

“民生会客厅”为您支招

本期“民生会客厅”八问八答

潍城区玫瑰国际小区业主胡女士：如何才能保障业主装修款的安全？



李未 奎文区住建局二级主任科员、奎文区住宅装饰装修协会党支部书记

答：为更好保障市民的装修资金，奎文区住建局指导成立奎文区住宅装饰装修协会，在全市首创实施第三方资金监管机制，从根本上解决装修款被挪用或卷钱跑路等问题，让业主的装修资金专款专用、安全可控。

具体来说，这个监管机制能给业主装修资金上两道“保险”：装修资金暂存于协会在银行设立的专门账户，装修公司无法随意支取，从源头避免了卷钱跑路的风险，若施工中间装修公司出了问题，业主的本金也能安全收回；严格按照装修进度分节点拨付装修资金，首先是由业主亲自检查、确认某个节点的工程质量和进度符合约定后，再经过协会、区住建局层层审核，协会按比例向装修公司拨款，相当于“先装修、后付款”。

最后提醒市民，选择装修公司时要擦亮眼睛，仔细审核对方的资质、过往案例和口碑，别被“低价”迷惑。

潍城区居民刘先生：如何避免装修增项、装修加价？



张悦孝 奎文区住宅装饰装修协会会长、潍坊雅度装饰集团有限公司董事长

答：选对装修公司是首位。业主要是在装修前尽可能明确装修需求，需求越详细，装修公司的报价和合同就越精准。同时，明确合同条款，需在合同中详细列出装修涵盖的具体项目，避免因项目模糊产生增项。

此外，明确各项费用明细，对于报价模糊的部分，如水电改造，要求装修公司明确单价。同时，明确折旧费、垃圾清运费、材料搬运费等是否包含在装修总价里，若不包含，则明确其具体金额或计价方式。

如果市民选择第三方资金监管机制，装修公司每完成一个施工节点后，均需业主验收签字确认，协会、区住建局审核通过后，才能将相应款项拨付给装修公司，这也能够以此约束装修公司按照合同约定施工，避免随意加价。

奎文区明珠花园小区业主衣女士：装修无法按时完工，业主该怎么办？



陈凤玉 奎文区住宅装饰装修协会副会长、潍坊龙腾一九装饰配套有限公司总经理

答：首先要确定工期是正常顺延，还是借故拖延。造成工期延误的因素有很多，最常见的是天气原因，如连续下雨湿度太大，会延误墙面环节的的施工，或者气温太低，也会影响墙面和地面环节的的施工，还有小区入住率、生产厂家的因素、客户临时改变方案等……这些都会影响施工进度，均属正常顺延，相信大多数业主都能理解并接受。

借故拖延工期的情况，一般出现在大型营销型公司或不正规的小公司，工程外包或找“游击队”施工，容易出现无限期拖延施工的情况，所以提醒业主，优先选择口碑好的装饰公司，还可以找奎文区住宅装饰装修协会，利用协会第三方资金监管机制，保障自己的合法权益。

奎文区金御皇廷小区朱女士：装修材料以次充好、偷工减料怎么办？如何挑选、如何辨别？



赵岩 潍坊恒荣建材有限公司总经理

答：装修材料选择中，业主首先要根据自身情况，尽量选择口碑好、服务好的大品牌。

以石膏板为例，建议选用具备防水功能的石膏板，避免中央空调的冷凝水长时间滴在石膏板的背面，渗透石膏板造成石膏板表面的腻子、乳胶漆变色发黄；普通轻钢龙骨可以从产品的规格型号、龙骨的镀锌含锌量，来区别产品的好坏，达到国家标准的龙骨材料是热镀锌，带钢含锌量 $\geq 120g$ ，市面上普通的龙骨含锌量大约在40g，龙骨带钢的高含锌量能加大龙骨的防锈功能，加长龙骨的使用寿命；墙面材料中，选择好腻子粉非常重要，要看环保认证，基础款有中国的十环认证、绿色认证，高品质的可选国外更严格的四大环保认证，还要看品质，是否为精白细腻，是否符合标准JC/T298。另外，品牌家装饰材料都有防伪码，可扫码辨真伪，也可拨打品牌厂家400电话确认，如果确认购买的产品是假货或者以次充好，建议业主联系辖区市场监管部门维权。

寒亭区城市经典小区业主王女士：如何避免设计师不靠谱？



付文鹏 壹品大宅装饰设计部负责人

答：如果是怕沟通不顺畅、遇到过多推销的问题，业主可以提前做功课，多听多看，对于基本的装修知识有一定了解，这样不管是与设计师沟通方案，还是对于自己的需求，都有一个整体的认知。

为了避免落地和设计不符，需要看公司的正规程度，有没有专业的工程管理人员、设计对接人员，有没有完善的施工图纸辅助工人施工，更要看各个施工环节的衔接是否科学。

奎文区新华国际小区业主李女士：上班族没时间在施工现场监工怎么办？



张雪璐 潍坊雅度装饰集团有限公司家装负责人

答：业主无法到施工现场监管时，可以与现场负责人、施工监理及时沟通，通过发送图片、视频等方式了解进度。我们公司就推出了AI云监理服务，在施工现场安装摄像头，业主可以打开专属小程序，不管什么时间、地点，24小时都可以查看工地AI巡检报告。业主不用守在工地，进度、质量便都能掌握，跟亲自去现场一样。而且，装修施工全程透明，对工人也是一个很好的监督。

奎文区宝鼎花园小区业主詹女士：装修验收时需要注意哪些方面？能否为市民支招？



闫昭平 壹品大宅家装监理

答：家装验收有个口诀：先验伤，再看缝，然后看墙，最后通水电。

验伤，指的是全屋竣工验收时进场先检查全屋产品是否有损伤、磕碰，每个空间都仔细查看，建议带个手电筒，会看得更清晰。看缝，指的是检查一下柜子、木门、推拉门、洁具，安装后跟墙面缝隙是否均匀，再就是检查角阀、窗边是否都用美容胶收口。看墙，指的是全屋的墙面需要额外检查一下，因为墙面是“面子工程”，且易被磕碰，所以要仔细检查；墙面平整度要着重检查，再就是检查墙面是否有开裂现象，如果有开裂要及时告知装饰公司处理。通水电，即检查全屋的水电能否正常使用，所有的开关是否符合当初的要求，全屋的插座都用验电器测试一下通断，水路也要分别打开，测试通水是否顺畅。

高新区五洲佳苑小区杨女士：住进新家后，一些隐藏的问题才会显现出来，这时该怎么办？



李海涛 奎文区住宅装饰装修协会秘书长

答：装修过程中有效避免问题的源头是选择正规、靠谱的装修公司，哪怕后期出现问题，公司也会耐心解决，保证业主安心入住。

装修过程中若出现问题，建议业主第一时间拍照或录像留存证据，并按照合同约定要求装修公司采取补救措施，若沟通无效，业主可用法律武器保护自己的合法权益。也有很多业主担心“装修完出问题，企业不认账”怎么办，协会为了打消业主入住后的一些顾虑，专门针对第三方资金监管机制，打造了“七个放心、两个实惠”的服务承诺。其中，装饰企业在装修竣工后，将留存合同额的5%作为质保金在协会的监管账户，有了这笔质保金，就相当于给售后上了“双保险”，也就是说两年内凡是有任何质量问题，装修公司提供免费维修服务，超出质保期的，只收取材料费，免除上门费。另外，协会部分企业还实行终身质保、十年质保，解决了业主的后顾之忧。