

保障房建设偷工减料监管之困

深圳优质工程楼板出现开裂现象;海南等地查处“瘦身”钢筋;各地保障房实行“质量终身责任制”

截至目前,多地已制定出台保障房质量监管办法,对建设中的多个环节进行严格监管。

然而,近两年,各地的保障性住房却频曝墙体开裂、楼板漏水,这些“问题”被当地官方解释为建筑“通病”。

而在其他一些省份,部分保障性住房被查出存在质量不高、使用“瘦身钢筋”、安全隐患较多、材料报验和工序验收把关不严、项目管理人员不到位等问题。

为了确保保障房建设的质量安全,国务院副总理李克强多次对保障房质量监管提出严格要求,并对保障房建设实行“质量终身责任制”,一旦质量出了问题,不论责任人走到哪里,都要追究其责任。

张克学为房子的事急白了头。

两年前,张克学拿到了深圳市深云村经适房小区 12 栋 B 座 12C 的钥匙,但因为楼板渗水、墙体开裂等原因,新房一直没有装修。

5 月 4 日,本是入住两年整的日子,新房还是两年前的毛坯房。

张克学曾拉起横幅维权,后被施工方告上法庭,诉他名誉侵权。“好不容易买到一套经适房,原本是件开心事,但房子开裂,反而搞得心烦气躁。”张克学一脸无奈。

在深云村小区首批 683 户经适房业主中,由于建筑裂缝至今未装修入住的,远不止张克学一家。

至今,深云村小区不少阳台上还挂着红底白字的诉求,上面写着“维权”、“墙体裂开了”、“天花裂开了”等字眼。

“优质工程”楼板开裂

业主在裂缝处倒下 3 瓶矿泉水,缝隙处直冒气泡,水很快渗透到了二楼天花板

2009 年,眼看着“房会越建越远,房价会越来越高,房子会越建越小”,在深圳迎宾馆工作的张克学决定买房,“必须买,否则没机会了”。

张克学选了一套三室两厅,90.86 平方米,总价 41 万。房价不到附近商品房的一半,但 8 万的首付仍让张家人伤透脑筋,“5 万多是借来的。”

张克学申购的经适房在深云村,是“市政府投资项目,深圳市的民生工程,整个小区 16 栋,3735 户”,总投资 12.3 亿元。

深云村首批业主 683 户,以张克学类似的低收入者为主,超过 9 成第一时间办理入住手续。张克学讲,当时大家认为,“政府工程,质量自然没话说”。

并且,深云村项目,在工程建设方面“荣誉满身”。

深云村项目的工程质量,“在 2008 年第二、三季度全市大检查中两次名列全市第一;安全文明施工被评为‘市样板工地’”,并且“被评为省、市双优文明工地,深圳市优质结构工程”。

然而,“优质工程”一交房就出现了楼板开裂的问题。

深云村 12 栋 A 座 3C 户的业主李先生,是一名“搞建筑”的专业人士,拿到钥匙的第二天,他发现自家的楼板裂开了。

“起初是水泥地面有裂缝,我扒开水泥块,发现下面的混凝土也裂开了口子。”李先生说。

今年 4 月 29 日,他回忆说,发现问题后,他在裂缝处倒下 3 瓶矿泉水,缝隙处直冒气泡,跑二楼去看,“水很快渗透到了二楼天花板。”



4 月 20 日,深圳深云村 12 栋 B 座 12C,业主张克学家的阳台,因为裂缝等问题,至今未装修。

“这说明裂缝已经贯通了。”李先生说。因为楼板漏水,楼上楼下两家长至今没有装修入住。

深云村“裂缝通病”

那些都是建筑行业很难克服的“通病”,属于质量缺陷,在条例规定的保修范围,可以保修

2011 年 9 月底,张克学凑齐了装修费,开工没两天,他家便遇到和李先生家一样的“麻烦”——楼板漏水。

张克学说,装修第二天,工人在楼板上洒了点水,没过多久,楼下的邻居上楼敲门,说天花板湿了。一检查,发现是地板有裂缝。

后来,张克学得知,在首批入住的 4 栋楼中,有 3 栋楼的业主反映问题,而他入住的 12 栋,投诉率最高。

深云村 12 栋楼的业主魏少东拿出一份有业主签名的统计表说,截至 2012 年上半年,12 栋楼(A 座/B 座),反映裂缝问题尚未解决的业主有 143 户,包括张克学。

除了楼板开裂渗水,一些业主还发现房屋的墙壁、天花板出现了“裂缝”。

2010 年 12 月底,12 栋 B 座 11E 户的业主潘振煌搬进新家,便听说当时装修好的大批业主家的房屋出现裂缝,他的新家拿着手电筒,发现装修好的回房“满房手电”——客厅天花板出现不规则裂缝,细数有 8 条,主卧和客房,天花板和墙壁也开裂。

今年 4 月 21 日,记者到现场看到,这些裂缝肉眼可见,墙壁裂缝一般都是自上而下,从天花板一直裂到地面。

潘振煌用铅笔画“X”,记录裂缝走向,“时间一长,发现裂缝有延伸变长的趋向。”

“早期问题集中在 12 栋,后来,9 栋、14 栋以及 16 栋,不断有房屋开裂。”业主魏少东说,2011 年 12 月,深云村第二批 1684 户业主装修入住,新的楼栋也有房屋出现开裂。

“业主反映的问题,集中体现在墙面(剪力墙与砌筑墙体交接处)和楼板(预埋管线部位)的裂缝。”今年 4 月 23 日,深圳市住建局答复,针对投诉,施工单位和市住建局曾先后五次组织专家论证,“专家组一致认为

发现的裂缝为非受力裂缝,不影响结构安全。”

同时,该局称“执法检查中,未发现偷工减料的情况。”

“那些都是建筑行业很难克服的‘通病’,属于质量缺陷,在条例规定的保修范围,可以保修。”4 月 25 日,深圳市住建局质量安全监管处副处长梁伟桥说。

质量问题不止一地

除了深圳,近两年,不少城市保障房也被爆出渗漏、开裂等类似问题与深云村隔路相望的“桃源村三期”,是深圳市首个经济适用房项目。桃源村三期共有高层住宅 12 栋,总计 2760 套,该项目原本是深圳 2007 年重大“民心工程”,最后却成了“伤心工程”。

媒体报道,2009 年初,桃源村三期业主入住后发现,装修合同约定的抛光砖后来变成耐磨砖,水龙头、水管、门窗所用材料质量差,合同注明的“防火防盗门”,“一拳头就能打穿”。

桃源村三期施工单位最后被查实偷工减料,被主管部门处罚。

实际上,保障房被爆出渗漏、开裂问题,不只是出现在深圳。近两年,全国各地不少城市出现类似的情况。

在安徽省安庆市,太湖县最大拆迁安置小区——龙安商贸小区,2010 年底,50 多户居民的房屋陆续出现承重梁、屋面、外墙裂缝和渗水等现象,部分住户甚至出现楼板踩穿、房屋沉降等严重现象。安居房变成“闹心房”,不少人家难宿,顶着酷暑借住在外。

2010 年 10 月,北京大兴区明悦湾保障房项目部分楼栋被拆除。这是北京保障房建设中首次因质量问题拆除重建的案例。

该项目由北京日月房地产开发有限公司开发建设,于 2009 年 12 月开始动工,拆除前有的已建到第 9 层。

2010 年 4 月,国家检测机构对该保障性住房项目进行全面检测时发现,该项目由于混凝土强度存在问题,不能满足结构抗震要求。

有关部门最终决定,拆除 8 栋楼中的 6 栋,另外 2 栋进行局部加固。

“瘦身”钢筋混入

“瘦身”钢筋的伸张力被破坏,即钢筋会变“脆”,这对建筑质量的影响主要体现在抗震性方面

除了在深圳深云村项目中,张克学等业主发现裂缝、漏水等问题,其他省市的保障房还出现了“瘦身钢筋”问题。

据媒体报道,2011 年 7 月 25 日,海南省质量技术监督稽查总队根据群众举报,在文昌市文城镇政府保障性住房工地上发现 345 吨不合格钢筋。

海南省质量技术监督稽查总队副总队长郑延安介绍,质检报告显示,除了 10mm 型号钢筋合格外,其余 12mm、14mm 等 7 个规格型号钢筋的质量均大大低于国家标准。

该工地第二标段的 22mm 螺纹钢钢筋,其重量偏差结果为“-16%”,是国家“-4%”的最低偏差标准的 4 倍。

郑延安称,这种重量偏差严重的不合格钢筋被称为“瘦身”钢筋,由于偷工减料,使原本应达到标准的钢筋“瘦了”一圈。“如此‘瘦身’的钢筋一旦投入使用,对房屋安全会造成巨大的隐患,其后果不堪设想。”

在此前,广西住建厅曾通报,在督察组随机抽查的 20 个保障性住房项目中,部分保障性住房被查出存在砌筑质量不高、使用“瘦身钢筋”、项目管理人员不到位等问题。

使用超拉的钢筋无法保证建筑的质量安全。

陕西省建筑科学研究院总工程师吴成才介绍,“瘦身”钢筋的伸张力被破坏,即钢筋会变“脆”,这对建筑



业主阳台上挂起「豆腐渣工程」横幅。

质量的影响主要体现在抗震性方面。房屋受到地震等巨大外力作用时,伸张力好的钢筋会随建筑的变形而被拉长,从而减缓其倒塌过程,延长人的逃生时间,而被过度冷拉变“脆”的钢筋则会突然断裂,使房屋迅速倒塌。

偷工减料监管难

偷工减料导致的最终结果,轻则影响业主的居住环境和舒适度,重则改变房体的抗震级别

一些地方的保障房为什么会大面积出现“质量瑕疵”?

有专家归咎于保障房造价成本过低,“在很低的成本控制下,依靠制度和监督,只能让保障房质量不出问题,并不代表保障房质量能具备舒适的居住功能。”

据报道,2011 年准备建设的 1000 万套保障房,是按每套住房 60 平方米面积计算;住建部计算总投入需要 1.3 万亿元,折合每平方米的成本为 2166 元,成本包含了税费、土地成本和资金成本。

“低成本投入,让不少参与企业仅能获得微薄利润,容易出现偷工减料的现象。”一位业内人士自曝内幕。

据该业内人士介绍,施工方即便偷工减料降低成本,也大都不敢改变主体设计,比如主筋型号,但施工方有可能通过改变辅料来降低成本,比如把直径为 16mm 的盘条换成 12mm;外墙原本规定贴砖改为刷涂料等。

业内人士说:“这种偷工减料导致的最终结果,轻则影响业主的居住环境和舒适度,重则改变房体的抗震级别。”

另外,北京大岳咨询公司总监李伟说,保障性安居工程由于造价低,很多监理公司接下业务后,没有派人到现场,或没有派专人去现场做监理。

张克学所在的深云村 12 栋,监理单位是深圳市龙城建设监理有限公司。

4 月 26 日,该项目总监张光明称,龙城监理中标标段十一栋楼配备了 22 名驻场监理,平均每栋 2 名监理。

然而,对于深云村同一户型相同位置为何从顶楼裂至底楼,4 月 29 日,张光明称,他也不清楚,“正在咨询专家,暂没结论”。施工方越众公司拒绝对此发表评论。

目前,深圳市住建局一官员说,接业主投诉后,已责成相关责任单位对质量问题进行保修。但据施工方深圳市越众公司反馈,维修工人与业主联系,却不让进门,原因是业主提出了经济上的赔偿要求。

“偷工减料仅是导致保障房质量问题众多因素中的一部分,质量问题关键还是监管不到位。”北京师范大学房地产研究中心主任董藩说。

(据《新京报》)