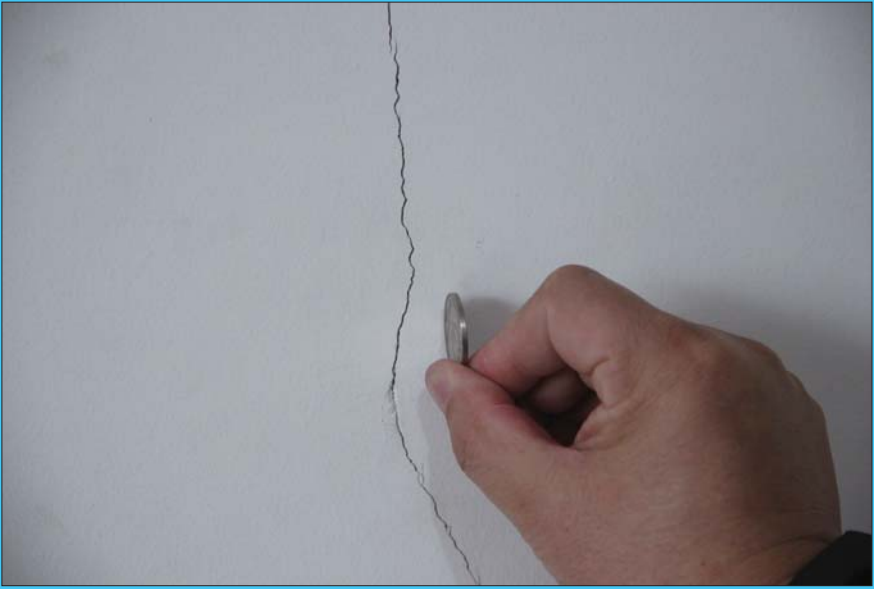
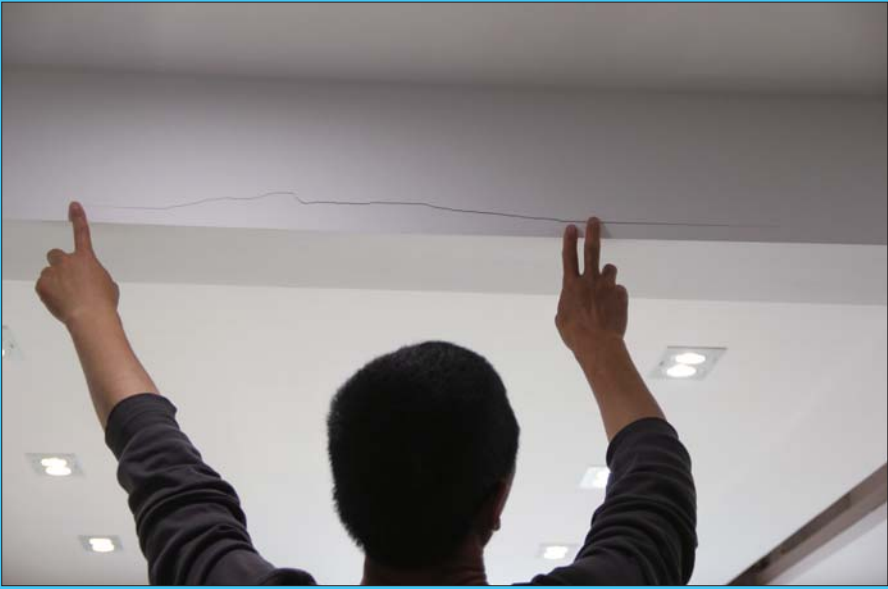




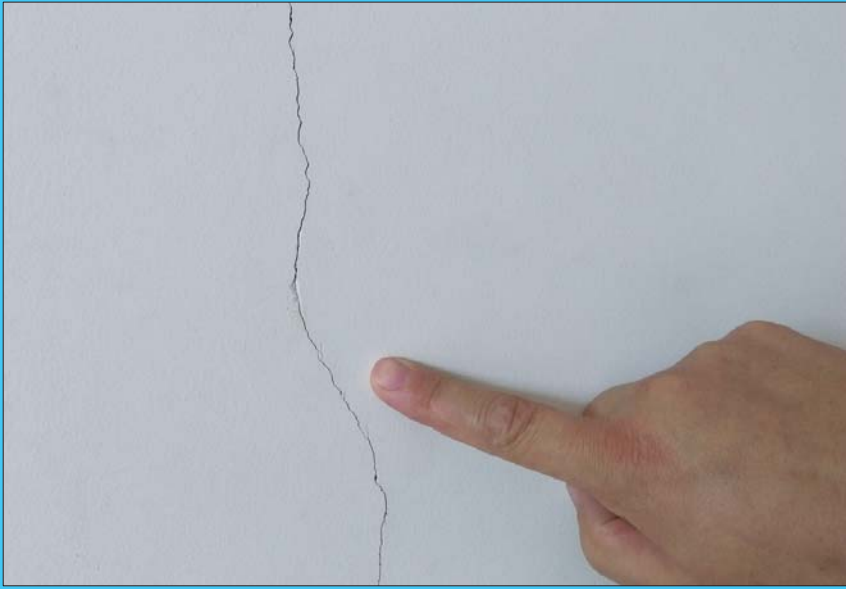
26号楼2单元301室的张女士家，每个房间的墙壁上都有裂缝。



8号楼1单元402室的胡先生家，横梁上裂缝一米多长。



18号楼1单元702室的韩先生家去年修过一次，现在客厅横梁上又出现了裂缝。



25号楼2单元202室李先生家的客厅墙壁裂缝。

城发花园小区100多户业主反映家中墙壁裂缝

谜底未揭，却发现住了一年多的房子竟未验收

本报记者

业主：家中裂缝一直在“长”

最近很长一段时间，城发花园小区8号楼的业主胡先生一直在为房子“奔波”，不为别的，就为房子墙壁上的裂缝。

原来，2012年，胡先生在位于东一路与府前大街交叉口东北侧的城发花园小区买了套住宅，2014年6月，他拿到了新房子的钥匙。两个月后装修完成了，可不到一个月，胡先生就发现新房客厅的横梁上有一道裂缝。

“刚发现那会儿，裂缝还不是很大，我就没多想，以为是装修的问题，找装修的人做了修复。”胡先生说，修了没多久，别处又有裂缝出现，“装修师傅说，这种情况应该不是装修的问题，可能是房子本身有问题。”

2014年10月，胡先生住进城发花园小区。没多久，他就发现房子墙壁有裂缝的不止他一家，“这事儿在这个小区非常普遍。”

同时，随着房间内裂缝的增加，胡先生也更加认可装修师傅最初的说法，“现在我家每个房间的墙壁上都有裂缝。如果真是房子质量有问题，住着也太不放心了。”

“刚开始是只有一道，现在每个房间的墙壁上都有裂缝。”26号楼的业主张女士也说，家中的裂缝数量一直在增加，“开始裂缝不多，现在每个房间都有了，房顶也有了，这样下去可咋办？”

“我们之前做过一个统计，不少业主称家中存在类似问题。”胡先生说，为了维权，他们曾联合签字、摁手印，“这个名单上有100多户业主的签名，还有一些房子存在问题的业主没在这份名单上签字。”

走访：裂缝明显，可塞硬币

5日，在城发花园小区8号楼1单元402室胡先生家中，记者看到客厅横梁上有一道明显的裂缝，长度有一米多，而宽度和一元硬币的厚度差不多，西侧承重墙上也有一条相对细小些的裂缝。除此之外，主卧、次卧的墙壁上也分别有一些裂缝。

在20号楼1单元504室张女士家，记者发现，其客厅的横梁上有一道明显的裂缝，客厅、主卧、阳台等地的墙上，裂缝也相对较宽。此外，张女士家阳台墙壁上的墙皮也已经开始剥落，“裂缝造成了墙壁变形，变形又引起了墙皮剥落。”张女士说。

5号楼2单元801室张先生家中，维修工人正在对墙壁、房顶上的裂缝进行维修，客厅房顶的装修涂料已被人工剥离，而水泥墙上仍可清晰地看到裂缝。刚搬进来没多久的张先生，不得不把家中的贵重物品又搬了出去，以免维修中受到影响。

在随后的走访中，记者了解到，有的业主家中每间房的墙壁上都有裂缝；有的业主家中横梁上有裂缝；还有的业主家中客厅房顶曾出现裂缝，维修后东侧墙上又出现裂缝。而由于装修、入住时间不一，业主发现墙壁裂缝的时间也不一样。

“开发商说是质量通病”，业主难接受

“2015年9月份发现房子墙壁有裂缝，我就联系了开发商的售后部门，他们派人进行了维修。维修后，原来的裂缝没再出现，但是其他房间的墙壁上却出现了裂缝。”城发花园小区业主说，之后再和开发商沟通，他们也承诺“给修”。

“这样不能解决根本问题。”业主张先生说，他此前也曾联系过开发商，并由开发商派人进行了维修。

裂缝究竟是怎么造成的？属不属于质量问题？影不影响业主正常居住？也成为业主普遍关心的问题。“开发商一直说这是质量通病，修好了不影响居住。”胡先生表示，包括他在内的很多业主，很难接受也不认可这个说法，“这不是一套房子出现一道裂缝，而是许多套房子都有这样的问题，有的房子甚至每个房间墙壁上都有裂缝。”针对“质量通病”一说，记者也留意到，此前开发商这样的说法便被媒体报道过。

住在37号楼的焦先生则表示，即便答应给修，开发商的态度也不太积极，“开发商给的说法是，他们只承担维修期间产生的业主的住宿费，别的费用不管，而且要求业主在裂缝修好了后立刻搬回。”焦先生认为，这样的处理方式有些不负责任。



超过100多户业主联合签字摁手印维权，他们的房屋墙壁都出现了不同程度的裂缝。



5号楼2单元801室张先生的裂缝正在维修，房顶水泥墙上的裂缝清晰可见。



20号楼1单元504室的张女士家，墙壁裂缝已非常严重。

交房已近两年，竟一直没验收

由于和开发商谈不拢，城发花园小区25号楼的业主李先生，便拨打热线电话向相关部门反映小区存在的问题。东营市建设工程施工安全监督站的一位负责人在回复时表示，城发花园的房子未通过竣工验收。

“住了一年多的房子居然没通过验收，现在墙上又都是裂缝，越想越觉得害怕。”上述26号楼的业主张女士说。

胡先生告诉记者，在得到这一消息后，他们几个业主便去东营市建设工程施工安全监督站进行了核实，“根本就没有通过竣工验收的相关凭证。”胡先生说，这一消息让业主对房屋的质量，安全更加担心。

业主李先生也表示，最担心的就是房子质量无法保证。“不出现问题还好，现在墙上裂缝，怎么让业主安心？”

据了解，《中华人民共和国城市房地产管理法》等规定，房地产开发项目的设计、施工，必须符合国家的有关标准和规范。房地产开发项目竣工，经验收合格后，方可交付使用。商品房是否经过验收或者验收是否合格的标志就在于是否取得《建筑工程竣工验收备案表》。不管购房者和开发商在买房合同中是否约定将开发商取得《建筑工程竣工验收备案表》作为交房条件，开发商交房时都应提供。

6日上午，记者电话联系到东营市建设工程施工安全监督站一工作人员。据其介绍，城发花园开发商至今未向安监站提交相关竣工验收材料，而只有开发商所有材料提交齐全并审核通过后才会计取得《建筑工程竣工验收备案表》。

“城发花园没有取得竣工验收备案表，属于违规交房。”另一相关负责人表示。

6日下午，记者来到了城发花园小区的开发企业——东营城发置业有限公司，对上述业主普遍关心的问题，该公司相关负责人表示不接受采访。

相关链接

商品房交付使用条件的法律界定

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十七条规定：“房地产开发项目的设计、施工，必须符合国家的有关标准和规范。房地产开发项目竣工，经验收合格后，方可交付使用。”

(2) 《城市房地产开发经营管理条例》第十七条规定：“房地产开发项目竣工，经验收合格后，方可交付使用；未经验收或者验收不合格的，不得交付使用。房地产开发项目竣工后，房地产开发企业应当向项目所在地的县级以上地方人民政府房地产开发主管部门提出竣工验收申请。房地产开发主管部门应当自收到竣工验收申请之日起30日内，对涉及公共安全的内容，组织工程质量监督、规划、消防、人防等有关部门或者单位进行验收。”

(3) 《建设工程质量管理条例》第十六条规定：“建设单位收到建设工程竣工报告后，应当组织设计、施工、工程监理等有关单位进行竣工验收……建设工程经验收合格的，方可交付使用。”第四十九条规定：“建设单位应当自建设工程竣工验收合格之日起15日内，将建设工程竣工验收报告和规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件报建设行政主管部门或者其他有关部门备案。建设行政主管部门或者其他有关部门发现建设单位在竣工验收过程中有违反国家有关建设工程质量管理规定行为的，责令停止使用，重新组织竣工验收。”

(4) 《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》第四条规定：“建设单位应当自工程竣工验收合格之日起15日内，依照本办法规定，向工程所在地的县级以上地方人民政府建设行政主管部门备案。”

《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》第五条规定：“建设单位办理工程竣工验收备案应当提交下列文件：(一)工程竣工验收备案表；(二)工程竣工验收报告、竣工验收报告应当包括工程报建日期，施工许可证号，施工图设计文件审查意见，勘察、设计、施工、工程监理等单位分别签署的质量合格文件及验收人员签署的竣工验收原始文件，市政基础设施的有关质量检测 and 功能性试验资料以及备案机关认为需要提供的有关资料；(三)法律、行政法规规定应当由规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件；(四)施工单位签署的工程质量保修书；(五)法规、规章规定必须提供的其他文件。商品住宅还应当提交《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。”

《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》第八条规定：“备案机关发现建设单位在竣工验收过程中有违反国家有关建设工程质量管理规定行为的，应当在收讫竣工验收备案文件15日内，责令停止使用，重新组织竣工验收。”

(5) 《商品房销售管理办法》第三十条第一款规定：“房地产开发企业应当按照合同约定，将符合交付使用条件的商品房按期交付给买受人。未能按期交付的，房地产开发企业应当承担违约责任。”

《商品房销售管理办法》第三十二条规定：“销售商品住宅时，房地产开发企业应当根据《商品住宅实行质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》(以下简称《规定》)，向买受人提供《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》。”

《商品房销售管理办法》第四十条规定：“房地产开发企业将未组织竣工验收、验收不合格或者对不合格按合格验收的商品房擅自交付使用的，按照《建设工程质量管理条例》的规定处罚。”