底楼商铺承重墙砖体粉化存安全隐患 房屋安全鉴定因楼上业主意见分歧陷僵局

云求助

封面

生活遇到烦心事
扫码求助封面新闻

11月23日，内江市一商铺业主蒋忠向封面新闻云求助平台反映：他家商铺的厨房、厕所的承重墙砖体出现粉化，裸露处的灰砂砖徒手即可抠掉，存在一定房屋结构安全隐患。主管部门建议尽快开展房屋安全鉴定，但因楼上部分业主不配合，鉴定工作迟迟难以推进。

蒋忠担心，承重墙已丧失承重功能，危及楼上7层住户安全，盼着能早日完成鉴定，确定维修方案，及时排除危险。对此，华西都市报、封面新闻记者进行了实地走访。



厨房也出现墙体粉化现象。





▲ 商铺厨房和厕所之间的墙体开裂。

◀ 墙体砖块粉化，一捏就碎。

实地探访

底楼商铺墙体开裂 砖块可徒手抠落一捻就碎

蒋忠的商铺位于内江市东兴区西林街道星桥街，是一套约54平方米的临街营业用房。房屋所在楼栋为砖混结构，始建于上个世纪90年代，共8层3个单元，一层为商铺，二层以上为住宅。

今年56岁的蒋忠，以前经营一家工程监理公司。2010年，他以16万元的价格从上任房主手中买下这套商铺，作为公司的办公场地。临街门面为办公区，饭厅为财务室，厨房当资料室，还有个厕所。公司转让后，商铺自2023年9月起闲置至今。

2024年11月，蒋忠回到商铺拿资料时，发现墙面出现裂痕，墙皮鼓胀，刨开抹灰层后，发现内部灰砂砖已粉化。今年，情况进一步加重。

11月23日，记者在现场看到，厨房与厕所之间的墙垛抹灰层大面积脱落，墙体开裂，内部砖石结构裸露在外，墙面形成大缺口。蒋忠伸手往墙体破损处一抠，便能轻易掰下小块砖块，指尖轻轻一捻，砖块便直接粉化成砂。

厨房水阀上方墙体也出现同样的问题，瓷砖脱落，内部灰砂砖粉化，且更加潮湿。

相关部门回复

存在一定安全隐患 建议尽快开展房屋安全鉴定

早在2024年11月，发现房屋问题时，蒋忠就向东兴区西林街道办事处、西林街道星桥社区等反映了情况。

西林街道办事处先后于2025年1月15日、2025年2月19日出具《信访事项处理意见书》和《告知书》，回复称：小区业主可依据《四川省物业管理条例》第六十八条、第七十一条相关规定处理小区房屋维修相关事宜。如您觉得小区楼栋存在严重安全隐患，可以委托具有专业危房安全鉴定资质的第三方公司进行危房安全鉴定。

今年，蒋忠再次向相关部门反映情况。9月3日、10月14日，内江市东兴区住房和城乡建设局两次派工作人员实地排查。

东兴区住建局在11月10日出具的《告知书》中称：经现场勘查，卫生间墙体为上世纪80至90年代修建的蒸压灰砂砖砌体，墙体砂浆及砌块碳化程度较重，受结构应力影响，墙体洞口周边已产生结构性裂缝，存在一定房屋结构安全隐患。现场已告知相关人员，建议立即疏散该房屋内居住人员，落实临时安全管控措施，防范隐患进一步发展扩大；同步建议尽快委托具备资质的机构开展房屋安全鉴定，依据房屋安全鉴定单位、加固设计单位出具的综合专业意见，实施墙体加固修复、防水处置等综合治理工作。

排危“堵点”

鉴定需一定比例业主同意 多次征求意见未通过

根据《民法典》第278条规定，“使用建筑物及其附属设施的维修资金”“改建、重建建筑物及其附属设施”，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。作出决定，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

“我们开了好几次院坝会，也入户征求居民意见，还有好多不同意见。”11月23日，星桥社区工作人员对记者说。

蒋忠分析，不同意的业主顾虑各不相同：有的业主担心鉴定产生的费用；有的业主认为自家房屋暂时没有出现破损，没必要鉴定；还有的业主得知鉴定需要敲除家里一块抹灰层来检测，担心破坏房屋外观。

在蒋忠商铺卷帘门上还贴着一则星桥社区于10月21日发出的通知：现根据工作实际，再次向没有发表意见的部分居民征求意见，是否同意自费对本栋房屋进行安全鉴定。若鉴定结果确认该栋楼属于危房，可依据相关政策向住建部门申请后续项目处理。

就目前鉴定遇到的难题，东兴区住建局住保股股长陈荐鑫在接受记者采访时建议，商铺业主先行对自家房屋进行鉴定，如果鉴定结果确实是危房再商讨下一步解决方案。“确需做整栋楼的房屋鉴定，这份报告也更有说服力，更容易做通楼上业主的工作。”

“我可以马上做鉴定。”但蒋忠担心即使做了也难见效果，因为鉴定机构出具的自家房屋安全报告不涉及整栋楼房，有些业主依然不会同意鉴定。

政协委员建议

建立危房鉴定快速机制 给予“破坏性采样”补偿

内江市政协委员、四川兴蓉律师事务所律师邓再勇介绍，根据《四川省物业管理条例》第90条、91条，发生严重影响物业使用的紧急情况，需要立即对物业共有部分进行紧急维修、更新、改造的，相关主体未及时提出申请，且已出现严重影响业主生活或者危及人身财产安全情形的，县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）应当组织代为维修。尽管启动“紧急程序”于法有据，但从“业主反映”到“社区代为申请”，再到“街道组织代为维修”，均缺乏启动标准、响应时限和责任主体等规定，实践中往往会陷入僵局。

今年，在政协内江市第九届委员会第一次会议上，邓再勇提出《关于建立危房应急排险联动机制的提案》，建议建立“街道代为委托、费用事后分摊”的危房鉴定快速机制。以此事为例，他建议东兴区住建局指导街道办事处，直接代为委托鉴定机构进行安全鉴定，费用由区级危旧房改造专项资金或财政应急资金先行垫付，鉴定结论出具后，依法向责任业主追偿。鉴定过程中的“破坏性采样”，由街道办会同社区做好告知与见证工作；确有损坏的，给予合理补偿或修复承诺。

华西都市报-封面新闻记者 黄晓庆 摄影报道

招租公告

我集团现有位于简阳石桥镇团结村六组的房屋对外竞价招租，承租人须为合法守信的单位或个人。现将具体事项公告如下：

一、招租标的

1、本次招租标的共4栋建筑物，建筑面积合计4919.40㎡，规划用途为仓储。

2、租金底价：134594.78元/年（含税），底价以第三方租金评估报告为依据。

3.租金递增方式：租赁期内，租金年度递增比例不低于每年1%。

4、租赁期限：自租赁合同生效之日起三年。

二、竞价原则

坚持公开、公平、公正原则，自行组织现场竞价，报价不得低于租金底价且须满足租金最低年度递增比例，出价最高者成交。

三、报名资格

未处于财产被接管、冻结、破产状态；未被列入严重违法失信企业名单（黑名单），未被人民法院列入失信人名单等。

四、报名登记

1、自然人报名时提交本人身份证原件及复印件；个体工商户及企业提供营业执照、法人证明或法人委托书原件及复印件各一份并加盖公章，签署《承诺函》，经资格审查通过后，足额交纳竞价保证金，取得竞租资格。

2、竞价保证金10万元，报名时交纳，成交后可冲抵租金，未成交则全额、原渠道、无息退还（出现公告约定交易保证金不予退还情形除外）。履约保证金10万元，房屋保证金15万元，承租方在《租赁合同》生效之日起15个工作日内一次性足额缴纳上述保证金共计25万元。

上述款项请转账至：

账户名称：四川日报报业集团

开 户 行：5100 1890 8360 5150 8421

账　　号：中国建设银行成都锦城支行

3、报名方式

报名时间：2026年11月12日9:00—11月30日17:00。

报名地址：成都市红星路二段70号四川传媒大厦17楼A区，联系人：林女士028-86968014

4、现场踏勘信息

意向竞租人应当自行实地踏勘，充分掌握标的现状、土地性质、使用限制等全部风险，报名即视为已完全知晓并接受标的全部现状及瑕疵。

踏勘地址：简阳市石桥镇团结村六组1-4幢

联系人：黄先生15114080706

5、标的使用限制：房屋仅限仓储用途，严禁用作危险品存储仓库，严禁用于餐饮、化工、产生污染、噪音、易燃易爆物品的生产、加工、经营等活动，严禁利用房屋从事非法活动；未经出租方书面同意，不得转租、转借、联营变相转租，不得改变房屋及土地批准用途。

6、竞价保证金不予退还的情形：

（1）意向承租方或承租方提供虚假、失实材料；

（2）意向承租方或承租方通过参与交易获取出租方商业机密，侵害出租方合法权益的；

（3）意向承租方或承租方采取串标、围标等不正当竞争行为，影响公平交易的；

（4）意向承租方取得竞价资格后无故缺席现场竞价；

（5）意向承租方被确认为承租方后，明确放弃竞得资格、拒绝签署成交确认文件；

（6）意向承租方被确认为承租方后，未按约定时限签署租赁合同；

（7）租赁合同签订后，承租方未按合同约定缴纳租金、履约保证金、房屋押金；

（8）意向承租方或承租方违反本次招租过程中签署的各项承诺；

（9）其他法律法规规定不予退还保证金的情形。

五、公开竞价

1、竞价时间：2026年12月1日上午10:00-12:00。超过竞价签到时间未到场报到的，视为自动放弃本次竞租资格。

2、竞价地点：成都市红星路二段70号四川传媒大厦17楼A区会议室。

3、竞价方式：在规定时间内，参与竞价人以密封并加盖鲜章的方式进行投标报价。从有效竞价人的报价中，以报价最高人获得承租资格。如报价最高者不止一人，则采用现场竞价模式，每轮报价密封提交、统一拆封唱标，直至产生最高有效报价。

4、竞价结束后当场签署《竞价成交确认书》；成交结果公示期不少于3个工作日，公示无异议后签订正式租赁合同。

六、其他事项

1、本次招租不组织有偿中介，不收取报名费，意向竞租人参与本次竞价所产生的一切成本费用自行承担。

2、本公告及附件中的报价单、承诺函为本次招租不可分割的组成部分，具有同等约束力。

四川日报报业集团

2026年11月12日