



金楼市创刊10周年  
纪念特刊

## 反思世界杯 场馆坍塌

2013年11月27日,巴西圣保罗科林蒂安体育场发生严重坍塌,事故造成3人死亡。这座体育场承担着今年世界杯期间包括揭幕战在内的4场小组赛,一场1/8决赛,一场1/4决赛。而事故发生时经过当地市政部门和检察机关调查,该项目竟然没有获得市政府的施工许可,根本属于违章建筑。科林蒂安体育场的坍塌事件,再一次敲响了人们对于建筑质量安全的警钟。

2014年上半年也是国内楼市质量问题高发的时段,杭州、常熟、南京,危楼事件频出,借此盘点房屋安全质量问题,警钟长鸣。

现代快报记者 马文煜

# 建筑质量安危论 是个永久话题

## 旧章

### 从80年代的危旧房屋说起

今年4月,浙江奉化一栋旧居民楼发生了倒塌事故,事故共造成1人死亡6人受伤。自此,奉化塌楼似乎成为了2014年房屋安全隐患爆发的导火索,一个月后,上海虹口区新港路242号老式居民楼倒塌,造成2人死亡3人受伤;6月7日晚,江西上饶市信州区志敏大道上一栋两层高的楼房发生垮塌,2人被压身亡,初步调查垮塌原因为房东欲将楼房改店

铺,私自改造承重墙所致……

由此引发的建筑质量问题,瞬时成为全社会关注的焦点,也成为老百姓的心病。有业内人士提出,我国是房屋建筑量最大的国家,其平均使用寿命却只有25至30年,这与国外百年建筑形成了鲜明对比。上世纪80年代是我国住宅建设起步期,到现在正好30年左右,部分城市一些良莠不齐的建筑已经开始进入

“质量报复周期”,“奉化危楼”不过是这个周期里的一例而已,而随着今后时间的推移,会有越来越多的房屋将进入“危房”梯队,如何妥善解决危房隐患和安置居民,是个严重的课题。

而记者在近段时间的走访中发现,在南京的板桥、江北、浦口、栖霞等郊区乡镇,甚至在南京高楼林立的主城区,还隐藏着不少这样的老旧危房。

### 解决危房隐患,一分钟都不能等

今年5月,《现代快报·金楼市》以我国建筑质量问题曾做过专题报道。南京市质监站一位负责人就建筑寿命话题做过专业解答:房屋使用年限难以估量,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,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。他还特别指出,上世纪80年代中期的住房的确更

容易出现质量问题,因为当时的住宅多使用砖混结构和预制板技术,牢固性不够,出现危房、险房也是由于当时的施工技艺不达标所致。

在今年4月28日,市住建委召开紧急会议,向各区局参会代表正式发放了《南京市老旧房屋排查专项工作方案》和《关于落实我市房屋安全普查管理机构及人员的通知》,对市内各类老、旧、危、险房

进行了一轮大梳理,本报也相继关注了包括白鹭花园、凤凰庄、江佑铂庭、安怀村250号、虎踞北路4号等多个危旧房屋的整改情况。但梳理容易解决难,南京市内部分危房、险房问题截至目前却依旧没有得到妥善解决。市住建委一位负责人告诉记者:“作为主管部门,我们也在不断尝试新的方法,努力搭建各种渠道,保障房屋安全居住标准。”

## 新篇

### 分户验收制度创造的奇迹

据业内人士介绍,南京在2006年之前,对于住宅建筑质量施工监管验收,还实行“单个项目抽取一定比例房屋抽检”的验收办法,例如一幢50户的楼幢竣工,施工监理单位只抽取其中五套进行检验测量,若这五套达标,则视为房屋整体全部达标,“抽检法”不免有些以偏概全。

在社会各界的关注与上级部门的重视下,2006年南京率先实施了商品房分

户验收管理制度,分户验收制度是对项目内的每一套住房都进行验收,验收标准共有八大项,针对的是最为常见的房屋质量问题。据南京市质监站相关人士介绍,新标准的实施对建筑质量的提升起到了很大作用,投诉近些年显著减少。

2010年,南京的分户验收制度上升成了整个江苏省地方的验收标准,恰恰说明了分户验收制度对建筑市场的必要

性,分户验收制度对南京建筑质量的提升有着巨大促进作用。南京市质监站相关人士向记者介绍,目前房屋不均匀沉降和渗漏是质量检测中比较普遍的问题,在2000年后新建住宅中还没有出现足以影响房屋寿命的质量问题,现在的住房则都是采用现浇工艺,并且大多数采用的都是框架结构,应该都能达到国家标准要求的50年使用年限。

### 民间验房师,质量提升有你的一半

除政府部门的监管,在南京还活跃着一群民间的验房师,他们为提升南京建筑质量,同样做出了无法磨灭的贡献。

由于建筑施工专业较为复杂,专业化程度高,购房者在交付使用时,往往很难发现事关质量的瑕疵与安全隐患,而具备建筑施工监理资格的验房师们,对验收规范标准,功能部件品牌,国家规范则是“心知肚明”,弥补了购房者们专业知识的空白。

据了解,验房师职业在南京的发展

速度十分惊人。从2004年前后南京第一家验房公司诞生以来,到现在市面上数十家验房机构百花齐放的局面,不仅说明了南京的房地产市场的稳健发展,也说明了购房人对验房师这一特殊职业的认可。去年在南京河西某高端楼盘的交付现场,开发商曾派出“保安”站在小区大门口,禁止验房师和记者入内,开发商对于验房师的“忌惮”由此可见一斑。

“要让开发企业知道,房屋交付时,除监理单位和职能部门,还有一群像我

们这样替业主说话的专家,时刻紧盯着房屋质量,可以说,南京房屋质量能有今天这样的成绩,有我们的一份功劳。”南京本土一位资深的验房师自豪地说道。

而作为南京楼市权威地产专刊——《金楼市》,也始终将事关民生的房屋质量安全问题摆在了最前沿。《金楼市》的“免费验房工作室”多年来携手验房师,对于房屋质量的通报,很多线索都是来自于这些验房师,为帮助业主维权、新房整改,提供了诸多帮助。