

# 85.1%受访者称 所在小区出现过“楼水水”

清华大学建筑学院教授周燕珉感叹，我国住宅之所以存在质量通病，是因为近年来住宅建设速度太快了。绝大多数开发商盖房都在赶着把资金全部回笼，再去开发新楼盘。这种急功近利导致从设计到施工都没有精益求精的想法和时间。而工程建设“一快就会糙”，尤其是防水、排水等基础的、看不见的工程更不会用心做。每个环节都“差不多就行了”，积在一起就是大问题。

近期，全国各地不少楼盘在大雨后暴露出质量缺陷，比如顶层漏水、底层被淹、墙面渗水等。这些问题楼盘被网友称为“楼水水”。有多少小区出现过“楼水水”？当遇到住宅质量问题时，人们怎么办？

近日，中国青年报社调中心通过民意中国网、搜狐网和题客调查网，对 2829 人进行的一项调查显示，85.1%的受访者所在的小区出现过“楼水水”。受访者中，80 后占 19.9%，70 后占 42.3%，60 后占 22.9%。

**“很多房屋质量问题都被高房价掩盖了”**

对比了 3 个月，上海市市民王女士终于在今年 3 月买下了上海浦江华侨城四期的一套房子。这是双方家庭出首付，为她和先生准备的婚房。虽然收房时发现层高不足，墙面不平、裂缝等缺陷，但是听说新房普遍有这些问题，考虑婚期为重，他们还是满怀希望地装修了。眼看就要入住，然而 8 月 9 日一场大雨过后，外墙渗进来的水把铺好的地板都泡起来了。

王女士很心痛。想当初，她还很庆幸能在房地产调控价格回落时买上房，“质量真没怎么考虑。华侨城的楼盘品牌这么响，谁能想到房子问题也这么多？”她向小区二期的业主打听怎么解决，老业主无奈地回答已经“习惯了”，每年都是“漏了修，修了再漏，然后再修……”

人们遇到的住宅质量问题有哪些？调查中，排在前三位的分别是：漏水、渗水、积水（81.8%），公共设施不足（54.3%），墙面裂缝、破洞（53.3%）。接下来依次为：主体工程质量有问题（35.4%），开发商乱改设计（30.3%），层高不够（28.8%），地面塌陷（25.9%），精装修质量差（20.3%）等。

对于目前住宅的整体质量，仅 12.4%的人感觉较好，32.7%的人感觉一般，54.3%的人感觉较差。

“现在很多房屋质量问题都被高房价掩盖了。”中国消费者协会法律顾问邱宝昌律师，在接受中国青年报记者采访时说，人们往往最关心的是怎样才能买到稍微便宜的房子，而忽视房屋质量。由于商品房预售制，消费者买房时通常看不到现房，只能通过开发商的宣传了解情况，而开发商通过预售这种形式，已经收回了大部分投资，获取了利润，就没有提高住宅质量的动力。

中国社科院金融研究所研究员易宪容则认为，目前对于住房的投机炒作仍然存在，相当一部分人把房子当成赚钱的工具，只想尽快倒手赚钱，根本不会去关心房子的质量。而且，我国房地产市场还处于卖方市场阶段，没有足够的市场竞争，在监管不力的情况下，住宅质量难以保障。

住宅质量问题频现的原因有哪些？调查显示，86.0%的人感觉“监管部门不尽责，走过场”；79.4%的人认为“开发商为赚钱偷工减料”；45.8%的人认为原因是“商品房预售，交房时才能检验质量”。

清华大学建筑学院教授周燕珉感叹，我国住宅之所以存在质量通病，是因为近年来住宅建设速度太快了。绝大多数开发商盖房都在赶时间，赶着把资金全部回笼，再去开发新楼盘。这种急功近利导致从设计到施工都没有精益求精的想法和时间，一些原本需要几年才能建好的房子，在一两年内就交付使用。而工程建设“一快就会糙”，尤其是防水、排水等基础的、看不见的工程更不会用心做。每个环节都“差不多就行了”，积在一起就是大问题。

“开发商一般不会去盖高于国家标准的房子，特别是隐蔽工程部分。”知名物业管理专家舒可心表示，住宅建设要经历规划、勘探、设计、施工、监理、竣工验收等环节，随着城市发展和极端天气越来越多地出现，这些环节的标准也应该进行相应调整。现在建筑材料的使用比较混乱，有五花八门的工艺工法，政府要加大监管力度。对于违法违规行为，一定要严厉惩处，不能把责任都推给“临时工”。

舒可心指出，小区物业管理不善也加剧了住宅问题的发生。在北京“7.21”暴雨后，他走访了几个小区发现，不少排水提升泵多年未检修，一拉链子都断了；还有的物业人员根本不知道备用泵在哪里。

调查显示，73.8%的人认为对住宅质量问题惩处不够，46.5%的人指出“物业维护管理不足”。

**“业主弱势地位不改变，怎么会有质量过硬的房产”**

家住辽宁省沈阳市和平家园的郑先生，每年雨季都过得提心吊胆，因为他住的顶楼房顶一下大雨就漏水。前几年，他年年都找开发商，开发商一直让物业去



修，但就是修不好。今年房子过了质保期，小区换了一家物业，根本就不给修了。

郑先生还买了房屋保险，然而前不久下暴雨报案时才得知保险范围只限于屋内。他质疑，“既然屋内可以因暴雨给赔偿，为什么屋顶就不属于赔偿范围？”保险公司回答，“必须提供第三方认证。”于是，他又去咨询房屋鉴定公司，被告知不受理个人业务。郑先生很困惑，“我买房时就缴纳了维修基金，又买了保险，可现在漏水就是没人给修。有时漏到楼下，邻居就会天天找我。我该怎么办？”

房子渗水也把王女士的生活打乱了，她一到周末就去交涉房子的事，开发商把责任推给承建商，承建商不承认是防水问题，拖着不给修。她每天都在 QQ 群里和其他遇到漏水问题的业主讨论到很晚，有人找过设计院的朋友来看房，也搞不清楚开发商到底有没有做墙面防水；有人说找专业验房公司看到底是谁的责任，大家共同承担费用，但不知道哪家公司可以信赖……王女士感到有些心力交瘁，“难道，真要去法院起诉吗？”

遇到住宅质量问题，人们通常

怎么办？调查中，59.4%的人首选“找物业修理”；45.6%的人“认倒霉，自己修”；29.2%的人会“找开发商解决”；24.3%的人选择“向相关部门投诉”；22.8%的人会选择“联合其他业主维权”；仅 6.6%的人选择“起诉”。

天津市市民王洪认为，目前业主投诉维权成本太高，作为个体与开发商抗衡力不从心。“从现行法规和实际操作来看，业主都处于弱势地位。这样的状态不改变，怎么会有质量过硬的好房子？”他建议，强化建设住宅的标准及违约惩戒，从法律角度规范开发商和质量监管部门的责任，比如，楼房防水年限究竟应该保几年？维修基金需要业主同意的条件是否应该改得更合理？物业是否应该保存详细的施工图纸，以备紧急维修时参考查看？

在邱宝昌律师看来，严重的商品房质量问题很难协商解决，政府应该从制度层面制定切实有效保护业主的相关规定。他认为，业主在权益受到侵害时应该依法理性维权，比如，向消费者保护协会反映情况；向住建委投诉、举报；向人民法院提起诉讼。

**“普通购房者什么时候能不再为质量问题伤脑筋”**

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌指出，解决住房供不应求促进房地产市场健康发展的当务之急。住房的卖方市场状况导致开发商缺少把产品做精的动力，因为只要能拿到土地，无论谁开发、开发成什么样都能卖出去。只有增加住房供应量，把房地产市场调控成买方市场，开发商有了压力才能在住房质量上下工夫。

“政府还应该改变期房市场的局面。”顾云昌说，现在的一手房通常只能看效果图，一些开发商难免虚假宣传。期房变成现房，毛坯房变成精装房，应该是我国住房市场的发展方向。

调查显示，55.9%的人建议取消商品房预售制；30.6%的人希望增加住房供应，让消费者有更多选择。

民意中国网一位网友留言说，“现在暴雨等极端天气倒成了检验房屋质量的‘第三方’，本来应该为房屋质量把关的质检部门应该承担什么责任？一个个优质工程不是从他们手里批出来的吗？普通购房者什么时候能不再为质量问题伤脑筋？”

舒可心认为，目前在楼盘设计、建筑施工以及物业管理中都存在监管缺失的问题。政府要加大对房屋质量的监管，关键在监督好开发商。有好的开发商就有好的监理和承建商，开发商要求严，房子就盖得好。至于物业管理，业主们不能完全指望政府监管，要学会选好的物业服务企业，要学会自己监督或聘请自己信任的机构和专家监督物业服务企业。

调查显示，86.8%的人期待对住房质量监管部门实行问责制；70.0%的人期待完善相关法律法规。46.6%的人认为物业管理要尽职尽责；39.8%的人认为开发商设计施工需要精益求精。

周燕珉表示，日本房屋的设计施工经验值得我国借鉴。日本关于房屋的法律规定很详尽。他们的设计非常细致准确，会考虑多方面的情况进行设防，比如设计地面与墙面间没有接缝的“整体浴室”等，从源头防止用水点漏水。

“其实关于防水等设计做法并不难，我国的问题就是重视不够。”周燕珉说，我国应当在住房的安全性和耐久性方面舍得投入，提倡建设 100 年甚至更长寿命的住房。尤其对管线等隐蔽工程更要重视，保证管线可更新、可维护，与结构体同寿命。

让周燕珉忧虑的是，现在有质量问题的住宅，修修补补还能过得去，但是再过 10 年、20 年，管线等隐蔽工程很可能统一暴露出质量问题，那才是最难的时候。“这些年全国住宅建设量非常大，而对于设施设备的老朽及更换问题，考虑的并不周全。过去只有几层的砖混小楼好拆，以后这么多高层住宅都要大拆大改吗？这会给国家和社会造成多大的浪费？”

（据《中国青年报》）