

衡阳市房屋安全检测工程公司

| | |
|------|-----------------------------|
| 产品名称 | 衡阳市房屋安全检测工程公司 |
| 公司名称 | 深圳市中振房屋检测鉴定有限公司 |
| 价格 | .00/个 |
| 规格参数 | |
| 公司地址 | 宝安区航城街道钟屋社区中信领航里程东区12-A-802 |
| 联系电话 | 13600140070 13600140070 |

产品详情

衡阳市房屋安全检测工程公司

房屋质量出现了问题应该找谁来解决?有人说找物业,但物业不管,让我们找开发商;开发商说已经交接给物业了,还是得找物业。那么,当房屋出现质量问题的时候,业主到底应该找谁来解决呢?今天,我们就来聊一聊房屋维修的那些事儿。

一、“两书”很重要

房地产开发企业一般在交楼时会交付给业主《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

1、《住宅质量保证书》

《住宅质量保证书》是房地产开发企业对所售商品住宅承担质量责任的法律文件,载明了工程质量监督单位核验的质量等级、保修范围、保修期和保修单位等。

2、《住宅使用说明书》

《住宅使用说明书》是房地产开发企业告知业主如何安全、合理、方便使用所售住宅的法律文件。一般会载明房屋平面布局、结构、附属设备、配套设施、详细的结构图(注明承重结构的位置)和不能占有、损坏、移装的住宅共有部位、共用设备以及住宅使用规定和禁止行为等事项。

商品住宅交付使用后出现质量问题找谁来解决,上述两书就是解决问题的重要依据。

自业主收楼之日起在保修期限内的房屋质量问题,除因业主擅自拆改房屋结构造成的质量问题外,都可以要求房地产开发企业承担房屋维修责任。但是有时开发企业在商品住宅售出后,委托物业管理单位维修的,要在《住宅质量保证书》写明委托单位,此时,业主亦可要求物业公司来承担维修责任。

二、房屋维修范围及保修期限

在正常使用条件下，房屋建筑工程的最低保修期限具体如下：

- 1、地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；
- 2、屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏为5年；
- 3、供热与供冷系统，为2个采暖期、供冷期；
- 4、电气管线、给排水管道、设备安装为2年；
- 5、装修工程为2年。

上述房屋保修期限的起算时间均为房屋交付之日起，因此，业主在发现购买的商品住宅存在施工质量问题时，务必及时向开发企业主张维修责任，由于业主自身怠于行使权利而造成超过保修期限的，将不能得到法律支持。

三、超过保修期限的房屋质量维修问题

超过保修期限的房屋需要维修的，要根据该房屋的产权性质来判断。

- 1、如果发生在单个业主家中的，属于业主的专有部分，业主可以自行聘请维修人员或要求物业公司提供特约服务来对其进行维修，当然费用由业主自行承担。
- 2、如果发生在房屋的共有部分，则可要求物业公司对其进行维修，费用则应由关联业主按各自拥有的权属份额共同承担。
- 3、如果共有部分或者公共设施、设备需要大修、中修、更新、改造的，经业主大会依法通过，可以启动物业维修专项基金来进行。

综上所述，当住宅房屋发生质量问题时，业主应首先查看手中的《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》，确定该房屋在保修期限内，且不存在《住宅使用说明书》中规定的房地产开发企业不承担维修责任的情况下，向房地产开发企业或物业管理企业(明示委托物业公司的)主张权利。

需要进行建筑结构检测鉴定的情形大致可分为十类：

- 1.建筑结构拟改变使用用途、改变使用条件和使用要求时。该情形较为常见，即建筑结构改变了原有的设计状态，小至沿街店面房的改动大至世博奥运场馆使用用途的改变理论上都需进行检测鉴定。当新用途增加了建筑结构的荷载、改变了原来结构布局，如拆除或削弱了部分承重构件或改变了承重构件的使用状态，在改建和扩建中经常出现上述情形，该情形必须进行检测鉴定，评估改变后建筑结构的安全性和正常使用性。
- 2.拟对建筑结构进行加层、插层或其他形式结构改造时。该情形直接会影响建筑结构的安全性和使用性，必须进行鉴定评估。
- 3.拟对建筑物进行整体移位时。整体移位需要专业性很强的团队运作且少见，毫无疑问，该情形必须进行详细鉴定评估，给出移位时可能出现的问题，并提供相关整体移位建议。

4. 建筑结构本身出现明显的建筑功能退化或有明显的倾斜时。所谓建筑功能退化是指建筑结构抗力衰减，抗力是一个专业性术语，可通俗表达为：建筑结构抵抗外部荷载或作用的能力，即“抗打击能力”，当建筑结构出现裂缝、梁柱出现变形、楼板已经出现漏筋、建筑结构出现振动等情形时，可认为建筑结构出现明显建筑功能退化。
5. 由于外在作用导致建筑结构可能出现损伤时。所谓外在作用，通常指出现意外事故，如遭受到汽车或坠物的撞击、爆炸物的冲击、腐蚀性气体或液体泄漏及人为破坏等，为保证建筑结构的安全使用，需对其进行必要的检测鉴定评估。
6. 由于外在作用导致建筑结构可能出现损伤时。所谓外在作用，通常指出现意外事故，如遭受到汽车或坠物的撞击、爆炸物的冲击、腐蚀性气体或液体泄漏及人为破坏等，为保证建筑结构的安全使用，需对其进行必要的检测鉴定评估。
7. 出于维护建筑结构的角度出发，了解建筑结构的当前状态及在目标使用期内的可靠性时。能享受该情形待遇的建筑结构身份一般比较高贵，如历史建筑、纪念性建筑、大型公共建筑等。所谓目标使用期，即业主希望通过必要的修缮和维护能继续使用的年限。
8. 建筑结构超过设计使用年限时。目前规范规定一般建筑设计使用年限为50年，当建筑结构达到设计使用年限时想继续安全使用时，需要进行必要的检测鉴定。
9. 建筑结构遭受灾害而未引起毁灭性倒塌，相关方想加固继续使用时。灾害通常有火灾、地震及水灾等，该情形对检测鉴定团队技术水平要求较高。
10. 建筑外观改造或建筑装修产生荷载的变化或引起结构改变时。