

13 最常见的物业维护违规行为 (以及如何避免)



Bureau of
Development
Services
FROM CONCEPT
TO CONSTRUCTION



1900 SW 4th Avenue
Portland, Oregon 97201
503-823-7300

bds@portlandoregon.gov
www.Portland.gov/BDS

Portland (波特兰)市的房产维护法 (第29条) 规定了波特兰市内所有居住单位的基本要求。第29条的主要目标有:

- 保护健康
- 公民的安全和福利
- 住房维护
- 防止非住宅结构外部劣化
- 社区宜居性

房主和租户必须遵守物业维修守则。了解更多关于公寓和住宅中最常见的违规行为, 以及如何确保您的房产符合规范的信息。

若要举报违反这些要求, 请致电波特兰市房产监管局, 电话为503-823-2633,

或在线查询, 网址为www.portland.gov/bds/code-enforcement/report-violation-and-check-status-reported-violation



1. 烟雾和/或一氧化碳探测器/警报

- 器可运作的烟雾探测器安装在卧室、卧室附近和房屋各层, 包括有居住空间的地下室和阁楼。
- 可运作的一氧化碳探测器安装在每个卧室/睡觉区域内, 或住宅单位内每个卧室/睡觉区域15'范围内, 以及任何含有一氧化碳源的封闭式公共区域, 或与含有一氧化碳源的公共区域相连的任何封闭公共区域。



2. 紧急出口

- 每个住宅单元必须至少有一个经批准的紧急出口。
- 每间卧室都必须有一个直接通向外面的窗户或门。
- 窗户和门不应受堵。



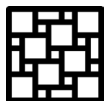
3. 门和窗户

- 修复破损、缺失或安装不良的门窗, 防止漏风。
- 可使用的门锁、窗锁、敲击板和门框维修情况良好。
- 卧室窗户必须打开并保持开启, 以便通风或用作紧急出口。



4. 墙壁和天花板

- 石膏、墙板和镶板没有损坏或丢失。
- 油漆和墙纸没有从墙上剥落。



5. 地板

- 所有地毯、地砖、地板油毡和乙烯基材料 (特别是在浴室和厨房) 都得到适当的维护, 没有磨损、开裂、缺失或损坏。



6. 楼梯

- 台阶保持良好的维修状态, 没有破损或损坏的踏板。
- 楼梯和楼道都有完整的扶手和/或护栏。



7. 电气-大多数电气工程需要许可证

- 建筑物内充足的电力服务可以防止断路器跳闸和过度使用延长线。
- 置于墙壁、箱子或金属管道内的布线。
- 电气装置得到牢固的固定。



8. 管道工程--大多数管道工程需要许可证

- 正确安装水管、排水管和固定装置, 并保持其无泄漏。



9. 供暖系统

- 保持炉子或壁式加热器处于工作状态, 能够让所有居住空间升温到至少68度。您不能使用便携式加热器来满足这一要求。



10. 木制炉子--安装所有的木制炉子都需要有许可证。

- 安装木制炉子要和可燃的墙壁、天花板、地板和家用物品保持一定距离。



11. 设备和电器

- 风扇、恒温器和主要电器必须正常运作。
- 为热水器配备一个泄压阀和泄压排水管。
- 所有热水器的更换都需要许可证和抗震支撑。



12. 基本设施

- 所有住宅单元都要有正常的水、电和/或煤气及卫生服务。



13. 地下室、阁楼、车库和附属建筑的改造

- 在将地下室、阁楼、车库或附属建筑改为独立的居住单元或生活空间之前, 您必须获得建筑许可。



14. 地下室和狭小空间

- 修复或更换开裂或沉降的地下室墙壁。
- 消除会引起任何积水的原因。
- 预防或消除昆虫或啮齿动物的侵扰。



15. 地基

- 修复或更换沉降、开裂、摇摇欲坠或过度倾斜的地基墙。



16. 门廊和台阶

- 修复破损和劣化的门廊甲板、台阶和扶手以及破损的室外混凝土台阶。



17. 护墙板

- 维护护墙板, 使其不受损坏、缺失、松动或木板腐烂、油漆剥落及木材裸露。



18. 屋顶

- 更换松动、缺失或过度磨损的瓦片, 防止漏水。
- 修复下垂和/或损坏的椽子。



19. 排水管和落水管

- 排水且正确连接遮阳板和落水管, 以便将水从地基引向经批准的处理点。



20. 烟囱

- 结构良好的烟囱没有裂缝, 砂浆变质, 砖块缺失或破损。
- 维护烟囱, 防止烟囱起火和有害气体倒灌。



21. 围栏

- 损坏或破损的围栏, 若对人或邻居的房产构成危险, 要修复、更换或拆除



22. 人行道和车道

- 修复所有人行道上的过度裂缝和损坏, 以防止行人受伤。



23. 垃圾收集处理

- 出租住宅物业的业主必须为每个出租单元订购每周的回收和堆肥服务, 以及每隔一周的垃圾服务, 并支付费用。

24. 卫生设施



- 保持住宅单元基本不受潮湿影响, 防止出现腐烂和霉菌生长的情况。
- 保持所有生活单元, 包括内部和外部, 没有垃圾。
- 要有足够的垃圾桶空间, 足够的服务, 每个住宅单元至少有一个20加仑的垃圾桶。
- 保持住宅单位没有虫害和鼠害; 如果发现有虫害和鼠害, 要适当灭杀。



25. 附属建筑

- 车库、车棚和棚子的结构必须健全, 维护良好, 且不得为居住用。

谁可以进行施工

如果工程需要许可证, 单户住宅或复式住宅的业主可以雇用有执照的承包商进行施工, 或者在某些情况下, 自己施工。如果业主进行施工, 那么业主就要自己为工作负责, 除非他们雇用持有承包商执照的人。若是业主自己施工, 其许可证要求与施工的承包商要求相同。

注: 如果空置和/或出租的房产需要进行电气工程, 或者如果房产正在出售或即将出售, 那么, 需要有执照的电气承包商来办理电气许可证并进行施工。如果该处是业主自住的房产, 那么业主和直系亲属可以获得许可证并进行施工。

如果一个出租物业有三个或更多单元, 需要进行管道工程, 则需要有执照的管道承包商。如果是1或2个住宅单元, 那么业主可以自己施工。

赋能邻里计划 (Empowered Neighborhoods Program)

黑人、原住民、有色人种和残疾人若收到市政府寄的违规信, 可以寻求我们工作人员的帮助。请致电503-823-7300或访问我们的网页: www.portland.gov/bds/empowered-communities-programs/neighborhoods

联系我们

Bureau of Development Services
City of Portland, Oregon
1900 SW 4th Avenue, Portland, OR 97201
www.Portland.gov/BDS

工作时间:

星期一至星期五, 上午 8 时至下午 5 时。

BDS 总机号码: 503-823-7300

许可证信息可在以下地方获得:

- Development Services Center (一楼)
查询工作时间, 请致电 503-823-7310 或访问网站
www.portland.gov/bds
- Permitting Services (二楼)
查询工作时间, 请致电 503-823-7310 或访问网站
www.portland.gov/bds

重要电话号码

BDS 总机号码.....	503-823-7300
房产合规.....	503-823-2633
DSC 自动信息热线.....	503-823-7310
建筑法规信息.....	503-823-1456
分区法规信息.....	503-823-7526
电气、机械、管道、 下水道和标志的许可信息.....	503-823-7363
许可流程和费用信息.....	503-823-7357
资源和记录.....	503-823-7660
BDS 24 小时检验申请专线 (需要 IVR 号码和三位数检验代码).....	503-823-7000
一户和两户家庭寓所的住宅信息.....	503-823-7388
俄勒冈州中继服务.....	711

更多有关局方的营业时间和可用服务的详细信息:

访问我们的网站:
WWW.PORTLAND.GOV/BDS

注意: 本小册子中的所有信息可能会有变化。

Traducción e interpretación | Chuyển Ngữ hoặc Phiên Dịch | 翻译或传译
Turjumida ama Fasiraadda | 翻訳または通訳 | Письменный или устный перевод
Traducere sau Interpretare | 번역 및 통역 | الترجمة التحريرية أو الشفوية
ກາງແປພາສາ ຫຼື ກາງອະທິບາຍ | Письмовий або усний переклад



503-823-7300



BDS@PortlandOregon.gov



www.portland.gov/bds/brochures-forms/translated-brochures-forms

Portland (波特兰) 市致力于提供有意义的访问服务。

如需安排便利设施、修改、翻译、口译或其他服务, 请致电 503-823-7300 或 Oregon Relay Service 711。