

《金楼市》“免费验房”系列报道之五十四

本期楼盘:瑞景文华;主要问题:地表层下陷、墙体多处开裂、屋面漏水等 5年了!别墅没法装修没法入住



墙沿着地面的地方有明显的裂缝



漫画 俞晓翔

【读者求助】

“5年了,没得公司肯装修”

6月下旬的一个下午,记者接到快报读者服务部一位同事的电话,称有一位姜女士点名要向“免费验房”栏目组求助。5分钟后,记者在电梯间见到了这位读者。来者60来岁,挎着一个鼓鼓的手提包,见到记者便迫不及待地从手提包里掏出厚厚一叠用A4纸拼订起来的本子,向记者讲述事情的来龙去脉。

原来,2004年2月,姜女士在江宁瑞景文华购置了一套约261

平方米的双拼别墅。6个月,拿钥匙准备装修的姜女士意外地发现,房子“地基下沉”严重,一楼卫生间的几面填充墙沿着地面的地方出现比较明显的裂缝。当时,姜女士把问题反映给开发商,但开发商维修没多久就又裂开了,且裂缝越来越大。“反复修了几次没修好后,开发商的态度越来越差。也因为这个事,好几家装修公司都因担心假如地基继续下沉,装修后的责任难以界定,就都不愿

意给我们装修。”

而姜女士向记者出示的那本几十页厚的材料,就记录着过去5年里姜女士的辛酸遭遇。这叠材料中包括墙体开裂的取证照片、开发商的维修记录,以及双方交涉中往来的书面文件,还包括江宁质监站向开发商发的整改通知。

“和开发商交涉整整5年了,身心疲惫,再也不想耗下去了。现在就想通过《金楼市》,请专家过去看看到底是怎么回事,能不能修好?”

【现场调查】

一楼卫生间隔墙几乎“悬空”

和姜女士约定时间后,记者和资深验房师丁渤赶到瑞景文华楼盘现场。在姜女士家门口,记者看到,房子上蛛网交织,入户门台阶局部地方长满青苔,一些金属器件锈迹斑斑。

一进门,姜女士便带着记者和验房师直奔下沉式一层的地基下沉的现场。在车库、卫生间、卧室等地方,记者看到墙面上有多处红蓝粉笔标注的问题记录,姜女士说,这些粉笔标记是自己以前请验房师验房后标注的问题。记者仔细观察发现,卫生间、车库的“地基下沉”尤为明显,卫生间的三面隔墙沿着地面的墙根位置几乎全部断裂,裂缝最宽接近1厘米,四周墙体表面多处有明显的裂缝。丁渤表示,其实这个地表下沉跟我们平常说的地基下沉不是一回事,地基下沉涉及到斜率、每天下沉系数等,而姜女士家的问题主要是没有严格按照施工程序回填土、覆土等分层夯实打好地基。“从现场看,覆土层回填土的下沉已经把隔墙从根部拉断了,相当于这几面墙是通过顶棚楼盘悬挂着的。”他向记者和姜女士描述说。

要把断裂的隔墙推倒重砌

对于姜女士最关心的维修问题,丁渤现场介绍说,由于是地面表层下沉引起的墙体断裂,且刚性地坪开裂,因此需要首先对刚性地坪进行加固,然后把断裂的隔墙全部打倒,重新砌墙。“考虑到裂缝此前有不断扩大现象,现在又是毛坯状态,装修人住后地坪上会有汽车、家具等荷载,因此修好后还要做堆载,看是否会继

续下沉。”他告诉姜女士。

丁渤就此介绍,与地表层下沉不同,地基下沉的产生主要有两类原因。首先,施工过程中,墙体砌筑时砂浆强度偏低、通缝多、灰缝不饱满、砌砖组砌不当、断砖集中使用,拉结筋不按规定标准设置等等都可能导致地基不稳固或地基不均而导致地基下沉;其次,层高差及荷载显著不同、地基土的压缩性有显著不同的建筑,如果设计时马虎,计算不认真,或偷懒照抄别的建筑物的基础和主体设计,也可能导致地基下沉的问题。为此,业主发现问题要及时找专业人士鉴定。

顶棚露筋,屋面墙体多处渗漏

在现场,验房师还发现一层的顶棚表皮脱落导致钢筋水泥外露,柱子表面也出现有不少裂缝。丁渤表示,这是钢筋没有做保护层的结果。

按照建设部关于发布国家标准《住宅建筑规范》6.4.6条规定,住宅中的混凝土结构构件,其混凝土保护层厚度和配筋构造应符合受力和耐久性能要求建筑规范。“按规定,墙面钢筋保护层厚度是25毫米,偏差范围在18-35毫米。”验房师告诉记者,没有保护层会影响到墙面的牢固度、保温性能和防渗漏功能。

记者发现,房子还有多处渗水,如在屋面天沟与落水口漏水、外墙渗水、门窗洞口周边封堵不严而产生裂缝导致渗水……对于屋面外墙渗水漏水问题,《建设工程质量管理条例》第六章第二条作出以下规定:屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏为5年。姜女士房子尚在5年期限内,开发商有责任维修整改。

【专家建议】

房屋有严重质量问题应及时维权

验房师建议,出现地表层下沉这种比较严重的质量问题,应及时让开发商整修。像姜女士的情况不应该一拖再拖了,而是勇敢地用法律武器维护自己的合法权益。江宁法律援助中心一位刘姓工作人员表示,只要房屋质量问题属于开发商的责任,业主完全可以依法维权,姜女士可以到江宁区消费者协会投诉,争取维修整改和损失赔偿。

姜女士已把本次鉴定结果反映给开发商。关于开发商准备如何处理,本栏目将跟踪报道。

本期主持:刘果 周映余

■与你互动

登录“非主楼”报名验房

“免费验房”网络互动已亮相。你是否也是即将收房的业主?你家是否也有同样问题?都可以与我们沟通。在网络平台上,你将看到验房报告背后的故事,以及更多的内幕。

论坛:登录www.dsqq.cn点击“房产”进入“非主楼”论坛
专线:84783545

Gaoli
高力国际家具港

睡在床上的幸福

活动时间:7月18-19日

活动详情请见店堂公告

—2009,精品软床承载经典人生!

特别告知:拨打电话57922888,高力派车到你家,免费接你买家具!

>> 百余款精品软床供您品鉴!

>> 全场家具满2000元送1000元现金!

活动期间单张单据购物满2000元(成交价)送1000元现金!

>> 部分经典软床系列,精品推荐!



展位	品牌	产品	原价	现价
1FA03	摩西曼	床+床垫+床品	11800	5480
1FA05	摩西曼	床+床头柜+床垫+床品	6500	4280
1FA09	摩西曼	床+床头柜+床垫	6840	3980
1FB15	艾帝瑞斯	床+床头柜+床垫+床品	5000	3480
1FC01	欧嘉瑞斯	床+床垫+床品	8240	5980
1FC02	欧嘉瑞斯	床+床垫	10030	4880
1FC03-1	欧嘉瑞斯	床+床垫+床品	8580	4380
1FC11	欧嘉瑞斯	床+床垫+床品	6680	4860
1FC16	欧嘉瑞斯	床+床垫	8880	3980
1FC17	欧嘉瑞斯	床+床头柜+床垫	4880	2680
1FC18	欧嘉瑞斯	床+床头柜+床品	8780	3580
1FD03-2	欧嘉瑞斯	床+床头柜+床垫+床品	5980	4980
1FD07	欧嘉瑞斯	床+床头柜+床垫+床品	8800	4980
1FD08	欧嘉瑞斯	床+床垫	7498	3680
1FD09	欧嘉瑞斯	床+床垫	6655	3880

热烈庆祝高力国际家具港负一楼光明实木家具生活馆隆重开业!

6路、30路、107路、135路直达高力国际家具港(54、玉葛、南州途径)
地址:南京市晓庄广场东200米(栖霞大道8号)

客服热线:57922 888 / 999
网址:www.gaoligroup.com www.glijg.com