

文/图 本报记者 徐厚正

“我家一装燃气热水器，楼上就装不了空调。”近日，泉山区中国中铁·观棠雅居（推广名：中国中铁·陆港城）小区业主王先生向汉风帮办热线68886888反映，其所购7号楼2单元3楼的房屋，燃气热水器排烟管伸出后，直接占用楼上空调外机安装空间，导致楼上邻居无法正常安装空调。经排查，该单元17户均存在同样问题，业主质疑开发单位徐州淮铁城市发展有限公司（下称“淮铁公司”）房屋设计存在缺陷。

对此，淮铁公司回应称，正协调设计单位核查设计是否合规，并将于近期与业主现场沟通解决方案。

业主： 排烟口“抢占” 楼上空调外机位

中国中铁·观棠雅居位于泉山区黄河北路188号。2025年年底，入住后的王先生被4楼邻居告知：4楼厨房北侧空调外机平台，被他家伸出约40厘米的燃气热水器排烟口占据，导致4楼空调外机无法正常安装。

“3楼排烟口正对着4楼空调外机位，外机硬装只能紧贴护栏，而且热水器一使用，废气和热气直吹空调外机，不仅影响空调使用，还存在安全隐患。”4楼业主表示，因该问题，装修已停工近3个月，空调管路虽已铺设，但外机迟迟无法安装。

王先生与4楼邻居随后查看同楼栋其他单元，发现其他户型燃气热水器排烟口均设在侧边，并未占用空调外机平台。而他们所在的单元，17户均为同款设计，导致楼下装了热水器，楼上就无法安装空调外机。

排烟口「挡道」 空调难安装

中铁·观棠雅居业主质疑开发商设计存瑕疵

开发商：安排设计单位核查合规性

记者就此前往中国中铁·观棠雅居售楼处，淮铁公司营销负责人王小虎表示，项目所有图纸均经审图中心审核，并通过竣工验收，若设计不合规，项目则无法通过验收。

针对王先生及4楼业主提供的排烟口与空调外机位冲突、装修停工的照片及视频，以及4楼业主关于“热气可能损坏空调外机”的担忧，

王小虎认为，热水器排烟温度不足以烧坏空调外机。同时他表示，此前并未接到相关反映，对此事并不知情，需先咨询设计单位，再出具具体解决方案。

截至发稿，王小虎回应称，已组织业主与设计单位，定于3月6日赴现场，就设计是否存在缺陷及后续整改方案进行沟通协商。

业内：可通过改管或重新开孔整改

业内人士现场查看后表示，该小区7号楼2单元存在此类问题，核心原因是燃气热水器排烟管预留洞口位置不当，直接导致楼上空调外机安装空间被占用。

业内人士建议：一是由施工单位按

图纸预留位置重新开孔，该操作不影响主体结构安全，但若业主已完成装修，会产生相应的装修修复费用；二是保持现有洞口，为排烟管加装90度弯头改变排气方向，可在一定程度上避免热气直吹空调外机，减少外机损坏风险。

律师：开发商应整改并赔偿相关损失

江苏汉彭律师事务所杨红梅律师表示，开发商作为商品房建设和出售主体，负有法定的质量瑕疵担保义务，须保证房屋符合正常使用功能及相关安全规范。燃气热水器排烟口与楼上空调外机位位置冲突，导致业主无法正常安装、使用家电，已构成房屋使用功能瑕疵。即便项目已通过竣工验收，也不能免除开发商对房屋实际使用缺陷的整改及赔偿责任。

依据民法典相关规定，开发商应承担继续履行、采取补救措施、赔偿损失等违约责任。业主有权要求开发商对预留洞口错误问题进行整改，消除使用障碍；因整改产生的施工费、装修修复费、装修停工损失等，应由责任方承担。同时，开发商应妥善协调邻里关系，避免因房屋先天设计问题引发相邻权纠纷。若开发商拖延整改，业主可向住建部门投诉，或通过诉讼途径依法维权。



405室的空调外机平台。
▼ 305室的燃气热水器排烟管出现在

文明养犬 共建和谐家园

- 自觉捡拾狗狗粪便
- 坚持系上狗链出门
- 绝不进儿童游乐区
- 主动礼貌避让行人
- 约束狗狗不要狂吠
- 正确对待邻居建议

五省通衢