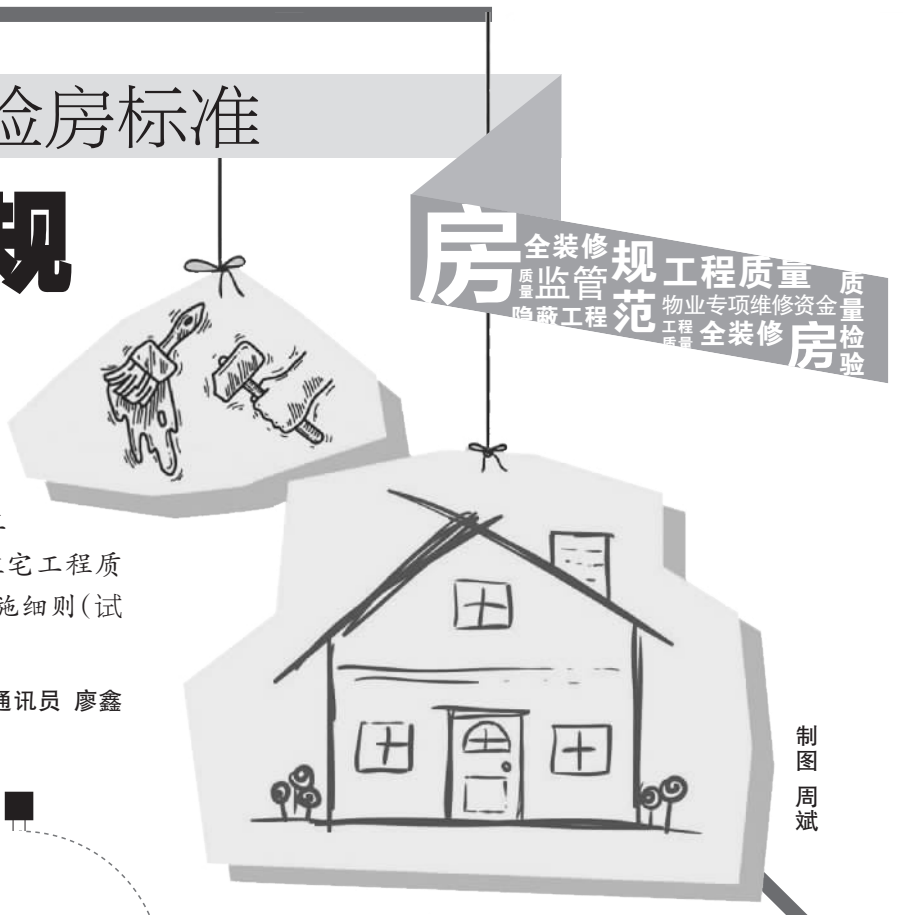
增加监管抽查、详细规定验房标准

下月实施两项新规 严管全装修质量

我市实施住宅全装修后,市民对全装修的质量十分关注。为促进全装修住宅施工质量的提升,规范全装修住宅质量监督工作,市建设工程安全质量管理服务总站制定了《宁波市全装修住宅工程质量监督要点(试行)》、《宁波市全装修住宅工程分户质量检验实施细则(试行)》,市住建局予以转发,规定全市域于7月1日起实施。

□记者 周科娜 通讯员 廖鑫



制图 周斌

全装修工程质量监管 增加委托检测机构实施监督抽测

据介绍,《宁波市全装修住宅工程质量监督要点(试行)》包含监督交付样板房抽查、关键工序首次(层)隐蔽前抽查、日常巡查抽检、分户质量检验抽查,以及监督检测环节。该规定适用于2019年7月1日以后开始全装修施工作业的新建住宅工程质量的监督管理。

例如,隐蔽工程的抽查,应包括墙地面水电管线铺设、卫生间墙地面防水层施工、地暖管线铺设、吊顶内管线安装等四个关键工序。

为了提高监管能力,在建设各方责任主体质量自控和委托第三方机构检测基础上,工程质量管理服务机构还将委托检测机构实施监督抽测。监督检测内容包括,防水层材料的物理性能指标;人造木板的甲醛释放量;天然石材、瓷质饰面的放射性;电线电缆的截面、导体电阻;保温绝热材料的导热系数、密度、抗压强度或压缩强度、燃烧性能;排气道系统防串烟防倒灌性能;室内环境质量等。对监督检测的方式和抽样比例也有具体规定,如对室内环境质量指标,每标段至少抽取1种建筑材料的一个批次、或一个排气道系统、或一个户(套)室内环境质量。

单位工程竣工验收前 要进行住宅分户质量检验

《宁波市全装修住宅工程分户质量检验实施细则(试行)》适用于我市全装修新建住宅工程的分户质量检验。

这里的分户质量检验是指:住宅工程竣工验收前,以住宅工程的每一户为对象,对户内使用功能和完成面主要观感质量进行检查、测量、检测等,并将检查、测量、检测结果与相关标准和合同约定进行比较,以及供每户套外使用的电梯前室、走廊、楼梯间等公共部位的完成面主要观感质量等进行专门的抽查检验,以确定其质量是否合格所进行的活动。

文件明确,住宅工程分户质量检验应在单位工程竣工验收前进行,检验项目包括室内地面、室内墙面、室内顶棚、门窗工程、细部工程、防水工程、给水排水及采暖工程、卫浴工程、通风与空调工程、电气工程、智能建筑工程、空间尺寸、公共部位质量等。

例如,板块(砖、石材)面层,要求采用空鼓锤轻敲检验的办法,单块板块边角允许有不大于板材面积20%的局部空鼓,但每间空鼓板块不应超过总数的5%。

防水工程方面,外门窗及墙面不应有渗漏,要求关闭外门窗,在满足24小时降雨量不小于25毫米条件下,降雨后12小时内及时观察。对外门窗、外墙面室内面等有水印、渗湿的地方作为渗漏点记录。

顶层户内顶棚雨后不应有渗漏痕迹,要求雨后12小时内或持续淋水2小时后观察检查,具备蓄水条件的檐沟、天沟应进行蓄水试验,蓄水时间不得少于24小时后观察检查。

全装修住宅工程分户质量检验,由建设单位组织相关责任主体实施,也可由建设单位委托第三方检验检测单位实施。

宁波房屋“养老金” 交存提取“攻略”

中修以上维修 可享50%的财政补贴

在商品房收房时,购房者需支付一笔物业专项维修资金,就是俗称的房屋“养老金”,但是这笔钱应该由谁交纳,归谁所有,具体有哪些用途,该如何提取使用?你都知道吗?为此,本报邀请了宁波市物业管理中心相关专家,一起来聊一聊关于房屋“养老金”的话题。

□记者 周科娜

哪些情况下可以提取?

当房屋出现需要“中修以下”(即日常维修费)和“中修及中修以上”两大类维修项目时,可提取物业专项维修资金。

什么是中修以下维修资金(日常维修费)?专家称,日常维修费是物业公司对房屋共有部位和共用设施进行小修小补时使用的费用。例如楼道灯、门禁系统、化粪池、外墙小面积渗漏等需要维修,金额不是特别大的,就属于日常维修。

这个时候,已交存物业专项维修资金的房屋,可直接从账户内列支维修费用;未交存物业专项维修资金的业主,得每年向物业交存日常维修费,以保障日常维修。

什么是中修及中修以上维修?这里包括主体承重墙体结构部位损坏,需要拆换、加固的;整幢楼屋面、户外墙面需要重新进行防水或者保温层施工的;整幢楼外檐面脱落达到整幢楼外檐面积30%以上,需要修缮的;整幢楼或者单元共用部位地面面层、门窗及楼梯扶手等因破损需要整体修缮的;整幢楼或者单元下水管等老化、损坏,需要更新、改造的;智能化系统、消防控制系统等需要整体更换,或者更换、维修、改造一次性费用超过原造价的20%;更换电梯,或者更换、维修电梯主要部分一次性费用超过电梯原造价的20%等等。

今年,江北槐树公寓小区海天楼8号,就是利用物业专项维修资金,更换两部使用了22年旧电梯。

申请时有哪些注意事项?

那么,需要维修时,如何提取?提取的标准怎么样?专家表示,针对日常维修,维修资金的标准是:多层(6层及以下)以及无电梯的中层(7至9层)住宅每平方米每年1.50元;有电梯的中高层和高层住宅以及经营用房等非住宅每平方米每年2.00元。对于2000年之前的老旧住宅小区,在业主大会通过后,可以适当提高中修以下维修资金划拨标准。

“维修费用总额超过15万元、单项工程费用超过3万元的维修项目,按照《宁波市物业专项维修资金管理办法操作细则(试行)》规定,由业委会(社区居委会)聘请有资质的审计机构进行审计,审计费用包含在维修成本内。”赵蕾说。

申请时,由业主告知小区的物业服务企业进行申报维修,没有物业服务企业的向社区居委会进行申报。物企经业委会(社区居委会)确认后再统一向属地物业专项维修资金主管部门申请维修资金。

“小小嘻游记”,泰隆给你奇趣六一

“六一”怎么过?是给孩子买个玩具还是带孩子游个乐园,现在泰隆银行给你不一样的选择:让孩子在银行网点里体验一把“小小金融家”的感觉,自己当家做掌柜!

今年六一,泰隆银行在宁波全辖11家县域支行启动了一场别开生面的六一儿童节“嘻游记”,将传统的银行金融知识,与成长道路上必不可少的西游闯关故事相结合,既有传统“小小银行家”的味道,又有更加吸引孩子们兴趣的“玩点”。

“师傅,我们下一站去哪里?”

这一群扮演西游记人物的孩子们出现在六一节的银行营业大厅,不仅让办理业务的群众们看得忍俊不禁,更加好玩的是,“唐僧师徒”们还在这家网点里踏上了取经之旅——一本正经的“唐僧”和叫号机有什么共同点?七十二变的“孙悟空”能不能变得过同样厉害的超级柜员机?好吃懒做的“猪八戒”一眼就看上了能够足不出户的网银体验机;而流沙河边的“流钞ATM”机则教会了孩子们认识人民币……孩子们在耳熟能详的故事中学习金融小贴士,还能获得“西游最终的宝藏”,是这一次活动中孩子们最大的收获。

据了解,这场别开生面的活动并非泰隆银行初萌“童心”,这家银行在“小小银行家”活动中早已积累了两年多的实践,并形成“小鱼社区中心”的品牌,而且完全公益免费,更难得的是,还有寓教于乐的金融课程和职业体验。如果您的孩子放假了不知道该去哪儿,不如去泰隆银行看看吧。