

# 景洪房屋开裂怎么办

产品名称	景洪房屋开裂怎么办
公司名称	云南龙筑建设工程检测技术有限公司
价格	10.00/10
规格参数	检测:1 鉴定:1 评估:1
公司地址	云南省昆明市官渡区俊发观云海云欣苑九栋二单元3101号
联系电话	18987116995

## 产品详情

许多业主看到房子出现裂缝就会感到害怕，就会想到了房子坍塌的危险，从而住在有裂缝的房子里每天都有点胆战心惊。确实，一般人对房屋裂缝的了解并不多，更是无法判断出现的裂缝是由于什么原因引起的，也无从知道会产生怎样的影响。

因此，为了让广大业主对房屋的裂缝有一个比较清醒的认识，就房屋开裂的各种状况、会产生怎样的影响作一个权威、详细的解答。

### —— 房屋开裂的两种情况 ——

教授指出，如果因业主装修不当引起的房屋开裂除外，房屋开裂的情况大致可以分为两大类：一是楼板开裂，二是墙体开裂。

#### 01 对于楼板开裂

楼板开裂大致有三种情况：

##### a【由混凝土收缩引起】

表现为对穿性裂缝，裂缝可能会导致渗水。这种裂缝比较普遍，对房屋安全的影响不是很大，但会影响房屋的使用和耐久性。

在楼板的关键部位增设一些钢筋，减少混凝土中外加剂的掺量，加强养护，则可避免这些裂缝的产生。

##### b【施工初期因养护不当由温度引起】

裂缝呈蜘蛛网状，这种裂缝过密过多，则反映混凝土的质量差，会影响楼板的承载力。

在施工中加强养护，则可避免产生这种裂缝。

### c【受力裂缝】

一般出现在支座处的板面，或板中部的板底。此类裂缝一般不对穿，且外宽内窄。

若此类裂缝过宽过密，则说明楼板太薄或混凝土强度过低或钢筋太少，应予充分关注。

## 02 再谈到墙体开裂

墙体开裂主要也有三种情形：

### a【由于房屋不均匀沉降引起】

表现为倾斜的、有方向性的、有规则的裂缝。造成这种裂缝的主要原因是建造房子时地基和基础没打好，对房屋的安全和使用都有影响。

### b【由温度引起】

又可分为两种情况，一种单单是粉刷裂缝，不涉墙体，这种裂缝对房屋的安全和使用都没有影响；另一种是窗台、门框上的斜缝，可能会渗水，影响使用。

### c【梁下的墙体受力太大引起】

对房屋的安全和使用都有影响。产生这种裂缝的原因主要有二，一是在房屋设计时出了问题，墙体承受的压力太大；二是墙体的质量不好，承压能力太差。”

## ——“维权”之时，做到依法行事——

面对房屋质量问题，许多业主都一筹莫展，不是大发牢骚就是去找开发商吵闹，或者欠交、不交物业管理费，到最后还是解决不了问题。

为此，某律师事务所张律师在处理房屋质量纠纷方面经验非常丰富，并且有着自己独到的见解和操作模式。

他表示，按照一般的方式打房屋质量方面的官司，最后法院基本上都是按开发商与业主签订的商品房预售合同进行判决，赔偿业主修复费的0.5倍或1倍，该修复费是很少的，故业主所获得的赔偿也是很少的，往往仅是几百元、一两千元。

实际上，在遇到房屋质量的问题上，业主应当将着眼点放在房屋的安全性、使用性和耐久性方面，但对于这一点业主常常会忽视或不知道怎么去争取。其实，在市场经济条件下，房子也是商品，可以说是老百姓一生中购买的最大商品，它应以质量好坏来衡量现有的市场价值。

一套完好房子的价值和一套有裂缝房子的价值肯定是不一样的，这样一来两者之间就存在一个“差值”，开发商就应该赔偿业主这个“差值”，这才合情合理、符合实际。

## ——房产诉讼“六步法则”——

结合以往的房产诉讼经验，总结了“六步法则”。

01 先查看房屋里裂缝现状、拍照片，充分取证；

02

依法提起诉讼，向开发商提出合理的赔偿数额，通常为房价的10%（房屋质量特别严重的除外）；

03 法院受理后，经初步开庭，向法院提出申请对业主的房屋质量进行检测，如果诉讼双方有一方不认可检测的结果，可以向法院申请重新检测；

04 开发商往往强调按照合同约定，愿意向业主赔偿修复费的0.5倍或1倍，费用很少，这时在法庭上就要根据房屋质量检测站出具的‘检测报告’，坚持按“差值”进行赔偿；

05 向法院提出申请，委托专业的、有资质的房产评估公司对开裂的房子价值进行评估，从而确定与该房子在没有开裂情况下的价值之间存在的“差值”，如果诉讼双方有一方不认可评估的结果，可以向法院申请重新重估；

06 最后，法院一般会根据评估报告作出的“差值”数额进行判决，业主会得到应有的赔偿，赔偿的数额远远高于预售合同中约定的修复费的0.5倍或1倍。

房屋质量纠纷，联系我么公司，专业，权威，高效！