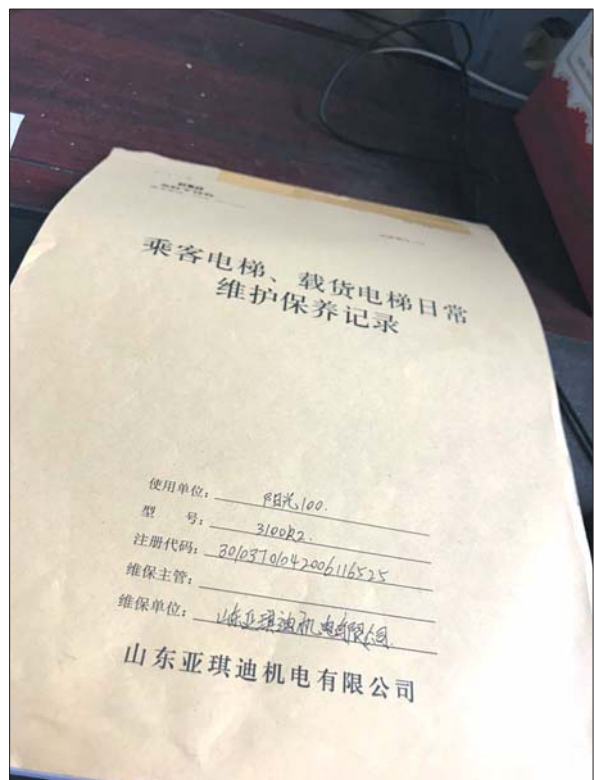


这笔维修资金千万不能省

小毛病藏大隐患,设备零件要及时换

作为“房屋养老金”,维修资金的交存和使用,贯穿业主生活始终。房子虽然为“不动产”,但它也有使用期限,墙体、管道以及楼房内的电梯等特种设备、消防栓等都会老化,需要维保、更换。很多时候,设备虽然没有明显的故障,维保过程中也会发现很多小毛病,需要提前进行零件更换,才能防患于未然。这个过程中,也需要动用维修资金,而这笔钱一定不能省。



小区设备维保记录。见习记者 赵夏晔 摄

见习记者 赵夏晔

共有设施都要维保 零件耗损需及时更换

隔三岔五,小区的电梯前总会立上“维保中,请勿使用”的警示牌,很多业主都会有疑问:“电梯这是又坏了?不能一次性修好吗?”

其实这是一种认识误区,小区共有设施的日常维保和维修完全是两码事。“在小区内,涉及公共区域的公共设施,都需要日常进行检查、维护、保养。”济南市住房维修资金管理中心的负责人说。

以小区内电梯为例,日常维保是必不可少的一个环节。济南鲁泰电梯销售有限公司维保人员韩瑞福介绍说,小区内公共电梯每15天就需要维护保养一次。“维护保养不是修理故障,而是和私家车定期保养的概念一样,为减少事故的发生几率,尽可能地早发现问题,防患于未然。”韩瑞福说。

阳光100小区物业总工办特种设备主管王战利说:“像房屋外墙、公共管道包括排污、排水等管道、消防栓等公共区域内的公共设施,物业都会定期进行巡检,电梯属于特种设备,每两周都会有专业维保人员来做维护保养。”

在维保的过程中,经常会发现一些小问题,比如零件磨

损严重,需要更换等。这是因为,任何物品都是有使用周期的,特别是电梯零部件、管道、机械设备等。以电梯为例,有部门对于电梯配件更换周期有明确的要求,明细表中显示,门导轨的更换标准为单侧磨损导致门平行度>1mm-2mm,建议6个月更换一次,呼梯按钮更换标准为可靠性降低或磨损,建议6个月更换一次,门机皮带、门轮滚等电梯零件的更换周期规定为两年,等等。

如果这些零件到了质保期不更换,或者磨损严重产生小毛病,不及时处理,会留下很大的隐患,导致未来发生大事故,严重者会危害到业主的生命安全。如果等设备坏掉再修,又会花费很大一笔钱。

小修中修可防大修 避免花费更多钱

虽然日常维保与维修不是一回事,但是日常维保有时候也需要动用维修资金,这让很多业主不理解,“为什么电梯明明没坏却要用维修资金,定期维护保养不就是为了不使用维修资金吗?”某小区一业主发出这样的疑问。

如果在日常维保中发现这些小零件出现了问题,有了隐患,更换就需要动用到维修资金。王战利告诉记者,很多零件不需要动用维修资金,而是厂家来进行免费更换。不过,有一

些零件的更换费用在维保合同之外,就需要动用维修资金了。

在这个过程中,电梯维保和维修是很重要的一部分。王战利说,以我们小区为例,小区内近300台电梯,每年电梯动用维修资金的费用都在80万元左右。“其中,在日常维保中发现隐患,更换和维修的费用在35万元左右;剩下的钱属于计划维修费用,比如电梯零件磨损到期等,这笔钱是根据以往的报修比例、故障发生比例和使用年限来进行计划维修的。”王战利说。而这些钱都需要动用维修资金。

像阳光100国际新城这种大型的社区,维修资金年度申请费用大约在260万元到300万元之间,这其中包括门禁、屋面、外墙、电梯、消防等。“主要是小区十多年了,社区又大,需要维护修缮的地方比较多。”王战利说。

这里面,有一部分费用是对隐患问题进行的维修,而这笔费用其实避免了花费更多的钱。

“没有日常维保,一年之内电梯出现的故障维修费用能达到几万元,甚至还会有人身伤害;而正常维保的情况下,零件更换和正常出现的故障维修仅需花费几千元就可以解决。”王战利说。小修中修,其实是为了防止未来的大修,为了保护业主的人身安全,这笔费用是必不可少的,一定不能省。



012 黄胄(1925-1997) 漠上行 设色纸本 立轴

荣宝斋秋拍今天开始预展

资深专家把关,甄选800余件名家作品

本报12月5日讯(记者 刘雅菲) 5日,记者从荣宝斋(济南)拍卖有限公司获悉,荣宝斋(济南)2017秋拍将于12月6日-7日预展,举槌时间为12月7日晚8点一楼鲁厅,12月8日上午9点二楼宴会厅。本次拍卖将有800余件作品同藏家见面。

经过了半年的奔波征集,本次拍卖共征集到1600余件作品,在经过专家组的严格把关后,最终甄选800余件作品亮相2017秋拍。“这一

次的专家组成员都是荣宝斋资深的老专家,对全国各地近现代大师、名家以及当代名家作品有较强的鉴别力。上拍的作品也都是优中选优。”荣宝斋(济南)拍卖有限公司工作人员说。

在甄选出来的800余件作品中,有600件左右是近现代大师及名家的作品,200余件当代名家作品。其中,近现代大师及名家作品中囊括了吴昌硕、齐白石、黄宾虹、李可染、黄胄、李苦禅、王雪涛等大

师的经典力作。

据了解,这一次拍卖将分为当代水墨、近现代中国书画(一)和近现代中国书画(二)三个专场。近现代中国书画(一)里的齐白石专题、启功专题、慕凌飞专题、王雪涛专题、黄胄专题、李苦禅专题、三间房旧藏专题十分吸引眼球。而近现代中国书画(二)专场里有孙其峰花鸟专题、黄君璧专题、山东名家专题。其中一些是经过画家本人及画家家属鉴定为真迹。



500元/5包 大连即食海参

680元/斤 野生淡干刺参

特别提示 山东颐正大厦海参馆冬季养生节倾情回馈新老客户。买一斤淡干海参送一包即食海参,买2斤淡干海参送3包即食海参。现场扫码发好友就送烟台海产品一份。活动时间:12月6日-10日

特价刺参	优质海参	精品海参	特级海参	海参	海参
580元/斤(半干)	1280元/斤	1580元/斤	1680元/斤	1980元/斤	2400元/斤

山东颐正大厦一楼 (乘2、31、39、49、70、79、80、102、103、113、165、K52、K59、K96、BRT2、BRT3到颐正大厦下车) 电话:13658628590