

金楼市

▶更多
内容详见
“现代快报
精品周刊”



ios&Android下载方法
在App store 或安卓市场下载
“现代快报精品周刊”,即可阅读!



房屋沉降还在继续,触目惊心

山水云房煤气管道钻孔切断主梁承重钢筋 若断“顶梁柱”,业主怎敢住?

房屋的承重墙及主梁往往被称为整栋建筑的“脊椎”。然而,山水云房的业主李先生今年在装修时发现,家中一个用于煤气管道通行的水钻孔竟将主梁的纵向钢筋全数切断,相当于房屋的“脊椎”被拦腰斩断。这一发现让李先生惊恐不已,原有的装修计划也被迫中断。

李先生认为,此种情况对居住安全存在严重影响。在十余次向开发商提请进行“建筑工程安全鉴定”无果后,李先生委托本报“免费验房”栏目,对山水云房建筑质量进行全面检测。
□现代快报记者 方宇文/摄

调查

小钻孔潜藏大隐患

李先生于2009年购买了山水云房的跃层户型。收房后只做了简单装修便租借给了朋友。今年准备重新装修,供岳父母养老居住。谁料在装修时发现,室外的煤气管道从阳台与厨房之间的一根主梁横穿入室,主梁上的水钻孔齐刷刷地将两根钢筋切断,切割面清晰可见。

记者携南京翹楚验房机构验房师韩常龙实地查验后证实,业主李先生反映的情况属实,煤气管道经过的孔洞直径宽达60mm,将主梁的两根主钢筋全部切断,而另一直径100mm的孔洞则无套管,未按设计图要求进行钢筋补强。

验房师韩常龙表示,这一状况将对房屋的结构安全、可靠性、耐久性和适用性造成极大的危害。在地震水平力作用

下,容易造成局部坍塌,甚至对整个单元的结构安全也存在隐患。

验房师介绍,由于煤气管道的路线设计本身就未考虑这一安全问题,故这一情况有可能在整个小区普遍存在。记者抽检了另外一户业主的住宅后发现,同样存在钢筋断裂的情况,但这一次只伤到了其中一根副钢筋。其余户的情况则有待进一步检测。

除以上问题以外,室内还发现顶层南面墙和西面分户隔墙与梁底之间均存在较长的沉降水平裂缝;顶层南面墙梁底部存在漏水问题;四、五层卫生间因四层排水管道没有安装“S”弯或“P”弯,导致地漏反臭现象严重;屋面钢架装饰木条的一端也已经脱落,悬在半空中,随时有坠落伤人的危险。

沉降加剧业主担忧

“现在我们装修只能暂停,不敢住。你看看小区的沉降有多严重,就知道这个房子靠不住,随时会有危险。”业主李先生表示,除了他室内发现的一系列问题,沉降的加剧也引发了他的不安。

据实地考察,小区部分楼栋覆盖的区域因存在一个地下负二层的基坑而出现了10-30cm不等的沉降,其中较严重的楼栋甚至出现楼体的倾斜。一户正巧在修理前院沉降的业主向记者抱怨:“我这个院子当初花了5万多块钱精心布置的,结果台阶的大理石、地面的铺装全部报废,开发商耗了一年多才来修理,而且修了以后问题还是反复出现。”而该业主家中的北阳台则已经在不均

衡的沉降下倾斜成一个大斜坡,实木地板与墙面之间被拉出一道宽阔的裂缝,用重物敲击阳台大部分区域,均发出空鼓的响声。业主介绍,家里常有老鼠、蜈蚣通过裂缝爬进室内阴凉处,最后不得不在木地板上涂上水泥,把裂缝封死。

而原本用于封闭阳台的玻璃窗,也因为墙体的倾斜,而扭曲变形,与倾斜的墙面之间形成了巨大的缝隙。该业主表示:“当初我买山水云房是因为它的多层洋房密度比较低,社区定位较高,当时是2009年,售价接近8000元/㎡,比周边3000-4000元/㎡的房价整整贵了一倍。现在竟然是这样局面,而且沉降以后不知道还有多少连锁反应。”

追踪

5月至今 始终未进行安全鉴定

承重钢筋被打断,加上地基不稳沉降严重,业主李先生产生了巨大的不安全感。他的立场也极为鲜明:“赔偿先放一边,我现在只要求开发商帮我修理,确保能安全居住就行。”

带着这个要求,李先生从5月份发现问题至今,已经先后十余次向物业及开发商反映情况,但开发商澳林地均未正面承认其建筑质量问题。其后,业主李先生及其岳父又多次向开发商致函,要求联系质监站进行“建筑工程安全鉴定”,开发商也都以“受理投诉需要时间”“负责的邵姓副总抱病”等原因进行推诿,未曾给出正面回复。

本报记者就此事联系了南京市建筑安全工程质量监督站,工作人员周先生介绍,房屋在保质期内出现工程质量问题的,若开发商不作为或消极处理,业主可根据属地管理原则向所在区的质监站进行投诉。李先生的情况符合投诉要求,按照当前的投诉管理条例,地区质监站需在10日内着手调查,正常情况下60个工作日内必须解决问题。

在业主投诉后,浦口区质监站正式介入,要求开发商及时对此事进行处理。澳林地地产副总经理邵总向记者介绍,目前公司已经正式委托南京市

可的两家检测机构之一东南建设工程安全鉴定有限公司进行质量安全检测,若证实确存在严重安全问题,后期将按照机构提出的规范性要求进行整改。但因为从提请到正式受理,鉴定机构需要一个月左右的时间,所以业主还需耐心等待。

业主则认为,虽已口头同意进行鉴定,但开发商在执行层面上却并未配合。东南建设工程安全鉴定有限公司的陈主任透露,早在一个月之前,公司便接到了澳林地产的鉴定委托,并于7月4日前后向委托方下达了检测计划,但从7月4日至今,开发公司方面一直没有消息,导致至今未能亲临现场进行准确判断,无法对事件定性。

陈主任认为,如果业主描述属实,确实会对居住安全有影响,一切将以检测结果为准。浦口区质监站也表示会继续推进事件的沟通和处理。

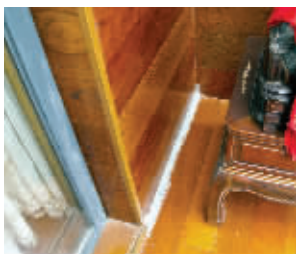
验房师韩常龙介绍,若经鉴定确认存在严重安全问题,开发商将按照鉴定要求还原建筑的承重能力,具体做法是:将主梁顶部混凝土全部铲掉后重新植入钢筋再浇筑。工程量巨大,且修复后最多只能保证30年,与新建商品住宅50年的质保期仍然有20年差距。同时业主还可就房屋的其他质量问题一并要求开发商修缮。



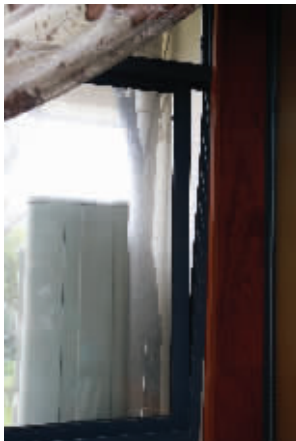
被水钻孔截断的钢筋



落水管因沉降而断裂



被灰泥填过的沉降缝



沉降后变形的窗户

免费验房

正逢商品房交付季,现代快报《金楼市》与业主一同聚焦商品房交付质量问题,并将针对读者投诉中的典型事件,邀请验房师现场诊断,并进行追踪报道。

《金楼市》验房热线:84783520,84783535