

江西省吉安市永丰县市政花园（市政服务大楼[厅]）

工程质量及违法违规建筑容积率问题 2011 年 11 月简述报告

江西省住房和城乡建设厅督察处：

请认真审阅几次寄来的文件材料，照片及邮件发送的视频，及各业主反映的问题材料等资料，谢谢。江西省吉安市永丰县市政花园（即：市政服务大楼[厅]）房屋工程质量及违法建筑，容积率违规等方面的问题一直存在，解决少量问题也不按国家标准规范和强制性规范，造成质量问题继续存在，有些问题更加严重，一直反映都没有认真落实，回复要解决和已解决的问题，也一直存在，有的根本没有解决，现场为证，都已经持续两年多了，仍然见不着认真解决好问题，江西省建设工程安全质量监督管理局质量科吴科长电话说，他们没有行政权力？法律不健全？（条条文文我们都可以找出）根据《住房城乡建设稽查执法工作手册》(2010-11 住房和城乡建设部稽查办公室编)从中了解，你们督察工作人员（从去年领导接了一次电话，后面打都没有人接）有权力解决调查工程质量，违建，容积问题，从相关的文件中也可以看到违建，容积率等问题，请尽早解决，不要找借口拖。2011 年 4 月 8 日下去了，也没有认真去稽查，相关文件和图纸（按国家标准，业主应有一套本住宅的工程图纸等，而我们都见不着），还有现场都没有仔细看。请你们拿出你们的责任来办理，拿出你们宣传中的那种精神！不要拖！谢谢。

《江西省城市规划管理技术导则》(2002-04-02 赣建规[2002]8 号)

《江西省防震减灾条例》(2000-6-24/2007-03-29)

《民用建筑外墙外保温工程施工质量验收规程》 DB36 J0001-2006 （江西省工程建设标准，编写人其中有：龚福根 吴凡等）

《江西省建设工程质量检测管理暂行规定》（赣建字[2006]5 号）

《江西省建筑管理条例》 2001-12-22 日

《住宅设计规范》 GB50096-1996(2003 版)

《住宅建筑规范》 GB50386-2005

《房屋建筑工程施工质量技术导则》（2007 年 11 月 中国建筑工业出版社 编写人其中有：龚福根 吴凡等）

《住宅装饰装修工程施工规范》(GB50327-2001)

《塑钢窗质量标准》:国家标准 GB8814-98, 行业标准 JB/T3017、SG/T3018, 验收规程 JG/103-96

《建筑抗震设防分类标准》 GB50223-2004

《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300-2001)

《工程建设标准强制性条文（房屋建筑部分）实施导则》(2003-10)

《中华人民共和国标准化法实施条例》 中华人民共和国国务院令 第 53 号 1990 年 4 月 6 日

《建设工程质量管理条例》 中华人民共和国国务院令（第 279 号） 2000 年 1 月 30 日

《实施工程建设强制性标准监督规定》 中华人民共和国建设部令 第 81 号 2000 年 8 月 21 日

《房屋建筑工程质量保修办法》（建设部令 第 80 号 2000-06-30）

《建筑工程消防监督审核管理规定》（公安部令 第 30 号 1996 年 10 月 16 日）

《国务院关于加强节能工作的决定》（国发〔2006〕28 号）

《中华人民共和国标准化法》 中华人民共和国主席令（第 11 号） 1988 年 12 月 29 日

《建设工程勘察设计管理条例》 中华人民共和国国务院令（第 293 号） 2000 年 9 月 25 日

《工程建设监理规定》 建监[1995]737 号 1995 年 12 月 15 日

《建设工程抗震设防要求管理规定》 中国地震局令（第 7 号） 2002 年 1 月 28 日

《房屋建筑工程抗震设防管理规定》 建设部令(第148号) 2006-01-27

《建设工程勘察质量管理办法》 建设部令 第 115 号 2002 年 12 月 4 日

《民用建筑节能管理规定》 中华人民共和国建设部令 第 143 号 2005 年 10 月 28 日

《建设工程质量检测管理办法》 中华人民共和国建设部令 [第 141 号] 2005 年 8 月 23 日

《工程质量监督工作导则》 建质[2003]162 号 2003 年 8 月 5 日等等系列标准规范，法律法

规（中华人民共和国中央人民政府门户网站，中华人民共和国住房和城乡建设部门户网站都能找

到大部分）我们不一一列出，房子是百姓生命安全的事情。（**以下文章提出的规范条文基本是国家强**

制性规范标准（2005 版））请认真关注！《关于涂聚文反映永丰县市政花园工程质量问题的督办通

知》，《永丰县市政服务大楼业主投诉质量问题专家论证意见》（**意见中还有许多问题没有提到，其**

中提到 6+1 层，而实际为 7+1 和 7+2 层，为何？），《关于永丰县市政服务大厅工程综合竣工验收

备案审查会议纪要》，《关于欧阳广场北侧国有土地使用权公开挂牌出让方案的批复》永府办

[2005]39 号，《关于妥善处理永丰县市政花园工程质量投诉问题的实施方案》永建字[2010]40 号等

等文件都有提出些，在此不一一列出，我们虽不是拿证专业人员，但了解了国家标准规范，法律法

规而以此简单叙述，还请相关单位的专业工作人员现场勘察，公开，公正，专业，科学的态度来解决！

以国家标准规范，强制性规范等要求，并和**业主现场面对面交流，尽早落实解决我们的问题。而不是**

一直这样走形式，而不是以某种形式的强制形式或签字解决！而要以人的生命安全为第一！吴科

长他们来看了之后都说，肉眼都看出质量如此之差，不用检测都知道是不合格，请公开告之业主，

何时能实施施工落实我们的房屋工程质量问题，并要有现场的检测报告还要有监理等，按规范要

求！不要施工或修缮的不如农民的自建房的房屋质量还差。否则，建设等监督管理部门的行政执行力

在哪？为何没有公开给我们书面的检测报告或其他文字的现场勘察结果？监理公司等责任在

哪里？难道真是如包工头说的，用钱买得通过的？是永丰县二建（永丰建设局下属事业单位）承包

的，为何不实施《关于妥善处理永丰县市政花园工程质量投诉问题的实施方案》？何以认定安全？宜居？从 2011 年 10 月中秋节肉眼察看质量的问题的进度，以后造成生命财产安全谁负责？后果何以挽回？现场足以证明！请各相关部门可以现场勘察验收检测为证！你们可以认真阅读原来所寄各文件等材料可以看到，容积率、建筑密度、绿化率都是违规，为何各单位现场都去了，为何不提？走形式？

● 1. 楼层结构：（至今没有整改好，有的住户家没有去整改，并没有按国家规范修补）

墙体有好多处大的裂缝(都是偷工减料,怀疑建设施工和设计规范等等,楼顶,墙体漏水和渗水,还有墙体裂。如今还出现了更多的新裂缝,老裂缝就更加裂缝更大的口子,隔音,隔热根本没有考虑,难道不应考虑的吗? 楼道和各业主的房屋墙体都有好多裂口,不同程度的漏水渗水. 从 2011 年中秋节现场察看来,比原来裂的程度更大,二楼商场框架墙体结构也开裂很严重? 这种开裂的进度后果何以堪? 为什么没有任何监督管理部门,以科学专业的方法,职能的责任来解决? 何以安民生? 生命安全何以保障? 国家的法律法规等都有各相关单位的责任和义务,为何如此用言语来找各种借口推托敷衍? 难道不用国家的检测规范来检测吗? 以后发生的生命财产损失谁负责? 国家防震的标准要求那肯定更不用说了,没有考虑,不信可以公开检测!(中国历史地震造成的损失还没有醒悟?)两栋顶层八个单元十六户家家都有不同程度的漏水渗水(可以电话和现场一户一户验证). 现在开裂的老的还没有解决,又来了新裂痕! 如:B 座 1 单元 601,门都长小菇,木门和墙面大面积起水泡,有原始照片,B 座 3 单元 701 楼面裂开还有新裂,B 座 4 单元 701 楼面和墙体开裂,楼面漏水越来越严重,修补没有按标准规范, A 座 4 单元 602,702 楼面和墙体裂痕累累,A 座 1 单元 701, 702,B 座 1 单元 501,702,B 座 2 单元 601、701,B 座 3 单元 701,B 座 4 单元 701 ,B 座 1 单元 701, 702 等等业主的楼顶或墙体漏水,渗水越来越严重,现已知道的 A 座 1 单元 501,A 座 4 单元 602 的阳台柱子接口处脱裂,A 座 1 单元 702 房间墙体两面墙体裂开。三楼的楼面也是裂痕累累了,**三楼以下的楼道墙体开裂,并有新的裂缝,旧裂口不断增大,所有 7 楼以上的墙体也都是裂迹不堪,真是旧痕没有解决好,又添新痕啊!** 等等不一一举例.现场和视频为证!因质量造成以后人的生命财产安全谁负责?难道以业主第二次装修为由,就不整改? 业主买了房不该装修吗? 装修没有改动主体结构,何而不以检测来说话? 这种科学吗? 这是在为谁说话? 还是?混凝土结构不用去检测的吗? 可以公开原有检测报告和现在现场检测以示公允! B 座 3 单元 701 的两栋房子之间的伸缩缝没有搞好,雨水进入墙体排不尽,导致主卧室整体墙面发霉脱落。B 座 3 单元 402 墙角开裂等等,不一一举例。上面楼层的外墙皴裂不堪,(在电子邮件寄来的视频你们也可以看得出) **在省长的相关回复中解决,至今没有修触动过! 难道公共管理的责任就是这样忽悠百姓的吗?**

《民用建筑设计通则》GB50352-2005

3.2.1 民用建筑按地上层数或高度分类划分应符合下列规定:

1.住宅建筑按层数分类:一层至三层为低层住宅,四层至六层为多层住宅,七层至九层为中高层住宅,十层及十层以上为高层住宅;

2.除住宅建筑之外的民用建筑高度不大于 24m 者为单层和多层建筑,大于 24m 者为高层建筑(不包括建筑高度大于 24m 的单层公共建筑);

3.建筑高度大于 100m 的民用建筑为超高层建筑.

注:本条建筑层数和建筑高度计算符合防火规范的有关规定.

3.3.1 建筑气候分区对建筑的基本要求应符合表 3.3.1 规定,中国建筑气候区划图见附录 A. (我们属于夏热冬冷地区),1.建筑物必须满足夏季防热,遮阳,通风降温要求,冬季应兼顾防寒 2.建筑物应防雨,防潮,防洪,防雷电.P 1-5 至 1-6 页

6.9.2 外墙应根据地区气候和建筑要求,采取保温,隔热和防潮等措施.

《住宅建筑规范》GB50368-2005 条文说明

3.2.1 《建设工程勘察设计管理条例》(国务院令第 293 号)第二十七条规定:设计文件中选用的材料配件,设备,应当注明其规格,型号,性能等技术指标,其质量要求必须符合国家规定的标准.本条此对住宅建设采用的材料和设备提出了要求.

3.2.3 当需要对住宅建筑拆改结构构件或加层改造时,应经具有相应资质等级的检测,设计单位鉴定,校核后方可实施,以确保结构安全.

6.1.4 本条根据国家标准<建筑结构可靠度设计统一标准>(GB50068-2001)的有关规定制定.

6.2.1 结构材料性能直接关系到结构的可靠性.(材料的物理,力学性和耐久性能等,应符合国家现行的有关标准规定,并满足设计要求)

7.3.1 防止渗漏是住宅建筑屋面,外墙,外窗的基本要求.为防止渗漏,在设计,施工,使用阶段均应采取相应措施.

《住宅设计规范》GB50096-1999 (2003 版)

1.0.3 住宅按层数划分如下: 1.低层住宅为一层至三层 2.多层住宅为四层至六层;3.中高层住宅为七层至九层;4.高层住宅为十层以上.

4.1.6 七层及以上住宅或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过 16m 以上的住宅必须设置电梯.

4.2.4 住宅的公共出入口处应有识别标志;可按户设置信报箱.高层住宅的公共出入口应设门厅,管理室及信报间.

5.2.1 住宅应保证室内基本的热环境质量,采取冬季保温和夏季隔热,防热以及节约采暖和空调能耗

的措施.

5.2.2.严寒,寒冷地区住宅的节能设计应符合现行行业标准《民用建筑节能设计标准(采暖居住建筑部分)》(JGJ26)的有关规定,其中建筑体型系数宜控制在 0.30 及以下.

5.2.3 寒冷,夏热冬暖地区,住宅建筑的西向居住空间朝西外窗均采取遮阳措施;屋顶和西向外墙应采取隔热措施.

《住宅设计规范》GB50096-1999（2003 版）条文说明

5.2.1 住宅建筑应采取冬季保温和夏季隔热防热措施,以保证室内的热环境质量.

5.2.3 寒冷,夏热冬暖和夏热冬冷地区的夏季炎热住宅建筑朝西的房间室温很高,居住条件差,影响居住者的健康,本条规定,西向居住空间朝西或西偏南 45° 和西偏北 45° 范围内的外窗应设遮阳板或遮阳罩固定支架等设施,其西向外墙和屋顶应采取隔热措施,以保证居住空间基本的室内环境质量.

2. 门窗：（整改了，但没有国家按法规规范整改，质量无法保证，密封性差，尺寸不足等，门的厚度也不足，窗的厚度不足，怎么可以门与窗的厚度一样？还有业主没有整改！还有公共窗户没有改换！且用的铝合金的材质没有检测，也是一种假冒品牌的材料！（在上次的报告中就说出来了））

B 座 3 单元 602 门窗还在漏水，B 座 2 单元 302 门窗没有安装好，B 座 1 单元 701 的窗没有安装好，有的玻璃尺寸不足，还有密封性没有施工好，门的厚度和密封性，稳固性不足，并且门与门之间的合拢不上，材料及密封材料根本不符合要求！国家的规划，设计,施工等标准？各开发,规划,施工,监理,安装,监管,检测单位知道吗？从铝合金的贴标牌来源查询中是不合格的，业主的意见是在整改前必须检测确认为合格材料.希望在整改中不能再以这种态度来施工,验收,监管!也不要以还没有整改强制业主签字！而以人的生命安全为第一！以国家标准规范法律为准绳！（《关于涂聚文反映永丰县市政花园房屋质量等相关问题的答复》 永建信[2009]33 号 提出“责成施工单位将塑钢门窗进行调换，供水管道水压不够，责成开发商增设增压泵”）并要有资质的单位施工，有资质的单位监理，有资质的单位监督，并把所有工程过程文件公开。窗台应有防护栏，各业主家的门窗漏水渗水造成业主的木地板，家具发霉，变形，门窗周围的墙体出现裂痕。各业主家里现场为证。B 座 2 单元 702，A 座 1 单元 702 等部分业主门窗质量太差，而自己先把部分门窗换了，请给予补偿。

《民用建筑设计通则》JGJ37-87

4.2.4 栏杆,凡阳台,外廊,室内回廊,内天井,上人屋及室外楼梯等临空外应设置防护栏杆,并应符合下列规定:

一. 栏杆应以坚固,耐久的材料制作,并能承荷载规范规定的水平荷载;P13 页

二. 栏杆高度不应小于 1.05m,高层建筑的栏杆高度应再适当提高,但不宜超过 1.20m,（按标准我们的是 1.10m）

三.栏杆离楼面或屋面 0.10m 高度内不应有留空.

四.有儿童活动的场所,栏杆应采用不易攀登的构造.

4.5.2 窗,窗台低于 0.80m 时,应采取防护措施. P14 页

《住宅建筑规范》BG50368-2005 5.1.5 外窗窗台距楼面,地面的净高低于 0.90 时,应有防护设施.六层及六层以下住宅的阳台栏杆净高不应低于 1.05m,七层及七层以上住宅的阳台栏杆净高不应低于 1.10m.阳台栏杆应有防护措施.防护栏杆的垂直杆件间净距不应大于 0.11m.

《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》JGJ 134-2001,J 116-2001

4.0.7 建筑物 1-6 层的外窗及阳台的气密性等级,不应低于现行国家标准《建筑外窗空气渗透性能分级及其检测方法》GB7107 规定的III级;7 层及 7 层以上的外窗及阳台的气密性等级,不应低于该标准规定的 II 级.

GB/T 7106-2002 建筑外窗抗风压性能分级及检测方法

GB/T 7107-2002 建筑外窗气密性能分级及检测方法

GB/T 7108-2002 建筑外窗水密性能分级及检测方法

GB/T 7633-1987 门和卷帘的耐火试验方法

GB/T 8484-2002 建筑外窗保温性能分级及检测方法

GB/T 8485-2002 建筑外窗空气声隔声性能分级及检测方法

GB/T 9158-1988 建筑用窗承受机械力的检测方法

GB/T 11976-2002 建筑外窗采光性能分级及检测方法

GB/T 13685-1992 建筑外门的风压变形性能分级及其检测方法

GB/T 13686-1992 建筑外门的空气渗透性能和雨水渗漏性能分级及其检测方法

GB/T 16729-1997 建筑外门保温性能分级及其检测方法

GB/T 16730-1997 建筑用门空气声隔声性能分级及其检测方法

● 3. 绿化：（无整改，违法违规建筑何时整改拆除？）

以国家住宅标准容积率，绿化率,三楼楼面不应有储存间（这是我们仅有的一点公共空间，那是我们的公摊面积！也是我们容积率！），是违章建筑，在综合验收中也提到（还有提到没有配置电梯及相关的配套设施）！以及寄来的容积率计算的草搞纸上也有及相关的文件。（这违章建筑也是裂缝累累,几少数人买了储存间的也要求退还,因为起不到任何用途,并建议拆除违建，因为许多业主，都不知道国家的各标准规范),应建设为花园和休闲场所,还给予业主有一个生活

休闲的场所,三楼的楼面也是裂痕累了。业主的意见是:把三楼建设成休闲花园,还有大楼周围的绿化不完善,比较周边的楼房相差甚远,及两边应有放车棚（只在后整改中加了一边,还要建围墙）从国家的相关规范看也是违规建筑。附:为贯彻落实住房和城乡建设部、监察部《关于对房地产开发中违规变更规划、调整容积率问题开展专项治理的通知》要求,2009年5月26日省政府召开全省房地产开发中违规变更规划、调整容积率问题开展专项治理工作电视会议。史文清副省长,省监察厅厅长,省住房和城乡建设厅厅长等领导及有关负责同志参加会议。(来源于《江西省政府网》)在《关于永丰县市政服务大厅工程综合竣工验收备案审查会议纪要》中就提到各种问题。根据《江西省城市规划管理技术导则--赣建规[2002]8号》第十二条和第十六条,也是不允许建设储物间和加层。**停车位等公共配套设施在图纸怎么有?而更多的图纸不公开?**

《住宅建筑规范》BG50368-2005

4.4.1 新区绿地率不应低于 30%.

4.4.2.公共绿地总指标不应少于 1 平米/人.

《城市居住区规划设计规范》GB50180-96（2002 年版）

7.0.2.3 绿地率:新区建设不应低于 30%;旧区改建不宜低于 25%.

《江西省城市绿化管理办法》 1998-4-20

第九条 新建、改建、扩建工程建设项目,其绿化用地面积与总用地面积比率应当符合下列规定:

(一) 新建居住区不低于 30%,其中居住小区按居住人口人均不少于 1 平方米;

《江西省城市规划管理技术导则》赣建规[2002]8号

第十二条 原有的建筑容量控制指标已超出规定值的,不得在原有建筑基地范围内进行扩建、加层。基地内原有建筑的总建筑容量虽未超出规定值,但其扩建(含加层)破坏原有空间结构和环境的亦不能进行建设。

第十六条 经规划管理部门核定,如高、多层民用建筑底层设架空层用作通道、停车、布置绿化小品、居民休闲设施等公共用途的,其建筑面积可不计入建筑容积率,但不得围合改作他用或出售、出租。

- **4. 给排水管道:（无按国家法规规范整改,给水无法满足,在相关回复中,要增加增压泵,至今没有,现在业主用水还是问题,经常水压不足!影响生活用水!）**

每个单元十户,一根小小的给排水管道无法给业主供水,影响居民生活质量。由于给排水管道安装

太小和水压不够,(别的小区都是安装两条或很大的给水管道)安装位置也是很不规范(应以卫生间和厨房的位置设计安装),并影响居民楼梯的出行安全,给水管道布置不规范,造成业主装修无法在室内安装给水管,水管的质量也出现问题,都已弯曲不堪了,造成过断水,不是黄金时间时家家都会没有水,黄金时间更不用谈了,水压不足,造成业主的用水电器都无法用。这种安装设计就不用谈不符合国家标准了(设计上我们不敢说,因为没有看到设计和施工图纸)。材料也都是劣质材料.并且给水管和配电箱都安装一块,安全隐患可想而知。不合格材料请求全部换取为合格材料,以国家标准规范来执行。

《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242-2002

4.1.2 给水管必须采取与管材相适应的管件.生活给水系统所涉及的材料必须达到饮用水卫生标准。

《住宅建筑规范》GB50368-2005 条文说明

8.2.3 当市政给水管网的水压,水量不足时,应设置二次供水设施:贮水调节和加压装置.二次供水设施的设置应符合现行国家标准《二次供水设施卫生规范》GB17051 的要求。

● 5. 楼道电气线路：（无整改）

电信线路是在建设施工完之后安装布置的,电路开关,线材,灯泡等材料是劣质材料,楼道路灯,有些根本没有安装,美观不说,安装也没有按国家的节能减排标准。同时,也造成业主装修时,无法按安全标准在室内布置各类电气线路,国家的设计,施工等标准? 各开发,规划,施工,安装,监管,检测单位不知道吗? 还不如农村自建房屋的布线,房屋质量也是如此。电表箱和给水管都配置在一块,这样安全?

《住宅设计规范》GB50096-1999（2003版）6.6.2 建筑设备管线的设计,应相对集中.布置紧凑,合理占用空间,宜为住户进行装修留有灵活性.每套住宅宜集中设置布线箱,对有线电视,通信,网络,安全监控等线路集中布线。

《住宅设计规范》GB50096-1999（2003版）条文说明

6.5.6 住宅设计应考虑电话的普及,为防止住宅的”飞线”和安装电话通信线路临时打洞,本条规定了应预埋管线到住宅套内和电话终端出线口的最少数量。

● 6. 排水管道：（无整改）

一楼排水管道露天并严重积水,造成雨季出行不便,也会造成夏季寄生虫繁生,会影响居民的健康安全。业主意见:安装地下排水管道与市政排水管道相通。排水管道的质量有些地方已经暴露出来了.三楼平台的也排水不畅,严重积水。材料也是劣质材料.楼顶下水管斗都已经烂。在原来回复中已经解决? 解决在哪里? 什么不以事实求是的回复? 吴科长也说了,各种上给排水管道质量很差,要换比较困难,不管总样,不能你们拿也罚款,不能管我们的生活? 有文件中

提出解决，至今没有解决！不信，你们可以公开你们的所有过程文件！你们可以自己去看相关文件，不要蒙我们！不要在上面说一套，对我们说一套！谢谢。

《建筑给水排水设计规范》BG50015-2003

3.3.1 居住小区的室外给水系统,其水量应满足小区内全部用水的要求.

居住小区的室外给水系统,应尽量利用城市市政给水管网的水压直接供水.当市政给水管网的水压,水量不足时,应设置贮水调节和加压装置.

3.5.7 室内给水管道不应穿越变配电房,电梯机房,通信机房,大中型计算机房,计算机网络中心,音像房等遇水会损坏设备和引发事故的房间,并应避免在生产设备上方通过.

室内给水管道的布置,不得妨碍生产操作,交通运输和建筑物的使用.

3.5.12 塑料给水管道在室内宜暗设.明设时立管应布置在不易受撞击处,如不能避免时,应在管外加保护措施.

4.9.14 屋面排水系统应设置雨水斗.不同设计排水流态,排水特征的屋面雨水排水系统应选用相应的雨水斗.

4.9.27 建筑屋面各汇水范围内,雨水排水立管不宜少于 2 根.

《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242-2002

3.2.1 建筑给水,排水及采暖工程所使用的主要材料,成品,半成品,配件,器具和设备必须具有中文质量合格证明文件,规格,型号及性能检测报告应符合国家技术标准或设计要求.进场时应做检查验收,并经监理工程师核查确认.

3.3.1 建筑给水,排水及采暖工程与相关各专业之间,应进行交接质量检难验,并形成记录.

3.3.2 隐蔽工程应在隐蔽前经验收各方检验合格后,才能隐蔽,并形成记录.

● 7. 排污管道：（无整改）

楼顶排污管道太短,影响楼顶居民的空气质量,楼底的化粪池的沙井盖质量太差和位置不规范, 排污管道都是劣质材料（包括室内），排水也不畅，B座4单元501卫生间的水渗入卧室。

《民用建筑设计通则》JGJ37-87 4.7.1 建筑物内的公用厕所,盥洗室,浴室符合下列规定:四.楼地面,楼地面沟槽,管道穿板及楼板接墙处应严密防水,防渗漏.P14 页

《建筑给水排水设计规范》BG50015-2003

4.8.4 化粪池距离地下水取水构筑物不得小于 30m.

4.8.5 化粪池的设置应符合下列要求:

- 1 化粪池宜设置在接户管的下游端,便于机动车清掏的位置.
- 2 化粪池池外壁距建筑物外墙不宜小于 5m,并不得影响建筑物基础.

4.8.7 化粪池的构造,应符合下列要求:

7 化粪池顶板上应设有人孔和盖板.

● 8. 消防管道和设施: (无整改)

消防等设施不完备,并没有按标准设计配套建设,有 3 个消防管都没有配备,7 个消防栓门没有玻璃.

● 9. 墙面, 墙体: (无整改, 在其有文件中提整改好了, 谎言)

墙壁粉刷的墙漆也裂开,水泥砂浆墙也裂开并易脱落. 墙面精糙不堪. 还有的屋内房间墙体也裂开, 有的对称通透裂开 (A 座 1 单元 701, A 座 4 单元 702, 602, B 座 1 单元 702, B 座 4 单元 701 等等). 顶层的墙面都早已龟裂不堪,造成渗水严重.B 座 1 单元 501,701,A 座 2 单元 702,A 座 1 单元 702,A 座 3 单元 702 等. 门窗周围的墙面都已开裂, 所有外墙墙面破裂不堪,曾给省级政府回复已施工,而事实上根本没有施工,为什么要这样玩忽职守?徇私舞弊?永丰县质检站朱站长在《中国新技术新产品》2009 年 (22) 发表的《粉刷墙面开裂的防治措施》科学方法为何不给我们 的外墙墙体解决呢? 来源:

http://d.wanfangdata.com.cn/Periodical_zgjsxcpxj200922116.aspx

《砌筑砂浆配合比设计规程》JGJ 98-2000

4.0.3 砌筑砂浆稠度,分层度,试配抗压强度必须同时符合要求.

《砌体工程施工质量验收规范》GB50203-2002

5.2.1 砖和砂浆的强度等级必须符合设计要求.

《住宅装饰装修工程施工规范》GB50327-2001

7.1.2 顶棚抹灰层与基层之间及各抹灰层之间必须粘结牢固,无脱层,空鼓.

7.1.3 不同材料基体交接处表面的抹灰应采取防止开裂的加强措施.

7.2.1 抹灰用的水泥宜为硅酸盐水泥,普通硅酸盐水泥,其强度等级不应小于 32.5.

7.2.3 水泥应有产品合格证书

7.2.4 抹灰用砂子宜选用中砂,砂子使用前应筛,不得含有杂物.

7.2.5 抹灰用石灰膏的熟化期不应少于 15d.罩面用磨细石灰粉的熟期不应小于 3d.

● 10. 安全: (无整改)

保安室的设计在三楼起不到安全的防范效果,周围的设计也起不到安全防范作用,应该建设围墙或绿色“围墙”等,车辆的停放设施都没有配套建设等等问题. 入住不久被盗自行车近二十多辆,摩托车数十辆,入室盗窃案也不时有发生, 也即把配套设施跟上,在深圳等大中的城市类似于市政花园这样的小区都有建围墙,还有市政花园周围都建了,并有绿化,而我们市政花园没有?公

共财产和私人财产是一样受法建保护。各业主意见是建设围墙。(有报案记录)。在设计图和审批等文件中有停车位等公共配套设施.楼道扶梯设计规范？

《住宅建筑规范》BG50368-2005

3.1.3 住宅应具有与其居住人口规模相适应的公共服务设施,道路和公共绿地.

3.1.12 住宅应采取防止外窗玻璃,外墙装饰及其他附属设施等坠落伤人的措施.

3.2.1 住宅建设必须采用质量合格并符合要求的材料与设备.

4.4.1 新区绿地率不应低于 30%.

4.4.2.公共绿地总指标不应少于 1 平米/人

● 11. 卫生：（无整改）

垃圾箱(筒)等卫生设备设施都没有,公共卫生如何保洁？居民的健康安全从何而来？请建设好配套设施。而今反而楼下建酒店，排污，排烟，都冲到业主的家里！原来你们还听他们的借口，开发商不在？本来就有一位永丰的人在这里打理，你们何以这样？

《住宅建筑规范》BG50368-2005

3.1.3 住宅应具有与其居住人口规模相适应的公共服务设施,道路和公共绿地.

3.1.12 住宅应采取防止外窗玻璃,外墙装饰及其他附属设施等坠落伤人的措施.

3.2.1 住宅建设必须采用质量合格并符合要求的材料与设备.

4.4.1 新区绿地率不应低于 30%.

4.4.2.公共绿地总指标不应少于 1 平米/人.

5.1.5 外窗窗台距楼面,地面的净高低于 0.90 时,应有防护设施.六层及六层以下住宅的阳台栏杆净高不应低于 1.05m,七层及七层以上住宅的阳台栏杆净高不应低于 1.10m.阳台栏杆应有防护措施.防护栏杆的垂直杆件间净距不应大于 0.11m.

5.2.2 外廊,内天井及上人屋面等临空外栏杆净高,六层及六层以下不应低于 1.05 米,七层及七层以上,不应低于 1.10m,栏杆应防止攀登,垂直杆件间净距不应大于 0.11m.

5.3.1 七层及七层以上的住宅,应对下列部位进于无障碍设计.1 建筑入口,2 入口平台,3 候梯厅 4. 公共走道 5 无障碍住房.

● 12. 大楼地面：（无整改，有关文件提示整改，一直不见动工）

水泥地面太薄,偷工减料,难以承受一般车辆的碾压,曾经有几部车陷入泥中，水泥底下泥土也太松软。有大片的地面已经在裂和脱难掉。人行道板破损,下陷严重.

● 13. 阳台：（无整改）

阳台铁栏（包括顶层露台的铁栏）质量极差,油漆都是假的,易生锈,花饰易断,安全性极差,

易倒等。阳台的梁柱也裂开，存在严重安全隐患，阳台的排水管存在漏水渗水。

《住宅设计规范》GB50096-1999（2003版）

3.7.3 低层,多层住宅的阳台栏杆净高不应低于 1.05m,中高层,高层住宅的阳台净高不应低于 1.10m.封闭阳台栏杆也应满足阳台栏杆净高要求.中高层,高层住宅及寒冷,严寒地区住宅的阳台宜采用实心栏板.

3.7.4 阳台应设置晾,晒衣物的设施;顶层阳台应设雨罩.各套住宅间毗连的阳台应设分户隔板.

3.7.5 阳台,雨罩均应做有组织的排水,雨罩应做防水,阳台宜做防水.

3.9.1 外窗窗台距楼面,地面的净高低于 0.90m 时,应有防护设施,窗外有阳台或平台时可不受此限制.窗台净高或防护栏杆的高度均应从可踏面起算,保证净高 0.90m.

《住宅设计规范》GB50096-1999（2003版）条文说明

1.0.2 不同类型的城市住宅,基本功能及安全,卫生要求是一样的,故本规范适应于全国城市新建,扩建的各种类型的住宅设计.

3.7.5 阳台排水处理好坏,直接影响居民生活,实际调查表明,由于阳台及雨罩排水组织不当,造成下层的干扰十分严重,如上层浇花,冲洗阳台而弄脏下层晾晒的衣物甚至浇淋到他人身上的故事常引发邻里矛盾.阳台是用水较多的地方,晾衣,浇花均有很多滴水,阳台地面若不做防水处理,阳台裂缝时,容易漏水,对下层住户造成影响.本条规定阳台宜做防水,阳台的雨罩应做防水.

3.9.1 没有邻接阳台或平台的外窗窗台,如距地面净高较低,容易发生儿童坠落事故.本条要求当窗台低于 0.9m 时,采取防护措施.

● 14. 楼道：（无整改，楼道的裂缝依然存在）

楼道的高度和宽度,楼道高度有地方没有达到 2m, (东边上楼道,西边上楼道部位没有达到标准,有现场为证)都没有达到国家标准,楼道通风窗口都没有,请把换成合格的关闭的通风窗。《方便残疾人使用的城市道路和建筑物设计规范》JGJ50 标准也没有达标. 西边楼道的照明都没有安装和布线.楼道窗台没有安全的防护栏设置.扶梯设计不合理,不易于老年和幼儿的上下楼梯,这国家都有强制性的规范规定!

《民用建筑设计通则》JGJ37-87 4.2.1 楼梯:楼梯平台上部及下部过道处的净高不应小于 2m.梯段净高不应小于 2.20m

● 15. 屋面,楼面：（有的没有按国家规范去整改了，质量无法保证，有的业主家没有去整改，整改了的，现在漏得更严重！）

楼顶上人屋面和不上人屋面防水工程没有按标准,裂开并漏水渗水严重.有没有防热,防水功能? 有没有按国家强制规划和标准规范? 设计标准不标准,因为我们看不到图纸,希望能让公开

开会选举 20 人以上的业主一起确认.还要有施工,验收过程文件.还有不上人屋面的防水,檐沟等的防水施工很差.可以去看现场.请按国家的标准规范。三楼平台楼面也有裂迹斑斑,并有违章建筑储物间,还不知道三楼面荷载能否达到要求?否则,那么容易裂缝?安全级别是多少?三楼的储物间能符合国家的标准规范吗? 容积率和绿化率符合国家强制性标准吗? 现在三楼你们可以现场去看看, 修缮的什么样子? 这种裂痕的发展进度何以知道安全? 业主室内装修的楼面吊顶装修或油漆装修都已脱落, 因为混凝土沙多水泥少, 质量劣质造成。有 A 座 4 单元 702, 602 等业主,A 座 1 单元 701 屋面都早已脱壳.为什么工程质量不给出检测报告? 是因为质量差不好意思出示? 还是怕因为怕质量检测出来, 显示了自己渎职? 而以找其借口说: 法律规范不健全? 那为何有法律法规、标准规范不遵从? 有法不依? 有法不执行? 要不要我们业主一个一个找出来给你们看? 而找一些业主不明的理由推托?

《屋面工程质量验收规范》GB50207-2002

3.0.6 屋面工程所采用的防水,保温隔热材料应有产品合格证和性能检测报告,材料的品种,规格,性能等应符合现行国家产品标准和设计要求.

《屋面工程技术规范》GB50345-2004

3.0.3 屋面工程施工前应通过图纸会审,掌握施工图中的细部构造及有关技术要求;施工单位应编制屋面工程的施工方案或技术措施.

3.0.4 在屋面工程施工中,应进行过程控制和质量检查,并有完整的检查记录.

3.0.5 屋面防水工程应由相应资质的专业队伍进行施工,作业人员应持有当地建设行政主管部门颁发的上岗证.

3.0.6 屋面工程所采用的防水,保温隔热材料应有产品合格证书和性能检测报告,材料的品种,规格,性能等应符合现行国家产品标准和设计要求.

材料进场后,应按规定抽样复验,提出试验报告,严禁在工程中使用不合格的材料.

4.1.4 屋面防水设计采用多种材料复合时,耐老化,耐穿刺的防水层应放在最上面,相邻材料之间应具有相容性.

《屋面工程技术规范》GB50345-2004 条文说明

1.0.2 屋面工程应遵循“材料是基础,设计是前提,施工是关键,管理是保证”的综合治理的原则.

3.0.4 屋面工程各道工序之间,常常因上道工序存在的问题未解决,而被下道工序所覆盖,给屋面防水留下质量隐患.在屋面工程施工中,必须按工序,层次进行检查验收,不能全部做完后才进行一次性的检查验收.即在操作人员自检合格的基础上,进行工序间的交接检查和专职质量人员检查,检查结果应有完整的记录,如发现上道工序质量不合格,必须进行返工或修补,直至合格后方可进行下道工序.

3.0.6 屋面工程所采用的防水,保温隔热材料,除有产品合格证和性能检测报告出厂质量证明文件外,

还应有当地建设行政主管部门指定检测单位对该产品本年度抽样检验认证的试验报告,其质量必须符合国家产品标准和设计要求.

材料进入现场后,施工单位应按规定进行抽样复验,并提出试验报告.抽样数量,检验项目和检验方法,应符合国家产品标准和本规范的有关规定,抽样复验不合格的材料不得用在工程上.

3.0.7 根据《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2001 规定,分部工程施工应按工序或分项工程进行验收,构成分项工程的各检验批应符合相应质量验收标准的规定.

屋面工程是一个分部工程,包括屋面找平层,屋面保温层,屋面防水层和细部构造等分项工程,施工单位应建立各道工序的自检,交接检和专职人员检查的“三检”制度,并有完整的检查记录.每道工序完成后,应经建设(监理)单位检查验收,合格后方可进行下道工序的施工.

4.1.6 天沟,檐沟,阴阳角,水落口,变形缝等部位,由于构件断面的变化和屋面变形,致使防水层拉伸而断裂,对这些部位应做防水增强处理.

● 16. 私人占用公摊面积：（无整改，违法违规建筑何时整改拆除？）

没有人过问?开发商私自占用大楼两边楼道和三楼平台（违法建筑储物间）空间（三楼平台为我们的公摊面积，何以重复变卖）和私人占用三楼楼面等公摊面积.可以现场看. 还有私人侵占公摊面积建设违规建筑,为什么各部门现场去看了,为何置之不理?何为?因为他们有关系后台还是其他因素? 为什么违规建设加一层?难道建设行政管理部门,以自己罚款了?三楼楼面的储藏间在验收报告也提院内存在多建现象,而也不见图纸拿出来看,图纸怎么设计?再者也是违反国家标准规范.为什么各部门难道就可以不顾居民的居住安全?宜居?一楼,二楼为行政办公?为何在公文中隐瞒,而实际在作商业用途,在做酒店?这种配套的房子,何以用来做酒店?安全卫生谁以保障?为何要这种样隐瞒违规?后台?关系?还是?这样官方的反映的态度?何能公开?公正?公平?科学?专业?何以解决民生?落实?

《住宅建筑规范》BG50368-2005

11.0.1 住宅应满足下列条件,方可交付用户使用:

1 由建设单位组织设计,施工,工程监理等有关单位进行工程竣工验收,确认合格,取得当地规划,消防,人防等有关部门的认可文件或准许使用文件;在当地建设行政主管部门进行备案;

11.0.2 住宅推行社会化,专业化的物业管理模式,建设单位应在住宅交付使用时,将完整的物业档案移交给物业管理企业,内容包括:

1 竣工总平面图,单体建筑,结构,设备竣工图,配套设施和地下管网工程竣工图,以及相关的其他竣工验收材料;

2 设施设备的安装,使用和维护保养等技术资料;

- 3 工程质量保修文件和物业使用说明文件;
- 4 物业管理所必需的其他资料.

物业管理企业在服务合同终止时,应将物业档案移交给业主委员会.

11.0.5 对公共门厅,公共走廊,公共楼梯间,外墙,屋面等住宅的共用部位,用户不得自行拆改或占用.

● 17. 其他公共配套设施：（无整改，不要旧问题没有解决好，新问题频出，要实质性的解决问题，而不是只解决表面的！）

1. 排烟系统烟排不出。A座3单元602，B座2单元501等。
2. 楼顶的排污管太低，造成上人屋面并有风时，那臭味会随风入屋。影响空气质量。
3. 垃圾收集房没有
4. 道路路面至今没有修缮，在建永丰县规划建设局的回复中是2010年双抢之后，为什么没有修缮？
5. 自行车停车棚两边都需建设。
6. 小轿车停车位没有。而设计图纸上有。请公开一切工程过程的设计，施工图纸，检测验收的资料文件。

● 18. 市政花园的标识：（无整改好）

江西省吉安市永丰县市政花园标识都没有（2010年07月把一个小小原市政花园营销中心标牌切割改制的,放在上楼楼道口）.以这种心态，何以建设安全、宜居住房？与周边的居住区的配套都相差甚远,更何况与**国家标准及强制条文**呢?不用遵守国家标准及强制性条文吗？还有其它公共生活休闲,安全,卫生,房屋工程质量等方面的问题,继续发现中提出,我们虽不是拿证的专业人员，但我们的常识肉眼也可以认出！更多具体简要问题请认真查看原有许多业主自写的问题报告。希望相关单位专业人员能在提出问题之上认真负责勘察检测出更多隐性和显性存在的题,还给我们良好的安全,节能,绿化,符合国家标准规范的居住环境.后续工作还有等你们并以书面公开的传送给我们(为什么你们有报告上级部门，有何不可公开的？),并且和业主各面对面的交流.谢谢。请不要把原来那种解决问题不负责任态度的工作人员来负责！**请不要在整改中不按国家标准规范及强制性规范！请不要在没有整改之前强制业主签字，请不要还没有整改，就在回复中整改了！请不要在施工中没有监理和检测！请不要业主自己不专业的认定，这是生命安全工程，不是儿戏！请不要走形式，工程质量关系着每个公民的生命安全！请不要把问题让我们来面对不负责任,态度高高在上,面对投诉人恶言相向的公务工作人员!请不要用各种藉口敷衍，互相推托并不负责任的态度用在工程质量的监管中！这何以保证千千万万公民的生命安全！我们的问题请实实在在落实并有质量保证!!!!**

而不是一级推给一级!谢谢!!

市政花园业主

二〇一一年十一月二十六日

（原以寄给你们，请认真审阅，谢谢）更多相关图文也可以浏览网页：
<http://geovindu.blog.163.com/album/#m=0&p=1> 相机也有原始拍摄的照片。照片真假可以通过计算机技术容易辨出！

下载本文档彩色文档及浏览视频：<http://www.dusystem.com/shizhenghuayuan.html>

通讯记录可以查询中国移动公司 13824350518 手机，和相关部门的通话记录为证。我们的现场是最好的证明！为什么设计图纸，有关监量，质监，检测等相关的工程过程文件不敢公开，心底没有鬼，天地宽，什么都可以公开！不怕看，不怕查！我们的现场是最好的证明，以及相关的过程文件，一查肯定真相大白！

请认真阅读每次寄来相关的文件材料！谢谢！

并且给予一个很好的落实和反馈流程！上上下下公开公正！上下公开联系人电话及姓名！谢谢！

以热爱祖国为荣 以危害祖国为耻

以服务人民为荣 以背离人民为耻

以崇尚科学为荣 以愚昧无知为耻

以辛勤劳动为荣 以好逸恶劳为耻

以团结互助为荣 以损人利己为耻

以诚实守信为荣 以见利忘义为耻

以遵纪守法为荣 以违法乱纪为耻

以艰苦奋斗为荣 以骄奢淫逸为耻

“总结我们党七十多年的历史，可以得出一个重要结论，这就是：我们党所以赢得人民的拥护，是因为我们党在革命、建设、改革的各个时期，总是代表着中国先进生产力的发展要求，代表着中国先进文化的前进方向，代表着中国最广大人民的根本利益，并通过制定正确的路线方针政策，为实现国家和人民的根本利益而不懈奋斗。”