

小区是所有人的居住空间，厘清维修责任，是保持房屋健康的前提。一旦房屋出现了漏雨、排水管道堵塞、窗户漏水等情况，住户该怎么办？又该找谁维修？近日，北京市住建委印发《关于加强城镇国有土地上依法建造住宅维修工作的指导意见》，明确有物业服务的小区，物业服务合同外的维修事项由业主承担，但物业需对收费维修项目进行公示。



屋面漏雨、下水管堵塞、窗户漏水……

房屋维修应该找谁？

□本报记者 盛丽

房屋维修包括专有和共有两部分

房屋的维修部位,分“专有部分”和“共有部分”。个人房屋内的专有部分均应由个人承担维修责任，房屋共有部分按照住宅维修责任的类别划分维修责任。

房屋专有部分是指建筑区划内的特定空间，比如房屋、车位、摊位等，并且必须满足三个条件：具有构造上的独立性，能够明确区分；具有利用上的独立性，可以排他使用；能够登记在特定业主名下。另外，规划上专属于特定房屋，且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台等，也被认定为专有部分。

房屋共有部分包括“共用部位和共用设施设备”，主要有两个标准，一是不属于业主专有部分，二是不属于市政公用部分，如城镇公共道路、城镇公共绿地等。共有部分的特点是：全体业主共同使用、共同拥有，但实物不能分割。比如:建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分;通道、楼梯、电梯、大堂等公共通行部分；消防、公共照明等附属设施、设备；小区内的道路、绿地等部分。

保修期内维修找建设单位

发现房屋出现维修问题，第一时间拿出您家的《房屋质量保证书》和《使用说明书》，看看房子是否还在保修期内。

建设单位应当按照与业主签订的住宅工程质量保证书中承诺的质量保修范围、保修期限等,承担保修责任。为了提高住宅工程售后维修质量和管理水平，维护买方的合法权益，北京市于2020年9月8日发布了《北京市住宅工程质量保证书示范文本(试行)》，对房屋的质量保修范围、保修要求及保修期限等要求不得低于国家和本市有关法律法规的规定。

保修项目包括地基和基础工程（包含人防工程）、建筑主体、装饰装修、防水、保温、给排水、供暖、电气、智能建筑、消防、电梯、

通风与空调以及室外工程等。

保修期外维修分6种类型

如果您家房屋已经出了保修期，就需要根据产权性质和管理方式的不同来确定该由谁维修。

类型一：小区有物业管理，向物业报修

按《物业服务合同》中规定的维修项目，由物业服务人承担。如果是《物业服务合同》之外的维修事项，涉及共有部位和共用设施设备的维修、更新和改造项目，符合使用专项维修资金条件的，按程序申请专项维修资金进行维修。

类型二：直管公房，分两部分情况

已售公房的个人专有部分维修由业主承担；未售公房以及直管公房共有部位和共用设施设备的维修由产权单位承担。

类型三：企事业单位所有并自行管理的房改房

业主承担个人专有部分的维修；房屋共用部位和共用设施设备的维修，在售房款和公共维修资金未使用完的，应使用相应的资金；在售房款和公共维修资金已经使用完以及二次上市的住宅，由所涉及的业主承担；未实施房改的住宅维修由产权单位承担。

类型四：（原）产权单位已灭失且无物业管理的住宅和回迁房

业主承担个人专有部分的维修，共用部位和共用设施设备的维修由所涉及的全体业主承担；街道办事处（乡镇人民政府）或社区应协调属地社会企业提供有偿维修服务，同时尽快组织召开业主大会，选聘物业服务人。

类型五：城镇私房
由房屋所有权人承担维修责任。城镇“困难户”“五保户”

的住宅维修工作，根据相关政策由属地民政部门确认，维修费用由属地政府协调解决。

类型六：其他情况

因周边施工造成城镇住宅地基下沉、墙体开裂变形等损伤的，应由房屋产权人或利害关系

人委托鉴定，根据鉴定报告的结论，由造成损伤的责任单位承担鉴定费用和维修责任。

因住宅使用人使用不当造成住宅需要维修的，或者自行更换外窗、雨落管等设施的，相应维修责任由使用人承担。

相关链接：

住宅专项维修资金要有“明白账”

什么是住宅专项维修资金？

住宅专项维修资金是专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后维修和更新、改造的资金。

可以使用维修资金的共用部位、共用设施设备有哪些？

共用部位有：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

共用设施设备有：电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

不能在维修资金中列支的费用有哪些？

比如，依法应当由建设单位或者施工单位承担的住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用。依法应当由相关单位承担的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用。

另外还有，应当由当事人承担的因人为损坏住宅共用部位、共用设施设备所需的修复费用。和根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的住宅共用部位、共用设施设备的维修与养护费用。

住宅专项维修资金如何申请？

住宅专项维修资金需由业主委员会或物业服务企业制定维修和更新改造方案，向市住建管理部门提出使用申请。

没有业主委员会或物业服务企业的小区，可由社区居民委员会申请。经业主书面确认,并公示使用建议、表决结果7天后,申请单位便可向市住建管理部门申请办理专项维修资金使用手续。

需要注意的是，使用住宅专项维修资金需满足“双三分之二”原则。即专项维修资金列支范围内，同意使用住宅专项维修资金的业主所占有的建筑面积占住宅总建筑面积三分之二以上，且人数占业主总人数三分之二以上。发生危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况时，可以直接申请使用维修资金。



【健康红绿灯】

绿灯

吃完饭小坐一会儿再散步



刚吃完饭，该坐着、躺着还是散步？正确答案：饭后不适合立刻运动或马上睡觉、躺下，可以坐着休息10分钟再散步，散步的速度适合控制在每分钟30步左右。此外，最好在饭后30分钟以后再吃水果、喝茶或开车。

5个实用的洗脸技巧



除了油脂分泌过于旺盛的人，中干性皮肤及敏感肌人群早晨洗脸,不需要用香皂、洗面奶等清洁用品,用清水即可。洗脸最适宜的温度为35℃左右。将起泡的洗面奶涂于面部,轻轻推抹开,用双手向外画圈按摩面部。洗脸2分钟为宜，时间过短，皮肤表面的脏东西和洗面奶残留没有冲洗干净，容易导致毛孔堵塞。洗完脸后的3分钟内涂抹护肤品最佳。

红灯

喝鲜榨果汁更易发胖



新鲜水果被榨汁的过程中，水果的细胞壁会被破坏，其中的果糖、葡萄糖等被释放出来，从原本的“禁锢”状态变成自由的游离状态，这会导致一个结果——这些糖在人体内的吸收率显著提高，更容易进入人体参与代谢。此外，被搅碎后，水果中的一些营养素会遭到破坏，比如维生素C。

鸡柳的热量很高



鸡柳大多以鸡胸肉为原料，切成细条经过腌制后，再高温油炸，最后撒上孜然和辣椒粉等调料。鸡柳外面要裹上厚厚的面包糠或者面粉，炸得香酥金黄的鸡柳，靠面粉吸了很多油。并且，高温煎炸时油温基本上能达到120℃以上，会产生有害物质丙烯酰胺，对健康造成威胁。

丰台区市场监管局

加强农村商户食品安全排查

丰台区市场监管局北宫镇所聚焦城乡结合部地区存在的突出治安问题、重大安全隐患，按照“整存控增防反弹、分批施策除隐患”的工作思路，着力推进整治 works。

以严厉打击无证无照食品经营单位为重点，按照坚决“查处一批、取缔一批、关停一批”的要求，严厉打击食品加工黑作坊、食品制假售假等违法行为，

提升城乡结合部地区食品安全管理水平，让人民群众饮食更放心、更安全。

丰台区市场监管局北宫镇所深入辖区农村地区深处，对小超市、小卖部进行全覆盖的深入检查，严格落实农村食品安全专项治理的监督检查任务，组织开展专项治理中的食品安全监督和风险监测工作，摸清辖区内农村地区食品生产经营者的基本情况，

做到底数清、情况明。

增强对食品包装、标签、说明书、储存设施的检查力度，将食品标签标识管理作为日常监管的重要内容，坚决查处“三无”食品和假冒伪劣违法行为。

同时，加大食品安全宣传力度，将食品安全知识通过多渠道送到消费者身边，进一步增强农村消费者的自我防范、消费维权意识和识假辨假能力，从而形成

全社会共同推进农村食品安全的良好氛围。

(谢芳)

招标公告

北京北机电工业有限责任公司拟对公司房屋进行公开招标出租情况如下:
北京市通州区通朝大街 103 号一层 1 间及三层 10 间,梨园镇半壁店街北口 10 号 1 幢、6 幢、9 幢、12 幢。
欢迎具有合格资质的单位前来咨询和洽谈。
联系人:牛丽敏 联系电话:80585594

·广告·