

润园住户问题清单

业主材料整理

2026-10-26

目 录

润园住户问题清单	3
----------	---

润园住户问题清单

整理日期：2026年10月26日。可用相关会话记录截至 **2026-10-26 10:34:05**（北京时间）。本次汇总72项具体问题、疑问和诉求，另列2条尚不能具体化的线索。编号用于事项管理，不代表72项已经成立的违法事实。

覆盖历次调查使用的相关群聊、物业私聊及本机最新归档，共47,207条检索记录，其中现代来源27,433条、旧格式补充19,774条。旧格式缺服务端编号，仍可能与现代来源重复，绝不把记录数当独立投诉人数或事件数。范围涵盖旧／现物业1群、已取得的物业2群历史、子云楼栋群、选举群、供热群和购物群中的相关讨论。

“完整”限于当前可获取的文字、可读标题及此前已恢复原件。没有逐一转写全部语音、视频和图片；现代物业2群及快递专属群未取得完整记录。没有把未知内容、微信未同步或已删除记录说成已经核全。

本报告汇总截至本轮仍被提及、未见明确结案记录的事项及相关历史个案。未见结案不等于目前仍未修复；每项标明状态。问题由谁反映、何时反映，见来源附录；主文不列住户姓名、电话和房号。未向物业、群聊或任何机关发送。

阅读方式

先读本清单；每项具体情况、边界和待核事项见《问题说明》；精确时间、会话和消息索引见《来源附录》。

房屋与工程

编号	问题／诉求
Q01	屋顶、地下室及电梯井渗漏返潮
Q02	渗漏造成装修和家具损失

编号	问题／诉求
Q03	房屋施工质量及院墙裂纹
Q04	屋面长草、掉瓦及水泥块坠落风险
Q05	外围围墙长期未建成或仍为铁皮围挡
Q06	西侧出入口狭窄、S弯盲区及封闭后出行
Q07	道路排水不畅、污水倒灌与排水管堵漏
Q08	井盖松动沉陷、电线网线拖地
Q09	房屋交付整改未验收、留钥匙后遗失
Q10	登记面积与购房合同面积是否经过真实测绘

水电暖与通信

编号	问题／诉求
Q11	反复停电、跳闸和电力稳定性差
Q12	停电损坏电器电脑及赔付过程反复
Q13	停电联动停水、基本供水不稳定
Q14	旧水源水质差、黄水含沙含碱及堵管
Q15	市政自来水接入拖延与水压异常
Q16	换水源或试压后漏水及责任不清
Q17	水表故障、超期和计费台账混乱
Q18	购水限额、换表或供水与物业费捆绑
Q19	旧水费余额与新水价结算不清
Q20	供暖不热、楼层差异及低温排查无结果
Q21	供热失水停站、滤网阀门维护及报停流程
Q22	手机信号差、断网和故障通知不及时

环境与日常服务

编号	问题／诉求
Q23	公共卫生停滞、垃圾清运不及时
Q24	积雪不及时清理、住户自行扫雪
Q25	绿化修剪除草不足、枯草未补
Q26	蚊虫、垃圾异味及消杀频率
Q27	保洁绿化安保人员被安排种地
Q28	人员不足、欠薪或罢工导致服务下降
Q29	违建、私占绿地及车位改院子
Q30	公共水电私接及费用负担不清
Q31	装修噪音、建材及建筑垃圾管理

安防与通行

编号	问题／诉求
Q32	门岗登记、巡逻和安保服务缩水
Q33	监控失修、覆盖盲区和停电失效
Q34	入户失窃、采摘私有果菜及事后追责
Q35	流浪或散养犬成群、叫吓甚至咬人反映
Q36	车辆占道、消防通行与停车秩序
Q37	路灯不亮、亮灯时间偏晚
Q38	门禁卡、临时通行和缴费挂钩争议
Q39	快递车辆入园受阻

配套与便民服务

编号	问题／诉求
Q40	儿童游乐、健身、活动空间及公共卫生间不足
Q41	会所、幼儿园、泳池及采摘园承诺未兑现
Q42	喷泉、水景长期未开放
Q43	便利店撤出、营业供货不便及招商解释不足
Q44	快递点距离远、缺柜缺站
Q45	快递漏取、迟送、存放和通知衔接
Q46	已承诺洗车服务中断、重新绑预缴
Q47	请求搬运私人物品遭推诿、便民服务边界不清

收费与结算

编号	问题／诉求
Q48	2.8元单价与实际服务、设施不匹配
Q49	完整确权地下面积收费及历史优惠取消
Q50	院内自有车位500元服务费争议
Q51	历史服务缺失期间仍追收全年费用
Q52	毛坯、空置及长期不住的收费口径
Q53	装修押金额高、长期不退及抵费
Q54	办证或收房与物业缴费、签约捆绑
Q55	违约金、诉讼律师费及催费措辞
Q56	预缴激励、米面油抵费及分期方案不清
Q57	办证进度及开发商代收契税差额

资金与经营透明

编号	问题／诉求
Q58	收支表口径不清、大额费用缺说明
Q59	开发商未售自持房应缴实缴及垫资冲抵

编号	问题／诉求
Q60	物业与开发商关系、资金是否被占用
Q61	公共收益、场地经营及维修资金缺乏清楚说明
Q62	经营亏损、缴费率与岗位成本缺少可核对数据

业主自治与信息权益

编号	问题／诉求
Q63	选举面积门槛和票权底表疑问
Q64	阻挠成立、开发商控制和缺少竞争选聘的质疑
Q65	候选人介绍不足、投票组织和规则不清
Q66	选举失败后解散与后续组织无人推动
Q67	欠费名单和业主名册公开带来的隐私问题
Q68	缴费争议导致邻里标签化与表达压力

沟通、主体与持续履约

编号	问题／诉求
Q69	投诉不回复、层层推诿和缺少闭环
Q70	合同、收费及服务清单长期索取未明确
Q71	物业更换、交接、旧债承接与业主参与不清
Q72	缺少定期恳谈、整改承诺及可持续保障