

全装修隐蔽工程 保修期不低于8年

《征求意见稿》明确了物业保修期的时长：屋面防水工程、有防水要求的厨房、卫生间、地下室和外墙面的防渗漏保修期限不低于8年；全装修工程埋在墙体、地面内的电气网络管线和给排水管道等隐蔽工程的保修期限不低于8年，其他装修部位的保修期限不得低于两年；供热与供冷系统，为两个采暖期、供冷期；围护结构的保温工程为5年；房屋建筑、主体结构工程、基础设施工程为设计文件规定的该工程的合理使用年限。

《征求意见稿》同时明确，属于全装修合同内容、且纳入“三包”范围的，按整件“三包”期或部件“三包”期有关规定执行；法律法规未明确的，应当按设计文件中规定的合理使用年限执行。

在物业保修期内发生的质量问题，由建设单位承担保修责任；已投保建设工程质量潜在缺陷保险的，应当约定由保险机构承担保修责任。

关于全装修住宅保修，《征求意见稿》规定，全装修项目建设单位委托具有资质的装饰装修企业、跨项目的专业化物业保修机构、4S店保修的，应当与保修单位签订《物业保修委托合同》，明确双方的权利、责任和义务，并准确注明通信地址、联系电话、传真等联系方式，在房屋交付时一并交付业主。

此外，《征求意见稿》也指出了几种因业主使用不当引起的，由业主依法承担维修责任。如擅自改动房屋结构、设备位置或者擅自在屋面上搭建建筑物、构筑物以及明显增加荷载的造成结构损伤、构件变形或开裂的；在外墙上凿洞、安装防护栏（防盗罩）造成墙体渗水的，或改变原墙面结构或封闭阳台造成墙体雨水渗漏的；擅自改变屋顶、露台、卫生间、厨房间等防水层造成屋顶和楼顶漏水的等。

在保修费用支出方面，物业保修金在物业保修期内原则上不得动用，日常发生的保修费用应由建设单位另行支出。



拒不补足物业保修金 或不按规定交存 可能被列入失信黑名单

为保证屋面防水工程和外墙面渗漏的保修费用，原则上每年动用物业保修金不超过物业保修金总额的10%。

物业保修金不足时，区县(市)住房城乡建设主管部门应当在物业保修金不足初始交存额的二分之一时，向建设单位出具《物业保修金交存通知单》；建设单位应当在收到《物业保修金交存通知单》后的10个工作日内，将需补足金额存入物业保修金专用存款账户。

《征求意见稿》明确，建设单位不按规定交存物业保修金，由区县(市)住房城乡建设主管部门责令限期补交；逾期仍不交存或补交的，依据《浙江省物业管理条例》第五十四条规定，自逾期之日起按日加收滞纳金万分之五的滞纳金，并可以处一万元以上三万元以下的罚款。建设单位拒不补足物业保修金，市和区县(市)住房城乡建设主管部门可以将其纳入信用联合惩戒范围，要求建设单位在本市范围内新开发建设项目申领施工许可证前补足，并按规定缴纳滞纳金。

也就是说，建设单位不按质量保证书约定履行保修义务或拖延改造保修义务，情节严重的，不但会受到行政处罚，还可能被纳入失信黑名单。

记者 周科娜 通讯员 廖鑫

快评

精装房质量 应事先监管与事后保修并重

近年来，因为越来越多的精装修房，在交付甚至施工期间就曝出这样那样的质量问题，原先想象中的省心省事又高大上的精装房，反而成了不少购房者的一块心病。那么，物业保修金管理办法首次将全装修住宅纳入管理以后，能否从此让购房者吃下“定心丸”呢？

将全装修住宅纳入物业保修金，且隐蔽工程保修期不低于8年，对购房者来说显然是利好。就算因为外行不能在验房环节发现问题，在使用过程中因为施工“猫腻”终于露出了“狐狸尾巴”，也不至于因为维修资金问题陷入无休止的扯皮。

其实，对多数购房者来说，别说无缘观摩整个精装过程，就算全程参与，也未必对装潢材料、施工质量以及工程造价能够说出个子丑寅卯来，如果购房者凭肉眼就能看出不少问题，或者入住不久就“中招”，那很可能是因为开发商实在太“无良”、太“无能”。多数情况是：那些并不符合合同约定的装修材料或者施工工艺，足以让一般购房者“浑然不觉”——这样的信息不对称，就算出现明显问题之后开发商承诺保修，并有充足的保修金垫底，隐蔽工程保修期不低于8年，购房者的内心仍然难免忐忑。

更何况，因为施工、材料质量等原因导致的质量，本来就应当由开发商负责；入住以后出现问题后再来补救，给生活带来的一系列麻烦，可不是一点点大。

因此，对精装房的监管，在落实建设单位按时缴足物业保修金等“托底”措施的同时，如果下步能够关口前移，进一步强化质量、细化精装质量监管体系，让绝大多数质量问题能在装修阶段就能被发现并纠正，就更能符合市民的期许。

胡晓新

真假那曲虫草系列： 冬虫夏草气味越重，质量越好吗？

很多市民买虫草时，习惯先闻下气味，香味浓郁的比较好，香味淡的要差一些。

这个方法靠谱吗？

今年6月份，当宁波晚报社考察团来到那曲比如县时，当地藏医院采购虫草的专家们却给出了不一样的答案。

“那曲比如虫草甲天下”，比如又恰好是宁波援建西藏的结对县。宁波晚报社今年6月在宁波援藏指挥部牵头下，考察那曲比如虫草，第一站前往参观取经的便是比如县藏医院。

冬虫夏草是珍稀藏药材，藏医院的药材专家们自小采挖虫草，后又接受过系统理论学习，长为为医院采购各种藏药材，可以说是当地最懂冬虫夏草的一拨人。

在比如县藏医院，我们惊讶地发现，比如虫草气味清香，并没有我们以往想象中的气味馥郁浓烈，感到非常纳闷。

专家们见状笑笑说，这是很多人对虫草的误解：并不是所有的虫草，香味越重越好！

专家们透露，那曲比如虫草的气味跟青海草的味道还是有比较大的区别，青海虫草气味比较重，腥味多过香味；新鲜的那曲比如虫草气味清香，干度越好，气味越淡，甚至闻不到。

“加一点水，香味马上就会出来，但时间长了，就会有一股腥味，”专家们说，比如虫草还有一个特点，当年的新草气味淡，放到第二年变成陈草后，香味反而浓了起来。比如虫草的这个特性，跟西洋参非常像：当年的新鲜西洋参，参味较淡，到了第二三年，参味会变得非常浓郁，然后又慢慢变淡。

专家们介绍，这是因为，比如虫草的质地比较坚实，挥发性物质从虫体里渗透释放出来比较慢，不像其他一些产地的虫草，质地空泡，香味出的比较快。 记者 周皓亮

延伸阅读

《宁波晚报》养生汇被授牌 那曲比如冬虫夏草助销点



9月20日，宁波援藏指挥部授牌《宁波晚报》养生汇·寿全斋店为那曲比如优质农产品(冬虫夏草)助销点，宁波晚报社还与宁波援藏指挥部和宁波慈善总会签订了“帮扶比如”慈善项目，门店所售那曲比如虫草，销售额均按一定比例援建比如县。

您献爱心，我让利，《宁波晚报》养生汇那曲比如虫草因减少了中间环节，将以远低于市场的价格对外销售。

门店另有青海冬虫夏草长期优惠如下：

青海冬虫夏草 118元/克起
比如虫草断草 138元/克起

胡庆余堂灵芝孢子粉 免费领，限50人！

为更好地服务读者，国庆节前，《宁波晚报》养生汇开展了灵芝孢子粉空壳兑换胡庆余堂方格灵芝孢子粉活动，短短两天，50个福利名额已全部抢完。

为此，《宁波晚报》养生汇又向胡庆余堂申请了50个名额，凡家中有其他灵芝孢子粉品牌包装礼盒，2018年10月16日上午9:00到《宁波晚报》养生汇均可免费换取胡庆余堂方格破壁灵芝孢子粉体验装10袋，价值125元。为避免读者跑空趟，想要参加兑换活动的读者请先电话预约。

浙江方格药业有限公司，位于生态第一县——菇乡庆元。是胡庆余堂集团旗下唯一致力于真菌多糖科研与精深开发企业。秉承“戒欺”祖训，致力于真菌多糖的科研和外贸出口，恪守取真菌精华，求生命质量企业理念。近30年如一日，全心致力于药食用真菌的精深开发，做药食用真菌深加工的领军者。

另，10月20日~22日，《宁波晚报》养生汇推出丽水庆元三天两夜养生游活动，游4A景区天然氧吧百山祖、百菇园和想西洋殿等景区，入住庆元菇城大酒店，每人1000元。凡购买过胡庆余堂方格灵芝孢子粉的《宁波晚报》养生汇会员，只需300元。

报名电话：0574-87228361
地址：海曙鼓楼永寿街6号