



滨州市工程建设质量监督站提醒市民

商品房需具备的交房条件



本报通讯员 李双双
本报记者 阙乐乐

商品房在交房过程中主要以买卖双方签订的购房合同约定的条件为准,但是,有的开发商为了赶工期,往往不顾房屋质量和配套设施是否齐全便仓促交付,使购房者的权益不能得到有效保障。

通常,房地产开发企业交付预售住宅商品房,应当符合下列条件:

一、法定条件:法定的条件主要包括房屋应具备质量、规划、消防验收合格手续及《工程竣工验收备案表》。

《建筑法》第六十一条第二款:“建筑工程竣工验收合格后,方可交付使用;未经验收或者验收不合格的,不得交付使用。”

根据《建设工程质量管理条例》第四十九条的规定,建设单位应当自建设工程竣工验收合格之日起15日内,将建设工程竣工验收报告和规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件报建设行政主管部门或者其他有关部门备案。根据该条规定,竣工验收、规划、公安消防、环保等手续是房屋使用前必备的法定手续。根据《消防法》规定,建筑工程竣工时,经消防验收合格,方可投入使用。建筑工程竣工时,建设单位应当向公安消防机构提出消防验收申请,设有建筑自动消防设施的建筑工程,还应当同时提交建筑消防设施技术测试报告,并组织消防验收。消防验收不合



格的,施工单位不得交工,建筑人物的所有者不得接收使用。

根据建设部《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》第三条:“房地产开发企业在向用户交付销售的新建商品住宅时,必须提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。”因此,提供“两书”也是开发商交房的必备条件。

根据《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》,建设单位应当自工程竣工验收合格之日起15日内,向工程所在地的县级以上地方人民政府建设行政主管部门备案。建设单位办理工程竣工验收备案应当提交下列文件:(一)工程竣工验收备案表;(二)工程竣工验收报告。竣工验收报告应当包括工程报建日期,施工许可证号,施工图设计文件审查意见,勘察、设计、施工、工程监理等单位分别签

署的质量合格文件及验收人员签署的竣工验收原始文件,市政基础设施的有关质量检测和功能性试验资料以及备案机关认为需要提供的有关资料;(三)法律、行政法规规定应当由规划、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件;(四)法律规定应当由公安消防部门出具的对大型的人员密集场所和其他特殊建设工程验收合格的证明文件;(五)施工单位签署的工程质量保修书;(六)法规、规章规定必须提供的其他文件。住宅工程还应当提交《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。备案机关收到建设单位报送的竣工验收备案文件,验证文件齐全后,应当在《工程竣工验收备案表》上签署文件收讫。工程竣工验收备案表一式二份,一份由建设单位保存,一份留备案机关存档。

二、约定条件:约定的条件

是指合同中关于房屋的其他特别约定,如小区的景观、绿化、会所等公共配套设施,车位、阳台等房屋的附属设施。对于具体的交房条件,购房者可与开发商在《商品房买卖合同》及其附件、补充协议加以约定,同时在合同中约定开发商未达到交付使用条件时的违约责任。

◆温馨提示:

当前,大多数商品房在交房时是毛坯房,住户需要自己进行房屋装修,在装修过程中,地面、墙面、给排水管线、暖气管线、供电管线等有可能受到不同程度的破坏,所以,建议在装修完成之后,由业主和物业公司重新对装修后的房屋进行共同验收,如对给水、暖气进行打压实验;对有防水要求的房间进行24小时蓄水试验,且最低处水位不低于10mm;对电气部分进行漏电检测,确保使用功能和安全。

住宅工程质量通病分为四大类十二项



近年来,随着大量新技术新材料新工艺的推广应用和精装修成品房的逐步涌现,施工队伍素质和施工过程控制方面的矛盾逐渐扩大,出现了一些新的质量通病。住宅工程质量通病是指住宅工程中经常发生的、普遍存在的一些工程质量问题。住宅工程质量通病的种类很多,涉及到各个分部、分项。住宅工程质量通病分为四大类十二项,四大类指渗漏、裂缝、电气、水暖,住宅工程质量通病的十二项内容如下:

(一)钢筋混凝土现浇楼板裂缝;

(二)填充墙裂缝;

(三)墙面抹灰裂缝;

(四)外墙保温饰面层裂缝、渗漏;

(五)外窗渗漏;

(六)有防水要求的房间地面渗漏;

(七)屋面渗漏;

(八)卫生间局部等电位联结做法不规范;

(九)电气暗配管不通,管内穿线“死线”,金属线管有毛刺;

(十)户内配电箱安装及配线不规范,存在安全隐患;

(十一)地漏安装不规范,水封深度不足,散热器安装不规范,散热器支管渗漏;

(十二)散热器安装不规范,散热器支管渗漏。

滨州建筑工程司法鉴定中心

——滨州唯一经山东省司法厅注册的建筑工程类司法鉴定机构



司法鉴定人员正在仔细查看工程图纸。

滨州建筑工程司法鉴定中心成立于2003年,是滨州唯一经山东省司法厅注册备案的建筑工程类司法鉴定机构,可接受司法机关、仲裁机构及其他组织或当事人的委托,有偿提供司法鉴定服务。中心目前固定资产投资1600余万元,拥有各类专家技术人才18人,工作人员6人,鉴定检测设备齐全,可为社会提供建筑工程地基基础、建筑工程主体结构、建筑安装工程、建筑装饰装修工程及屋面质量、市政工程质量、建筑物室内环境质量等鉴定、咨询有偿服务。

鉴定中心成立之初,正值滨州市建市之际,当时无论是本地施工企

业,还是外地大牌工程公司,都跃跃欲试,想为新滨州的建設出谋划策。在此形势下,鉴定中心利用专业人才集中的优势,推出工程施工技术、工程深基坑施工要点、高层建筑及框剪结构工程施工注意事项等各项咨询服务,先后为近百家建设单位及施工企业提供技术支持千余次。

据介绍,随着滨州市行政规划区域内及各县区房地产市场异常火爆,大量小区及楼盘开工建设,由于开发商追求利益最大化,建设速度较快,结构工程含钢量低,在建设过程中难免存在偷工减料、主体及装饰工程存有质量隐患的现

象,这样交付的工程市民购买入住后往往会与开发商发生纠纷。据了解,滨州建筑工程司法鉴定中心近几年接到市民关于房产质量方面的投诉及各种咨询就达120余起,关于房产质量的鉴定达300起之多,大部分的鉴定内容体现在现浇板开裂、装饰质量差、结构尺寸与原设计不符等方面。

在2007年年初的工作安排调度会议上,鉴定中心提出了关于加强钢结构工程鉴定检测力度的设想。在此基础上,中心专家根据建设单位要求制定鉴定方案,采用跟踪监管、提供技术支持、建成鉴定等检测技术,截至目前,先后为市区及六县两区近200个钢结构工程进行了监督鉴定检测,出具鉴定意见报告书近300余份。特别是2009年对滨州奥林匹克公园第十一届全运会比赛场馆穹顶钢结构桁架进行跟踪检测,确保了工程质量,消除了隐患,使比赛得以顺利进行。

据鉴定中心工作人员介绍,在个体及民营企业的建设初期,由于企业经营业主们建设资金较紧张,或存有这样那样的心理,他们不去办理相关建设行政管理手续,使得大量工业厂房、办公场所、职工公寓等建筑工程失去政府监管。更有甚者,许多企业工业厂房、职工公寓的建设连设计图纸都没有,随心所欲,想用什么建就用什么建。比如有一家私营企业集团,四五万平

米的钢结构工业厂房建设用型材竟然是外省某类似企业淘汰的工业厂房的材料,低价运过来套图施工,大型吊车梁满荷载运行,更没有结构验算。这样的生产用厂房一旦发生事故,后果将是灾难性的。还有一些民营企业是属于劳动密集型企业性质,生产环境一旦有隐患或出现意外,其后果也就是灾难性的。截至目前,鉴定中心共鉴定出各类不合格工程、危房20余起,消除了生产环境隐患,保障了职工的基本生命权。

2008年汶川大地震后,鉴定中心利用一年多的时间,先后为全市中、小学校校舍进行了无偿的抗震鉴定等级普查,发现问题工程20余个,加固补强工程26个,受到社会各界及教育部门的好评。

另据了解,鉴定中心从2005年开始便与滨州市中级人民法院及各县区法院技术室建立密切联系和合作,截至到现在,由各级法院系统委托的建筑工程类司法鉴定达170余起。

虽然取得了很多成绩,但鉴定中心方面表示,在今后的司法鉴定工作中,鉴定中心将继续本着事实清楚、证据确凿的鉴定原则,公正、公平、科学、高效的执业理念,依据国家法律法规及现行国家标准、规范,为广市民及业主提供更为周到的服务。(本报通讯员 李双双 本报记者 阙乐乐)



司法鉴定人员正在保养鉴定设备。