

# 广州滨江上都璇湾被指装修翻车 开发商:将限期整改

日前,有广州滨江上都璇湾的业主向新快报投诉称,楼盘交付在即,业主们却发现项目存在施工质量差、降标减配等问题,其外立面、大堂、室内装修等与开发商宣传的效果图和样板房差异大,不符合其宣传的楼盘定位和价值,希望开发商积极整改。

就楼盘的整改问题,在业主多次向开发商反映后,于3月23日得到整改回应。除了外立面等部分公区的整改方案有待优化以外,内部装修、小区环境配套等问题已达成整改共识,业主们接下来将督促开发商尽快逐项落实整改。

■新快报记者 谢佳媛

起

## 业主质疑开发商降标减配 外立面铝板覆盖率争议大

广州滨江上都璇湾A区的业主江先生(化名)告诉记者,事情起源于今年1月底交付的璇湾壹号业主反映,收楼验房时发现室内及公区存在施工质量差、降标减配等问题,而开发商的整改态度不积极。看到该项目的楼王组团璇湾壹号的交付质量都堪忧,作为3月底即将交付的A区业主也很担忧交付效果。后来经过业主们的多渠道“监工”,陆续发现未交付的璇湾A区、B区同样存在诸多降标减配、施工质量差等问题,施工效果与开发商宣传的效果图差异大,其中,外立面的铝板覆盖率问题争议大。

公开资料显示,位处广州荔湾广船板块的广州滨江上都,是中信泰富地产与中船集团联袂打造的大型滨江综合体。项目分三期地块进行规划打造,一

期住宅分为璇湾壹号、璇湾A区、璇湾B区,其中璇湾壹号定位为豪宅,A区、B区则为高端改善。

3月10日,正逢工地开放日,记者跟随江先生来到璇湾A区进行走访。

室内装修方面,地板空鼓、地面高低不平、定制柜变形等问题在江先生位于A区的房屋内随处可见,他表示,这已经是经过整改的,此前指出的诸多整改问题这次依然存在。公区方面,宣传墙地使用高级石材的璇湾A区入户大堂的装饰效果与宣传图对比确实有点不尽如人意;外立面只有楼层之间的装饰部分使用铝板,其余地方则大面积使用涂料。

“当初购房时,无论是宣传效果图还是销售人员的口头表述,都说会有大面积的铝板幕墙覆盖,看起来很高

端漂亮。可如今,璇湾A区的外立面只有一小部分铝板装饰和大面积的真石漆,如果是这样的外立面效果,我当初是不会选择购买这里的。”江先生说道。

江先生向记者提供的购房合同显示,室内的装修标准并未写明使用何种品牌,外墙装修标准则写着“外墙涂料,局部铝板”。江先生表示,其实早在购房签约时,就有业主发现合同没有写明装修用材的问题,但当时销售人员表示,购房合同是固定格式,无法更改。

江先生告诉记者,就楼盘的整改问题,业主已多次向开发商反映,但始终不见其行动解决问题。如果当前的问题未能整改完毕,业主难以接受交付收楼。

进

## 开发商:将限期整改 业主:基本达成协商共识

江先生告诉记者,经过业主的多次协商,3月23日,开发商与业主召开了沟通会。记者在沟通会现场获悉,开发商代表就业主代表提出的各户内部装修、小区环境配套、渗水等整改诉求做了回应,并提出相应的整改方案和时间。

而对于外立面的整改方案存在分歧。以璇湾A区为例,开发商方面表

示,璇湾A区的所有山墙面将整改为铝板幕墙,但窗户之间的墙体由于面积较小,考虑到二次施工对房屋安全质量可能造成影响,建议修改为与铝板相近的涂料。这与业主的“必须全部整改为铝板幕墙”的诉求仍有所偏差,该整改方案还待后续讨论优化。

业主此前反映的楼盘降标减配是

否属实,开发商此次整改是否是对前期楼盘降标减配的补救?针对以上问题,3月26日,记者向中信泰富地产发送采访函,但截至发稿日,对方暂未对以上问题作出正式回应。

江先生表示,对于3月23日沟通会达成的整改共识,业主接下来将督促开发商逐项落实整改。

## 二楼施工改造,三楼天花板开裂 这个事情怎么处理?

**新快报讯 记者贾典 实习生董宣辰报道** 近日记者接到投诉,位于天河区龙口横街12号的301住户疑似受到楼下2楼施工改造的影响,造成家中天花板开裂。而最终导致开裂的情况目前还尚不知晓。记者前往工地了解情况,并且采访了301住户及施工方。

### 复工当日三楼开裂,施工被紧急叫停

据文女士介绍,在2023年8月27日,公诚设备有限公司便开始龙口横街12号2楼的整层改造,当时在3楼就感觉明显震动,于是文女士紧急叫停施工,要求施工方提供完备施工手续。业委会代表及小区门卫和施工方公司杨先生等人也前往文小姐家中查看,当时没有任何裂缝。到了今年3月13日,公诚设备有限公司再次开工。下午4点,文女士的家人便发现客厅楼顶出现裂缝,于是选择报警。警察到场之后便迅速制止施工。而业委会要求他们对房屋出具安全鉴定,但公诚设备有限公司表示只对2楼做鉴定。

文女士在和记者反映情况时表示:“我们在意的有两点,第一是居住人身安全,他们再次开工继续砸墙,我们的人身安全如何保障?第二就是他们的态度问

题,2023年有邀请公诚设备的人查看,当时我们家没有裂缝,但现在他们开工后我们家就开裂了。现在他们不承认这个问题,我们感到很心寒。”

### 鉴定公司报告:未破坏承重墙、施工未造成安全影响

3月22日下午,文小姐将最新的资料同步给到新快报记者,记者浏览资料后发现,根据广东保华检测鉴定有限公司出具的《房屋鉴定报告——保华鉴字[2024]SN0001-01》文件中提到:“经检查结果表明,该鉴定区域正处于装修施工状态,结合一层101、三层301房、303房的承重结构构件参考得知,该鉴定区域承重结构构件钢筋混凝土柱、梁、板均未出现拆改以及未发现有明显损坏现象;围护结构内墙出现大部分已经拆掉现象。因此综合评定,该装修工程施工对该房屋结构安全未造成影响。”

同时,据文女士提供的聊天截图中显示,公诚设备有限公司杨先生在“公诚设备龙口东公寓施工沟通群”称,3月20日住建局相关人员也来现场进行勘察后确认现场施工并不存在结构性破坏。施工方已经将报告发往住建局报备留底,以便对工程的后续监督。

同时杨先生也在沟通群中做出施工

调整的回复:“1.对现场进行围蔽,减小烟尘对小区环境的污染。2.墙体拆除部分换成电钻进行施工分层次进行拆除以便减小震动。3.对3楼部分天花产生裂纹的业主,我方可以根据业主需求的时间节点进行修复复原工作。”

但文女士告诉记者,她的妈妈称,施工方所说的修复就是用灰泥把开裂的地方抹一下而已。2021年6月刷墙入住时她们选择的装修材料都是无毒无害的,因为家里有小孩。她很担心最后施工方用劣质材料随意修补。

### 施工方声音:疑似天花板空鼓造成开裂,建议双方协商解决

针对相关问题,记者也在3月22日下午致电公诚设备有限公司杨先生了解情况。

“3月15日,几位业主代表也过来看过了这个裂缝问题的事情。当时我们也跟现场沟通过我们前两天刚刚做完房屋检测安全检测鉴定,3月21日住建局也派人现场查看确认没有动承重结构。最多是拆除隔墙的时候会有震动,不涉及它的承重件,这些不存在其他方面的破坏。”在电话中,杨先生告诉新快报记者。

那么到底是什么原因导致的开

裂?杨先生称,城管及住建局等单位怀疑是天花板空鼓造成裂缝。“我们也承诺在我们完工之后,我们会对整栋大楼的楼体结构再做一次鉴定,前后两次鉴定来保证楼体结构没有因为这次施工导致损坏或者说是被我们破坏。但没有一个时机和场合去进行一个沟通。301的两位业主目前不在广州,只有文女士的母亲在。大家没有办法坐在一起交流这个事情,双方只能通过中间人传话或者电话交流。目前也不清楚业主具体回来的时间。”杨先生在电话中继续强调。

3月27日下午,记者也来到龙口横街12号2楼现场观察施工情况。

据工地现场员工刘先生介绍,3楼的其他两户住户都没有301的这种开裂情况,具体情况有待继续研究。刘先生也向记者指出楼体承重柱的位置,没有明显动工痕迹,保持完整。“也有可能,是301住户的房子很早就开裂了,可能因为我们的施工震动,把墙灰震掉了一部分,裂缝才显示了出来。不过无论如何,如果能拿出证据来证明我们施工造成了天花裂缝,我们就可以商量下一步说怎么去修复,怎么赔偿,需要按照这样一个逻辑顺序来操作。”刘先生说道。