

独家调查

楼上装修敲一敲,楼下天花板就裂了

城北一新交付楼盘遭业主集体投诉

楼上装修时敲击地面,楼下天花板出现裂缝,严重的甚至能看到里面的钢筋出现锈蚀。近日,位于城河村一带的中央金地小区2、3号楼新交付,近50户业主发现了这一共同的质量问题,既烦心又忧心,本来的装修计划不得不因之搁浅。问题出在何处?现代快报记者接到线索后赶往现场进行了调查。

现代快报记者 马文煜
见习记者 陆丹丹



从裂开的天花板中,可以看到锈蚀的钢筋以及黄色塑料包裹的泡沫板



从整个断面来看,钢筋与混凝土几乎处于分离状态

业主 刚想做吊顶,却发现天花板裂了

“前段时间天花板突然出现了一个裂缝,然后越来越大,用手抠几下就能看到里面的钢筋,钢筋表面已经出现锈蚀,再往上面是一层泡沫板。”业主刘女士于2012年底购买了中央金地的一套期房,由于该楼盘延期近半年,今年9月底才拿到房。刘女士告诉记者,装修时房屋管线已经铺完了,但由于发现了这个情况,不敢让工人再做吊顶了,就怕楼板掉下来。

“天花板的混凝土最薄处目测还不到一厘米,几乎和钢筋处于脱离状态,让人担心。”刘女士说,她咨询了一位专家,钢筋混凝土楼板内的钢筋应当被混凝土水泥完全包裹,从而避免氧化。但如果是这个情况,

随着时间的推移,钢筋不断氧化,可能会给房屋结构带来巨大的安全隐患。

另一位业主告诉记者,目前已有近50户业主发现了这类情况。记者走访了中央金地2、3号楼多户业主了解情况,业主们反映,只要上层住户装修时对地面进行施工,下面一层住户的天花板都会出现不同程度的裂缝。有的业主把楼板砸开,夹在两层钢筋混凝土中间的泡沫层清晰可见。

“楼板不应该都是钢筋混凝土么?怎么会有泡沫?这样的房子楼板会不会塌?”刘女士担心的同时,也急于知道泡沫层的设计是否符合相关设计规范。

分析 施工方缺乏经验,管控环节存在漏洞

验房师丁渤对中央金地楼板所出现的问题,做了仔细的分析,“中央金地是5.8米挑高设计的商住两用房,跨度较大,中间不好设置房梁,‘泡沫楼板’是为了减轻楼板自重才采用的新技艺。”

据了解,南京楼盘中采取这种设计的楼盘并不多,金陵饭店二期曾采用过类似的技艺。

“正因为是新技艺,在施工环节上,施工方必须具备相关资质与施工经验才可施工,毕竟这种技艺较难把握。现在楼板

出现裂缝,足以说明施工方工艺不达标,缺乏经验,从而导致质量缺陷。”丁渤指出。

楼板施工出现这样的问题,那竣工验收时为何没有暴露呢?对此,南京市质监站检测中心一位工作人员说,房屋验收主体并非是质监站,而是施工单位和监理方,质监站只会按交付比例抽检,但除非是对楼板质量存疑或是接到投诉,质监站一般不会对楼板进行强制性贯穿检测。

调查 钢筋与混凝土分离,裸露的钢筋锈了

一位知情业主向记者提供了一份由物业方给出的房屋设计图纸。记者在上面看到,该小区房屋层与层之间的楼板设计方式为:“上、下各是5cm的钢筋混凝土,中间是10cm厚的泡沫。”

然而,记者在一户已砸开地表的业主家中看到,上面是一层约5cm厚的混凝土,然后是一排钢筋,中间是一层泡沫,再下面依旧是钢筋,最下面是一层厚度不均的混凝土。从整个断面来看,钢筋与混凝土几乎都处于分离状态。在几户

已砸开地表的业主家中,裸露在外的钢筋都发生了不同程度的锈蚀。

记者就此咨询了南京某设计院一位国家一级注册结构总工程师。他告诉记者,这种设计方案的确存在,楼板中使用泡沫并非是开发商偷工减料,而是一种为了弥补挑高型办公用房承载不足的新技艺,该种设计方式的隔热效果较传统楼板更优秀,但这种设计在南京并不多见。照目前业主反映的情况来看,应该是施工操作环节存在问题所导致。

进展 政府部门已介入,开发商负责整改

问题出现了,该如何解决?业主徐小姐告诉记者,开发商在接到投诉后,上周五已到现场进行过勘察,提出的整改方案是哪里有空鼓,就把哪里的泡沫挖出来,再灌新的水泥进去。但对于这样的整改方案,业主们没有接受。

基于业主们所反映的问题,本周三记者联系了市住建委一位相关负责人,他告诉记者,目前正由市住建委牵头,寻找一家有资质的第三方监理单位,对中央金地出现问题的房屋进行详细勘察,之后再拿出具体的整改方案。

截至发稿前,记者联系到了中央金地的开发商南京昆仑沃华置业有限公司一

名负责人,他承认,由于技艺难度和技术方面的原因,公司在施工环节的管控上的确出现了问题。该负责人表示,下一步他们将依据住建、质监等部门的检测结果,以此为依据,重新找设计单位整改设计方案,并对业主家中进行维修,产生的费用由开发商承担。(文中业主为化名)



更多楼市详情,
请关注“南京买房”
二维码

总价125万元住别墅! 独门独院热销58套!

11月底,享有22年别墅专家美誉的碧桂园·欧洲城,迎来断货近两年双拼别墅的荣耀新推,全新剑桥郡别墅组团一经问世受到南京层峰人士追捧。164-252㎡独门独院总价仅125万起,高性价比显露无疑,短短几天首推58套房源全部告罄。目前,164-252㎡独院美墅已紧急加推部分房源,现在购买可赠送逾100㎡至近1000㎡私家花园。

游玩之所”,社区内独享优越的生态环境,PM2.5值远低于市区,负离子发生量远超主城80多倍,40000㎡欧式水景园林,五重景观,缔造丰富的视觉美感。原生态河流于其中蜿蜒流淌,水波潋滟。同时建筑采用宽大花园阳台、景观飘窗设计再次将自然引入室内,让你生活在繁华绿意之中,随时随地感受世外桃源般的怡然自得。

城熟繁华配套,生活随心所欲
历经3年时间的精心雕琢,碧桂园·欧洲城生活配套设施日臻完善,30000㎡大型商业中心,目前火热招

商中,已签约1000㎡高档餐饮会所;五星级标准凤凰酒店已正式营业;社区健身中心,网球场、棋牌室、篮球场等让您尽情享受运动的乐趣,更是可以尽情挥洒汗水。除此之外,碧桂园·欧洲城还规划120亩教育用地,计划引入名校资源,开设24班幼儿园、30班小学、24班中学,一站式金牌教育让孩子赢跑未来;同时已签约三甲医院社区医疗中心,现已装修完毕,即将面向业主营业,一流医疗服务就在家门口。

年底钜惠 6折、7折任你选! 绝对够劲爆!

碧桂园·欧洲城,针对购房者更是推出史无前例的购房回馈活动,16套78-138㎡地铁洋房劲爆7.9折全城发售,原价4680元/㎡,现价仅需3700元/㎡;220-426㎡联排美墅更是以6.3折的超值价回馈市民,均价仅需4099元/㎡,此次活动仅限5套,现在购买可送私家地下车库。此外,碧桂园·欧洲城164-252㎡独院美墅新品现正火爆发售中,总价仅需125万即可享老山旁独院美墅。12月6日-7日,碧桂园·欧洲城”



鲍鱼盛宴”将盛大启动! 届时,碧桂园·欧洲城将请全南京人吃“四大海味”之首的鲍鱼盛宴,同时还将有广州风味的烤乳猪让你吃个够。

清新自然,由醇美园林而定
碧桂园·欧洲城紧邻南京绿肺“老山国家森林公园”和“江北第一