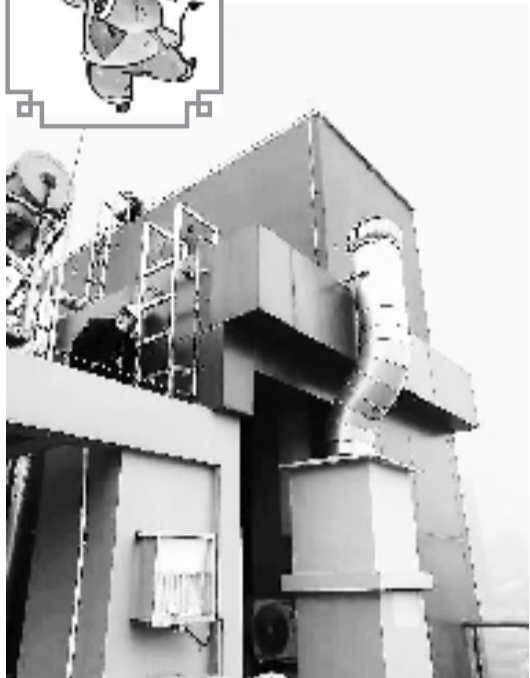


新春  
走基层



# 杭州多个小区新春忙“体检”

钱报记者亲历物业承接查验,发现了不少安全隐患  
查出非标车位,业主可以向开发商追讨一大笔钱



小区查验工作琐碎但很重要

本报记者 徐叔亮

娄云林很忙。早在1月下旬,他的工作日程表就已经排到春节后。作为杭州航特物业服务评估监理有限公司的负责人,最近找他做物业第三方承接查验的小区特别多。即便春节期间,他依旧在解答业委会主任们的各种问题,初七开始,又要忙着干活了。

很多人可能对物业承接查验有点陌生。其实,就像新房交付后业主都会找验房师来给房子做一次“体检”,物业承接查验,则是业委会找第三方公司来给小区共用部位及共用设施设备做一次“体检”,不仅可以排查安全隐患,还能摸清家底,厘清共有资产。

《民法典》第二百八十二条规定,明确了开发商、物业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入应当属于业主共有,小区资产的查验也越来越重要。

最近,钱报记者跟着娄云林,跑了三个正在做承接查验的小区。

## 一小区查验发现多处消防隐患 楼顶水箱无水,喷淋泵无法自动启动

我们去的第一个站是位于钱江世纪城板块的一个次新房小区。该小区交付将近2年,前不久刚刚成立了第一届业委会。业委会上任后,第一件事就是聘请航特来给小区做一次全面体检,“摸清家底”。

娄云林说,物业查验的内容很多,包括物业资料、电梯、消防、智能化中控、给排水、公共部位、公共设施设备、绿化工程等多方面。

在该小区,钱报记者亲历的重点查验内容是消防。

我们首先来到小区微型消防站监控室,查看火灾报警系统的集中报警器是否完备。监控室里,火灾集中报警器各项按钮、开关工作正常,标识信号齐

全,显示器完好,打印机正常。

航特的消防查验工程师毛师傅手里拿着一根长杆子状的物件,毛师傅说,这个杆子的正式名称叫“烟枪”,是用来测试火灾报警系统探测器是否有效的。在4幢18层,毛师傅举起烟枪,按下枪柄的按钮,只见枪头上开始散发出烟雾,枪头碰触到楼道顶部安装的烟雾探头,探头开始发出警报。“这说明这里的烟雾探头是完好有效的。”毛师傅说。

随后,我们来到4幢的楼顶检查楼顶水箱。水箱很高,需要爬好几道钢梯才能上去。毛师傅身手敏捷,很快就上到了水箱顶部。“这个水箱里没有水!”毛师傅大叫了一声。楼顶水箱无水乃消防大

忌,因为高层楼房发生火灾,消防员往往需要就近用楼顶水箱里的水来救急。“这个问题很严重,建议物业立即排查管网是否存在漏水情况,并及时补水。”

在小区的消防泵房,也发现了一些比较严重的消防隐患。其中水池液位显示器出现故障,水池水位不足;喷淋泵则处于手动状态,并且远程无法启动。“这意味着发生紧急情况时,喷淋泵无法自动远程增压,水出不来,也是个大隐患。”毛师傅告诉记者。

毛师傅和随行的小区物业工程人员将消防查验过程中的这些细节都仔细地拍了照片并记录下来。这些都会在查验结束后,形成一份详实的查验报告,交给业委会。

## 电梯查验是个技术活 查验一台电梯,至少需要1个多小时

结束了第一个小区的消防查验后,第二站,我们去的是城西文教区一个交付十多年的老小区郡枫华庭。

郡枫华庭去年刚刚换了物业。新老物业交接之前,新物业通常希望能聘请第三方做物业查验,一旦发现了问题,可以敦促老物业解决掉,新物业就可以在没有“历史遗留包袱”的情况下放心接手。

在郡枫华庭,记者跟随娄云林重点查验了电梯。电梯各部件好坏关系着电梯是否正常安全运行,但是电梯的部件很多,需要一个专业的团队来

查验监理。

电梯查验工程师宋师傅将电梯设置到“JX”状态,这是“检修”两字的首字母。当业主们看到电梯出现这个字眼,就知道该电梯暂时不能使用。宋师傅将电梯停在半层楼的位置,检查抱闸系统、曳引机、机房、配电柜、轿厢、轿门、层门、底坑、运行功能、井道和轿顶传感器等等。

娄云林说,电梯查验是物业承接查验中技术门槛最高的一项内容,“电梯查验工程师通常需要有在特种设备检测机构工作的经历,实际操作过电梯的

安装、维修、大修等不同阶段的检修检测工作,这样的技术人员,全杭州都不多。”此外,因为查验电梯需要爬上爬下,年纪太大的人体力吃不消,因此电梯查验工程师必须还得是年富力强的。

电梯查验特别费时间,需要一层楼一层楼地停下来检验。娄云林说,通常查验一台电梯至少花费1个多小时,而且查验电梯必须选在非高峰时期,也就是上午9点到下午4点之间。如果一个小区规模较大,有近百台电梯,那光电梯查验这块就至少要耗费一个多星期。

## 查出来的非标车位 产权属于全体业主,可向开发商追讨收益

从郡枫华庭出来后,我们直奔拱墅区申花板块的一个次新盘。

这个小区也是业委会刚成立不久,目前业委会从物业手中拿到了物业资料,委托航特来做查验。

因为是次新房,小区的外立面看上去整洁光鲜,但是在地下室查验共用部位和共用设施设备时,查出不少大问题。

小区地下车库入口的墙壁,有不少注浆修补的痕迹。来到地下车库,过道地面出现了两条长达十多米的裂缝,虽然经过后期修补,但是依然触目惊心。

而最令人心有余悸的是地下车库里有一个集水井的井盖被放置在旁边,没有盖上。娄云林表示:“如果有小孩在这里奔跑,一不小心掉下去就太危险了!”至于集水井盖为何被挪动到旁边,是因为清洁工人正在拖地,图方便往集水井里倒水,“这个操作太不规范了。”

此外,地下车库的不少车位设置在过道,“这些通常都是非标车位,也就是开发商在竣工报备的规划设计图纸之外,自行划出来的车位。这些非标车位侵犯了全体业主的公共利益。”

娄云林表示,这个小区的查验很有代表性。首

先,因为是次新房,这些公共部位查验出的工程质量问题还在开发商的保修期内,因此开发商有责任把这些问题都彻底解决,省却后期业主们的奔波;其次,地下车库查出来的非标车位,严格说来其产权属于全体业主,开发商当初以30~40万元/个的价格销售,业委会可以起诉追讨这笔收入。

这也是物业承接查验最大的意义,那就是让业委会摸清家底,厘清共有资产,让业主、物业、开发商在法律上界定清楚各自的责、权、利,避免因责任不清而导致后期纠纷,并确保设施设备的正常使用。