

漏水就像建筑癌症 预防维修困难重重

中国建筑根治顽症期盼“第一刀”

家住北京一高档住宅区的郭小平(化名)总是担心,自家的屋顶会不会再“下雨”。

郭小平家住顶层,住了没几年,天花板就开始渗水。他跑了好几个地方,折腾了大半年,都没能讨个说法。后来楼下邻居的房子出现侧漏,所遇挫折如出一辙,邻居干脆把屋子租出去,“免得看着闹心”。

建筑漏水绝不仅是一两个家庭的苦恼。有业内人士称,中国建筑工程渗漏率居高不下,除了业主们看得见的顶漏、侧漏,还有看不见的“底漏”。但严重的底漏可能导致建筑从根部开始烂了。

“漏水就像建筑的癌症。”中国防水材料工业协会专家委员会委员张玉玲说,要治建筑的“渗漏病”,不仅是技术问题,还涉及一系列复杂问题,“治标不难,治本难。”

渗漏问题到底有多严重

刚开始漏水时,郭小平先去找了开发商。但开发商告诉他,由于已经过了保修期,他们不负责。

按照 2002 年 5 月 1 日起实施的《住宅室内装饰装修管理办法》,在正常使用条件下,住宅室内装饰、装修工程的最低保修期限为两年,有防水要求的厨房、卫生间和外墙面的防渗漏为 5 年。

郭小平居住的房子就是刚过 5 年保修期后开始“下雨”的。为此他找到物业,但物业也不置可否。

如果房子是一件可使用 70 年的商品,难道购买后就没法保修了?郭小平想到,当初买房时房款的 2% 是房屋维修金,他想用这笔钱给自家修房。物业的回复是,要动用这笔资金,需召开全体业主大会讨论并取得同意,且需要每一个业主签字。这对郭小平来说,无异于“完不成的任务”。

有时郭小平盯得急了,物业人员就提半桶沥青,去楼顶有裂缝的地方,糊几块黑色的补丁。但这种补丁顶多一两个月就会裂开,房顶照常“下雨”。

房屋渗漏已成为业主们的维权焦点。据青岛市管理部门通报,2010 年该市有 121 家房地产开发企业因工程质量问题被投诉,其中多数是屋顶裂缝漏雨、卫生间漏水、车库渗水等。在河南郑州,每年支付的房屋维



修资金超过一半用于堵漏。

还有很多居民像郭小平一样,因为拿不到维修资金,只能自己掏钱请专业公司维修。

漏水问题无处不在,大型土木工程也难独善其身。2011 年 7 月 12 日,高铁南京南站刚建好不久遭遇暴雨,出现漏水和地基下沉。

渗漏问题到底有多严重?在近日举行的 2012 “中国建筑地下防水质量与建筑安全”论坛上,有业界人士透露,中国建筑工程渗漏率达 80% 以上。在长期从事建筑防水材料研究和开发的北京龙阳伟业公司董事长王伟看来,中国建筑工程渗漏率可能达到 90% 以上,甚至更高。“官方论坛透露的数据是 80%,很可能是因为剩下那 20% 的地方目前没有水,所以无法检测建筑物是否漏水。”

但中国建筑协会一位负责人并不认可上述数据,“这只是业内人士的所见和感受,建筑渗漏情况是比较严重,但 80% 或者 90% 未必科学。”据其介绍,在上世纪 90 年代进行的调

查中,建筑渗漏率约为 60% 左右,但近年来,即使是行业协会想取得确切数据也越来越难,“下面捂着掖着,谁能让我们摸清真实情况?”

短命的防水材料

渗漏病严重是由于我国防水水平落后吗?恰恰相反,中国目前的防水技术规范非常严格,材料和技术的水平越来越高,验收合格率也逐年升高,而与此同时,高渗透率一直未能改善。这个悖论被业内称为“三高痼疾”。

在张玉玲看来,建筑漏水最主要的原因是材料,目前防水材料的寿命和建筑寿命是不能配套的。

她介绍说,使用国标的防水材料按要求施工,建筑的防水时间可达二三十年,时间久了,建筑物渗漏可能性会变大,“所谓的防水材料寿命指的是实验室的数据,在实际中建筑物被风吹日晒,雨打水浸,很难达到理论状态下的寿命。”

目前市场上假冒伪劣防水材料横行,有的材料只能使用两三年,与国标的规范时间相去甚远。

“招标中一味低价中标的原则给假冒伪劣防水材料提供了生存空间。”张玉玲说,在招标具体操作过程中,一般技术标只占 40%,这就导致谁的材料便宜就选谁的,“开发商难舍牟利冲动,伪劣材料有机可乘,最终使用的材料质量可想而知。”

而在王伟看来,比材料防水形势更严峻的是结构防水,“结构防水和表面防水的本末倒置,使得人们形成一个错误的观念,以为建筑防水就是材料防水。其实,好的防水材料不等于好的工程。”

形象地说,建筑漏水除了有顶漏、侧漏,更可怕的是底漏。王伟记得,北京某交通枢纽上曾有一座 18 层的建筑被定点爆破拆除,当时施工人员在不同楼层设置了 3 个爆破点,按照设想,该楼应该在爆破点断开。但爆破后楼体震动,直接从地下室齐刷刷地断了。

“这说明那个建筑的渗漏使建筑物从‘根’开始烂了。”王伟说,如果建筑结构不够牢固,在外面涂什么样的防水材料都难以解除安全警报。

无法形成有机整体

在快速的城市化进程中,大量建筑拔地而起,但相应的管理链条并不完善。

张玉玲说,尽管材料不过关是导致多数建筑漏水的直接原因,但设计、施工、管理等环节也很重要。也就是说,即使将材料的高性能追求到极致,也未必有好的防水效果。“建筑防水是一个多学科的专业,但在实践中,搞建筑设计而不懂防水材料的情况大量存在。他们无法形成有机的整体。”

张玉玲认为,在材料、设计、施工和管理等各个环节上,应有一个统一的监管部门。

王伟说,把建筑防水与材料防水挂钩的做法,实际上也在为建筑中的责任方开脱责任,“一张防水材料包裹住了建筑的结构防水问题,也遮蔽了相关责任方的责任。一旦出现漏水,建筑结构和防水材料相互推脱,公说公有理,婆说婆有理。”

另一位不愿透露姓名的专家则表示,工程的监理本应代表甲方去监督施工方,但在实际过程中,监理形同虚设、两头不管的现象相当普遍。而且,建筑问题背后存在的腐败难以根治,即使发现问题,也被层层掩盖。加强检验是否能倒逼这些环节有机整合?

有 6 年验房经验的武汉验房师宋金强说,如果业主人想检测防水材料,除非他质疑防水材料有问题,然后向法院提交起诉书,才有可能进行。而且,建筑防水检验只能检测当时的情况,几年之后谁也不能保证。

在他看来,即使业主能够得到检测防水材料,问题也不一定能够得到解决。“如果房子在保修期内,房地产开发商会拖延或是推诿,就算维修最多也只管几年,最坏的情况则是,根本就修不好。”

“但是,这个问题必须要解决,因为漏水必然影响建筑的寿命。”王伟说,随着城市化的发展,建筑物总量迅速增加,建筑寿命的问题不容忽视,“想根治病症,总要想办法开出第一刀。”

(据《中国青年报》)

冷暖交锋楼市阴晴未定

专家:炒房最好时机已过

市场见底、成交量回暖和新地王的出现,让开发商和购房者已经对市场未来的大势做出“向好”的判断。只是,在宏观调控的当前,买或不买,买这个还是买那个都是一个不小的问题,政策会不会越来越严,也众说纷纭。关于这些问题,我们还是看看专家们究竟是怎么说。

北京科技大学管理学院教授 赵晓:

炒房最好的时机已经过去

政府近来出台不少政策使得楼市有回暖的迹象。尤其降息政策一出,不少投资者认为将刺激房价上涨。但这次降息受制于限购政策和目前仍然相对高企的房价,业内专家对新一轮的涨价热潮并不抱有所望。

“过去买公寓,平均年回报率在 15% 以上,除去利率还有很多可赚。怎么买房都赚钱,阿猫阿狗都可以赚钱。”但据赵晓教授观察,上一年购入

的房子价格根本没有上涨,部分还降价了,即使小部分房子有涨价,也是涨了百分之几,还没赶上 GDP 的增长速度。因此炒房的时机已过,投资者应该转型理性投资。

中欧国际工商学院经济学与金融学教授 许小年:

高房价的根本原因是供需失衡

许小年认为,在供需关系紧张的城市,房价在短暂的下跌后,又呈现出反弹之势。“高房价的根本原因是供需失衡。”

需求层面不仅包括“刚性需求”也包括“投资、投机需求”。他指出,如果将收入、婚龄人口、城镇化等因素决定的需求称为“刚性需求”的话,对“弹性需求”或者“投资、投机需求”影响最大的就是通胀预期、替代性投资品以及未来房屋供应。预期未来通胀越高、持续时间越长,购买实物产品以保护储蓄价值的冲动就越强,当期

房价也就越高。

北京华远集团董事长 任志强:

地王由土地供应严重不足催生

对于目前频繁拍出地王的现象,任志强则认为,土地价格升高,倒过来可以看出,哪个地方出地王,是因为哪个地方的城市土地供应严重不足。

任志强表示,如果国家用一种价高者得的方法拍卖土地,每一块土地都是地王,如果不能成为王,不能举最高价,企业能拿到土地吗?换句话说,大家普遍意义上认为,企业拿了一个高端价。对于国企在房地产行业近期的活跃,任志强认为,目前国企的投资从 11% 到了 22%,其实大部分市场还在民企手上,占到 85%,不像钢铁、煤炭等,国企已经占到半壁江山或者更多。

经济学家 郎咸平:

投资房地产应瞄准高端和低端产品

目前中国房地产市场呈现“M

型消费”特征,14% 的老百姓只买高端的产品,使得高档产品一片火爆,而普通老百姓纷纷购买低档产品,这样就使得中档产品逐渐萎缩。因此,郎咸平建议,投资房地产市场应瞄准高、低端这两个市场区域。

郎咸平认为,中国的房地产产品分为住宅产品和商业产品,投资者应该各有侧重点,住宅产品的收益来自于刚性需求和保值性,而商业产品的收益则来自于地区的商业发展氛围,也就是说商业地产的选择等同于地域选择。

北京师范大学房地产研究中心主任 董藩:

“限购取消? 请神容易送神难!”

对于明年限购政策可能会取消的传言,董藩认为,请神容易送神难,限购政策一头扎进了“死胡同”,想调都调不了,想取消更难。在我看来,限购限贷“违法”,要找到“合法”的替代

才能取消,但现在就是找不到。更为重要的是,经济虽有明显下滑,但还没有到很严重的地步,因此限购很难被取消。

董藩认为:首先,限购限贷政策并没有取消,随时可能紧一紧;其次,一手房库存量仍比较大,消化需要一段时间。所以如果资金实力雄厚,可以选择买房,毕竟房价始终是曲线上涨的。

合富置业首席市场分析师 龙斌:

长远来看买房子一定不会亏

龙斌认为,需要买的才是刚性需求。既然需要购买,就不要受到政策的影响,不要因为政策不买。

龙斌进一步分析,如果能用合适的价格,在合适的区域,购买一套合适的房子,那是一件非常幸运的事情。不过,这种机会比较少,关键还要看购房者需要什么房子的房子,第一,现在需不需要买房子;第二,想买哪里的房子,什么样的房子;第三,有没有购房能力。这三条满足了,就可以考虑购房。长远来看买房子一定不会亏。

(大河)