



钢筋全部裸露在外，早已满是锈迹。

## 业主投诉：钢结构生锈、构造柱缺失、地下车库漏水…… 这是马上要交付的楼盘？

近日，业主李女士（化姓）向媒体爆料，她自2022年买入江北区洪塘街道江来上府小区一套期房，到如今离开发商承诺的本月底交付还有不到20天时间，已经经历了外墙开裂、构造柱缺失、车库漏水、室内渗水等一系列问题。房子到底能否如期保质交付，打了个问号。

### 1 业主质疑：缺少构造柱？

今年4月18日前后，有江来上府的业主发现，小区14号楼和17号楼外墙表面出现了不少位置相似但形状不规则的裂纹。紧接着4月23日，有业主发现，14号楼和17号楼尾气井一侧的墙体不知为何被打开了。

这一开，有从事建筑行业的业主发现，这幢楼竟然缺少构造柱。

什么是构造柱？它是为了增强建筑物的整体性和稳定性，多层砖混结构建筑的墙体中设置的钢筋混凝土柱，是防止房屋倒塌的一种有效措施。

李女士说，发现构造柱问题的次日，也就是4月24日，业主方就尝试和开发商沟通核实，当时江来上府一位范姓项目负责人表示，不知道有没有缺构造柱，要回去确认。然而到4月25日，业主没有等来该项目负责人的回复，却发现之前被打开的墙体已经被重新填起来了。“其他什么都没做。”一位业主说。

“现在开发商明确拒绝提供整改方案，我们业主既不知道他们打算怎么改，也不知道这个方案有没有经过技术鉴定和设计认可、能不能和施工图对应，如果没有整改到位，对房子的影响又有多大。”李女士说。



被打开的墙体缺少构造柱。



地下车库多处渗水。

### 2 地下车库多处渗水霉烂

此外，今年年初，有业主在5号楼、9号楼、11号楼等多幢楼的南卧室东西墙交界处，发现从上到下贯穿有深于墙面的色带。前段时间，又有业主在10号楼某户室内，拍到一处被扒开的墙纸下有相似的色块。业主不禁担心，是不是房子室内开始渗水了？

更让李女士闹心的是地下车库。4月中旬，有业主进入小区地下车库，随即听到了哗哗的水声。循着水声，业主发现，一处墙面裂缝中，正像拧开的水龙头一样往外流水。之后，业主又在6号楼电梯通往地下车库处、13号楼地下车库出口附近、16号楼地下车库、3号楼地下车库等多处地方发现渗水情况，几处墙面已经出现霉烂痕迹，据业主回忆，还有一处顶部貌似有大量泥浆渗漏，当天并不是雨天。

李女士说，在4月24日业主和开发商沟通时，也提及了地下车库漏水的问题，当时对方表示已发现这一问题，并会同宁波市防水协会出了整改方案，承诺5月会整改完。但直到6月6日有业主再次进入地下车库查看时，发现漏水问题虽有缓解，但依旧存在。

“问题真的太多了！你看这张照片，在天好的时候，楼外墙就能看到这样一条一条的黑线，墙面也是凹凸不平，‘补丁’东一块西一块……我们也不知道这到底是什么原因……”李女士说，从5月21日江北区住建局、开发商和业主的三方会谈后，开发商已经拒绝沟通，留给业主的唯一一个客服电话要么没人接，要么给不出回复，只说能按时交付。

### 3 满是锈迹的钢结构直接上水泥

李女士说，缺少构造柱和地下车库漏水还只是江来上府种种问题的冰山一角，该小区的问题其实从她购入房子还不到一年时已经开始出现了。

和该小区大部分业主2021年已经入手不同，李女士是在2022年买入了该小区一套128平方米户型的“清水装”期房，当时总价390多万元。小区周边自然景观比较好，离她公司和父母家也都比较近，附近又有宁波大学青藤书院，小孩上学用得上，因此当时算是买到了她心仪的房子。

然而好景不长，才到2022年底，就有业主发现小区1号楼外墙出现了脱落。到了2023年5月，又有业主发现，该楼盘竟然停工了。后来开发商才承认，小区确实已经停工一个月了，原因是项目总包方巨匠建设集团股份有限公司“暴雷”。记者从“企查查”上确认到，该公司目前仍是“被执行人”，被执行总金额近6700万元。

这一停工就停到了当年10月。好不容易等来了复工，但业主发现小区16号楼又出问题了。李女士说，16号楼是该小区唯一一幢钢结构楼，停工前还没开始做外墙，因此在停工的5个月左右时间里，钢筋全部裸露在外风吹日晒，早已满是锈迹。而复工后，业主们发现，施工方似乎没有进行有效除锈，就直接上水泥了。

业主们强烈要求开发商对16号楼钢结构进行构件鉴定。今年3月，业主们终于拿到了鉴定报告，报告显示，抽检的491个钢构件中，共有32个不符合项，依据组件铁板厚度负偏差判定，这32个“不合格”构件能达到bu级，均未到《民用建筑可靠性鉴定标准》(GB50292-2015)对cu级构件的规定。报告建议，“对锈蚀钢构件表面进行除锈处理，并及时涂刷防腐层”。

### 4 开发商暂无回应

据宁波市房产交易信息服务网显示，江来上府的开发商为宁波盛瀚房地产开发有限公司。

6月11日下午，记者多次拨打开发商留给业主的唯一号码，尝试核实李女士提供的种种情况，均无人接听。

记者也向江北区住建局提出求证，工作人员了解情况后文字回复提到：目前，尾气井构造柱缺失和地下室渗漏的问题，已基本整改完成；通过淋水试验、雨后观察等方式多次抽查江来上府项目室内渗漏情况，对发现的渗漏问题已立即责令建设单位进行全面排查整改；16号楼钢结构经核查存在锈蚀情况，且个别部位钢梁存在未除锈防腐处理进行隐蔽的情况，已现场责令建设单位、施工单位及监理单位对除锈不到位的情况进行全面排查，建立排查清单，对发现的质量问题进行逐一销号闭环。此外，江北区住建局表示，已对该工程涉及工程主体结构安全和主要使用功能的工程实体质量进行实体质量抽查和抽测，其抽查抽测情况的公开可根据有关规定提出申请。

本报记者/文 受访者供图