

# 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”、“天花板裂开了”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”的专业人才，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，他回家拿着手电筒照，发现装修好的新房“满房开花”——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”，不少人有家难宿，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。

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，出现质量问题的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》）



业主阳台上挂起“豆腐渣工程”横幅。