

小区精装房被“切筋断梁”

事发湖南长沙，记者调查揭露背后真相

近日，湖南长沙一住宅小区部分精装房被曝房梁受损，或被切断钢筋，或被凿除底部混凝土。业主非常担忧房屋的质量安全。“切筋断梁”是如何发生的？对房屋安全影响有多大？“新华视点”记者开展了调查。



图为宋女士家中被切断的次梁，左图可看到截面表面覆盖的遮挡，右图可看到被切断的钢筋。
新华社发

▶ 房屋被“切筋断梁”涉及三栋楼

7月29日上午，记者来到位于长沙市天心区的长沙天欣润府房地产项目现场，在该小区B区3、9、10栋走访10余户房屋，均发现了次梁梁端底部混凝土被部分凿除、钢筋被切断的现象。被切断的钢筋少则两三根，多则10余根。

3栋业主何女士是第一个发现这一问题的业主。记者看到，在她家客餐厅上方的横梁上，有一长度为30厘米左右的缺口，被切断的钢筋截面清晰可见。

“今年5月收房后，我们决定拆除开发商的精装修，自己重新设计装修。没想到，在拆除这个区域的吊顶时意外发现承重梁被切断多根钢筋。”何女士说，她第一时间向物业反馈了情况，并在业主群里分享了这一讯息。“有很多邻居也去拆开了相同部位的吊顶，发现都有这个问题。”

记者在3栋其他业主家中看

到，将该区域的吊顶拆除后，同样的位置都有尺寸相似的“豁口”，一侧的截面被木板挡住，另一侧的截面上可以数出不同数量的钢筋。业主反映，有的房屋被切断次梁钢筋，有的房屋被凿除了混凝土。

在9栋、10栋，记者看到，断梁的一侧截面有涂层，且与整个梁体颜色不一致，看不到钢筋。断梁的另一侧截面则被木板挡住。在9栋业主宋女士家中，拆掉遮挡木板后，露出被截断的钢筋有9根。

此类掩盖破坏行为的情形在9栋、10栋比比皆是，且梁体截面较为平整，业主怀疑机械作业的可能性较大。

“我们很多人都是掏空全家积蓄买了这套房子，还有相当一部分业主着急等着入住，出现这种问题实在无法接受。”宋女士说。

公开信息显示，该小区建设单

位为长沙润悦房地产开发有限公司。记者了解到，该小区3栋、9栋、10栋共314户，均为188平方米的改善型住宅，每户市场售价在300万元以上。

一份由业主提供的材料显示，业主自主搜集314户中240户的情况，这240户全部存在次梁钢筋被切断或混凝土被凿除问题。

“到底能不能安心入住？”“房屋还有没有其他安全隐患？”采访过程中，多名业主表达出对房屋质量安全的担忧。

湖南湖大土木建筑工程检测有限公司、湖南中机国际检测技术有限公司分别对161户、115户房屋进行了检测评估。评估报告显示，被检测房屋存在梁端局部混凝土被凿除，梁腰筋、梁箍筋被切断，梁底部纵向钢筋被切断等破损现象，部分梁钢筋骨架存在偏位现象。

多方承诺

▶ 加快修复整改、强化隐蔽工程监管

湖南湖大土木建筑工程检测有限公司、湖南中机国际检测技术有限公司7月28日出具的报告均指出，次梁局部破損不影响房屋整体结构安全，但对构件自身已造成损伤，需进行加固修缮处理；加固修缮处理完成并通过验收后，可恢复被损坏前设计条件下的安全状态。

记者了解到，“切筋断梁”问题暴露后，长沙市、天心区均已成立工作专班，开发商、住建部门、检测机构等相关单位与业主通过召开见面会等方式沟通需求，协商后续处置。

冯伟表示，当下的首要工作就是制定安全可靠的维修方案，组织有能力、有资质、反应快的施工企业快速修复；同时，与业主积极对话，倾听业主诉求，依法依规履行赔偿责任。

“针对业主反映的其他房屋质量问题，暂不能确定是否与次梁受损有关，我们正在进一步调查处置。”冯伟说。

长沙市住建局相关负责人表示，将以此为鉴，加强对全装修隐蔽工程的监管力度，增加监管频次，改进监督方式，配备钢筋扫描仪、混凝土回弹仪等专业检测设备，强化对结构安全关键环节、关键部位、关键工序的监管，防范类似事件发生。

记者注意到，近年来，不少消费者遭遇购买精装房“踩坑”的情况。对此，湖南联合创业律师事务所副主任刘研提示，消费者在签订预售合同时，可要求开发商详细列出“精装修清单”，写明主要部分的材料、品牌、规格、型号等，并约定赔偿责任。在收房时，可请专业的验房机构验房，并将检测结果配上影像资料作为证据留底。

“消费者发现房屋存在质量问题后，应立即固定证据，以书面形式要求其对质量问题进行修复，并保留好相关凭证。”刘研建议，协商过程中，消费者要保持理性和冷静，依法依规维护自身正当权益。

新华社“新华视点”记者 刘芳洲 谢奔

▶ 好好的房子为何被“切筋断梁”？

记者多方采访了解到，次梁破坏发生在装修施工阶段。因装修单位所订购的厨房吊轨门超高，且与设计方案不符，所以，他们切开房梁安装吊轨门轨道。据了解，该吊轨门单价在1万元左右。

“结构安全是底线问题。这样大范围动房屋结构的情况很罕见、很低级，匪夷所思。”一位业内人士告诉记者。

记者了解到，这三栋楼的装修单位为上海金茂建筑装饰有限公司和深圳时代装饰股份有限公司。官网信息显示，这两家企业都曾获得

“中国建筑装饰行业百强企业”等荣誉，并有十余项相关资质。

“问题房屋”是如何层层过关的？

“施工单位、监理单位的监管责任显然并未压实。”一位业内人士指出。

“我们在监管上确实不到位。”小区开发商、长沙润悦房地产开发有限公司负责人冯伟表示，企业项目部在施工现场配备了工程人员，但其间未收到相关问题报告。

长沙市建设工程质量安全监督站项目监督组负责人廖威则表

示，该项目于2024年3月进行主体分部工程验收，那时客厅次梁外观完好无损。

廖威介绍，在装饰装修施工阶段，监督组按每月一次的频次要求，共开展了9次监督抽查，其间未发现装修单位破坏次梁的问题，也没有收到任何单位和个人对涉及违规改动结构施工行为的报告。

“装修单位在破坏次梁后马上安装了吊轨门轨道，并进行了吊顶封闭，从外观难以发现。初步判断，其在主观上存在刻意逃避监管行为。”廖威表示。

