

新建住宅工程“先验房后收房” 工作指南

第一条 为进一步完善住宅工程“先验房后收房”工作机制，制定本工作指南。

第二条 本省行政区域内的新建商品住宅和保障性住宅应实行“先验房后收房”制度。

第三条 业主查验是指购房合同签订后、房屋交付前，由建设单位组织业主对其所购新建住宅进行质量查验。各市县住房和城乡建设主管部门应督促建设单位按要求组织开展质量查验工作，并纳入信用管理。

第四条 住宅工程竣工验收合格且具备购房合同约定的交付条件后，建设单位方可组织业主开展查验工作。

第五条 建设单位应制定业主查验计划，根据工程规模安排充足的查验时间和查验陪同人员，并提前将查验安排告知业主，与业主约定查验具体时间。

第六条 在约定查验时间内，若业主本人因故不能到场需委托他人查验，应出具书面委托文书。已由委托人查验的，原则上不再安排重复查验。

第七条 建设单位应与业主或其委托人员共同进行现场查

验。进入现场人员应实名登记，并遵守相关安全管理规定。

第八条 建设单位应准备业主查验所需的安全防护用品及测距仪、卷尺、空鼓锤等查验工具。

第九条 建设单位应指导业主完成查验工作。业主可依据《新建商品住宅业主查验要点》（见附件一）逐项查验，并应一次性提出发现的质量问题。查验完毕后，双方在《住宅工程业主查验工作记录表》（见附件二）上签字确认，原件交建设单位，业主留存复印件或电子文件。

第十条 建设单位应按楼栋建立业主查验问题台账，实行清单化管理，逐项处置问题。

第十一条 对业主查验发现的问题，建设单位应进行甄别分类。对不违反现行标准规范规定的非质量问题，建设单位应向业主做好解释说明；对违反现行标准规范规定的质量问题，建设单位应组织专业施工队伍进行维修；双方争议问题按购房合同约定的争议解决方式处理。

第十二条 维修完毕后，建设单位应会同业主对维修质量逐项进行复验，复验仅限于业主首次查验提出的问题范畴，复验结果应由业主签字确认。在首次查验、整改到位后，业主再反复提出质量问题并以此为由拒绝收房的，建设单位可不予支持。

第十三条 对业主查验时未发现，收房后发现的房屋质量问题，按《房屋建筑工程质量保修办法》（建设部令第80号）有

关规定，以及房屋买卖合同有关条款约定处理。

附件：1. 新建商品住宅业主查验要点
2. 住宅工程业主查验工作记录表

附件 1

新建商品住宅业主查验要点

一、精装房交付

（一）门窗

门窗所用材料符合合同约定。打开关闭灵活，安装牢固、无异响。户门位置设置合理，开启方向正确。表面平整，关闭严密，色泽一致，无严重碰伤、凹坑、锈蚀。密封胶条安装牢固严密，无断裂、砂眼。窗排水孔位置正确，数量准确，排水通畅。

查验方法：观察、尺量、手试、开启和关闭。

（二）墙顶面

墙面、顶面所用材料符合合同约定。

涂料类：涂饰应均匀平整光滑，无开裂、起皮、掉粉、漏涂、刷痕、污染、受潮、发霉等现象。

壁纸类：拼接缝横平竖直，拼接处花纹、图案应吻合，不离缝、不搭接、不显拼缝，无明显色差，气泡、裂纹、纸毛、飞刺、皱折及斑污、发霉、脱落等现象，斜视应无明显胶痕。

瓷砖类：安装牢固、无空鼓（规范要求范围内），排列美观，接缝应平整顺直，无裂纹、掉角等，勾缝应饱满。

吊顶类：饰面板与灯具、设备口交接吻合、严密，石膏板吊

顶无裂缝，安装牢固，线条应顺直、阴阳角方正。

查验方法：观察和手摸、小锤轻击。

（三）地面

地面所用材料符合合同约定。铺贴牢固、顺直、平整，无超出规范要求空鼓、无划痕。接缝平整、顺直、无掉角。踢脚线与墙面顺直平整，无外撇、内斜现象；与地面拼装严密、平直。

木地板类：无松动、起拱现象。扣条顺直、严密，无翘曲。

瓷砖 / 石材类：坡度满足排水要求。与地漏管道结合处严密、无渗漏。

查验方法：观察，脚踩，小锤轻击，淋水。

（四）房间净空尺寸

开间、进深：选用同一功能间内开间、进深（长和宽）实际尺寸与设计尺寸之间的偏差，评判标准： $[-10, 10]$ mm。选实测点方式：同一实测区内按开间（进深）方向测量墙体两端的距离，各得到两个实测值。

净高：选用同一功能间内净高实测值与设计值的偏差应在 ± 10 mm，极差应 ≤ 20 mm。选实测点方式：在功能间地面的4个角部区域，距地脚边线30cm附近各选取1点，然后在地面几何中心位再选取1点，共计5个测量点，测量出找平层地面与天花顶板间的垂直距离，作为当前施工阶段的室内净高实测值。

查验方法：红外线测距仪、卷尺。

（五）厨卫间

厨房和卫生间固定设施符合合同约定。各固定设施安装牢固，地面闭水无渗漏。卫生洁具、水槽与台面、墙面等部位连接处防水密封。给排水管道与配件、器具连接严密，通水顺畅、无渗漏。地漏安装美观、平整、牢固，无渗漏、无杂物，地面及地漏周边坡向正确。

查验方法：观察、淋水、通水。

（六）电气、开关、插座

开关、插座符合合同约定。开关、插座、灯具安装牢固、相序正确，通电运行正常。卫生间开关、插座有防水保护。空调、照明、插座等空气开关单独设置，通断正常。配电箱安装牢固，线路标识明确。

查验方法：观察，用插座电笔或电验电灯测试，通断。

（七）固定家具

固定家具符合合同约定。固定家具安装牢固，柜门和抽屉开关灵活，回位准确，饰面平整，无划伤、无翘曲。板缝横平竖直、宽窄一致。五金配件齐全、牢固，保护完好。

查验方法：观察、手试。

二、毛坯房交付

（一）门窗

门窗所用材料符合合同约定。打开关闭灵活，安装牢固、无

异响。户门位置设置合理，开启方向正确。表面平整，关闭严密，色泽一致，无严重碰伤、凹坑、锈蚀。密封胶条安装牢固严密，无断裂、砂眼。窗排水孔位置正确，数量准确，排水通畅。

查验方法：观察、尺量、手试、开启和关闭。

（二）墙面、地面与顶面

墙面、地面与顶面所用材料符合合同约定。

墙面：无空鼓、裂缝或龟裂纹现象，无污染，修补应美观方正。抹灰面无起砂、不平整、墙面磕碰、损伤、缺棱掉角、阴阳角不顺直现象；腻子面无起壳、粉化、接茬粗糙、打磨痕迹明显、不平整、墙面磕碰损伤、缺棱掉角、阴阳角不顺直现象；外墙不应出现渗漏。

顶棚：不应出现污染、返潮、起皮脱落、不平整、有锈点、外露钢筋头、裂缝或龟裂纹现象。

地面：不应出现不平整、明显下陷脚印、砂浆块未清理、四周收边粗糙。地坪应设置分隔缝、无空鼓开裂；结构地面不应出现明显贯通性裂缝。

（三）水电

开关、插座符合合同约定。

预埋底盒应有成品保护，安装方正。开关、插座、灯具安装牢固、相序正确，通电运行正常。卫生间开关、插座有防水保护。空调、照明、插座等空气开关单独设置，通断正常。配电箱安装

牢固，线路标识明确。

查验方法：观察，用插座电笔或电验电灯测试，通断。

（四）房间净空尺寸

开间、进深：选用同一功能间内开间、进深（长和宽）实际尺寸与设计尺寸之间的偏差，评判标准： $[-10, 10]$ mm。选实测点方式：同一实测区内按开间（进深）方向测量墙体两端的距离，各得到两个实测值。

净高：选用同一功能间内净高实测值与设计值的偏差应在 ± 10 mm，极差应 ≤ 20 mm。选实测点方式：在功能间地面的4个角部区域，距地脚边线30cm附近各选取1点，然后在地面几何中心位再选取1点，共计5个测量点，测量出找平层地面与天花顶板间的垂直距离，作为当前施工阶段的室内净高实测值。

查验方法：红外线测距仪、卷尺。

（五）厨卫

地面闭水无渗漏；地面与地漏周边坡度正确。

查验方法：观察、蓄水。

附件 2

住宅工程业主查验工作记录表（参考）

项目名称		房号	
业主姓名		查验时间	
业主反馈 质量问题			
	业主签名：年 月 日		
建设单位 陪同人员	签 名：年 月 日		
整改完成 情 况			
	建设单位人员签名： 业主签名：整改完成日期：		

注：各项目可根据实际情况对表格进行调整完善。