

新小区外墙多处开裂 业主心慌慌

事发福州仓山区中海锦江城二区;业主称,小区多栋楼现裂纹,有施工队半夜在地下车库挖坑洞,疑是加固地基;开发商称是防漏水施工,现已暂停;住建部门已介入查勘

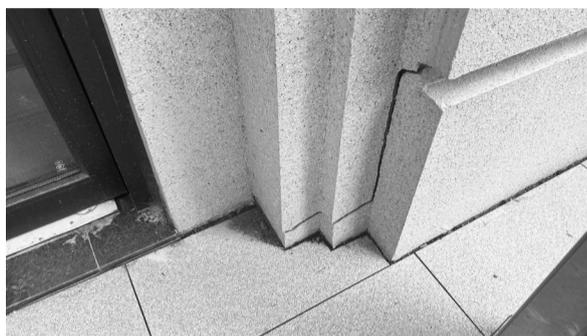
海都记者
林涓 梁展豪
见习记者
王凯诺 文/图

5月20日,福州市仓山区中海锦江城二区的多位业主向智慧海都平台报料称,自2024年起,小区多个楼栋频现异常状况:部分楼栋外墙、单元门下方及地下室出现不同程度的裂纹,业主们担忧楼房存在地基沉降的隐患。对此,开发商中海地产有关负责人回应称,开裂仅是外墙粉刷问题。但这一解释未能打消业主疑虑,刚开盘不久的新小区,外墙为什么这么快就开裂了?

本月18日,有业主发现7至9号楼地下车库内,有施工队半夜作业,在车库承重结构下方挖出了数个方形坑洞。对此,业主怀疑是因地基下沉,施工队对地基做加固处理。面对质疑,中海地产相关负责人解释,开挖坑洞为防漏水施工,并非业主所猜测的地基加固。



车库承重结构下方挖出数个坑洞



9号楼外立面出现裂缝



6号楼出现明显裂缝



6号楼外墙的裂缝

业主: 小区墙体频频开裂 检测报告迟迟未出

位于仓山区的中海锦江城二区开发商为福州海富地产有限公司,记者通过企查查查询了解到,该公司由福州中海海逸地产有限公司100%控股,福州中海海逸地产有限公司又由中海企业发展集团有限公司100%控股。小区共规划8栋住宅,1至3号楼为高楼,南侧5至9号楼为洋房,首批房屋于2021年10月交付,目前小区只有1至3号楼有业主入住,5至9号楼未对外出售。

业主罗先生回忆,自入住以来,1至3号楼未出现明显质量问题。直到2024年年初,陆续有业主发现小区地下车库的墙壁、地板突然出现了裂缝,对此物业回应称可能是前期施工的外墙粉刷材料有问题,并承诺后续处理,此事便暂时搁置。2024年8月份,位于中海锦江城二区对面的三江理想城因质量问题拆除,业主们再度对本小区的质量有了担忧。“我们担心自家小区也出现这种问题,就对小区进行了排查。”业主林先生说,排查过程中,业主

们发现,7至9号楼地下室的路面出现明显的倾斜,6、9号楼的楼体外墙出现不同程度开裂,部分步道出现裂缝和下陷。

采访中,多位业主表示,同年10月左右,开发商以“该区域还未出售,属开发商所有”为由,将7至9号楼地下车库封闭,禁止业主进入。基于这些迹象,业主们怀疑小区存在地基沉降问题。

今年1月,福州市住建局质监站工作人员会同开发商与业主协商,业主们要求对整个小区进行安全检测。“直到现在,我们都没见到相关检测报告。”罗先生无奈地说。

5月18日晚,有业主深夜回家,发现7至9号楼地下车库有施工队往外运土。“我们进去查看,车库内已挖出许多方形坑洞,现场痕迹表明施工已持续一段时间。”业主们认为,这是开发商正在对地基进行加固,“生活在这样的房子里,心里非常恐惧”。业主们认为,开发商应当尽快出具具有权威性的相关质量监测报告,让他们能够安心生活。

走访:墙根可见断裂错位 最宽处能塞进手指

20日,记者跟随业主来到小区进行了解。在现场,记者看到小区南侧6号楼底部空调位开裂,最宽处能塞进成人手指,墙根处可见断裂错位。9号楼墙体也有不同程度开裂,单元门下方墙体呈现垂直裂缝,从墙角延伸至地面,墙体侧

面还有几道细小裂纹。9号楼附近的地面同样有几处开裂,部分位置存在明显沉降。

进入地下车库,7至9号楼地库入口被围挡封闭,一处围挡已被业主掀开。车库内漆黑一片,借着手电筒光亮,可见各类

施工材料和工具杂乱堆放。现场堆放有数桶“加固邦”牌底胶,这类材料常用于提高混凝土表面强度与胶结性能。从业主提供的视频中可以看到,此前车库内还放置了千斤顶、切割机等常规施工工具。向内走去,还有一台携带

着冲击锤的挖掘机停靠在墙角。

整个区域内,分布着大小不一的10处方形坑洞。这些坑洞大都分布在车库的承重结构周围。经测量,小的坑洞长1.8米、宽1.6米,大的坑洞长5米、宽5米,部分洞内还积满污水。

中海地产:小区目前安全可控 地库挖坑是防渗漏

为何要在地下室挖这些洞?中海地产有关负责人解释称,2024年小区对面的三江理想城拆除后,他们就对小区项目更为重视,对小区已交付和未开放区域都做了系统排查,据相关监测报告显示,目

前小区安全可控。

由于近期正值雨季,公司日常巡查时发现9号楼地库侧墙部位渗漏明显,此前用了材料注浆堵漏,但效果不佳。“经设计院出具方案,需要挖开地库底板查看情况,所以挖

了几个坑,希望后续能够彻底解决渗漏问题。”他称,对于施工未公示问题,是因该区域未对外开放,所以未另行通知业主。

中海地产有关负责人还表示,在业主提出相关

问题后,地产方对项目做了持续监测,最新一期(5月9日)的《建筑物沉降监测报表》和《建筑物倾斜监测报表》中显示,监测数据均为正常。同时,该有关负责人承诺,目前会暂停施工。

住建部门:组织技术人员查勘 数据暂未发现异常

记者了解到,目前福州市住建局质监站已组织相关技术人员对中海锦江城项目进行查勘,同时要求建设单位对该项目进行排查。有关负责人告诉记者,因已销售的1、2、3号楼业主要求对1、2、3号楼进行结构安全性鉴定,经协调,建设单位同意业主的

要求。对5至9号楼,由建设单位自持的物业进行倾斜、沉降监测。截至2025年5月9日,1至3号楼、5至9号楼倾斜、沉降监测数据未发现异常。

此外,对地下室坑洞等情况,经向建设单位了解,因该区域存在渗水情况,建设单位已将该区域底

板凿开,将请设计单位到场进行情况分析,并根据设计单位的意见制定后续处置方案。至于挖洞是不是为了加固地基,该有关负责人告诉记者,需要等设计单位排查原因后才知道。

福建律师海都公益团福建闽天律师事务所沈展昌律师建议,业主们可以

保存房屋存在质量问题以及开发商在进行抢修施工的相关证据,并且继续向有关部门反映,要求尽早对此进行调查,并要求开发商严格按照相关规范施工,尽早解除安全隐患。他提醒,若安全隐患不可估量,考虑是否搬至其他地方暂住。



地下停车场内堆放了许多施工材料和工具