附件1

住 宅 工 程 分 户 验 收 方 案

（示范文本）

工程名称

编制时间 年 月 日

根据《建筑工程施工质量验收统一标准》《关于印发山东省住宅工程质量分户验收管理办法的通知》《青岛市住宅工程质量分户验收作业指导书》及相关法律、法规、规章与规范性文件的要求，我单位组织参建各方人员制定了工程分户验收方案。

#### 一、工程基本情况

建设单位为 ，勘察单位为 ，设计单位为 ，施工单位为 ，监理单位为 ，建筑面积为 万m2，工程造价为 万元,结构形式为 。地上 地下 层，共 个单体。

#### 二、验收范围

本次验收 #楼，共涉及 户，其中全装修 户，非全装修 户。

#### 三、验收人员及计划

建设单位会同监理、施工、物业等有关单位，根据项目户数情况，计划于 月 日开展分户验收工作，建设单位项目负责人 任分户验收工作组组长，根据项目特点下设分户验收小组，组建分户验收 个小组，各分户验收小组包括下列成员，参加分户验收人员需公司授权：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 组别 | 成员 | 验收范围 | 计划验收时间 | 备注 |
| 第1小组 | 张\*\* | 1#楼\*-\*\*层共\*\*户 | \*月\*\*日至\*月\*\*日 |  |
| 李\*\* |  |  |  |
| …… |  |  |  |
| 第2小组 |  |  |  |  |
| …… |  |  |  |  |

#### 四、分户验收内容及验收留痕照片

#### （一）分户验收内容

#### 本项目共涉及 户住宅、 种户型，其中全装修 户，非全装修 户。本次主要对每户住宅主体和装饰的室内及相关公共部位的工程建设强制性标准、观感质量、和主要使用功能的执行情况等进行检查验收。

#### （二）查验留存照片

#### 验收留痕照片应带水印，且清晰明确，主要体现验收人员及验收检查内容，每个功能间至少留存1张全景照片、3-5张查验过程照片，照片能够真实反映房间现状及查验过程。以下示意。

#### 1.入户门举牌照片 2.功能间全景照片 3.过程检查照片

注：1张功能间全景照片

注：3-5张分户验收过程检查照片，每个功能间检查内容照片尽量不要重复，尽可能将检查内容全部展示出来

注：1张入户门处验收组人员

举牌照片（举牌内容包含项

目名称、\*号楼\*\*单元\*\*户 、

时间），作为二维码内首张

照片

#### 五、仪器设备配置

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 工 具 名 称 | 数 量 | 用 途 |
| 1 | 5m、2m钢卷尺（举例） | \*\* | 检查门窗洞口尺寸…… |
| 2 | 测距仪 | \*\* | 净高、开间…… |
| …… | …… |  |  |

备注：所有计量器具均经标定合格，并在标定期限内。

#### 六、分户验收程序

本项目依据《青岛市住宅工程质量分户验收作业指导书》要求，开展分户验收工作。

#### 七、分户验收资料管理

本项目依据《青岛市住宅工程质量分户验收作业指导书》要求，进行分户验收资料管理。由建设、施工单位各自归档保存一份完整资料，存档期限自工程竣工验收合格之日起，不应少于5年。住宅工程交付使用时，建设单位应当根据《青岛市新建商品住宅交付流程指导意见》（青建办字〔2020〕111 号）要求，向买受人提供包括住宅使用说明书和住宅质量保证书在内的商品住宅使用手册、分户验收“一户一档”电子档案等档案。

#### 八、其他注意事项

依据工程自身特点，编写切实可行的施工方案，并经审批后实施。

附件2

**住宅工程质量分户验收查验表（竣工验收前）**

房（户）号：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 查验部位 | 查验内容 | 照片留存标准  （1张全景，3-5张过程检查照片） | 查验结果 | 查验时间 | 备注 |
| 入户门 | 验收人员及户号 | 1张举牌照片 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 客厅 | 楼地面饰面工程检查 | 1.客厅全景图；  2.地面平整度检查；  3.地面空鼓检查；  4.墙面平整度、装饰细部检查；  5.开间进深实测检查；  ... | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 墙饰面工程检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 顶棚与吊顶饰面工程检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 主要空间尺寸检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 栏杆、门窗质量检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 采暖工程质量检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 电气工程质量检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 智能化工程质量检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 通风与空调质量检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 细部工程质量检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 其他 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 卧室 | 楼地面饰面工程检查 | 1.卧室全景图；  2.净高实测；  3.防护栏杆检查；  4.相序测试；  ... | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 墙饰面工程检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 顶棚与吊顶饰面工程检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 主要空间尺寸检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 栏杆、窗户质量检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 电气工程质量检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 智能化工程质量检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 通风与空调质量检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 细部工程质量检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 其他 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 厨房 | 楼地面饰面工程检查 | 1.厨房全景图；  2.电器检查；  3.窗户质量检查；  4.墙砖、地砖空鼓检查；  ... | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 墙饰面工程检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 顶棚与吊顶饰面工程检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 橱柜、厨房设备及配件质量检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 电气工程质量检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 门窗质量检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 细部工程质量检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 其他 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 卫生间 | 楼地面饰面工程检查 | 1.卫生间全景图主；  2.五金洁具检查；  3.淋浴门检查；  4.顶面质量检查；  5.蓄水检查；  ... | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 墙饰面工程检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 顶棚与吊顶饰面工程检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 门窗质量检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 卫生洁具、淋浴间、卫浴配件质量检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 电气工程质量检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 通风与空调质量检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 防水工程质量检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 细部工程质量检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 其他 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 阳台 | 阳台地面检查 | 1.阳台全景图；  2.阳台栏杆高度检查；  3.阳台门质量检查；  ... | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 阳台墙面检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 阳台顶面检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 阳台栏杆检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 给排水工程检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 景观绿植检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 电气工程检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 细部工程检查 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 其他 | 符合要求□ 不符合要求□ |  |  |
| 套型示意图 | | | | | |
| 验收人员签字 |  | | | | |

备注：1.验收组根据户型、装修配置等特点，完善查验内容，并如实记录查验结果及查验时间；

2.上述检查内容照片仅为示例，项目根据工程情况留置对应的照片。

附件3-1

住宅工程质量分户验收资料

建设单位：

查验时间： 年 月 日

附件3-2

住宅工程质量分户验收资料目录

（示例）

1.住宅工程主体结构验收前质量分户验收汇总表 页

2.住宅工程竣工验收前质量分户验收汇总表 页

3.住宅工程主体结构验收前质量分户验收表 页

4.住宅工程竣工验收前质量分户验收表 页

5.住宅工程质量分户验收查验表 页

附件3-3

住宅工程主体结构验收前质量分户验收汇总表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 工程名称及楼号 |  | 结构形式及层数 |  | 建筑面积 | ㎡ |
| 建设单位 |  | 施工单位 |  | 总户数 |  |
| 监理单位 |  | 设计单位 |  | 单元数 |  |
| 内容 | 分户验收情况 | | | | |
| 基本概况 | 根据《关于印发山东省住宅工程质量分户验收管理办法的通知》（鲁建质监字〔2022〕1号）等要求，组织相关单位于 20 年 月 日—20 年 月 日对本工程进行了主体结构验收前阶段分户验收。  验收组成员：组长 ，副组长 ， 组员 。 | | | | |
| 室内 | 共验收 户，形成《住宅工程主体结构验收前质量分户验收表》 份；其中：一次验收合格 户，整改后验收合格 户，验收不合格的 户。（如果有不合格，需要明确如何处理）） | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 验收结论 | \*\*楼分户验收结论为：   * **合格** * **整改后合格**（需附整改情况说明） | | | |
| 建设单位  （单位公章）  项目负责人：  年 月 日 | 监理单位  （单位公章）  总监理工程师：  年 月 日 | 施工单位  （单位公章）  项目负责人：  年 月 日 | 设计单位  （单位公章）  项目负责人：  年 月 日 | 物业公司或其他单位  （单位公章）  负责人（经理）：  年 月 日 |

注：1.此表一式四份(建设、监理、施工、物业单位各一份),已选定物业单位的在相应栏签认。

2.项目负责人、总监理工程师需签字并加盖个人注册执业印章。

# 附件3-4

住宅工程竣工验收前质量分户验收汇总表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 工程名称及楼号 |  | 结构形式及层数 |  | 建筑面积 | ㎡ |
| 建设单位 |  | 施工单位 |  | 总户数 |  |
| 监理单位 |  | 设计单位 |  | 单元数 |  |
| 交付标准 | □非全装修 □全装修 | 开竣工日期 | 年 月 日－ 年 月 日 | | |
| 内容 | 分户验收情况 | | | | |
| 基本概况 | 根据《关于印发山东省住宅工程质量分户验收管理办法的通知》（鲁建质监字〔2022〕1号）等要求，组织相关单位于 20 年 月 日—20 年 月 日对本工程进行了住宅工程竣工验收前质量分户验收。  验收组成员：组长 ，副组长 ， 组员 。 | | | | |
| 室内 | 共验收 户，形成《住宅工程竣工验收前质量分户验收表）》 份；其中：一次验收合格 户，整改后验收合格 户，验收不合格的 户。（如果有不合格，需要明确如何处理）） | | | | |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 公共部位 | 共验收公共部位 个检查单元，其中，验收合格 个检查单元，整改后验收合格 个检查单元，验收不合格的 个检查单元，（如果有不合格，需要明确如何处理）。 | | | | |
| 验收结论 | \*\*楼分户验收结论为：   * **合格** * **整改后合格**（需附整改情况说明） | | | | |
| 建设单位  （单位公章）  项目负责人：  年 月 日 | 监理单位  （单位公章）  总监理工程师：  年 月 日 | 施工单位  （单位公章）  项目负责人：  年 月 日 | 设计单位  （单位公章）  项目负责人：  年 月 日 | 装修工程专业承包单位  （单位公章）  项目负责人：  年 月 日 | 物业公司或其他单位  （单位公章）  负责人（经理）：  年 月 日 |

注：1.此表一式四份(建设、监理、施工、物业单位各一份),已选定物业单位的在相应栏签认。

2.项目负责人、总监理工程师需签字并加盖个人注册执业印章。

附件3-5

住宅工程主体结构验收前质量分户验收表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 工程名称 | |  | | | 房（户）号 |  | |
| 建设单位 | |  | | | 验收日期 | 年 月 日至 年 月 日 | |
| 施工单位 | |  | | | 监理单位 |  | |
| 序号 | 验收项目 | 主 要 验 收 内 容 | | | | 验收情况 | |
| 1 | 结构外观 | 地面、墙面和顶棚混凝土构件观感 | | | |  | |
| 2 | 装配式建筑构件安装观感 | | | |  | |
| 3 | 二次围护结构观感 | | | |  | |
| 4 | 室内水电安装预埋观感 | | | |  | |
| 5 | 尺寸偏差 | 轴线位置 | | | |  | |
| 6 | 垂直度 | | | |  | |
| 7 | 平整度 | | | |  | |
| 8 | 门窗洞口 | | | |  | |
| 分户验收结论 | |  | | | | | |
| 建设单位 | | | 施工单位 | 监理单位 | | | 物业或其他单位 |
| 项目负责人：  验收人员：  年 月 日 | | | 项目负责人：  验收人员：  年 月 日 | 总监理工程师：  验收人员：  年 月 日 | | | 负责人：  验收人员：  年 月 日 |

注：1.此表一式四份(建设、监理、施工、物业单位各一份),已选定物业单位的在相应栏签认。

2.本表项目负责人、总监理工程师需签字并加盖个人注册执业印章。

3.本表为示例格式，各住宅项目可根据现场实际情况调整该表格，必须确保真实、全面、客观反映分户验收的实际情况。

附件3-6-1

住宅工程竣工验收前质量分户验收表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 工程名称 | |  | | 楼 号 | | |  | 验收日期 | |  |
| 建设单位 | |  | | 施工单位 | | |  | 监理单位 | |  |
| 区域 | 验收项目 | | | | 主要验收内容 | | | | | 验收情况 |
| 室内部分  室内部分 | 楼地面、墙面 和顶棚 | | | | 墙地面无裂缝、空鼓、返潮、起 皮；保温层厚度、地面界格缝设 置；表面洁净、无色差。 | | | | |  |
| 门窗 | | | | 发泡密实；门窗启闭、开关灵 活；玻璃安装牢固、无破损、符 合设计要求。 | | | | |  |
| 栏杆(护栏) | | | | 栏杆高度、立杆间距符合设计要 求；安装牢固、防攀爬措施。 | | | | |  |
| 防水工程 | | | | 屋面、门窗、厨卫间及阳台地 面、外墙有无渗漏。 | | | | |  |
| 室内主要空间 尺寸 | | | | 开间、进深净尺寸、室内净高。 | | | | |  |
| 给排水  工程 | | | | 管道有无渗水、管道坡向正确、 安装固定、地漏水封、给排水口 位置。 | | | | |  |
| 电气工程 | | | | 接地、相位、等电位开关、插座 位置及防溅。 | | | | |  |
| 采暖工程 | | | | 采暖设备安装牢固、渗水。 | | | | |  |
| 通风与空调安 装工程 | | | | 通风与空调系统测试及试运行。 | | | | |  |
| 吊顶工程 | | | | 吊杆、龙骨的质量、规格、间 距、连接方式和防火要求；面板 安装；检修口留设。 | | | | |  |
| 轻质隔墙 工程 | | | | 板材品种、规格、型号、颜色； 安装牢固及与顶棚和墙体交接处 防开裂措施。 | | | | |  |
| 墙饰面工程 | | | | 粘贴安装牢固，表面平整、洁净；无污 染、破损、色差、空鼓；拼缝或接缝光 滑顺直、宽窄均匀。 | | | | |  |
| 楼地面饰面 工程 | | | | 木地板表面平整、洁净、无损 伤、色差，铺设牢固、行走无异 响、蹬地无明显起灰；地砖平整 顺直，无色差、破损、空鼓。 | | | | |  |
| 涂饰工程 | | | | 目测无色差、表面顺平、无污 染、无破损、裂缝。 | | | | |  |
| 细部工程 | | | | 门窗套：表面光滑平整；线条顺直，接 缝严密；无裂纹、翘曲、损坏；打胶美 观，不打胶无明显缝隙。 | | | | |  |
| 厨房工程 | | | | 橱柜：门板平整，无破损、污 染、色差；开启无异响；柜内切 割包封严密。台面、水槽：表面 平整、光洁、无污染、破损、渗 漏，打胶顺平、宽窄一致。厨 电：外观完好设备送电无异常。 | | | | |  |
| 卫浴工程 | | | | 地漏排水正常；洁具表面光洁、 无污染、破损、安装牢固、打胶 美观，使用正常。 | | | | |  |
| 智能化工程 | | | | 设备功能、系统运行正常。 | | | | |  |
| 公共 部分 | 外墙 | | | | 窗角斜裂缝；墙面裂缝、空鼓、 平整度；外窗底口坡向、外窗檐 口鹰嘴设置；外立面造型、窗口 顺直度；大角顺直度。 | | | | |  |
| 屋面 | | | | 地墙面坡向、分隔缝设置；雨水 口、排水沟位置；排气管预留； 避雷、航空指示灯安装。 | | | | |  |
| 楼(电)梯 和通道 | | | | 楼(电) 梯、通道宽度和走道净高。 | | | | |  |
| 地下室 | | | | 通道净高、顶棚防火、保温设置 墙地面渗漏、裂缝起砂。 | | | | |  |
| 消防设施 | | | | 消防设施按设计要求配备齐全、 系统运行正常。 | | | | |  |
| 其他 | | | | 烟道、通风道、无障碍设施邮政 信报箱等合同约定其他内容。 | | | | |  |
| 分户验收结论： | | | | |  | | | | | |
| 分户验收二维码粘贴处 | | | | | | | | | | |
| 建设单位 | | | 施工单位 | | | 监理单位 | | | 物业（若选定）或其他单位 | |
| 项目负责人：  验收人员：  年 月 日 | | | 项目负责人：  验收人员：  年 月 日 | | | 总监理工程师：  验收人员：  年 月 日 | | | 负责人：  验收人员：  年 月 日 | |

注：1.公共部位检查单元划分原则：各单元每层楼（电）梯及上下梯段、通道（平台）为一个检查单元；地下室（地下车库等大空间的除外）每个单元或各个分隔空间为一个检查单元。

2.此表一式四份(建设、监理、施工、物业单位各一份),已选定物业单位的在相应栏签认。

3. 本表项目负责人、总监理工程师需签字并加盖个人注册执业印章。

4.本表为示例格式，各住宅项目可根据现场实际情况调整该表格，必须确保真实、全面、客观反映分户验收的实际情况。

附件3-6-2

青岛市住宅工程质量分户验收室内净距、净高尺寸检验记录表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 工程名称 | |  | | | | | | | 房号 | | |  | | | | | | | | |
| 功能  区域 | 设计净高推算值(mm) | 设计净距推算值(mm) | | 实测值(mm) | | | | | | | | | | | 计算值(mm) | | | | | |
| 净高 | | | | | | 开间 | | | 进深 | | 净高 | | 开间 | | 进深 | |
| H | L | | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | | L1 | L2 | | L3 | L4 | 最大偏差 | 极差 | 最大偏差 | 极差 | 最大偏差 | 极差 |
| 开间 | 进深 |
| 主卧 |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 次卧1 |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 次卧2 |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 次卧3 |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 厨房 |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 客厅 |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 餐厅 |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| （室内空间尺寸示意图，测点位置可根据实际情况调整） | 套型示意图贴图区（标注房间编号） |

注：1.每个房间净高共抽测五点，开间、进深尺寸各抽测两处，测点位置详见附图。

2.偏差为实测值与标准值之间的绝对差；极差为实测中最大值与最小值之差，不合格点数在表内用红笔圈出。

3.室内每户为一个检验单元，每个检验单元填写本表一张。

4.此表一式四份，建设、监理、施工、物业单位各一份，同时生成二维码由建设单位作为“一户一档”电子档案一并交付业主。

青岛市住房和城乡建设局 2022年9月5日印发