

润园住户问题说明

业主材料整理

2026-10-26

目 录

润园住户问题说明	3
房屋与工程	4
水电暖与通信	7
环境与日常服务	11
安防与通行	14
配套与便民服务	17
收费与结算	20
资金与经营透明	23
业主自治与信息权益	25
沟通、主体与持续履约	27
共同的证据边界与后续使用	29

润园住户问题说明

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。

优先核查事项

首先处理仍在发生的漏水、屋面高坠、井盖线路、供水供电、犬只和消防通行风险；随后按期间核历史服务及费用。安全事项与费用谈判应同步，不能让现场处置等待收费争议解决。

房屋与工程

Q01 屋顶、地下室及电梯井渗漏返潮

住户反映房顶漏水、地下室反复渗水甚至大量进水，报修多年仍未妥善处理，物业与开发商之间责任推诿。

核验状态：持续反映，逐户处理状态待核。

涉及主体：开发商、施工保修单位；物业协调及共用部分维护。

需要说明或补证：逐户登记部位、起止时间、报修及维修结果，取得渗漏鉴定和保修依据。

来源：S001、S002、S003、S004（详见附件）。

Q02 渗漏造成装修和家具损失

住户反映长期漏水损坏墙地面、家具，维修与损失赔付未同步解决。

核验状态：历史个案，结案状态不明。

涉及主体：依渗漏原因确定责任人。

需要说明或补证：核对受损照片、维修票据、报修记录、因果关系及已赔金额。

来源：S005、S006（详见附件）。

Q03 房屋施工质量及院墙裂纹

有住户反映院墙裂纹、地下室施工接缝问题，并转述师傅怀疑墙体材料异常；材料性质和结构安全尚无专业鉴定。

核验状态：住户观察及转述，非质量鉴定结论。

涉及主体：开发商、施工及检测主体。

需要说明或补证：独立鉴定裂纹、墙体构造和防水，明确是结构缺陷还是饰面问题。

来源：S007、S008（详见附录）。

Q04 屋面长草、掉瓦及水泥块坠落风险

住户反映屋顶长草、掉边掉瓦、高处水泥块掉落，下雨时沙渣冲落。

核验状态：安全线索，需现场核验。

涉及主体：开发商保修、物业巡查及相应产权人。

需要说明或补证：先排查隔离高坠风险，再核维修责任与期限。

来源：S009、S010、S011（详见附录）。

Q05 外围围墙长期未建成或仍为铁皮围挡

从2022年到2026年持续有修建围墙诉求，尤其三期、南侧及最后一排，担心人员随意进入和财产安全。

核验状态：长期反映；2026年仍有诉求。

涉及主体：开发商建设责任；物业安防管理。

需要说明或补证：公开规划、验收、未完工程、资金及施工节点，补足临时防护。

来源：S012、S013、S014（详见附录）。

Q06 西侧出入口狭窄、S弯盲区及封闭后出行

住户反映西门道路仅容单车、拐弯危险、围挡影响视线，并要求开放或改善其他出入口。物业解释施工未完、临时封闭保障安全。

核验状态：有投诉及物业说明，封闭本身未定违法。

涉及主体：开发商、物业；规划与消防核验主体。

需要说明或补证：核规划通道、转弯视距、应急通行及复开条件，不能仅按希望多开门认定违法。

来源：S015、S016、S017、S018（详见附录）。

Q07 道路排水不畅、污水倒灌与排水管堵漏

住户反映门前道路下雨不走水、污水冲进院内、外围管道堵漏多次求助未解决；另有疑似化粪池外溢的询问。

核验状态：具体报修与原因猜测并存。

涉及主体：物业共用管网维护、开发商设计施工、户内设施责任人。

需要说明或补证：查排水坡度和雨污系统，区分外溢、堵塞与户内问题。

来源：S019、S020、S021、S022（详见附录）。

Q08 井盖松动沉陷、电线网线拖地

住户指出井盖可轻易抬起、部分大井盖沉陷、电线及网线拖地，涉及跌落绊倒和用电风险。

核验状态：具体安全线索，整改结果未确认。

涉及主体：物业、设施权属及维护单位。

需要说明或补证：逐点拍照编号，围挡警示并完成加固、标高和线路整理。

来源：S023、S024（详见附件）。

Q09 房屋交付整改未验收、留钥匙后遗失

有外地住户称收房问题长期打补丁，维修后不通知验收、屋内留垃圾，留下的钥匙遗失且找不到经办人。

核验状态：住户个案，需单独追踪。

涉及主体：开发商、经办维修单位、钥匙实际保管人。

需要说明或补证：调交付整改单、钥匙交接和人员记录，检查房屋状态及必要换锁费用。

来源：S025（详见附件）。

Q10 登记面积与购房合同面积是否经过真实测绘

住户因房产证面积与购房合同面积一致而质疑测绘真实性；相同数字本身不能证明造假，也不能替代测绘文件。

核验状态：面积核验疑问，非虚假登记结论。

涉及主体：开发商、测绘及不动产登记主体。

需要说明或补证：查竣工实测、登记依据及分户面积，和收费、票权底表分别对照。

来源：S026（详见附件）。

水电暖与通信

Q11 反复停电、跳闸和电力稳定性差

住户多年反映停电、瞬时跳电、雨天用电不稳，提出变压器、线路和维护是否不足。存在电网故障和计划检修记录，不能一律认定人为断电。

核验状态：长期反映；故障原因需分事件。

涉及主体：供电单位、物业、开发商设施移交主体。

需要说明或补证：按日期汇总停电时长、故障工单、维修验收及移交界面。

来源：S027、S028、S029、S030（详见附录）。

Q12 停电损坏电器电脑及赔付过程反复

住户反映空调等设备受损，维修配件等待长，报销时收据、发票抬头、期限和金额要求反复；另有住户称电脑零件损失数万元。

核验状态：损失和因果关系待凭证核验。

涉及主体：实际致损责任方及赔付经办机构。

需要说明或补证：保留检测、维修票据、停电对应时间及承诺赔付记录，核实已经赔付部分。

来源：S031、S032、S033（详见附录）。

Q13 停电联动停水、基本供水不稳定

住户反映无电无水、生活和做饭受影响；部分停水与二次供水设备失电相关。

核验状态：历史及反复性问题；市政接入后另核。

涉及主体：供水供电单位、物业设备维护。

需要说明或补证：查备用供电、应急供水和故障恢复安排，不将所有停水归于催费。

来源：S034、S035、S036（详见附件）。

Q14 旧水源水质差、黄水含沙含碱及堵管

住户反映黄水、水垢、管道堵塞、频繁清洗换管和更换卫生器具；市政接水前反复要求改善饮用水条件。

核验状态：住户体验；水质污染或健康影响需检测。

涉及主体：供水责任主体、物业、开发商原供水设施。

需要说明或补证：区分旧井水阶段与市政接入后，提供水质检测及清洗记录。

来源：S037、S009、S038、S039（详见附件）。

Q15 市政自来水接入拖延与水压异常

住户曾反映附近已接通而小区迟迟未接、低水压；接水后的运行稳定性仍需观察。现有记录已显示接入和通水推进，不能继续写成完全没有自来水。

核验状态：历史诉求已有进展，个别压力问题待核。

涉及主体：供水单位、开发商、物业协调。

需要说明或补证：公开接入验收和运行参数，逐户检查高低层压力及减压装置。

来源：S038、S040、S041、S042（详见附件）。

Q16 换水源或试压后漏水及责任不清

10月25日有住户报告漏水，同时询问换自来水、报停暖气后是否注水；供热人员回复已核实热力阀门关闭，称不是热力管道漏水。

核验状态：最新个案；原因尚未查明，有供热方回应。

涉及主体：供水、供热、物业及户内设施责任人。

需要说明或补证：立即查漏止损并检验压力、管件和阀门，不先归罪于热力注水。

来源：S043、S044、S045（详见附件）。

Q17 水表故障、超期和计费台账混乱

住户反映水表电池、换表和无表问题；物业10月19日公告自述约60%水表存在超期、损坏失灵或计量不准等问题。

核验状态：住户问题及物业直接披露；误差金额未核。

涉及主体：计量、供水、物业及设施责任主体。

需要说明或补证：逐表核验表号、检定、使用期限、读数及异常账单，留存争议旧表。

来源：S046、S047、S048（详见附件）。

Q18 购水限额、换表或供水与物业费捆绑

2025年住户称未缴物业费每次只能买20元水；2026年有人称不交费不给换表、不给水用。

核验状态：多时点住户陈述，实际规则与后果待核。

涉及主体：物业、供水责任单位。

需要说明或补证：固定收费窗口或聊天回复，查是否实质限供、是否以欠物业费为条件。

来源：S049、S050、S051、S052（详见附录）。

Q19 旧水费余额与新水价结算不清

换表及换水源过程中有住户追问原表余额如何退、新旧读数如何衔接；水价、代收范围和附加费用也需清楚。

核验状态：结算疑问，未证实多收。

涉及主体：物业代收、供水单位。

需要说明或补证：提供余额台账、退款抵扣办法和新旧分界读数；核对不额外分摊加压成本的承诺。

来源：S053、S048（详见附录）。

Q20 供暖不热、楼层差异及低温排查无结果

住户多次反映地面不热、三楼管道不热、越住越冷，也有称检查过仍约19度；不能仅凭体感或单一数值认定违反供热标准。

核验状态：历史供热投诉，逐户测温及结案待核。

涉及主体：供热单位、物业协调、户内系统责任人。

需要说明或补证：核进回水温度、室温测量、平衡调节、阀门和管网状态。

来源：S054、S055、S056、S057（详见附录）。

Q21 供热失水停站、滤网阀门维护及报停流程

住户质疑未查明失水原因就归咎用户放水并停站；要求暖气滤网清洗及阀门检修，另询问已关闭阀门为何需每年报停。

核验状态：含历史争议及当前流程疑问。

涉及主体：供热单位、物业服务范围。

需要说明或补证：查失水检测、停站工单，明确清洗与维修收费边界，说明报停程序。

来源：S058、S059、S060、S061（详见附录）。

Q22 手机信号差、断网和故障通知不及时

住户反映一楼无手机信号、停电时通信受影响；10月仍反映停水停电停网缺通知、联系不到运营商，有光纤被挖断的转述。

核验状态：实体验及转述并存。

涉及主体：通信运营商、施工责任方、物业协调。

需要说明或补证：分别核手机覆盖与宽带故障，公布紧急联系和计划检修、突发故障通知机制。

来源：S062、S063、S064、S065（详见附件）。

环境与日常服务

Q23 公共卫生停滞、垃圾清运不及时

住户反映垃圾数日乃至更久未清、三期垃圾成堆、需远距离送至农用车；最新有人称2026年8月几乎整月无人打扫。

核验状态：持续投诉；完整停服范围和天数待核。

涉及主体：物业保洁及清运单位。

需要说明或补证：按路段和日期查清运、巡检、人员和现场照片，分别核已缴与未缴住户同类问题。

来源：S066、S067、S068、S069（详见附录）。

Q24 积雪不及时清理、住户自行扫雪

2025年冬及后续回顾反映人员不足、反复拖延，住户自行清理门前和回家小路。

核验状态：多住户历史陈述，需核公共与私人范围。

涉及主体：物业、道路保洁责任单位。

需要说明或补证：确认合同清雪范围和时限，核每次雪情、现场及住户自付支出。

来源：S070、S071、S072（详见附录）。

Q25 绿化修剪除草不足、枯草未补

住户反映荒草、绿篱失形、空置院落杂草蔓延，个案称六七平方米草皮两年未补；同时存在2026年打药剪草、8月后改善的反馈。

核验状态：分区域持续投诉，有改善反证。

涉及主体：物业；私人院落依约定。

需要说明或补证：划清公私区域，列补植修剪计划，逐项验收，不概括所有绿化完全无人管。

来源：S073、S074、S075、S076（详见附录）。

Q26 蚊虫、垃圾异味及消杀频率

住户反映院内蚊子多、垃圾不入桶易滋生蚊虫，要求打药和清理。

核验状态：具体环境投诉，消杀实施待对照。

涉及主体：物业、住户垃圾投放管理。

需要说明或补证：核清运与消杀频次及通知、安全隔离，不只以药剂喷洒代替源头清理。

来源：S077、S078、S079（详见附录）。

Q27 保洁绿化安保人员被安排种地

多位住户称物业人员去给开发商种玉米、红薯等，日常保洁因此被耽搁。

核验状态：人员用途及付薪归属未经核实。

涉及主体：物业、开发商、实际雇佣方。

需要说明或补证：核岗位、考勤、作业区域、工资及是否占用物业服务工时。

来源：S080、S081、S082（详见附录）。

Q28 人员不足、欠薪或罢工导致服务下降

住户转述物业发不出工资、工人罢工，与缴费后仍服务下降的经历相联系。

核验状态：住户转述及现场体验，不能认定欠薪金额。

涉及主体：物业经营及劳动用工主体。

需要说明或补证：核实际在岗人数、工资发放、外包与交接期间保障安排。

来源：S083、S068、S084（详见附录）。

Q29 违建、私占绿地及车位改院子

住户反映违建乱占、挖公共绿地种菜、车位围成院子，物业管控不足；需核每处用地性质和审批。

核验状态：具体投诉与概括性指控并存。

涉及主体：相关住户、开发商、物业劝阻报告及主管机关。

需要说明或补证：建立点位清单，核权属规划、整改记录，避免把合法私有院落误列违建。

来源：S013、S066、S085、S086（详见附录）。

Q30 公共水电私接及费用负担不清

住户转述有人使用公共水电养鱼、浇菜、种地，怀疑增加共同服务成本且管理不到位。

核验状态：转述待核，不能直接认定偷水偷电。

涉及主体：物业、供水供电单位、实际使用人。

需要说明或补证：查线路、水管、分表和授权，核公共费用有无被不当占用。

来源：S087、S088（详见附录）。

Q31 装修噪音、建材及建筑垃圾处理

早期有日常噪音投诉，住户关注装修管理；物业2026年承认此前装修管控部分缺失，并提到噪音和建筑垃圾治理。

核验状态：历史投诉及物业说明；具体在建点位待核。

涉及主体：装修住户、施工队、物业。

需要说明或补证：查装修时段、现场堆放和清运规则；不得把一般管理提醒当已发生的具体违法。

来源：S089、S090（详见附录）。

安防与通行

Q32 门岗登记、巡逻和安保服务缩水

住户反映外人随意进出、没有查到出入记录、巡逻不足；也有制服形象和礼仪意见。人员年龄本身不作为不合格依据。

核验状态：行为投诉与主观形象评价分开。

涉及主体：物业安保。

需要说明或补证：核在岗配置、培训、登记、巡更和应急响应，以岗位履约为标准。

来源：S091、S092、S083、S093（详见附录）。

Q33 监控失修、覆盖盲区和停电失效

住户反映监控不全、坏了未修，停电后失去监控；物业后期声称维修升级，应逐点验收。

核验状态：投诉与改善声明并存。

涉及主体：物业、设备维护单位。

需要说明或补证：核点位、录像留存、离线维修及备用供电，区分历史故障和当前状态。

来源：S094、S095、S096、S097（详见附录）。

Q34 入户失窃、采摘私有果菜及事后追责

住户反映家中进人、物品失窃和果菜被拿，认为外围与门禁管理不足，事后被告知找公安、责任无人说明。

核验状态：住户个案；损失及物业因果责任待核。

涉及主体：行为人、公安；物业依具体过错。

需要说明或补证：保全报警、录像、出入记录和损失证据，不能将所有盗窃自动归责物业。

来源：S091、S098、S092、S099（详见附录）。

Q35 流浪或散养犬成群、叫吓甚至咬人反映

2024年起反复投诉门口犬只、老人儿童经过被叫吓，有咬人陈述；2026年10月仍称犬只数量增加。

核验状态：持续安全诉求；伤害事实需个案证明。

涉及主体：养犬人、物业劝阻协调、相关管理单位。

需要说明或补证：确认犬只归属及活动范围，保存处置记录，优先保障人身安全。

来源：S100、S101、S102、S103、S104（详见附录）。

Q36 车辆占道、消防通行与停车秩序

住户反映有车位不停、封车位成院、车辆占公共道路，担心消防车辆和日常通行。

核验状态：具体管理诉求；通道属性需图纸核验。

涉及主体：停车人、物业、消防及规划核验主体。

需要说明或补证：核通道划线、净宽和巡查劝阻，给出可执行停车方案。

来源：S086、S018（详见附录）。

Q37 路灯不亮、亮灯时间偏晚

从旧群到现群反复反映部分路段、楼栋路灯坏，东侧步道黑暗，天黑后仍未亮灯。

核验状态：多日期具体报修。

涉及主体：物业及照明维护单位。

需要说明或补证：逐点检查灯具线路和定时器，公示维修完成时间。

来源：S105、S106、S107、S108（详见附录）。

Q38 门禁卡、临时通行和缴费挂钩争议

有住户称需每月办临时通行；物业公告涉及缴费送卡、旧卡不兼容及实体卡工本费，同时承诺免费NFC、人脸及人工查验。

核验状态：公告与住户陈述；未证明全面禁止回家。

涉及主体：物业门禁管理。

需要说明或补证：核实际通行规则、收费依据和非人脸替代，保留被拒或反复办理的具体记录。

来源：S109、S110（详见附录）。

Q39 快递车辆入园受阻

住户询问顺丰送货上门为何也不让进小区，涉及门岗管理与快递送达便利的平衡。

核验状态：个案询问，拒绝原因及后续未核。

涉及主体：物业门岗、快递企业。

需要说明或补证：核查当日通行记录、身份核验与替代送达方案。

来源：S111（详见附件）。

配套与便民服务

Q40 儿童游乐、健身、活动空间及公共卫生间不足

住户多次提出儿童设施、健身、活动中心、公共卫生间等需求；部分属于改善建议，是否为既定交付承诺需合同核对。

核验状态：现状诉求及新增建议并存。

涉及主体：开发商配套、物业管理、业主共同决策。

需要说明或补证：先列现有设施和原承诺，再区分维修补齐与新增建设。

来源：S112、S113、S114、S115（详见附录）。

Q41 会所、幼儿园、泳池及采摘园承诺未兑现

住户认为当初高端定位和收费与会所、幼儿园、泳池等配套承诺相连，称采摘园用地改为住宅；该规划变化仍需文件核实。

核验状态：住户回忆与规划指控待核。

涉及主体：开发商销售及规划审批主体。

需要说明或补证：收集销售宣传、合同附件和批准规划，不能仅凭聊天认定违法变更。

来源：S116、S117、S118、S119（详见附录）。

Q42 喷泉、水景长期未开放

住户反映多年未见喷泉开启、下沉广场水景未运行，认为收费与设施维护不匹配。

核验状态：住户长期体验，运行记录未全核。

涉及主体：物业运营维护、开发商设施交付。

需要说明或补证：公开设施验收、故障、能耗及运行计划，不以“没人见过”证明从未运行。

来源：S120、S121、S122（详见附件）。

Q43 便利店撤出、营业供货不便及招商解释不足

住户反映买菜日用品不方便、原超市营业时间及商品不足；质疑为何便利店留不住、是否租金因素。物业称招商困难并推进永辉代提。

核验状态：实际不便；租金导致撤店仅为疑问。

涉及主体：商业经营方、场地权利人、物业协调。

需要说明或补证：核撤店原因和场地条件，说明替代服务的正式时间、范围及售后边界。

来源：S123、S117、S124、S125（详见附件）。

Q44 快递点距离远、缺柜缺站

住户多年反映取件需开车、跑多个村或驿站，要求快递柜或园区驿站。9月2日代取试运行是改善，但不等于固定驿站已经落地。

核验状态：历史诉求已有替代措施，配套仍待核。

涉及主体：快递企业、驿站、物业及场地协调。

需要说明或补证：区分永久站点与代取，说明覆盖快递品牌、开放时间和服务约定。

来源：S126、S127、S128、S129（详见附件）。

Q45 快递漏取、迟送、存放和通知衔接

住户反映已登记但漏取、送错门或没有送到，雨天需到物业领取；也有破损拒收、过截止时间、住户写错房号等解释。

核验状态：服务个案与回复并存。

涉及主体：物业代取经办、快递及委托住户。

需要说明或补证：建立登记、取回、拒收、补取、交付清单；专属群缺失，暂不能准确统计总件数。

来源：S130、S131、S132、S133、S134（详见附件）。

Q46 已承诺洗车服务中断、重新绑预缴

住户称缴2026年费用时承诺每月两次洗车，换团队后取消；最新又把洗车列入预缴2027年福利，要求解释原承诺如何兑现。

核验状态：明确住户异议，原承诺及暂停期限待核。

涉及主体：物业合同或公开承诺主体。

需要说明或补证：核原活动、已缴凭证、预约及拒绝记录，说明补服务或其他处理方案。

来源：S135、S136、S137（详见附录）。

Q47 请求搬运私人物品遭推诿、便民服务边界不清

有按年缴费住户反映请帮忙搬物需层层找人，最终因物品较重被要求自行找工人。拒绝搬重物不当然违反物业合同。

核验状态：具体服务体验；是否约定服务待核。

涉及主体：物业及住户双方服务约定。

需要说明或补证：说明哪些免费协助、哪些预约或另收费，先核合同、公开承诺和安全条件。

来源：S138（详见附录）。

收费与结算

Q48 2.8元单价与实际服务、设施不匹配

住户要求说明定价类别、等级和服务项目，质疑绿城退出或服务下降后仍按原价收；群提2.5元未取得生效降价文件。

核验状态：价格与质量争议；不能仅凭感受认定违法。

涉及主体：物业、价格及物业主管核验。

需要说明或补证：提供合同、备案全件、适用政策和等级，对应实际服务核查。

来源：S139、S140、S141、S142（详见附件）。

Q49 完整确权地下面积收费及历史优惠取消

住户质疑将地下室从历年优惠改成活动期减免，未及时缴费则按全额计费；10月26日另有院子、马路算面积的传闻，尚未在通知中证实。

核验状态：收费主张明确；院路面积传闻另列未证实。

涉及主体：物业、合同及价格核验主体。

需要说明或补证：核地下室权属、计费约定、优惠形成和追溯范围，不能混入未经证实的院路收费。

来源：S137、S143、S144（详见附件）。

Q50 院内自有车位500元服务费争议

住户质疑车位由自己使用维护仍被收费，要求说明具体服务、合同依据和是否重复；不同于共有道路停车经营收益。

核验状态：明确收费及异议，合法性待核。

涉及主体：物业、车位产权人及价格核验主体。

需要说明或补证：核车位属性、配套数量、实际服务及优惠条件。

来源：S137、S145、S146（详见附件）。

Q51 历史服务缺失期间仍追收全年费用

住户要求分清服务停滞期与恢复期，已交者退费、未交者减费；特别提出2026年8月，但当前不能直接确认整月全部无服务。

核验状态：核心争议，减退比例待事实与约定。

涉及主体：对应期间物业服务主体。

需要说明或补证：按月份和项目核实际履约，列已缴、应缴及争议金额，形成书面结算方案。

来源：S071、S069、S147、S148（详见附件）。

Q52 毛坯、空置及长期不住的收费口径

住户询问未装修、未入住或房屋缺陷未解决应如何收费，是否有折扣及对应服务。

核验状态：收费政策咨询与争议，不当然免交。

涉及主体：物业、合同及地方政策核验主体。

需要说明或补证：核交付状态、适用优惠和生效期间，避免自行把不住视为零费用。

来源：S149、S150、S025（详见附件）。

Q53 装修押金金额高、长期不退及抵费

住户反映五万元押金、几年不退、验收拖延或用押金抵物业费；物业公开表示仍收装修押金。

核验状态：金额和拖退为个案陈述，收取行为有公告。

涉及主体：实际收款物业及协议主体。

需要说明或补证：提供收据、协议、验收申请、退款条件与扣抵依据，逐户处理。

来源：S151、S152、S153、S090（详见附件）。

Q54 办证或收房与物业缴费、签约捆绑

历史住户称不清物业费不给房产证，另有先签物业合同才能收房的反映。历史回复称房产证在开发商处办理，不能写成已证实由物业扣证。

核验状态：历史陈述及主体争议；当前是否持续待核。

涉及主体：开发商、物业及实际保管办理主体。

需要说明或补证：核书面交付条件、办证交接及收费要求，保存实际被拒的证据。

来源：S154、S155、S156、S157（详见附件）。

Q55 违约金、诉讼律师费及催费措辞

住户感到催费公告重义务轻服务、带压力；通知笼统称欠费者承担维权成本，金额、起算和费用支持依据未展开。

核验状态：公告可核；“恐吓”是住户感受，不等于刑事结论。

涉及主体：物业、争议处理或裁判主体。

需要说明或补证：逐项列合同条款、本金、期限、违约金和实际诉讼费用，区分合法催缴与不当施压。

来源：S137、S158、S159（详见附件）。

Q56 预缴激励、米面油抵费及分期方案不清

住户对预缴未来年度换增值服务、礼品及优惠撤回提出疑问，并建议按季度、按服务项目协商付款；这些建议尚未成为新合同。

核验状态：公告与协商诉求。

涉及主体：物业和业主协商主体。

需要说明或补证：明确预缴期间、礼品与服务规则、历史优惠和退费条件，分期需形成有效约定。

来源：S137、S160、S161、S162（详见附件）。

Q57 办证进度及开发商代收契税差额

住户询问尚未取得房产证的情况，并提出开发商代收契税较高、办证后差额退还问题；具体代收金额及退税资格尚未核实。

核验状态：历史办证和税费结算线索。

涉及主体：开发商、登记及税务办理主体。

需要说明或补证：核代收凭证、完税金额、办证进度和应退差额，区分开发商退预收款与税务退税。

来源：S163、S164（详见附件）。

资金与经营透明

Q58 收支表口径不清、大额费用缺说明

住户要求公开收入支出及钱花在哪里；前期已取得公示表，复算无算术差错，但2021全零、跨期口径和其他支出等仍待解释。

核验状态：有表可核；问题是口径凭证，不是已证实造假。

涉及主体：物业、必要的专业核验及主管主体。

需要说明或补证：提供期间、包干或酬金口径、预算与重要项目说明，核对2025薪酬及其他费用。

来源：S165、S166、S167、S168（详见附录）。

Q59 开发商未售自持房应缴实缴及垫资冲抵

住户质疑开发商享有面积票权却是否承担物业费；群内同时出现“没交过”和“垫四五百万”转述，不能只采其中一面。

核验状态：缴费事实待账目；82套来自自己恢复公告。

涉及主体：开发商、物业财务及核验主体。

需要说明或补证：逐房核面积、纳管期间、应缴实缴、欠费与垫资冲抵，计票一户不等于只交一套。

来源：S169、S170、S171、S172（详见附录）。

Q60 物业与开发商关系、资金是否被占用

住户怀疑同一控制关系下物业费被开发商拿走，导致工资和服务不足。现无资金流证据证明挪用。

核验状态：关联及资金用途疑虑，非犯罪结论。

涉及主体：物业、开发商及专业核验主体。

需要说明或补证：核法人、股权控制、往来款及授权，区分物业费、借款、补贴和垫资。

来源：S173、S174、S175（详见附录）。

Q61 公共收益、场地经营及维修资金缺乏清楚说明

住户要求公共收益明细，讨论围墙和设施维修是否应动维修资金；还对公共停车、广告和场地收入归属存在疑问。

核验状态：公示诉求；他小区案例不当成本小区已发生收益。

涉及主体：公共收益管理人、物业、业主组织、维修资金管理方。

需要说明或补证：分别列公共收益与企业经营账，核余额、用途和决定程序；原建配套与维修不能混算。

来源：S166、S146、S176、S177（详见附录）。

Q62 经营亏损、缴费率与岗位成本缺少可核对数据

住户问为何交费仍欠薪、员工多却服务少；对少数缴费维持全国的说法缺完整应收实收和成本底表。

核验状态：财务解释与服务资源配置疑问。

涉及主体：物业经营主体。

需要说明或补证：公布适当口径的收费率、岗位数量、外包费用及必要运行预算，不能把企业亏损自动作为追加账单。

来源：S084、S140、S165、S083（详见附录）。

业主自治与信息权益

Q63 选举面积门槛和票权底表疑问

住户质疑开发商未售面积影响选举。恢复公告显示人数参与达标、面积56.44%未达门槛；未证明开发商持有面积超过全部业主。

核验状态：公告与计票疑问，可要求复核。

涉及主体：筹备组织、属地指导单位、权属资料提供者。

需要说明或补证：核服务区域、专有面积分母、重复人头、未售房和线上线下统计。

来源：S032、S178、S172（详见附录）。

Q64 阻挠成立、开发商控制和缺少竞争选聘的质疑

住户认为开发商物业不愿放手、业委会成立受阻，要求依法成立组织、公开比较物业公司；具体阻挠行为仍缺直接证据。

核验状态：住户质疑，不能仅据失败认定操纵。

涉及主体：相关实际行为人、属地及物业主管。

需要说明或补证：要求书面程序说明，固定拒交资料、限制投票等具体行为；推进自治后续安排。

来源：S179、S180、S181、S182（详见附录）。

Q65 候选人介绍不足、投票组织和规则不清

部分住户反映候选人未介绍经历、方案或现场发言，也有未投被施压的体验；选举办法另有未投视为同意条款，需要核实际适用。

核验状态：住户程序意见，规则原图已恢复。

涉及主体：筹备组及属地指导单位。

需要说明或补证：核候选人资料、通知送达、投票说明及统计，保证自愿真实表达。

来源：S183、S032、S184、S185（详见附录）。

Q66 选举失败后解散与后续组织无人推动

住户担心热心人受挫、没有代表和持续协商渠道；公告写筹备组自行解散，成立日及后续安排未清楚。

核验状态：公告及当前治理困境。

涉及主体：属地街道或乡镇、筹备组织、业主。

需要说明或补证：核解散依据和后续物管会、再次筹备安排；不把业委会等同社区接管物业。

来源：S186、S187、S172、S185（详见附录）。

Q67 欠费名单和业主名册公开带来的隐私问题

前期任务提出个人信息公开及撤回疑问。已恢复欠费清单为房号和欠费期间；六月名册另含姓名、房号和面积，发布者不同，未查到同一清单公开身份证电话。

核验状态：前期专题已核；发布内容、主体需分别归责。

涉及主体：各实际发布者、相应信息处理主体。

需要说明或补证：分别保存原图和传播范围，核可识别性及公开依据；不拼接伪造曝光证据。

来源：S188、S189（详见附录）。

Q68 缴费争议导致邻里标签化与表达压力

住户称提出服务问题被说白嫖、因参选失利而有意见；群内出现先缴费才有资格提要求等说法，影响正常讨论。

核验状态：群内表达可核，不能推定物业指使。

涉及主体：相关发言者、群管理及业主协商机制。

需要说明或补证：把讨论回到合同、服务和账目，保护投诉表达；不以异议推定邻居是托。

来源：S104、S190、S191、S192（详见附录）。

沟通、主体与持续履约

Q69 投诉不回复、层层推诿和缺少闭环

住户反映多次报修无人答复、找上级仍被说只是帮忙，收费问题提出后没有实质解释。

核验状态：多时点住户陈述；逐项送达和回应待对照。

涉及主体：物业客服、管理负责人及事项责任单位。

需要说明或补证：建立受理编号、负责人、期限和复核，不能以一般通知代替个别报修处理。

来源：S006、S021、S193、S194（详见附录）。

Q70 合同、收费及服务清单长期索取未明确

2022年即有索要合同、服务范围和收费标准的记录，2026年仍要求逐项说明；住户希望把价格对应到服务项目。

核验状态：公示及解释请求；合同全件仍未取得。

涉及主体：物业合同及公示主体。

需要说明或补证：提供现行合同和附件、服务等级及责任清单，区分成本说明与单项计价合同。

来源：S195、S196、S162（详见附录）。

Q71 物业更换、交接、旧债承接与业主参与不清

住户称多次换物业未经清楚告知或协商，新团队又追收旧费，担心退出后无人负责。8月交接记录不能单独证明换法人。

核验状态：主体和合同链条待核。

涉及主体：开发商、前后物业及合法选聘主体。

需要说明或补证：提供法人、合同、交接、代收或债权承接文件，历史责任不随换团队自动消失。

来源：S197、S198、S199、S097（详见附录）。

Q72 缺少定期恳谈、整改承诺及可持续保障

住户要求公开会谈、问题清单、整改期限和监管，担忧年底改善收钱后再下降；另有人肯定近期进步，二者需同时保留。

核验状态：对持续履约的诉求，未来失信不能当既成事实。

涉及主体：物业、业主代表及主管协调。

需要说明或补证：召开有纪要的沟通会，按事项列标准、节点、责任人和复查；肯定完成项，追踪未完成项。

来源：S200、S201、S202、S203（详见附录）。

共同的证据边界与后续使用

本清单是住户提出问题的汇总，不是处罚决定或责任鉴定。物业、开发商、供水供电供热、住户自身及施工方责任须按具体事项划分。房屋保修、日常维修、公共收益及维修资金不能混作同一笔账。

对于服务不达标、减退费和损失，应建立“合同标准—具体时段地点—报修送达—实际处理—损失凭证”的对应表。投诉很多不能替代违约证明；有几次通知也不能证明所有服务合格。

截至10月26日已有业主肯定保洁绿化、门岗及快递等改善，也有近期仍未处理的个案。正文保留改善和对方回复，不将2025冬至2026夏所有项目一概写成完全停服。快递专题统计的10个取回日是证据下限，不能用来认定只服务10天。

此前收支表已公示且算术无误，不能继续称从未公示或已证实造假；开发商是否欠费或挪用，均需资金凭证。选举失败可查，操纵或阻挠须有具体行为证据。

以下两条线索单列，避免漏掉住户提及，同时避免扩大事实：

- 待具体化A：垃圾场污染担忧。2026年6月5日08:14选举群出现“垃圾场重污染”一句，记录ID 1290c55c4041；缺位置、污染类型和检测，尚不能确定是园内垃圾点还是外部设施。
- 待具体化B：电梯故障。2026年6月22日21:37选举群一段选举建议列举“电梯故障频发”，记录ID 118ae2194b6e；缺具体电梯、故障时间和报修，可能为通用举例，不能认定已核实本小区公共电梯频繁故障。

附录中带R的来源对应此前原图专项核查，时间为原件或消息日期，非本次新发生。建议首次提交时使用脱敏版清单与说明，原始完整聊天仅在必要核验范围提供。