

# 天润城业主惊呼： 我家的房子少堵墙

原来开发商借了隔壁东墙当西墙，并用铁皮蒙住中间伸缩缝



业主所指位置就是铁皮包住的伸缩缝 快报记者 管新婷 摄

一个房子至少四面都要有墙才能挡风遮雨，可偏偏就有开发商只建了其中三堵，空着西边的墙不建，并告诉业主：这就是已经竣工验收过的房子了！

这种听起来离奇而又荒诞的故事居然真的就发生在南京江北楼盘天润城。该楼盘业主崔先生和李先生近日一起找到了快报，投诉天润城开发商偷工减料、甚至将本不属于房屋内部的沉降缝面积也卖给了业主。开发商这样的做法，也让建筑设计界的专家啼笑皆非。

## 【现场直击】

### 铁皮蒙住伸缩缝 “借”来的东墙直渗水

近日，记者随业主一起来到了天润城第五街区15幢108室，见到这一房屋三面墙的“奇景”。

业主崔先生告诉记者，与一般的房子不同，他的房子正好处于两幢房的“接口处”。什么叫“接口处”？专家告诉记者，工程上这叫“沉降缝”或“伸缩缝”。如果一幢房子只有2个单元，那房子根本不需要建沉降缝（伸缩缝），因为墙体即使热胀冷缩或不均匀沉降，房子的东头和西头也不会相差太大，不容易裂。但如果这一幢房子的单元很多，有8-10个，一旦伸缩或沉降，其尺寸或东西头沉降之间的差距就有可能有前者的4-5倍，墙体就容易开裂，因此必须建沉降缝（伸缩缝）。

崔先生的房子和隔壁的109之间正好就是一个“沉降缝”。从外面看，两房之间的确有两堵墙，中间由铁皮

隔开；可等物业人员开了门，记者傻了眼，崔先生家根本没有西墙，而直接用了109的东墙做崔先生家的西墙。那两房中间有条缝怎么办呢？这种缝是从一楼到顶楼都有的，现在崔家没西墙，那雨还不从顶楼的缝里流下来，直接进了崔先生的屋子？为此，开发商居然在现场做了几道铁皮，把崔先生家和109东墙之间的缝隙包了起来。可铁皮终究是铁皮，边口都是翘着的，和墙之间不可能“无缝对接”，这能不漏水吗？

果然，崔先生和有同样情况的16幢108室李先生都告诉记者：从今年1月开发商通知收房，他们就发现这里多处渗水，甚至墙上的粉刷层都已经泡起皮了，渗水部分开发商后来又粉刷过，因此现在的墙面明显有两种颜色，但新粉刷层下还是有老粉刷层脱落的痕迹。

## 【业主叫苦】

### 原本建墙的面积 开发商多卖了6.7万元

新楼盘里，两户人家共用一堵墙不是很正常吗？为什么业主认定这里就是沉降缝、应当有两堵墙呢？李先生出示了手上的一份户型图，上面108和109之间真的就画了两堵墙，而且图上还标明，两墙之间缝隙（即一墙中间到另一墙中间的距离）为34cm。可实际上，108这边的西墙没建。

更令李先生和崔先生生气的是，开发商还把本该建墙的地面面积纳入了房屋销售面积，甚至连108和109之间用铁皮连上的伸缩缝也算进了108的面积。“隔壁109跟我一样的套型，3.6m的开间，14.14米的进深，所有地方都一样，结果人家总面积是105m<sup>2</sup>，我们108则是115m<sup>2</sup>，整整多了10m<sup>2</sup>。”

李先生告诉记者：因为该房分两层，上层可做住宅下层可做商业，当时的购房价格高达6700元/m<sup>2</sup>，10m<sup>2</sup>也就是6.7万元/户。加上开发商楼上少建的墙如果业主自己来补建，装修公司的报价一般是90元/m<sup>2</sup>，崔先生家一共要花7200多元，开发商从中渔利每户就达到7.42万元！

记者了解到，按照房屋面积测量规范，如果该房有西墙，则只应该是西墙的一半算入108室，另一半应当视为外墙由全体业主公摊；现在108和109共用109的东墙，从109室的东墙一半连同沉降缝都算入了108室，的确是多了不少面积。按图纸看，图上两墙之间，间距0.34米×进深14.14米=4.8平米，楼上楼下一加的确是10m<sup>2</sup>左右。

## 【区质检站】

### 设计图上没有墙，要错也是设计错了

为此，李先生在1月22日就向开发商发了书面函，提出了该房存在的5大问题。对于该房“少一堵墙”的问题，李先生认为“有严重渗漏而且难以达到保温要求”；而且房子里多了一根原来户型图上没有的柱子；房屋开间存在大小头；窗户合同上写的是塑钢，但实际南墙上的窗却是绿色的铝合金，但北墙上又用的是白色塑钢，同一套房，窗户从材质到颜色都不一样；还有业主们发现，房子的楼梯用的是临时楼梯，与设计图上不符。

可开发商却回复崔、李二位业主：房子没少墙，合同的户型图上108室的那堵墙是虚线，所以就应该不砌，因此房子面积也没问题。对于不砌墙导致的房子漏水，开发商3月14日回给李先生一封书面函：同意补砌墙，可面积不改，仍按

原来的算。这样的说法对吗？就此，记者陪同业主来到浦口区质检站，负责处理该投诉的陀繁春科长拿出了该房的验收图，上面108室的墙的确是虚线，陀科长表示：虚线就可以不建。

但这样少外墙的建筑可以交付吗？这缝本来就是伸缩缝或沉降缝，今后房子之间一旦伸缩或不均匀沉降，现在用防水膜糊起来的地方今后被扯开怎么办？这样的办法是解决渗漏的根本性办法吗？就此，陀科长表示：这样的做法是很少，但这是设计单位做的，如果有不妥是设计单位承担责任，而且通过了审图中心的审查，因此是否妥当应当向审图中心。至于是不是能根本解决渗水问题，陀科长称要设计单位拿方案来证明。

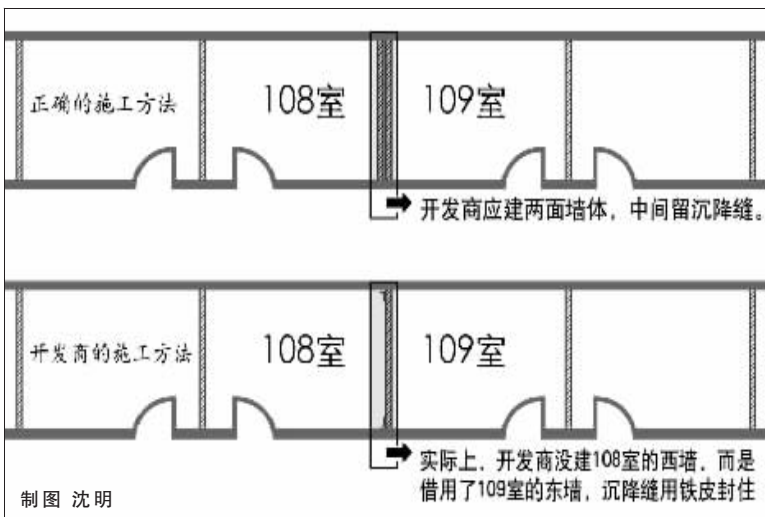
质检站还告诉业主：他们已经让开发商把屋

顶整改了，现在不漏了。对此，业主又表示质疑：现在不漏，不代表以后不漏，不是根本解决之道。

更显而易见的是，该房只有三面有围合墙，另一面仅用一层铁皮蒙住缝隙的房子能达到保温要求吗？就此，陀科长同样表示：该房这样设计是否能保温，应该在审图中心审核过了。至于开发商有没有照设计做，实际效果是否保温，不在他们管理范围之内。

不过，记者在2006年南京市政府办公厅发布的《关于加强南京市建筑节能工作的意见》中看到了这样的要求：建设工程质量监督机构应加强对新建项目的建筑节能质量监督，对不能达到建筑节能设计要求的项目，应在质量监督文件中予以注明；对没有达到建筑节能设计标准的项目，已经完工的不予验收备案，并责令整改。

## 开发商偷工减料、违规施工示意图



## 设计图动过手脚，民房这样建肯定违规

那么只有三堵墙的图纸又是如何通过审图中心的审查的呢？业主和记者又找到了南京市建设工程施工图设计审查管理中心浦口分中心，该中心审图科的一位金先生表示，要调出图来对照才能有结论。少建一堵墙是否可以？渗水保温怎么解决？他表示：会请审图的第三方专家来判断，预计要一周才能给业主答复。

就同样的问题，记者拿着图纸找到了南京苏鼎建筑设计研究院。该院总工程师黄济川是原南京建筑设计研究院总工，他一看图就表示：这里应该是沉降缝，应该砌两堵墙。因为如果有一堵墙不砌，而是搭在另一面墙上，两个建筑之间就没有“相互分开”，达不到沉

降缝防止不均匀沉降的效果。

那么可不可以只建一堵呢？“最万不得已的情况下曾经有过，不过一般都是工业厂房，民用建筑里怎么能这么设计呢？沉降缝都不封闭，冬天风直往房里灌，那怎么呆人呢？渗水问题也无法得到彻底解决。”黄济川拿着图直摇头：别说我们设计院，就是一个普通的设计师，也绝对不会拿出这样的图来！

奇怪的是，开发商在交房时还给了业主另外一份楼层平面图，上面同样有原来那家设计院的章，但图上，两堵墙都是清晰的“实线”。黄老告诉记者：这个才是正规的设计图，合同上的模糊的设计图应该是被人“动了手脚”的，应该讲，

那张虚线图是不符合民用建筑设计规范的。

就此，民间验房师丁渤表示：实际上开发商是钻了一个漏洞。早年为了节省材料，的确有极少数的工业用房、商业用房这么干，设计上虽然都知道这样不妥，但也没有明文禁止；而现在新的建筑规范越来越多，要求和以前大不一样了。比如如节能，现在要求所有民用房屋都必须计算出节能指标才算节能合格，而崔先生的房子如果真要计算，至少要所有外墙都做保温，才有可能达到保温要求，沉降缝的那堵墙性质上属于外墙，不仅要建，而且要有保温才行。现在连墙都没有，更别谈保温层了。这样的房子仅保温节能这一条就违反了国家强制性规范。

## 【开发商回应】

### 补完墙后 重算面积再退钱

崔先生、李先生告诉记者：该房本来去年12月31日就应该交付了，但这个问题从1月一直拖到现在，3个月了，开发商发来的书面函里是“只同意补墙，不同意退面积钱”，直到记者介入，开发商才改口明确表示“可以重测面积、退面积钱”。

像这样少堵的业主第五街区同一排里有3-4户。就每户而言，业主按合同本以为自己买到的是115m<sup>2</sup>的健全的房子，但实际上就算是补建墙后房子也只有105m<sup>2</sup>。10m<sup>2</sup>的面积肯定超过了合同约定的合理面积误差范围，适用“退一赔一”原则。

按照合同约定，面积误差按国家建设部88号令《商品房销售管理办法》第二十条执行：产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比的绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由房地产开发企业返还买受人，绝对值超出了3%部分的房价款由房地产企业双倍返还买受人。”这样粗略算来，超过3%的部分应当有7m<sup>2</sup>左右，每平方米6700元，赔双倍加上3%以内的部分房款应当是6700×10m<sup>2</sup>+6700×7m<sup>2</sup>=11.39万元。

对此，开发商负责售后服务的常根进主任表示：当时不建墙是想给业主多点使用面积，现在开发商愿意补建这堵墙，而且补建后面积也会重测，会按新面积退钱。他还和项目部的袁经理商议后承诺：半个月补好墙，补好墙后3天内向房产部门申请面积重测，重测结果一旦下来10天之内就退回多收房款。

## ■其他争议

### 多根柱子是否违约

就房子多了根柱子的问题，业主查到，该设计是2006年7月变更的，而业主是2007年4月才买的房，也就是说开发商明知设计已经更改，但给业主户型图依旧用的是“老图”。对此，开发商表示：合同的附加条款里有“设计变更可以不通知业主”的说法，因此他们没有违约。但业主认为开发商故意隐瞒，是欺诈业主。

### 是否是延期交付

最大的分歧在于是否构成延期交付，开发商认为房屋瑕疵需维修不构成延期交付，因此不需要支付延期交付的利息损失；但业主却认为：开发商在修房期间，自己根本无法使用该房，怎么能算交付呢？况且他们也没有领取钥匙。按合同3个月的贷款利息损失有1.3万元上下。但开发商只同意给2年的物业费减免，大约是1700多元，双方计算悬殊较大，未能达成一致。

记者在开发商出示的一张整改单上看到了墙体厚度，但没有看见有关墙的保温层的描述。对此，常经理也承诺：会按规定补建“合格”的墙，并且会在近期进场施工。

对于天润城房屋质量的问题，快报将继续关注。如果您有类似的遭遇和困扰，欢迎拨打96060向我们反映。

快报记者 孙洁