

广东省住房和城乡建设厅关于印发住宅工程质量分户验收相关用表的通知

粤建质函〔2015〕641号

各地级以上市及顺德区住房城乡建设主管部门：

《广东省住房和城乡建设厅关于住宅工程质量分户验收的管理办法》已颁布实施，现将对应的《住宅工程质量分户验收方案》、《住宅工程分户验收观感质量检查验收表》、《住宅工程质量分户验收现场实测记录表》（详见附件）印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。执行中如有意见和建议，请迳向我厅工程质量安全监管处反映。

- 附件：1. 住宅工程质量分户验收方案
2. 住宅工程分户验收观感质量检查验收表
3. 住宅工程质量分户验收现场实测记录表

广东省住房和城乡建设厅

2015年4月3日

附件 1

住宅工程质量分户验收方案

工程名称：_____

建设单位：（公章）_____

年 月 日

住宅工程质量分户验收方案的填写说明

1、建设单位作为住宅工程质量分户验收的第一责任人，应根据工程的实际情况填写《住宅工程质量分户验收方案》；

2、《住宅工程质量分户验收方案》由工程概况、分户验收组的人员组成、验收依据、验收时间、验收前的准备工作、验收方式、住宅套内实体状况 7 个部分组成；

3、“工程概况”栏，涉及工程结构安全的地基基础和主体结构分部的验收是分户验收的基础，应在表中填写这 2 个分部的验收结论和验收时间；

4、“分户验收组人员组成”栏，验收组的组成人员由建设单位、监理单位、设计单位、施工总承包单位、主要专业分包单位的有关人员参加；

5、“验收前的准备工作”栏，应填写准备验收的靠尺板、水平仪、测距仪、卷尺、万用表、漏电保护相位检测器等专业检查仪器和工具；对有防水要求的屋面、阳台、卫浴间、厨房等部位应分别按要求提前做好淋水、蓄水试验，以便分户验收时检查有无渗漏情况；为进行套内水电使用运行情况的检查，必须开通户内的上下水、电以及通讯、门禁等系统；

6、“验收方式”栏，一是通过专用检测仪器和工具进行实地检测、测量，获取相关的检测数据，二是通过目测检查外观质量，对其做出观感质量的判定；

7、“套内实体状况”栏，应按照套内实体的实际施工状况和设备配置进行真实填写，并据此采用相应的施工质量验收标准进行套内验收；

8、按照工程实际情况，分户验收涉及的内容，在表中方框内填“√”，否则留空。

住宅工程质量分户验收方案

工程名称						
工程概况	结构形式		建筑面积		层数	
	栋号		总户数		装修情况	已装修 <input type="checkbox"/> 未装修 <input type="checkbox"/>
	地基基础概况及验收情况		主体结构概况及验收情况			
分户验收组人员组成	建设单位		项目负责人		专业技术人员	
	监理单位		项目总监		专业监理工程师	
	设计单位		土建设计人员		设备设计人员	
	施工单位		项目负责人		项目技术负责人	
	专业分包单位		项目负责人		项目技术负责人	
	专业分包单位		项目负责人		项目技术负责人	
	专业分包单位		项目负责人		项目技术负责人	
验收依据	国家现行的建筑工程施工质量验收标准规范、省发布的有关工程质量管理规定及施工合同、设计文件					
验收时间	年 月 日 ~ 年 月 日					
验收前的准备工作	实测实量的仪器和工具					
	防水工程试验	蓄水试验部位	平屋面 <input type="checkbox"/> 露台 <input type="checkbox"/> 阳台 <input type="checkbox"/> 厕浴间地面 <input type="checkbox"/> 厨房地面 <input type="checkbox"/>			
		淋水试验部位	坡屋面 <input type="checkbox"/> 外墙 <input type="checkbox"/> 外门窗 <input type="checkbox"/> 厕浴间墙面 <input type="checkbox"/>			
	水电设备安装工程系统开通情况	给排水开通情况 <input type="checkbox"/> 强电系统开通情况 <input type="checkbox"/> 弱电系统开通情况 <input type="checkbox"/> 燃气工程开通情况 <input type="checkbox"/>				
验收方式	实测实量、外观检查					
住宅	建筑地面、墙面和顶棚	地面	整体面层 <input type="checkbox"/> 板块面层 <input type="checkbox"/> 木、竹面层 <input type="checkbox"/>			

套内 实体 状况	墙面	抹灰工程 <input type="checkbox"/> 饰面板（砖）工程 <input type="checkbox"/> 涂饰工程 <input type="checkbox"/> 裱糊与软包工程 <input type="checkbox"/>		
	顶棚	抹灰工程 <input type="checkbox"/> 吊顶工程 <input type="checkbox"/>		
门窗安装	窗	铝合金窗 <input type="checkbox"/> 塑钢窗 <input type="checkbox"/> 幕墙 <input type="checkbox"/> 固定大玻璃 <input type="checkbox"/>		
	门	木门 <input type="checkbox"/> 铝合金门 <input type="checkbox"/> 塑钢门 <input type="checkbox"/>		
建筑节能措施	外墙			
	门窗			
	屋面			
	水电管线保温	电线截面及电阻值检测		
		管道保温绝热材料外观检查		
有防水要求部位设置防水层或防水措施	水平面	屋面 <input type="checkbox"/> 阳台 <input type="checkbox"/> 露台 <input type="checkbox"/> 厨房 <input type="checkbox"/> 厕浴间 <input type="checkbox"/>		
	墙面	外墙 <input type="checkbox"/> 门、窗墙交接处 <input type="checkbox"/> 厕浴间墙面 <input type="checkbox"/>		
栏杆、护栏及安全玻璃类型	栏杆、护栏	全钢 <input type="checkbox"/> 铝合金 <input type="checkbox"/> 木质 <input type="checkbox"/> 钢木 <input type="checkbox"/> 玻璃 <input type="checkbox"/> 玻璃金属 <input type="checkbox"/>		
	玻璃	钢化玻璃 <input type="checkbox"/> 普通玻璃 <input type="checkbox"/> 有机玻璃 <input type="checkbox"/>		
给排水系统	管道敷设	接至入户总闸 <input type="checkbox"/> 接至各功能间给排水配置点 <input type="checkbox"/>		
	管道设备	伸缩节已安装 <input type="checkbox"/> 检查口已安装 <input type="checkbox"/> 排水已全部 <input type="checkbox"/> 或部分安装 <input type="checkbox"/> 去水器已安装 <input type="checkbox"/> 地漏 <input type="checkbox"/>		
	洁具及给水配件	洁具已安装 <input type="checkbox"/> 水龙头全部 <input type="checkbox"/> 或部分 <input type="checkbox"/> 其它用水设备 <input type="checkbox"/>		
电气工程安装	导线	接至户内配电箱 <input type="checkbox"/> 接至各功能间配电末端 <input type="checkbox"/>		
	线路设备	户内配电箱 <input type="checkbox"/> 漏电保护器 <input type="checkbox"/> 断路器 <input type="checkbox"/>		
	开关、插座等	开关已安装 <input type="checkbox"/> 插座已安装 <input type="checkbox"/> 灯具已安装 <input type="checkbox"/> 其它用电设备 <input type="checkbox"/>		

注：本表一式五份，建设、监理、设计、施工各执一份，并在分户验收前7个工作日内向当地工程质量监督机构报送一份。

分户验收组组长：_____ 电话：_____ 联系人：_____ 电话：_____

附件 2

住宅工程分户验收观感质量检查验收表

工程名称		栋号		房号	
建设单位			监理单位		
施工总承包单位			主要分包单位		
设计单位			物业管理公司		
序号	验收内容	验收情况		存在问题记录	整改情况
1	建筑地面、墙面和顶棚	地面无空鼓 <input type="checkbox"/> 地面无裂缝 <input type="checkbox"/> 墙面线角顺直 <input type="checkbox"/> 墙面阴阳角方正 <input type="checkbox"/> 墙面无裂缝 <input type="checkbox"/> 墙面无空鼓 <input type="checkbox"/> 墙面无脱层、爆灰 <input type="checkbox"/> 墙面无渗漏 <input type="checkbox"/> 顶棚无脱层、爆灰 <input type="checkbox"/> 顶棚无裂缝 <input type="checkbox"/> 顶棚无渗漏 <input type="checkbox"/>			
2	门窗安装质量	安装牢固 <input type="checkbox"/> 开启灵活 <input type="checkbox"/> 关闭严密 <input type="checkbox"/> 门窗洞周边无裂缝 <input type="checkbox"/> 外门窗框无渗漏 <input type="checkbox"/> 推拉门窗扇有防脱落措施 <input type="checkbox"/> 防水胶嵌缝 <input type="checkbox"/>			
3	建筑外门窗节能	节能措施与设计相符合 <input type="checkbox"/>			
4	阳台、露台、厨房、卫浴间、窗台等渗漏情况	阳台无渗漏 <input type="checkbox"/> 露台无渗漏 <input type="checkbox"/> 厨房无渗漏 <input type="checkbox"/> 卫浴间无渗漏 <input type="checkbox"/> 窗台无渗漏 <input type="checkbox"/>			
5	栏杆、护栏及安全玻璃	栏杆、护栏的防攀爬措施 <input type="checkbox"/> 按规定采用了安全玻璃 <input type="checkbox"/> 栏杆、护栏安装牢固 <input type="checkbox"/> 低窗台设置防护栏杆 <input type="checkbox"/>			
6	给排水系统安装质量	阀门安装 <input type="checkbox"/> 地漏标高及水封高度 <input type="checkbox"/> 检查口伸缩节 <input type="checkbox"/> 洁具及给排水配件安装 <input type="checkbox"/> 给排水管道安装质量 <input type="checkbox"/> 给水系统的通水情况 <input type="checkbox"/> 排水系统的排水效果 <input type="checkbox"/>			
7	电气工程安装质量	导线分色 <input type="checkbox"/> 导线敷设 <input type="checkbox"/> 分户配电箱 <input type="checkbox"/> 开关插座 灯具 <input type="checkbox"/> 局部等电位 <input type="checkbox"/> 厨、卫间插座的防潮 <input type="checkbox"/> PE (或 PEN) 线在插座间不串联连接 <input type="checkbox"/>			
8	燃气工程安装质量	管道敷设 <input type="checkbox"/> 气压试验 <input type="checkbox"/> 燃气表、阀门安装 <input type="checkbox"/> 暗敷燃气管道标识 <input type="checkbox"/> 泄露报警和控制装置安装 <input type="checkbox"/>			
验收结论	一次验收合格 <input type="checkbox"/>		经整改后验收合格 <input type="checkbox"/>		
验收单位和人员	建设单位 项目负责人： <div style="text-align: right;">年 月 日</div>				

	<p>设计单位</p> <p>土建设计人员:</p> <p>设备设计人员</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>
	<p>总承包单位</p> <p>项目负责人:</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>
	<p>分包单位</p> <p>项目负责人:</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>
	<p>分包单位</p> <p>项目负责人:</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>
	<p>分包单位</p> <p>项目负责人:</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>
	<p>监理单位</p> <p>项目总监:</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>

住宅工程分户验收观感质量检查验收表填写说明

1、本检查表为分户验收观感质量检查的原始记录，应按现场的实际如实填写，并妥善保管；

2、序号1中，应检查地面、墙面和顶棚施工质量水平情况，有无空鼓、开裂、爆灰、脱层、渗漏等质量缺陷，并记录有关情况，当出现超过规范允许的空鼓、裂缝等应加以注明；

3、序号2中，应检查并记录门窗安装是否牢固、开启是否灵活、推拉门窗扇是否有防坠落装置，外门窗淋水试验后检查有无渗水现象；

4、序号3中，应检查并记录建筑外门窗是否按设计文件要求采取保温隔热措施，所用的玻璃是否采用了中空或夹胶玻璃等具有节能效果的材料；

5、序号4中，通过预先进行的淋水、蓄水试验，检查并记录阳台、厨房、厕浴间、窗台等有无渗漏情况；

6、序号5中，检查并记录栏杆、护栏的整体安全性能情况，对有潜在使用安全隐患的应据实记录；

7、按照工程实际情况，分户验收涉及的内容，在表中方框内填“√”，否则留空。

附件 3

住宅工程质量分户验收现场实测记录表

工程名称:

栋号:

房号:

土建工程												
验收项目	验收内容		实测记录									是否符合要求
1、建筑地面、墙面及顶棚	地面平整度											
	墙面平整度											
	垂直度											
	墙面阴阳角方正											
2、栏杆、护栏、玻璃	栏杆、护栏高度		栏杆高度				护栏高度					
	竖杆间距		栏杆竖杆间距				护栏竖杆间距					
玻璃厚度		外窗玻璃厚度				外门玻璃厚度						
建筑水电设备安装工程												
验收项目	验收内容		实测记录									是否符合要求
1、给排水系统安装	分户给水压力 (Mpa)											
	水压试验	给水	项 目	工作压力 (Mpa)	试验压力 (Mpa)			稳压时间 (min)		压降(Mpa) 或泄漏		
			强度									
		严密性										
		热水	强度									
	严密性											
水封高度 (mm)												
2、建筑电气安装	导线截面 (mm ²)	进户线										
		配线										
	绝缘强度 (MΩ)											
	漏电保护动作 (mS)											
3、燃气工程安装			工作压力 (Mpa)	试验压力 (Mpa)			稳压时间 (min)		压降(Mpa) 或泄漏			

实测人:

记录:

年 月 日

建设单位:

监理单位:

施工单位: