



■《业主崩溃:我花21万元买了个水帘洞》后续

地下室渗水为啥成许多高楼的通病

记者采访建筑、防水、监理等部门及工程专家

偷工减料是顽症 标准过低是病根

一场台风之后,人们发现台风竟成了检验房产质量的最好机会。那些地下室潮湿、渗漏水的小区的质量问题彻底“原形毕露”。

在广大市民对小区地下室潮湿、渗漏水问题的不断反映之下,本报记者先后调查报道了银泰城汇悦湾、海曙区中梁壹号院、象山海御官邸以及余姚中梁九号院等。然而这只是反映的问题中的一小部分。小区地下室潮湿、渗漏水问题已成为一个多发现象。

为什么有这么多的小区渗漏水?这房产质量验收又是怎么通过的?记者进一步展开调查。

□记者 陈善君 文/摄



海曙中梁壹号院,地下停车库墙面色差可见。



象山海御官邸小区地下车库潮湿积水。



余姚中梁九号院地下车库墙面上打满了注浆孔修补。

原因

严重渗水漏水 主要是施工质量问题

针对众多小区地下室存在的潮湿、渗漏水问题,记者先后采访了房屋设计研究院、建筑防水协会、监理公司以及住建部门等许多专家。

宁波市房屋建筑设计研究院一名工程师接受记者采访时说,潮湿和渗漏水是两种情况,一种是通风不畅造成空气湿度大,包括冷凝水的产生造成的潮湿问题;但是渗漏水是房屋的建筑施工质量问题。

地下室潮湿的情况,如果仅仅是空气不流通,湿度是有限的,不会特别多,并且通过加强通风,比如开风机、除湿器等都能得到缓解。但是如果是建筑渗漏水那就是施工质量的问题了。

建筑设计研究院工程师说,渗水比漏水要轻一点,但都是建筑施工质量问题。地下室渗水不仅仅是地坪,还有侧墙、天花板都可能渗水,因为地下室这几个面外边都可能是泥土层,都有触水面,都需要防水,防水施工没做好就可能渗漏水。

“要解决渗漏水问题,单靠加强通风是没有用的!”建筑设计研究院工程师说,哪怕空气干燥了,渗漏点没修好,还是会积水。

背景

防水工艺不同 质量和成本差异巨大

宁波市建筑防水协会工程师章先生,从事建筑防水工程很多年,是防水工程方面的专家。他告诉记者,建筑地下室的防水工艺分很多种,每种施工成本、材料成本、防水工艺以及防水效果等都相差比较大。

章工程师向记者介绍,地下室的防水顶板(天花板)、侧板(侧墙)、底板(地坪)都要做防水工艺,除非是一些有特殊防水要求的建筑需做高等级的二道防水,一般的商品房都是常规工艺,做一道防水。但同样是做一道防水,还分成几种防水技术:有在水泥中渗入防水原料做防水层的;有常规使用比较多的铺设自粘型防水卷的;还有一种成本较高,质量较好的高密度聚乙烯自粘胶膜防水卷材。

章工程师说,一般用得较多的是常规的铺设普通自粘型防水卷,但这种防水卷材料也有好和差,厚度有的1.5毫米,有的2毫米,价格差距很大。

“开发商想节省成本,就不会使用太好的材料,而且可能工序上都会减少。”章工程师给记者画示意图,地坪的防水工艺的构造有好多个层次:第一层是铺水泥找平层;第二层铺上防水自粘卷材;第三层再是铺水泥找平层;第四层再浇筑水泥底板,也就是地坪表层。但开发商为了减少成本或赶工期,有可能就省去其中某些工序。

揭秘

减成本和抢工期 开发商赚快钱套路多

“如果防水材料用得比较差或者工艺没做好,很容易发生渗水。”宁波市建筑防水协会工程师章先生说,防水自粘卷材是在做地下室的时候就已经铺好的,此后随着楼房的继续建造,房子会发生一定程度的沉降,这种物理沉降是正常的,却会给防水材料带来影响。如果防水材料质量比较差,就会发生破裂。

防水卷一旦发生破裂,地下水就会渗到上面,因为普通防水卷与上层的水泥找平层是贴合关系,并不是粘合,所以水很快就会蔓延整个找平层,一旦地坪有开裂,水就会渗到地坪上面,形成积水。

“如果采用材质好的防水卷材,防水效果就会好很多。”章工程师说,比如厚的防水材料就不容易破,还有使用成本较高的高密度聚乙烯自粘胶膜防水卷材,这种防水材料是双面粘合在上下两面找平层水泥上,哪怕有一处开裂漏水,也难以蔓延,只要这一处补漏就行。

建筑行业相关业内人士也对记者说,但事实上一些开发商为了节省成本、抢工期,不会使用好的防水材料,防水工序也是能减则减。甚至一些开发商根本不用防水卷材,而是使用最简单的、成本最低的,在地坪层水泥里掺入防水原料,但这种一旦发生地面开裂就防不了水了。

宁波宁大建设工程监理公司的工程师何先生说,地下室侧墙、顶板的防水除了迎水面和内面都要做好防水外,还对外围的回填土有要求,就是不能使用透水性不好的淤泥土,而是要使用透水性好的疏松土,不致于使外围土层积水渗入墙面。

“还有开发商抢工期进度,也会导致防水问题。”何工程师说,现在有些明明要八九天盖一层楼的,四五天就盖好了,混凝土都还没有完全硬化,势必出现开裂渗水。

漏洞

可能迫于开发商压力 验收把关不严常发生

既然房子一交付就出现潮湿发霉、渗漏水的情况,为什么之前的验收能够通过?记者从建筑行业相关专家处了解到,这当中存在工程验收把关不严的情况。

记者采访中,一名建筑工程师举了一个例子,曾有一家开发商为了赶工期、减成本,要求设计单位将维护结构设计进行缩减。设计单位为了做这个项目,没办法,只能在设计上“连砍三刀”缩减工序,最后只好在图纸上注明:“维护结构设计如果出现问题,开发商自负”。

那么,难道监管验收都没有防控吗?从事建筑工程监理的何工程师告诉记者,现在房地产项目的竣工建收,主要是“四方主体”,即业主(开发商)、设计、施工、监理四个单位,而政府建设部门只是对项目进行备案,有监督检查的职能,但并不参与具体的商品房的工程验收。

靠业主、设计、施工、监理四个单位的验收主体,很大程度上都抵不过开发商的压力。

有建筑工程师表示,有时候验收时发现建筑工程存在问题,开发商就会说服验收单位,通过事后修补的方案,“摆平”各验收单位。

记者在采访中,很多专家也指出,宁波应该根据本地特点,提高商品房建筑防水标准。宁波市房屋建筑设计研究院工程师表示,宁波地处东南沿海,潮湿多雨的气候给建筑防水提出了更高的要求,因此宁波最好能提高建筑防水标准。

宁波市建筑防水协会工程师也表示,对于宁波的气候,完全不能和北方干燥的气候相比。因此不能按照常规的防水标准造房子,“宁波应该有自己的建筑防水标准,只有这样才会让业主住得更安心。”

现代金报·金生活188俱乐部

工作时间:周一~周五,宁波书城·书香文化园小木屋D4(9:00-11:30)

咨询热线 0574-87633136 87633139