1. 深圳市沉降探究
2. 新闻总结

[深圳23年老小区开裂沉降业主呼吁改造，部门：经鉴定非危楼-咚咚地产头条-深圳房地产信息网 (szhome.com)](http://news.szhome.com/356110.html)

深圳市罗湖区大地苑小区建于1997年，2栋8层的楼梯房，居住着308户业主。因2013年泥岗地铁站修建，地铁基坑紧挨小区一栋主楼体开挖，施工过程中楼体出现了下沉和倾斜现象。据此前第三方出具的相关鉴定，该小区并不属于“危楼”，是否纳入城市更新计划，需依据真实情况按相关程序进行申报。

[滚动|深圳罗湖倾斜下沉楼房已部分拆除，官方通报沉降原因\_南方plus\_南方+ (southcn.com)](https://static.nfapp.southcn.com/content/201908/28/c2567644.html?colID=0&firstColID=39&appversion=5700)

深圳市罗湖区和平新居公寓

沉管灌注桩基础，属于摩擦桩型，且建筑下方有暗渠，由于房屋基底土层较差，在暗渠水流常年作用下造成桩周水土流失和桩身腐蚀，最终造成桩基础发生脆性破坏，导致楼体局部倾斜下沉

[深圳填海区多个豪宅发生沉降 人行道变波浪式\_新闻\_腾讯网 (qq.com)](https://news.qq.com/a/20100401/001045.htm)

宝安中心区填海造地的时间尚短，片区内多个楼盘确实发生沉降现象

物管表示填海并非开发商所为，他们也无能为力。据她称，片区内只要是近四五年新建的楼盘，都有不同程度的沉降。

[深圳宝安一小区墙体开裂透光 居民十年提心吊胆盼棚改早日推进-资讯-深圳-中国网地产 (china.com.cn)](http://house.china.com.cn/shenzhen/view/1598313.htm)

宝安区新安街道的碧海花园小区自2009年起部分楼房出现开裂、沉降和摇晃状况，建筑安全存在隐患

2010年，深圳市建设工程质量检测中心曾对碧海花园小区进行检测鉴定。业主出示的检测报告显示，多个监测点的沉降值超过了允许的值，最终鉴定结果为1栋、2栋、3栋、4栋、7栋建筑结构安全性等级为Dsu级。据当时的《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB50292－1999）对鉴定单元的安全性鉴定分级标准，Dsu级为严重影响整体承载，必须立即采取措施。

【解决方案】宝安住建局回复，2012年至2017年间，因小区纳入城市更新计划，但碧海花园的城市更新计划一波三折。2012年，碧海花园被纳入城市更新计划，2014年，国土局公布碧海花园旧改草案。资料显示，碧海花园共拆除面积共2．3万平，开发建设面积1．8万平，计容积率面积9．6万平。但2015年启动签约后，项目签约率仅达到81％，无法按城市更新方式推进；2017年，碧海花园按棚户区改造政策继续推进，但因小区居民同意棚改的意愿比例仅达到83％，无法按棚户区改造政策推进。

2018年深圳市、宝安区相继出台棚改政策。考虑到实际情况，碧海花园重新启动棚改。去年12月15日，新安街道办重新收集居民意愿。这次，仅用了3个月就达到95％业主同意棚改。

1. 政府解决方案
2. 沉降费用

1）太科

基准点 1000元/个

普通点 150元/个

后续监测 74元/个

2）深圳大学

1. 公共部分直观性检测收费

仅公共部分、不入户、核保阶段

深圳地区为例：【现状调查、排查式】1.5-2.5元/㎡ 建筑面积

太科不入户，深圳大学入户

【包括外墙、屋顶、内部公共部分，不包括沉降】

1. 关于TIS
2. 提供服务

NO.2-4不提供房屋检测服务

NO.1未上班

1. 相应收费

四、广州、江阴的具体小区自维基金支付费用(refer to Eva)