

嘉宇西苑一期地上部分检测鉴定结果交底 会议记录

召开时间：2019年9月8日上午9:30

召开地点：月亮岛街道天鹅塘社区二楼会议室

会议主持：吴炎

参会单位及人员：

- 1、望城区建筑工程质量安全监督站：李思佳等
 - 2、望城区天鹅塘社区：吴炎
 - 3、湖南湖大检测工程有限公司：罗刚、李伯勋等
 - 4、湖南嘉宇房地产开发有限公司：蔡剑平、李力、宋杰、马炬
 - 5、湖南省大当家物业管理有公司：高为
 - 6、湖南中智建筑工程有限公司：钟德才
 - 7、嘉宇西苑一期业主代表：张雪辉、钟奇敏等
- 会议主题：就嘉宇西苑一期地上部分检测结果交底

会议内容：

一、湖南湖大检测工程有限公司罗刚、李伯勋公布检测结果。

1、我公司受业主代表、天鹅塘社区和嘉宇房地产公司共同委托下对嘉宇西苑一期地上部分（1、2、3、7、8、9栋）做检测鉴定。

2、我公司检测范围包括：建筑垂直度、混凝土强度、钢筋间距、保护层厚度、楼板厚度及裂缝开裂情况等。

- 1) 垂直度：各栋垂直度测量结果小于千分之1，在国家标准千分之2.5以内，符合要求。
- 2) 混凝土强度：梁、板、柱全面抽检，特别针对开裂位置和周围进行检测，混凝土强度均满足要求。
- 3) 钢筋：钢筋主筋满足要求；钢筋间距局部存在排布不均匀现象；剪力墙保护层厚度局部偏厚。
- 4) 墙体：砖砌体砂浆强度满足设计要求。
- 5) 楼面板：楼面板厚度基本满足要求，个别部位偏厚。
- 6) 开裂位置：剪力墙没有开裂现象；水平开裂位置主要在填充墙

与梁底,竖向开裂主要填充墙与剪力墙交界处和线管预埋位置;斜向裂缝主要分布于门窗洞口周围和上部几层;楼板裂缝大部分出现在角部和板跨中间平行于梁。

3、产生裂缝原因:墙体开裂主要是两种不同材质交界处形成薄弱面因温度原因产生;楼板开裂因为温差导致混凝土板变形;

4、结论:以上裂纹不会危及房屋主体结构安全但影响耐久性和美观。混凝土裂缝建议采用结构胶封闭处理;填充墙裂缝建议凿除原有粉灰层在两种不同材料界面布置钢丝网采用抗裂砂浆粉灰处理。

二、业主代表提问,开发商、罗教授答复。

问题 1:

业主问:(1)开裂问题怎么整改;(2)地库与 1 栋交界位置没有整改;(3)外墙渗水怎么整改;(4)新出现问题怎么整改;(5)耐久性影响多久;(6)楼面裂纹影响有多大;

开发商答:开裂、外墙渗水及新出现问题,会严格要求施工单位按整改方案进行整改。没有整改的要求施工单位继续整改到位。结构耐久性维修整改之后就不会有影响了。

问题 2:

业主问:整改要有整改方案;整改后质保期是否会延长?

开发商答:会严格要求施工单位根据检测结果和建议拟定维修整改方案;质保期按照相关法律法规执行。

问题 3:

业主问:1 栋 1907 装修好以后出现裂纹怎么处理?裂纹整改后再次出现怎么办?

罗教授回答:裂纹整改后可能会有新裂纹出现,新出现裂纹按住宅说明书保修期和整改方案由施工单位维修处理。

问题 4:

业主问：现有荷载条件下稳定以后荷载增加会不会稳定？

罗教授回答：荷载以后不断增加在设计时已考虑这方面因素。

问题 5：

业主问：已装修好的房子地砖、油漆出现开裂怎么处理？

开发商答：依据购房合同和《住宅质量保证书》相关条款要求施工单位按整改方案进行整改。

要求 1：

业主要求：开发商将业主告上法庭要求开发商道歉。

开发商答复：我司将张雪辉告上法庭是法律层面问题，我司不存在道歉，业主可通过司法途径解决。但我司在此向广大业主因房屋开裂对业主造成的不便致歉。

要求 2：

业主要求：严格按照检测鉴定整改方案对房屋出现的问题进行整改，如有漏检、遗漏整改部位严格按照原检测、整改方案进行检测、整改，一切费用由开发商承担，由政府兜底解决。

开发商答复：我司聘请的是湖大检测公司，是省内最权威的检测机构，如果以后出现问题，我开发商会负责到底。请大家放心，如果后面还有重大的隐患和漏检的，我们根据实际情况进行检测和整改，费用由开发商承担。

要求 3：

业主要求：地下车库未整改到位的地方，及时整改到位并验收合格，直到业主满意为止，重新计算质保期。

开发商答复：质保期计算分很多种，比如说防水、结构都有，如果是出现了质量问题影响了装修、入住，你们拿出自己的证据出来。不要因为一面墙开裂，装修就无法进行。我相信在座的也不仅仅在嘉宇西苑买的第一套房子，也有很多业主在其他地方买了房子。重新计算质保期，我们要针对个案，针对某一户业主，我们要去现场查看，

再做答复，总的原则是按照国家相关法律法规和管理条例执行。

要求 4:

业主要求：由于房屋质量问题，影响业主经济利益给予补偿，包括换房、退房、补差的问题；

开发商答复：关于换房、退房、补差的问题，我想请业主代表就换房、退房、补差拿出一个意见出来，再进行协商。协商不成的，我公司完全支持、尊重各位业主通过法律途径解决。

要求 5:

业主要求：建议基层政府组织业主成立业主委员会，以便督导后续整改；要求开发商公示房屋的公摊问题，以及物业公司公示收支情况；以便业主今后自治。

开发商答复：关于公摊的图纸已在社区有备案，欢迎大家查阅；物业公司的收支明细会在年底进行公示；还有业主提出沉降观测问题，它的依据是根据勘测报告；第二个根据中科检测有限公司的沉降观测报告；第三个是根据宏尚检测公司的报告。他们的检测都是依据国标进行，如果你们对这个报告有怀疑，你们可以另请公司进行检测，但费用自行承担。另关于龚姓业主提出的五年之后做沉降观测，我们同意。如果对刚才开发商提出的承诺，大家还有异议，可向我公司提出索赔整改的要求，我公司安排专人进行对接，协商不成的，可以向望城区人民法院进行起诉。我公司坚决按照法院判决履行义务。

三、质监站领导发言：

1、 由于工作需要，李思佳同志已调离，目前工作由我们四人小组负责，后续工作我们会站在业主角度重视房屋质量问题，确保房屋的正常使用功能。

2、 非常感谢湖大检测公司组织此次会议，我们湖南的土木工程技术在全国处于领先地位，完全是因为有湖大和中南工大在这方面做

出贡献。所以我们要充分相信湖大检测公司检测的结果。

3、建设单位还是有充分的社会责任感，不管是做过检测的，还是业主提出的漏检问题，后续都可以反映到物业公司，由物业公司收集问题提供到建设单位。只要是质量问题，建设单位都要及时整改到位。

4、希望业主朋友还是要合理的理性维权。有问题及时反馈给物业。

5、关于公摊问题可以到社区查，都有相关依据的。请大家放心。

四、社区吴炎发言：

1、感谢各位业主代表参加此次会议。

2、希望开发商根据检测报告和建议要求承包单位制定合理的整改施工方案。

3、开发商要积极配合业主完成整改工作，对于未检测到的业主可以在物业公司登记。