

南京建筑安全调查之新房篇

沉降、渗漏为南京建筑质量通病 50年使用期要靠加强维护

从南京来看,以滨江地段为代表,由于主要靠长江淤积形成,其土质松软,相对其他板块更容易出现沉降现象。但最近,地处江宁的明基医院也传出了发生不均匀沉降的消息。

记者从南京市质监站了解到,目前房屋不均匀沉降和渗漏是质量监测中最常遇到的问题。但相关负责人也表示,质监站成立至今的20多年里,新建住宅中还没有出现足以影响房屋寿命的质量问题。

当记者继续追问南京住宅的建筑寿命时,该人士回答,房屋使用年限很难评价,这与使用的材料是否符合设计标准,以及是否按照工艺标准来建造密切相关。

与此同时,不同年代建筑的房屋,由于工艺和材料的进化,其使用寿命自然也不同。他表示,相较后期的房源,上世纪80年代中期的住房更容易出现质量问题。当时的住宅多使用砖混结构和预制板技术,牢固性不够。现在

的住房则都是采用现浇工艺,并且大多数都采用的是框架结构。“应该说,都能达到国家标准要求的50年使用年限。”

江苏省建筑设计研究院的一位工作人员在接受记者采访时坦言,虽然国家规定了一般建筑的耐久年限为50-100年,但是如果真的要维持到50年的使用寿命,通常在房屋使用20年左右,就要提前做好修整和维护。

现代快报记者 杜磊

江佑铂庭小区沉降加速 尚难断言是不是结构性裂缝

位于南京浦口的江佑铂庭在交付不到2年之后相继出现楼体和外坪明显沉降的现象,再次敲响了房屋质量安全的警钟,为此记者赶往江佑铂庭实地调查。
现代快报记者 杜磊

事件回放

江佑铂庭多栋楼房沉降不均

从去年年底开始,位于浦口的中铁江佑铂庭小区出现明显沉降。至今年2、3月份,沉降进一步加剧,以小区的3、17、18号楼为代表,楼体周边的走廊通道、大楼四周散水坡、园林道路等都出现了不同程度的侧移和沉降。而地面和台阶铺设砖块出现的多处断裂,让业主们备感担忧,转而向媒体求助。

根据报道,浦口区质监站工作人员当时表示,中铁江佑铂庭楼房沉降的具体原因尚未调查清楚,但可能原因是市政回填土不稳定。从当时掌握的证据来看,楼房沉降与对面施工没有直接关系。

与此同时,作为中铁江佑铂庭开发商的南京昌和地产开发有限公司也聘请了有资质的监测单位对楼体的沉降情况进行跟踪。另一方面,开发商也对相关路面、墙面进行了修缮。



监测单位所做的沉降监测标志



楼体与地基之间出现空洞



台阶可见明显弯曲

记者回访 业主家里又发现新裂缝

5月12日早上一起床,老张夫妇就发现家里屋顶上猛然多了一道豁口,“在天花板上,有一尺来长。”仔细检查一番后,老张发现家里的裂缝还不止这一条,飘窗旁的墙面上也豁然多了两道一米来长的裂缝。

老张是中铁江佑铂庭17号楼一楼的住户,从去年开始闹得沸沸扬扬的沉降事件,让今年刚刚搬进新居的老两口日子过得提心吊胆。老张告诉记者,五一节过后,楼前的台阶,

开裂的地砖以及周边道路都进行了修缮,但这些看起来都只是表面文章。记者在现场也发现,除了个别碎裂的地砖以外,新铺设的地砖目测并不平整,而入户台阶则能明显看出不在一条水平线上。

更让老张忧心的是,楼体与地面的沉降空洞最高处已达50厘米,但是开发商只采用了简单的石块以及石子堆填的方式弥补。记者随手拨开墙角的一块石头,发现楼体和地

面之间完全都是空的,空隙少说也有30厘米。

记者看到,在出现沉降的几栋楼体的各个角落都贴上了用于测量沉降速度的黄色醒目标志。但老张说,没有人告知业主现在的沉降程度如何。如今自家墙壁上也出现了多条裂缝,这让老张感到担忧。他很无奈地告诉记者,房子是2012年底刚刚交付的,“还不到两年就出了这么多问题,这房子我们能住到老么?”

调查结果 主楼安全,外坪“数据有点大”

带着业主的疑问,记者随即采访了小区物业——新鸿运物业管理公司一位魏姓负责人。该人士表示,由于房屋还在质保期内,目前沉降导致的各种问题都是由开发商处理。他表示,此次沉降的主要原因是回填土不实,并强调对面工地的施工加速了小区回填土的流失从而造成沉降加速,“楼体本身没有什么问题”。至于近两三个月来的沉降测试的数据结果如何,这位魏姓负责人在向南昌和地产开发有限公司的某位负责人通过电话征

询意见后被告知“什么都不要说”。他表示,不再接受记者采访。

记者于是向浦口区质监站了解江佑铂庭最近的沉降监测情况。一位工作人员表示,从中铁组织的工地调研以及专家论证来看,结论是回填土固结沉降,而对面工地的施工造成水土流失,加快了楼体沉降的速度。他告诉记者,由中铁提供的监测数据来看,目前主楼沉降在国家规定范围内,结构安全没有影响,“不过外坪的数据有点大”。但具体比平均水

准高出多少,对方表示自己也没有看到明确数据。

这位工作人员告诉记者,目前他们正在监督开发商对影响使用功能的部分尽快修复,与楼体相连接部分的沉降修复则需要在对面工地施工结束后才可以进行。至于业主家里出现的裂缝,则需要专业机构鉴定后才能确定究竟是不是沉降裂缝,如果是沉降不均匀产生的就属于结构性裂缝,“那问题就大了”。

地产要闻

传央行 希望商行多放房贷

据财联社报道,5月12日上午央行召集商业银行开会,要求积极引导房地产信贷市场健康发展,保证正常房地产融资需求,货币当局希望商业银行能够对个人住房按揭贷款合理定价,提高贷款发放和审批效率。

佛山限购松绑 是真是假

《羊城晚报》报道,网传广东佛山在高明区部分区域试点限购松绑,短短一晚上再传暂缓执行,是否重演两年多以前楼市调控松绑“朝令夕改”的一幕?5月12日,佛山市住房和城乡建设管理局回应称,这是高明区在执行限购政策中的一次“探索”。高明区住建部门则解释称,此次“探索”仅形成“初步探索方案”,并未正式实践,对于房协发布“实施限购松绑”和“暂缓”的消息,他们并不知情,并称:如果确定了松绑限购实施时间,政府部门会正式下文。

十城市 土地出让金大涨

《21世纪经济报道》报道,一家第三方机构房地产研究院的最新数据显示,前4月,包括北上广深在内的10个典型城市土地出让收入为3403亿元,与2013年同期相比增长81.1%,较2012年同期大增330.6%,创造了历史新高。这也是10个典型城市持续19个月呈现同比正增长趋势。业内分析,除了房企的战略布局之外,地方政府也是高地价的一大推手。

机构: 2014面临真正拐点

“我们认为2014年是真正的一个中国房地产市场拐点,从2014年开始销售量会收缩,而2013-2020年期间我们预期中国房地产市场销售量会收缩36%,差不多收缩超过三分之一。”中信里昂证券亚洲地区房地产行业研究部主管王艳5月12日表示。

以上判断基于中信里昂对“空置率”的调查和预测,2013年5月至2014年5月,中信里昂聘请专人对中国的12个城市进行了空置率调查,每个城市看50个项目。通过对这总共600个项目,80万套住房的调研,结果显示总体空置率为15%。