

舟山市城乡建设委员会文件

舟建委〔2008〕239号

舟山市城乡建设委员会关于住宅 工程质量分户验收的实施意见

各县（区）建设局，各有关单位：

为进一步加强住宅工程的质量管理，确保住宅工程的使用功能，强化工程建设各方主体的质量责任，根据省建设厅《关于对住宅工程实施分户质量验收的指导意见》（建建发〔2008〕193号），结合本市实际，决定在全市范围内实施住宅工程质量分户验收（以下简称分户验收）。现提出如下实施意见，请认真贯彻执行。

一、分户验收的定义和范围

分户验收是指在工程竣工验收前，建设单位预先组织施工、监理等单位，依据国家现行质量验收标准和省、市有关质量规定，以及经审查合格的施工图设计文件和施工合同，对每户住

宅的观感质量、使用功能等项目进行的专项质量检查验收。分户验收的范围应以“户”为单位，做到全数检查（不包括小区内配套的公共设施、设备和商铺、楼道、电梯厅、门厅、车库、地下室等非用于居住的建筑区域）。

二、分户验收的主要内容和标准

分户验收应在确保工程地基基础和主体结构安全可靠的基础上，以检查工程观感质量、使用功能为主，主要包括以下内容：

- 1、楼板结构层厚度（2008年11月1日前已进行主体结构验收的工程，该项验收内容的检查结果以结构实物检测报告为准）；
- 2、室内净空高度，房间内净尺寸；
- 3、地面、墙面裂缝情况，楼地面、天棚和墙面抹灰质量；
- 4、防水质量；
- 5、门窗材料质量和安装质量；
- 6、给排水系统工程质量；
- 7、室内电气工程材料质量和安装质量；

建设单位可根据工程实际和合同约定，适当增加分户验收项目，经建设、监理和施工单位协商自行制定验收表格。

住宅工程质量分户验收的内容和标准见附件1。

三、分户验收的方式和组织程序

分户验收的方式以查阅相关资料、实测实量和观感质量目测为主。分户验收由建设单位组织，施工单位的企业质量负责人、项目负责人、施工员、质检员和监理单位的总监理工程师、专业监理工程师等组成验收小组进行验收。已选定物业管理公司的，物业管理公司应派员参加分户验收工作。已销售的住宅，

应邀请住户参加分户验收（楼板结构层厚度、屋面及外墙防水质量的验收可邀请住户参加）。其一般程序如下：

1、建设单位组织施工、监理等单位组成验收小组。

2、根据房屋情况确定每套住宅的检查部位和数量，绘制分户验收户型示意及检查定位图（附件4），在图纸上注明并形成分户验收实施方案。

3、检查各类检测工具和检测仪器是否配备齐全，是否经计量检定合格。

4、按照分户验收实施方案，对每套住宅的分户验收部位和内容逐一进行检查，并填写《住宅工程质量分户验收记录表》（附件5-1~5-8），经验收小组成员签字确认。

5、检查完成后，根据检查结果逐户填写《住宅工程质量分户验收表》（附件3），经验收小组成员签字确认，并加盖各方责任主体单位公章。

6、根据每户的验收结论，填写《住宅工程质量分户验收汇总表》（附件2），经验收小组成员签字确认，并加盖各责任主体单位公章。

四、分户验收的结论和处理

（一）分户验收的结论，应以“户”为单位，按验收的内容和标准，经检查全数合格后，该分户验收予以通过。

（二）分户验收过程中，验收小组发现有不合格情况的，由监理单位签发整改通知书，施工单位应进行整改，整改后重新进行分户验收：

1、整改后经验收能达到合格标准的，该分户验收予以通过。

2、存在无法整改的情况，涉及结构质量的，应由原设计单位或具有相应资质设计单位认可；设计单位不予认可的，应通过房屋质量鉴定机构认定，根据认定意见进行处理，否则不予通过。

3、存在无法整改的情况，涉及使用功能的，应由建设、施工单位协商解决。

上述 2、3 经过处理或协商解决通过验收的，建设单位应当将有关情况如实告知住户。涉及已销售的分户，还应邀请购房用户参与处理或协商，购房用户应提出书面意见。

(三)、通过分户验收的，建设单位应以《住宅工程质量分户验收表》(附件 3)形式向住户出具住宅工程质量分户验收合格文件。

(四)经分户验收未获通过的，建设单位不得将该分户交付用户。

五、分户验收的监督管理

(一)建设单位组织分户验收，得出分户验收结论后，应将分户验收的资料报送当地工程质量监督机构。工程质量监督机构应当在接到相关资料后 10 个工作日内对分户验收的情况进行抽查：

1、对分户验收结论为经检查全数合格后通过验收的，抽查的比例不少于该类分户总户数的 2%，且不少于 5 户。

2、对分户验收结论为经过整改、设计认可、质量认定或协商解决予以通过的；或不予通过的，该类分户的相关部位应作全部检查。

(二) 工程质量监督机构通过抽查发现有不符合实际情况的, 应当责令建设单位对全部分户重新组织分户验收。重新组织分户验收后, 工程质量监督机构应当按规定重新进行抽查。

六、分户验收的相关规定

1、自 2008 年 11 月 1 日起, 本市行政区域内的新建、扩建住宅工程均应实施分户验收; 2008 年 11 月 1 日前已经开工尚未进行竣工验收的在建住宅工程也应实施分户验收(合同约定交房日期在 2009 年 5 月 1 日之前的项目除外)。凡未按规定实施分户验收的住宅工程, 建设单位不得组织竣工验收; 工程质量监督机构不予出具工程质量监督报告; 备案机关不予备案。

2、由于存在质量问题, 建设单位和施工单位之间无法达成一致, 无法通过分户验收的, 由当地工程质量监督机构裁定。

3、建设单位应将分户验收的相关资料加以整理, 在房屋交付时随同《住宅工程质量保证书》等一并交付购房用户。

4、分户验收应独立于单位工程竣工验收, 不列入相关检验批、分项、分部工程验收。单位工程竣工验收资料和分户验收资料单独整理存档。

5、分户验收资料原件一式三份, 建设单位、施工单位、档案馆各一份, 监理、物业、质量监督机构可复印存档。

6、建设单位依法对分户验收结果和住宅工程质量承担法律责任。住宅工程在保修期限内出现质量缺陷的, 依照国家有关法律法规的规定, 由建设单位承担保修责任。

7、各级建设行政主管部门应加强对分户验收的监督管理, 发现分户验收中存在弄虚作假、降低标准、或将不合格工程按

合格工程验收的，将依照国家有关法律法规的规定严肃追究相关责任单位和责任人的责任。

8、住宅工程质量分户验收内容及标准、相关验收表式，我委将在今后实施过程中根据情况发展予以适当调整。

9、本实施意见未尽事宜由我委负责解释。

附件：

- 1.住宅工程质量分户验收内容及检验标准
- 2.住宅工程质量分户验收汇总表
- 3.住宅工程质量分户验收表
- 4.分户验收户型示意及检查定位图
- 5.住宅工程质量分户验收记录表（一）-（八）

二〇〇八年十月二十七日



附件 1

住宅工程质量分户验收内容及标准

验收项目	验收内容	检查数量及方法	验收标准
1 楼板	现浇楼板结构厚度 (除卫生间、厨房、 阳台等用水房间 外)	每自然间抽测不少于 1 点, 测 点布置在距现浇板周边 500mm 以外范围 可采用钻孔或无损检测	+12mm ~ -5mm 每户楼板测点合格率大于 80%
2 室内空 间尺寸	室内净高 (除卫生间、厨房、 阳台等用水房间 外)	室内净高每个自然间抽测 5 点 (其中距墙、柱四角 500mm 处 各测 1 点, 中间测 1 点) 使用激光测距仪进行检测	最大负偏差不得超过 20mm, 极差 不超过 20mm (偏差为实测值与 推算值之差; 极差为实测值中最大 值与最小值之差)
	室内净开间、净进 深	室内净开间、净进深每个自然 间各抽测 2 处 (其中距墙、柱 四角 500mm 处各测 1 处), 无墙 体则测柱间净距 (距柱边处各 测 1 处) 使用激光测距仪进行检测	极差不超过 20mm
3 楼地 面、墙面 和天棚抹 灰质量	楼地面空鼓、裂缝	全数检查 小锤轻击、观察检查	空鼓面积不大于 400cm ² , 且每自 然间不多于 2 处可不计; 踢脚线 空鼓长度不大于 300mm, 且不多 于 2 处可不计; 不得出现影响结 构安全的裂缝
	墙面及天棚空鼓、 脱层、爆灰和裂缝		无空鼓、脱层、爆灰; 不得出现 影响结构安全的裂缝
4 防水工 程	屋面渗漏	全数检查 雨后或淋水 2h 后, 观察检查	无渗漏
	卫生间等有防水要 求的地面渗漏	全数检查 蓄水 24 小时后放水, 蓄水深度 20 ~ 30mm, 观察检查	无渗漏、排水顺畅、无积水
	外墙渗漏	全数检查 雨后或淋水 1h 后, 观察检查	墙面无渗漏、滴水线无爬水

验收项目	验收内容	检查方法及数量	验收标准
5 门窗材料和安装	门窗材料	全数检查 观察检查	门窗品种类型符合设计要求;门窗表面洁净、平整、光滑,大面无划痕、无碰伤
	窗台高度	每个窗台不少于一处 钢尺检查	窗台或落地窗防护栏杆高度不低于 900mm 且不得有负偏差
	外窗渗漏	全数检查 观察检查	外窗及周边无渗漏
	门窗开启性能及密封条安装	全数检查 观察检查、手扳检查	开关灵活,关闭严密,无倒翘,推拉窗必须设置防脱落装置,密封条不得脱槽
	安全玻璃认证标志	全数检查 观察检查安全认证标识	凡应使用安全玻璃的,不得使用非安全玻璃代替,玻璃上有安全认证标识(标识不得隐蔽)
6 给排水安装工程	管道渗漏、排水畅通	全数检查 观察检查	给水管管道、水嘴、阀门等无渗漏;排水管通水后无渗漏
	管道坡度	全数检查 观察检查、尺量检查	顺直,坡向、坡度正确
	地漏水封高度	全数检查 试水观察检查、尺量检查	地漏水封高度不得小于 50mm (或设置存水弯)
	阻火圈(防护套管)设置	全数检查 观察检查	高层建筑明设排水塑料管道是否按设计设置阻火圈(防护套管)
7 电气安装工程	插座相位、接地	全数检查 使用“漏电保护相位检测器”检查	“漏电保护相位检测器”无接错显示
	电源控制回路编号及标识、漏电保护灵敏度	全数检查 观察和开、关漏电保护器检查	接线照明配电箱(盘)内接线整齐,回路编号齐全,标识正确,漏电保护灵敏

附件 2

住宅工程质量分户验收汇总表

工程项目名称			工程项目概况	
建设单位			施工单位	
监理单位			设计单位	
验收结论				
<p>本工程项目总户数： 。验收户数： 。</p> <p>其中，经检查一次性全数合格后验收通过的 户。</p> <p> 经整改合格后验收通过的 户：</p> <p> 结构存在无法整改情况，经设计认可和质量认定后验收通过的 户：</p> <p> 使用功能存在无法整改情况，经协商后验收通过的 户：</p> <p> 验收未通过的 户：</p>				
责任单位			参与单位	
建设单位：	监理单位：	施工单位：	物业单位：	
项目负责人：	总监理工程师：	项目经理：	负责人：	
(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	
年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	

注：对验收结论为经整改合格、设计认可、质量认定、协商通过验收和未通过验收的分户应注明具体房（户）号。

附件 3

住宅工程质量分户验收表

工程名称		房(户)号	号楼	单元	户
建设单位		开竣工日期	年 月 日 - 年 月 日		
施工单位		监理单位			
序号	验收项目	验收内容	验收结论及记录		整改情况
1	楼板	现浇楼板结构厚度			
2	室内空间尺寸	室内净高、净开间、净进深			
3	楼地面、墙面和天棚	裂缝、空鼓、脱层、地面起砂、墙面爆灰			
4	防水	屋面渗漏、卫生间等防水地面渗漏、外墙渗漏			
5	门窗	窗台高度、门窗材料、外窗渗漏、门窗开启、安全玻璃标识、玻璃层数			
6	给水排水安装	管道渗漏、排水畅通、管道坡度、地漏水封、阻火圈设置			
7	电气	插座相位、接地、户内照明配电箱配置、等电位连接			
分户验收结论					
建设单位		监理单位	施工单位	物业单位	
项目负责人: 验收人员: (公章) 年 月 日		总监理工程师: 验收人员: (公章) 年 月 日	项目经理: 验收人员: (公章) 年 月 日	项目负责人: 验收人员: (公章) 年 月 日	

注: 1、每个验收项目的验收结论分为“合格”、“不合格”。不合格的,应注明不合格的详细部位;整改情况应注明处理的方法和结果; 2、分户验收结论为“全数合格,予以通过”、“经整改合格,予以通过”、“经过设计认可,予以通过”、“经过质量认定,予以通过”、“经过协商,予以通过”和“不予通过”。经过设计认可,予以通过的,应附设计单位意见;经过质量认定的,应附房屋质量鉴定机构意见;经过质量认定和协商予以通过的,涉及已销售的住宅,应附购房户意见。

附件 4

分户验收户型示意及检查定位图

单位工程名称:

施工单位:

户型:

制图时间:

简 图			
制图人员 (建设单位)	(监理单位)	(施工单位)	(物业单位)

制图说明:

1、绘制所有户型的平面示意简图,住宅工程质量分户验收在此图基础上进行;在图纸上注明并形成分户验收实施方案;

2、形成分户验收户型示意及检查定位图,即在平面示意简图上,按一定的顺序明确标注住宅工程质量分户验收记录表(附件 5-1~5-8)中涉及的房间编号(客厅、卧室、书房、餐厅、厨卫等)、门窗编号、防水部位编号(屋面、沿沟、露台、阳台、厨房、外墙等),确保验收记录表中检查记录明确、真实,并有可追溯性;

3、质量监督机构根据建设单位提供的“分户验收户型示意及检查定位图”与“住宅工程质量分户验收记录汇总表”对建设单位、监理单位、施工单位、物业单位已进行的分户验收随机抽查,质量监督机构需保存已抽查的房(户)相关分户验收的检查资料及建设单位提供的分户验收全套资料,以备核查。

住宅工程质量分户验收记录表（一）

楼板结构层厚度

单位工程名称：

施工单位：

房（户）号：

检查时间：

房间 编号	设计厚度	允许偏差	实测厚度			备注
		-5mm ~ +12mm				
		-5mm ~ +12mm				
		-5mm ~ +12mm				
		-5mm ~ +12mm				
		-5mm ~ +12mm				
		-5mm ~ +12mm				
		-5mm ~ +12mm				
		-5mm ~ +12mm				
		-5mm ~ +12mm				
		-5mm ~ +12mm				
		-5mm ~ +12mm				
		-5mm ~ +12mm				
		-5mm ~ +12mm				
验收 结论	实测_____块板，符合允许偏差标准_____块，超过-5mm偏差_____块， 超过+12mm偏差_____块。 根据对该分户中实测数量统计，合格率_____%，验收结论_____。					
整改 情况						
整改 结论						
检查人员：（建设单位） （监理单位） （施工单位） （物业单位）						

注：1、楼板结构厚度检测应在主体结构验收前进行；

2、当单块板检测厚度偏差超过-8mm或+20mm时，必须进行处理，应有处理记录。

住宅工程质量分户验收记录表（四）

防水工程检查表

单位工程名称：

施工单位：

房（户）号：

防水部位编号	检查时间	检 查 记 录	结 论
验收 结论	检查发现有渗水共_____处，验收结论_____。		
整改 情况			
整改 结论			
检查人员：（建设单位） （监理单位） （施工单位） （物业单位）			

注：建设单位宜在雨后及时组织检查验收，质量监督机构应及时组织监督抽查。

住宅工程质量分户验收记录表（五）

门窗及其安装检查表

单位工程名称:

施工单位:

房（户）号:

检查时间:

门窗编号	窗台高度	门窗材料及表面质量	外窗渗漏	安全玻璃及玻璃层数	门窗开启性能及密封条安装	结 论
验收结论	实测门____，窗____，不合格____。 验收结论_____。					
整改情况						
整改结论						
检查人员：（建设单位） （监理单位） （施工单位） （物业单位）						

住宅工程质量分户验收记录表（六）

给排水工程安装质量检查表

单位工程名称:

施工单位:

房(户)号:

检查时间:

序号	项 目	检 查 记 录					结 论
		卫生间 1	卫生间 2	厨 房	阳 台 1	阳 台 2	
1	管道渗漏						
2	管道坡度						
3	地漏水封高度						
4	伸缩节、阻火圈						
5	检查口						
6	排水畅通						
验收 结论	检查发现有缺陷共_____处 验收结论_____。						
整改 情况							
整改 结论							
检查人员: (建设单位) (监理单位) (施工单位) (物业单位)							

住宅工程质量分户验收记录表 (七)

电气分部工程质量检查表

单位工程名称:

施工单位:

房(户)号:

检查时间:

序号	项目	检查内容	检查记录	结论
1	配电箱	1、铭牌及箱体接地		
		2、出线回路数及回路编号		
		3、附件 5-8		
2	灯具	低于 2.4 米的灯具裸露可接近的金属外壳接地		
3	开关	1、通断位置		
		2、套内数量		
4	插座	1、附件 5-8		
		2、套内数量		
		3、空调插座与空调器穿墙管道(线路)的预留洞位置应相匹配		
5	局部等电位联结	与卫生间内接地线联结		
验收结论	检查发现有缺陷共_____处 验收结论_____。			
整改情况				
整改结论				
检查人员: (建设单位) _____ (监理单位) _____ (施工单位) _____ (物业单位) _____				

注: 分户验收检查前已隐蔽的项目以监理(业主)单位已签认的检验批为准。

住宅工程质量分户验收记录表 (八)

配电箱检查表

单位工程名称:

施工单位:

房(户)号:

检查时间:

项 目	检 查 内 容				结 论
	导线设计规格	导线实际规格	空气开关型号及容量或漏电保护断路器型号	接 线	
箱内进线					
回路①					
回路②					
回路③					
回路④					
回路⑤					
回路⑥					
回路⑦					
回路⑧					
回路⑨					
回路⑩					

插 座 检 查 用 表

房间编号	检 查 内 容					结 论
	导线设计规格	导线实际规格	位置或部位	接 线 及 位 相	插座规格及1.8米以下是否安全型	

主题词：建筑住宅 质量 管理 通知

抄送：市建筑业行业协会，市房地产业协会。

舟山市城乡建设委员会办公室 2008年10月27日印发
