类工程遗留问题持续凸显，多项隐患已危及全体业主人身及财产安全，具体重大安全隐患如下：

一、地下车库消防系统全面瘫痪，设施存在坍塌风险

小区地下车库未移交给物业，全部消防设施已处于瘫痪失效状态，无法正常发挥防火、灭火、预警作用。同时，车库内通风管道大面积松动、变形，普遍存在脱落、坍塌隐患。

26.8.17

地下车库上方均为居民住宅楼栋，若车库发生火灾或风管坍塌事故，将直接威胁楼上数百户业主的生命财产安全，安全风险极高、后果极其严重。

二、高层电梯设备为不合格产品，故障频发、存在坠梯风险

小区28-32号楼高层小区未移交给物业，楼栋配置的电梯设备无正规合格资质，属于三无伪劣产品，设备配件早已停产、无法采购更换，日常维保无有效保障。长期以来电梯故障频发，全体业主累计报修数百次，其中两台电梯单月报修频次高达二三十次。此前已有电梯发生从九楼骤降至四楼的严重坠梯事故，险些造成人员伤亡。该类不合格电梯持续投入使用，随时可能引发重大安全事故，存在致命安全隐患。

三、楼栋高层屋面瓦片脱落，极端天气风险突出

小区高层楼栋屋面瓦片长期松动、频繁脱落，日常已存在坠物伤人风险。每逢台风、大风等极端天气，瓦片大面积坠落概率大幅提升，极易砸伤楼下行人、损毁业主财物，严重威胁小区公共安全与业主人身安全。

四、顶楼水箱支架严重锈蚀，濒临坍塌

小区高层楼顶生活水箱支撑支架已严重锈蚀、腐烂穿孔，结构承载力完全失效，已具备即时坍塌风险。若支架断裂、水箱坠落，将直接砸穿楼顶屋面，损毁楼栋建筑结构，同时极易造成人员伤亡、设备损毁等重大安全事故。

26.8.17

综上，贵司开发建设的梓潼佳苑小区存在多项典型工程质量缺陷及重大安全隐患，属于典型的工程遗留豆腐渣问题，长期未得到整改修复，已严重影响小区业主正常居住生活，时刻威胁群众生命安全。

目前获悉贵司面临破产清算相关事宜，且小区内已有数十套房屋进入司法拍卖流程。为彻底消除小区重大安全隐患、保障全体业主基本居住安全，我业委会代表全体业主，恳请相关部门介入监管，优先从司法拍卖款项中预留专项维修资金，用于全面排查、整改、修复贵司遗留的各类小区工程安全隐患问题。

现正式函告贵司，请贵司高度重视上述重大安全问题，正视企业主体责任，在收到本函后**限期予以书面答复**，明确隐患整改方案、整改时限及资金落实方案，切实履行开发商维修整改义务，及时消除小区重大安全隐患。

特此函告。

梓潼佳苑小区业主委员会

知顺物业有限公司

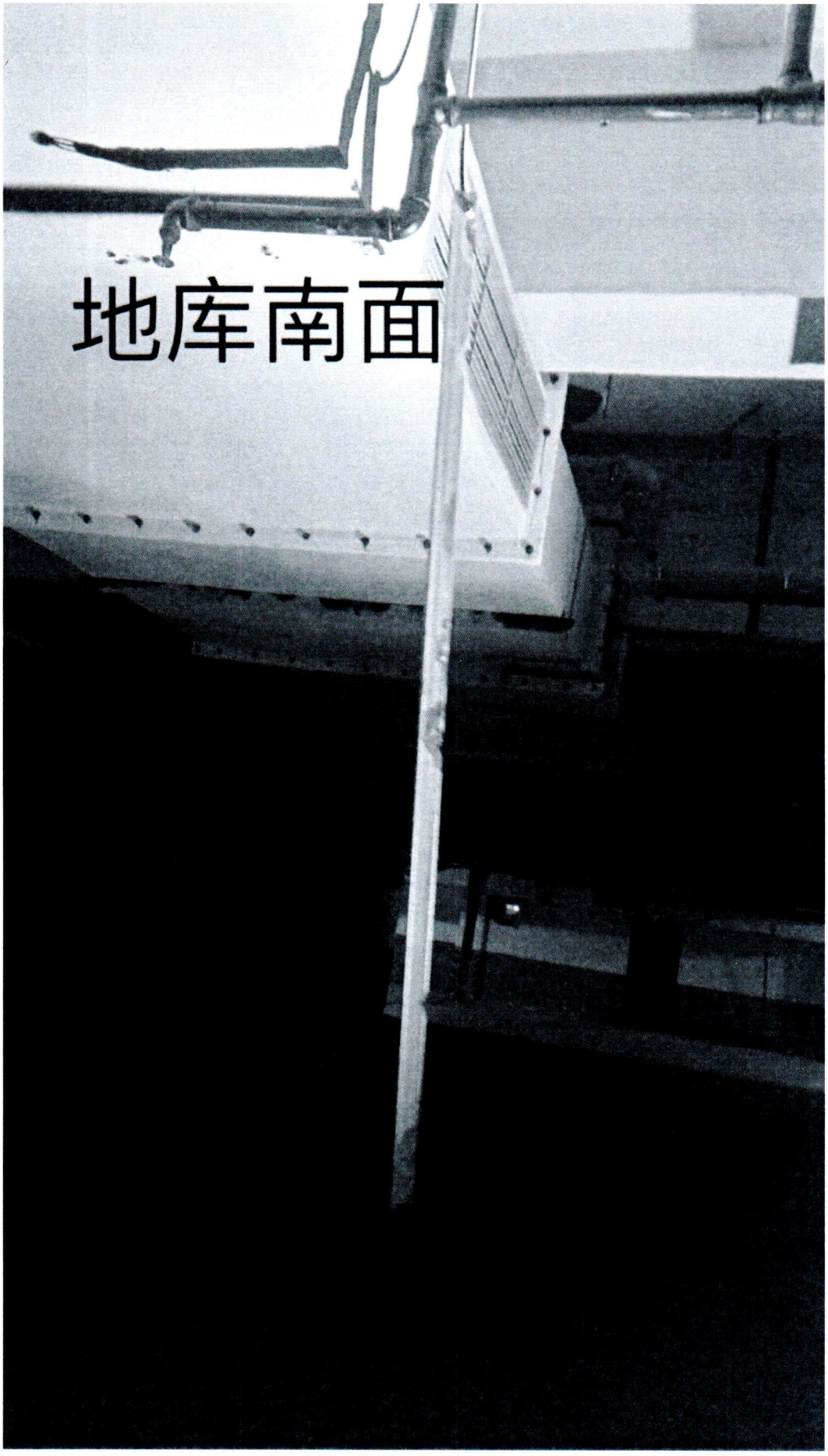
康泰居委

2026年8月14日

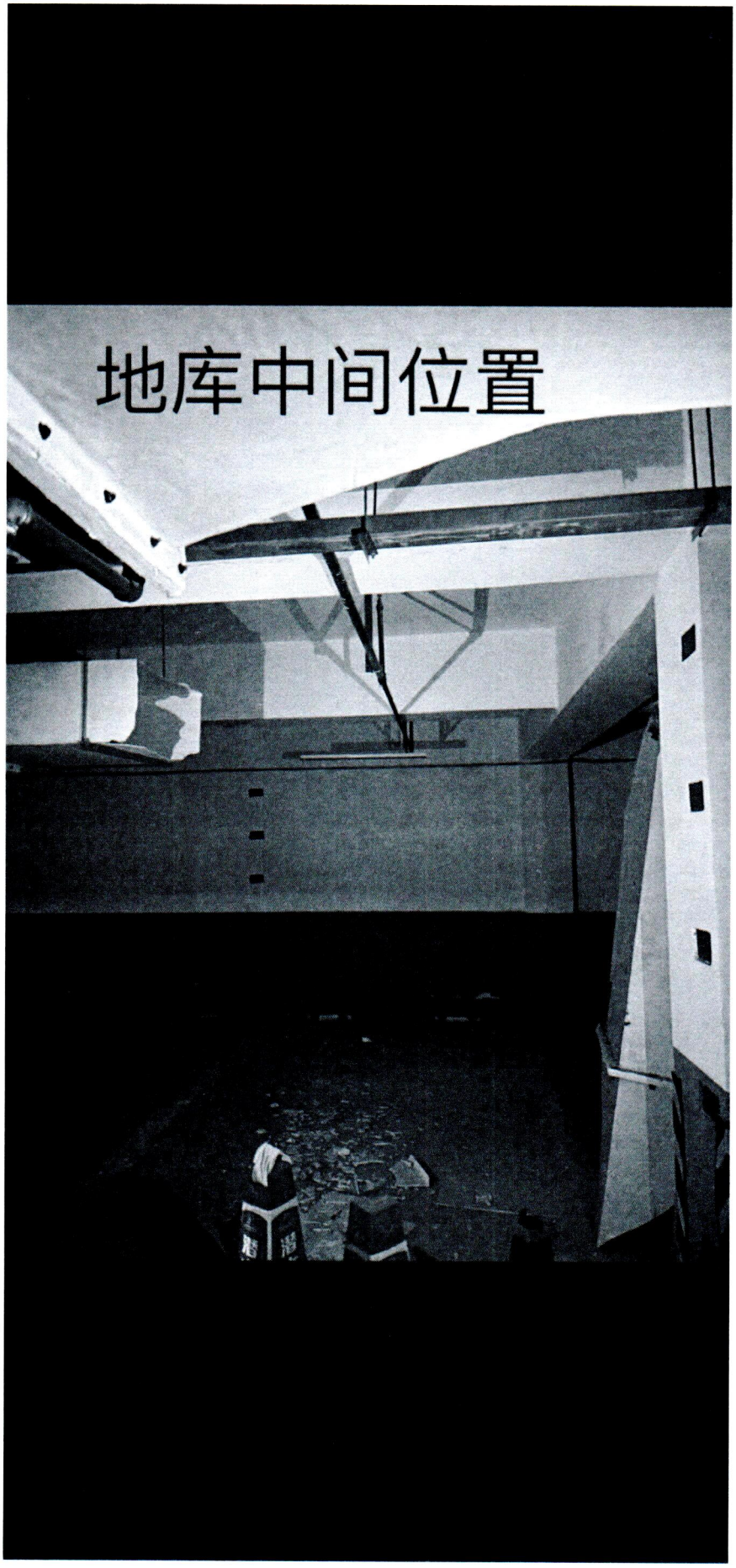
已收到此文件。

2026.8.14


地库中间

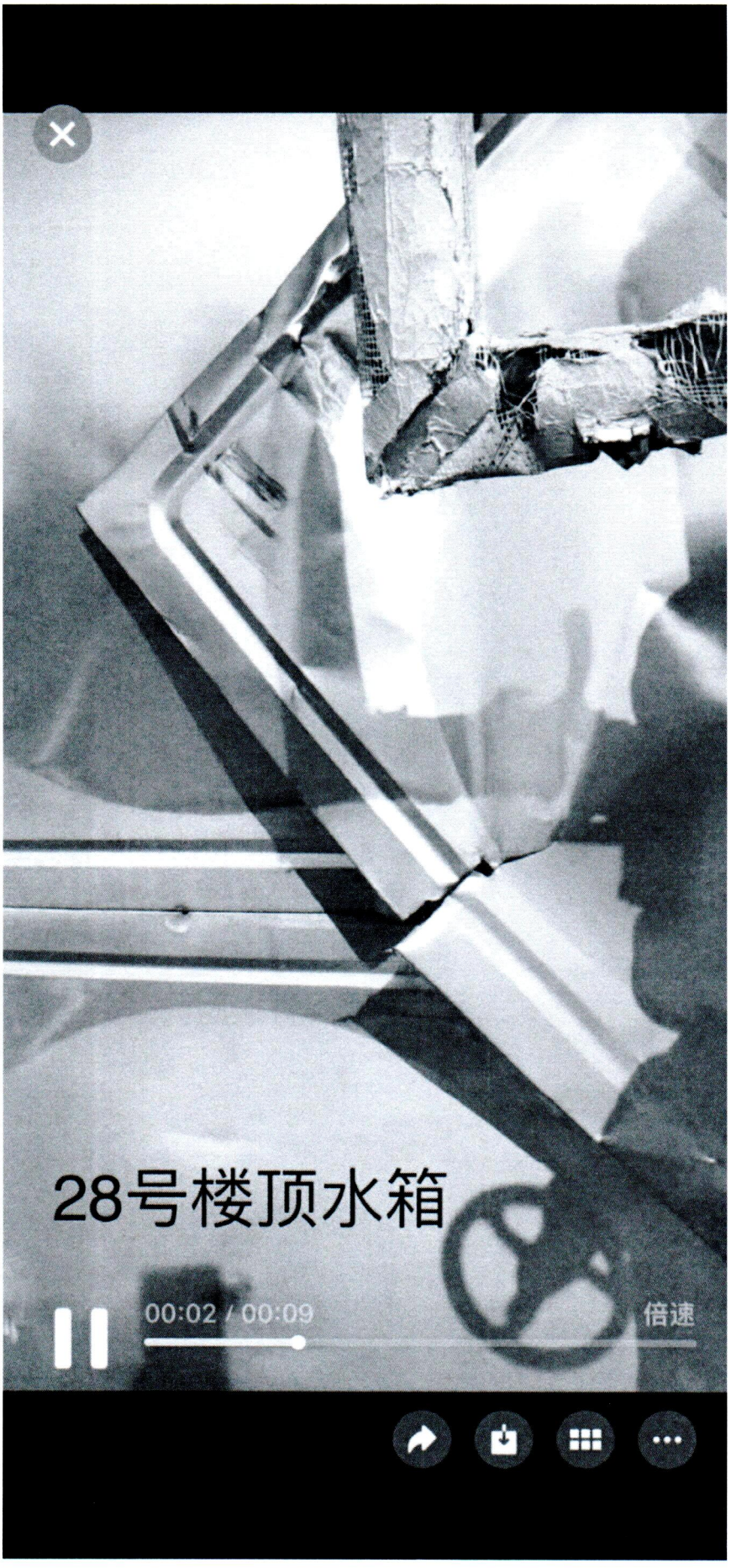

地库南面

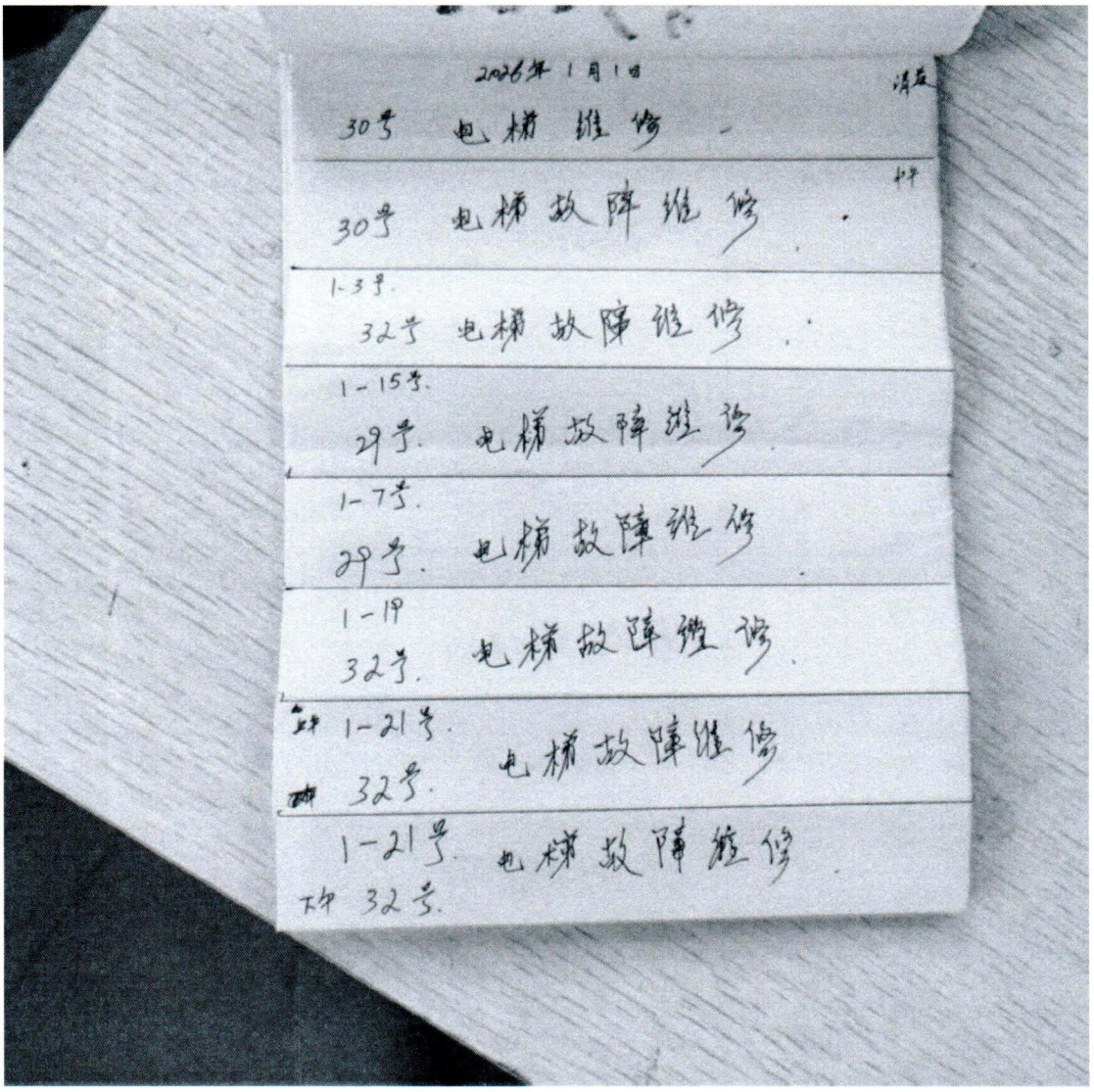

地库东面

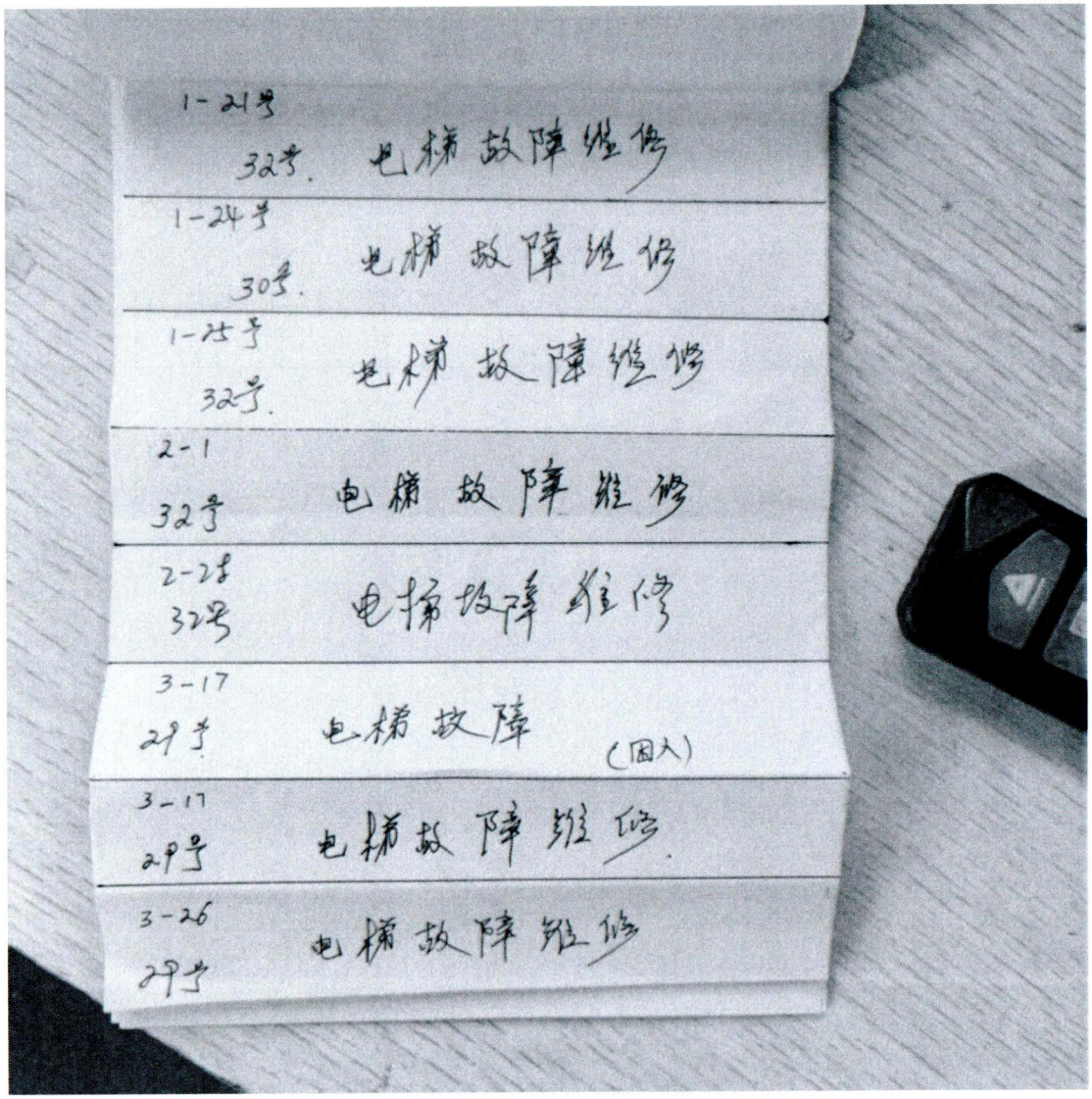

地库中间位置


28号楼水箱钢轨
倍速


28号楼顶水箱
00:03 / 00:15
倍速


28号楼顶水箱
00:02 / 00:09
倍速


2026年1月1日
30号 电梯维修
30号 电梯故障维修
1-3号.
32号 电梯故障维修.
1-15号.
29号. 电梯故障维修.
1-7号.
29号. 电梯故障维修.
1-19
32号. 电梯故障维修.
1-21号.
32号. 电梯故障维修
1-21号. 电梯故障维修.
32号.


1-21号
32号. 电梯故障维修
1-24号
30号. 电梯故障维修
1-25号
32号. 电梯故障维修
2-1
32号 电梯故障维修
2-28
32号 电梯故障维修
3-17
29号 电梯故障 (困人)
3-17
29号 电梯故障维修.
3-26
29号 电梯故障维修


28号楼顶
00:00 / 00:14
倍速