

吉安市永丰县市政花园（市政服务大楼[厅]）工程质量问题简述报告

江西省吉安市永丰县市政花园（即：市政服务大楼[厅]）房屋工程等方面的问题，根据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)，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，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》，《建设工程质量管理条例》，中华人民共和国建设部令第81号《实施工程建设强制性标准监督规定》等等系列标准规范，法律法规我们不一一列出，房子是百姓一辈子的事情。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》，《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号等等文件都有提出些，在此不一一列出，我们不是专业人员，在此简单叙述，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。

● 1.楼层结构:

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。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.国家防震的标准要求那肯定更不用说了,没有考虑.(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). 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,A座4单元602,702楼面和墙体裂痕累累,A座1单元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等等业主的楼顶或墙体漏水,渗水,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,所有7楼以上的墙体也都是裂迹不堪等等不一一举例.因质量造成以后人的生命财产安全谁负责?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。

《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隔热,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,设计单位签定,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 结构材料性能直接涉及到结构的可靠性.(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;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:

全是劣质材料,强度,耐老化等都达不到要求,造成安全隐患.如果万一那天大风或其它原因造成的门窗自然的掉落造成的私人的财产和生命安全,由谁来负责? 现已装修入住,门窗漏水(2座八个单元没有那一户不漏水)造成的业主装修损失又谁来负责? 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? 肉眼都可以看出是不合格的. 业主的意见是全部换成合格材料.如: B座1单元 502,602,601,501,702,B座2单元 301,601,B座3单元 602,502,701,B座4单元 302,701,601,A座1单元 501,602,701,702,A座2,3,4单元, B座2单元 302 等等住户业主的窗户材料好多都裂开并造成墙面发霉,把手柄都自然断落,有业主反映A座3单元曾经一窗下坠, B座1单元 701,门曾因刮风倒过,现在也无法合关,门窗体连接处已见不同程度的脱臼,门窗隐患严重,造成路过的中学生生命危险和后果谁来负责?门窗一下雨就进水,造成装修的墙面都起了泡泡发霉,现在有的都长了青苔, B座2单元 701 卫生间门窗都脱落, 门窗漏水的没有哪家一个不会的等等我们不一一举例, 在 2009-09-09 凌晨 4 点 20 分左右,市政花园 B座2单元 701 门窗因质量问题自然脱落,(有现场照片)因是晚上, 还好没有造成人员伤亡.这也通知了永丰县城建局看了现场. 2010-2-4 江西省吉安市永丰县市政花园 A座3单元 301,B座1单元 701, B座2单元 302 等业主的窗户也自然裂开.要求所有门窗都换成合格材料的,（《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,家俱发霉,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 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,并应符合四.有儿童活动的场所,栏杆应采用不易攀登的构造.

合下列规定:一.栏杆应以坚固,耐久的材料制作,并能承受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.

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.

● 3. 绿化:

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),是违章建筑(这违章建筑也是裂缝累累,极少数人买了储存间的也要求退还,因为起不到任何用,并建议拆除,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,给予业主有一个生活休闲的场所,三楼的楼面也是裂痕累累。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。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,也是不允建设储物间和加层。停车位等公共配套设施在图纸怎么有?

《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. 给水管道:

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

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:

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.业主义见: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.

《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:

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,视察.谢谢.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:

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:

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.

《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:

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律保护。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:

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。

《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,应对下列部位进行无障碍设计.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:

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:

阳台铁栏质量极差,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杆。

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:

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,《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。

《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:

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.有没有隔热, 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 10 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? 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。

《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:

没有人过问?开发商私自占用大楼两边楼道空间和私人占用三楼楼面等公摊面积.可以现场看.

《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,外墙面,屋面等住宅的共用部位,用户不得自行拆改或占用.

● 17. 市政花园的标识:

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).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?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,因为我们不是专业人员.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问的题,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的传送给们,并且各和业主面对面的交流.谢谢.

市政花园业主

二〇一〇年七月二十六日