

# 金楼市 周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

## 编者按

“上海在建大楼倒塌事故”已经成为一个热词。

事故调查结果暂无定论,但是争论已经越来越大,涉及的范围也越来越广。这是一个“平民评论家”的时代,大家已经把焦点从楼是如何倒的,转向到楼是如何盖的。

据媒体报道,开发商上海梅都房地产开发有限公司1995年注册,是一家私营有限责任公司,公司持有三级房地产开发企业资质证书,注册资本800万元。注册地址在闵行区莘朱路968号。而现在的相关信息显示,梅都房地产公司经营地址在莲花南路1288弄5号102室。我们通过报道不难发现,办公地点在居民楼里,完全没有什么企业品牌形象可言。

因为利高,本少,很多“阿猫阿狗”都在做房地产开发。准入门槛太低,一直视为房地产业一大诟病。全民尚在议论房价何以飞速回升之时,轰然倒塌的大楼更给我们敲响了警钟:我们不应仅把眼光局限于表面价格,事实上,房地产行业更需要一场洗牌,让有实力有责任的开发公司占据主流,让他们去盖真正的好房。

那么,近年南京楼盘是否存在类似问题?记者采访了南京政府主管部门、建筑设计研究院及民间验房师、开发企业老总等。他们认为,相较于先天的地质条件隐患,后期施工规范化和监理不到位才是当前楼盘质量问题的普遍主因。

## “上海在建大楼倒塌事故”拉响楼盘质量安全警钟

# 南京楼盘够坚强吗?

### 读者疑问

#### 对楼盘质量的担忧升级

“上海在建大楼倒塌事故”6月28日一大早就在南京传开了。多年来,老百姓对楼盘质量安全的担忧在这次事件后升级到一个高点。在南京当地一家房地产网站上,一位网友的帖子引起了众多人的共鸣:“上海整体房地产开发水平比南京高多了,居然都能出这种事故,联想到此前不少楼盘频频曝出的质量问题,真让人不放心!”

南京资深验房师丁渤告诉记者,“上海在建大楼倒塌事故”可以看作是当前楼盘开发中诸多安全隐患集中到一起的结果。比如地基勘测与建设不严谨,导致楼体建成后出现不均匀沉降;比如施工中为赶进度对于周围项目影响估计不周全或者忽视,导致现有建筑墙体开裂、倾斜等;再比如施工中偷工减料,导致楼板混凝土强度不够,进而楼板断裂,这都有可能造成事故。所以,“购房者对于楼盘的质量担忧升级是肯定的。”

### 业内分析

#### 南京地质基础比上海好

据专家说法,上海软弱地基的先天地质条件可能是导致这场事故的原因之一。南京不少开发企业工程负责人接受记者采访时称,由于地质构造不同,南京在建楼盘发生整体倒塌的可能性很小。

江宁一开发商分析,整个上海都在长江口冲积平原的软土地基上,莲花河畔景观苑所在的区域属于上海流沙比较严重的区域,而南京地质以黄土层为主,且粘度较高,加上紫金山山脉的地质岩层,地质基础比较好,楼盘地基也容易做。

江苏爱涛置业有限公司总工程师杨笑昇也表示,除了沿江地带一般多见软弱地基外,南京其他大部分地区属于丘陵地质构造,牢固度和承载力相对比较好。此外,南京属于抗震设防地区,要求建筑的地基要考虑抗震因素,因此地基的性能要求更高。“南京地质构造还有一个特点,就是具有

不均匀性,从而不排除个别项目的单体楼栋会出现不均匀沉降的可能性。”杨笑昇提醒说,考虑到这一点,还是要求地质勘测单位的工作要异常严谨和细致。

### 政府表态

#### 严抓工程质量执法检查

本次事故也引起了南京政府主管部门的高度重视,市建委基建处处长徐勇事发当晚就上网关注这一新闻了。在接受记者采访时,徐处长仍沉浸在对事故的分析思考中:“尽管倒塌原因没有最终证实,我也没有亲自去现场看,但这种坍塌肯定不单纯是地质与地貌的原因。”他分析,楼体倒塌不可能是直接倒塌,而应该是先倾斜,然后再倒塌。而倾斜一般有两种,一种是由于地基不均匀沉降引起的缓慢倾斜,这与地基本身不均匀、加固不够,以及施工质量都有关系;另一种就是像上海这个案例中的情况一样,外界诱因导致突然坍塌。而前者在现实中更常见一些,为此,江苏规

定,这种倾斜度不能超过三分之一,否则就视为险房,是无法通过竣工验收交到购房者手中的,江苏省抓得很严。

“从近年情况看,南京还没有遇到严重倾斜偏差的案例。”他表示,南京近年来坚持每年至少两次以上不定期的检查。就在一周前,建委、建工、市政三部门才联合组织了一次“工程质量执法检查”。

### 专家提醒

#### 最应该重视施工和监理

同济大学建筑设计研究院教授刘仲介绍说,从楼盘开发流程看,房屋结构安全的三个基本保障是:地质报告的可靠性、主体设计的严谨性、施工过程的规范性。

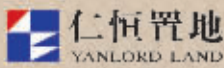
从这三个环节看,设计上出现问题的可能性不大,因为设计是以数据说话的,有严格的科学计算,出了问题有据可查,设计人一般不会冒失。因此,出现结构安全最有可能的就是勘测环节和施工环节。“地质勘察报告是设计的基础,比如设

计中重点考虑的地基承载受压性能、建筑侧向稳定性等都要参考地质状况,如果勘测单位提供的地质报告不准确,这种隐患就是根本性的。”他表示。

“纵然地质条件有先天不足,后期施工环节和监理环节肯定也是有问题的。”他判断说,按规范管理整改开发过程对于建设单位来说异常重要,比如地质勘测时,要选择有资质和专业性较强的勘测单位;在设计审查中要严格把关,施工中如果出现重要部分的结构变更,一定要通过设计单位严格把关,切不可让施工方自行进行;而对于施工单位的选择,也要避免低价竞标进入,同时要发挥监理单位作为独立第三方的监督作用。

从当前情况看,施工和监理环节不到位导致的质量问题在当前比较普遍。比如现在商品房验收中的渗水、开裂、几何尺寸大小头等,基本都是由于这个原因引起的,更应引起重视。

快报记者 刘果  
(下转 B40 版)



## [ 国际人居新天地 ]

NEW INTERNATIONAL LIVING ENVIRONMENT

7月5日仁恒江湾城示范区盛装亮相



接待中心: 南京建邺区乐山路198号 VIP LINE(025) 5869 9999

国际人居  
新天地

◆东享城市繁华,西享自然江景◆铝板材质立面,国际风格建筑◆玻璃立体花厅,滨河景观美陈◆处处环保科技,时时人性关怀◆十年成品经验,自创高标准◆中国规模标杆,国际品牌◆全交通出行,地铁、二号线元通站,公交7路◆周边配套:滨河公园,国际博览中心,奥体中心◆社区配套:高品质运动主题会所,双语幼儿园,小学,中学,社区商业街,社区邻里中心。