

沈阳市住宅工程质量分户验收工作指南

第一条 为深入推进住宅工程质量品质提升，指导参建各方规范开展分户验收工作，明晰质量责任、验收内容、方法与程序，提升验收工作质效，助力打造群众满意的高品质“好房子”，依据住房和城乡建设部《关于做好住宅工程质量分户验收工作的通知》（建质〔2009〕291号）、《关于落实建设单位工程质量首要责任的通知》（建质规〔2020〕9号）等文件要求，结合本市实际，制定本指南，供参建各方在分户验收工作中参照执行。

第二条 住宅工程质量分户验收（以下简称分户验收），是指建设单位组织施工、监理等单位，在住宅工程各检验批、分项、分部工程验收合格的基础上，在住宅工程竣工验收前，依据国家有关工程质量验收标准，对每户住宅及相关公共部位的观感质量和使用功能等进行检查验收，并出具验收合格证明的活动。

第三条 鼓励建设单位在分户验收阶段开展业主开放日活动，邀请业主对户内实体质量、主要使用功能等进行查验；鼓励建设单位组织施工、监理单位对分户验收全过程进行影像记录，建立“一户一档”电子档案，住宅工程交付时，业主可通过手机扫码直接查看所购房屋分户验收全过程情况。

第四条 住宅工程质量分户验收工作，应依据现行工程质量验收规范、技术标准、技术规定、经审查合格的施工图设计文件及工程施工合同等进行。

第五条 住宅工程质量分户验收主要包括以下内容：

1. 空间尺寸;
2. 室内地面、墙面和顶棚质量;
3. 门窗工程质量;
4. 栏杆、护栏安装质量;
5. 防水工程质量;
6. 给排水及采暖工程安装质量;
7. 电气工程安装质量;
8. 通风与空调工程安装质量;
9. 智能建筑工程安装质量;
10. 厨房工程安装质量;
11. 卫浴工程安装质量;
12. 细部工程安装质量。

第六条 分户验收应具备下列条件:

(一) 工程已完成设计和合同约定的工作内容且具备水、电检查条件;

(二) 各分部分项工程的质量验收均合格;

(三) 各阶段的质量常见问题专项验收均合格;

(四) 施工单位已组织自检且合格;

(五) 卫生间、露台、屋面、外墙(含外窗)等涉水部位已按规定具备淋水、蓄水等渗漏检查条件。

第七条 分户验收按以下程序进行:

(一) 在满足分户验收条件的情况下,由施工单位向建设单位提出分户验收申请。

（二）建设单位收到申请后，组织施工、监理等单位人员组成分户验收小组，编制分户验收工作方案，方案应包含各方职责、验收小组成员分工、验收依据、验收内容、检查部位、检查方法、仪器设备配置、不合格项的处理措施等内容，方案经建设单位项目负责人审核后实施。分户验收小组成员应包括建设单位项目负责人、施工单位项目负责人及技术（质量）负责人、监理单位总监理工程师和以上单位专业技术人员。已确定物业公司的，物业公司应派人参加。

（三）实施现场分户验收，应逐户、逐间全覆盖检查，验收具体内容及技术要求可参照《住宅工程质量分户验收内容及要求参考》（附表 1）。分户验收过程中发现不合格项，验收小组应当责成施工单位限期整改，整改完成后重新组织验收。验收时可使用《室内主要空间尺寸测量记录表》（附表 2）、《住宅工程质量分户检查记录表（清水）》（附表 3）或《住宅工程质量分户检查记录表（全装修）》（附表 4），对测量数据、检查结果、整改情况进行全过程记录。当附表 3 或附表 4 无法满足记录需求时，可使用《分户质量检查存在问题及整改情况补充记录表》（附表 5）予以补充记录。

（四）每户分户验收后，验收人员应根据验收情况，如实填写《住宅工程质量分户验收表》（附表 6），形成每户的验收结论，由建设单位项目负责人、施工单位项目经理、监理单位总监理工程师及物业公司项目负责人签字并加盖各单位公章。

（五）分户验收全部结束后，建设、施工、监理单位应统计

汇总每户分户验收情况，形成《住宅工程质量分户验收汇总表》（附表7），由建设单位项目负责人、施工单位项目经理、监理单位总监理工程师及物业公司项目负责人签字并加盖各单位公章。

第八条 住宅工程质量分户验收前应做好以下准备工作：

（一）配备好分户验收所需的测量仪器和工具，测量仪器应经检定或校准符合要求；

（二）做好有防水要求部位的蓄水、淋水（含外窗）试验的准备工作；

（三）提供各个户型平面图，对房间、墙面、门窗、橱柜、隔断、台面等进行合理编号，确保对所有检查内容位置进行唯一性描述；

（四）在室内墙面和地面上，对暗埋的水管位置、强弱电进户管线的位置和用于空间尺寸测量的点位（数据）进行标识；对于全装修住宅工程等墙面和地面上不宜直接标识时，应进行图纸标识；

（五）配电控制箱内电气回路应标识清楚。

第九条 分户验收质量合格应满足下列要求：

1. 验收项目应符合设计图纸、现行相关验收标准要求；

2. 有允许偏差值的验收项目，检查点中应有80%及以上在允许偏差范围内，且最大偏差不应大于允许偏差值的1.5倍；实测极差值不应大于允许极差值；

3. 分户验收记录应完整。

第十条 分户验收过程中发现的不合格项，原则上应全部限期整改，直至符合相关验收标准；对确因客观条件难以整改，且经核查不影响工程结构安全和主要使用功能的检查点（处），应在验收记录中详细说明不符合要求的主要原因、实际质量状况，住宅交付使用时由建设单位如实告知业主，并与业主协商妥善解决。

第十一条 建设单位应及时收集、整理分户验收资料，建档保存。住宅工程交付时，《住宅工程质量分户验收表》作为《住宅工程质量保证书》的附件，一同交给业主。

附表：

- 1 住宅工程质量分户验收内容及要求参考
- 2 室内主要空间尺寸测量记录表
- 3 住宅工程质量分户检查记录表（清水）
- 4 住宅工程质量分户检查记录表（全装修）
- 5 分户质量检查存在问题及整改情况补充记录表
- 6 住宅工程质量分户验收表
- 7 住宅工程质量分户验收汇总表

附表1

住宅工程质量分户验收内容及要求参考

验收项目	验收内容参考		检查方法参考	合格标准参考
1. 空间尺寸	室内净高		使用激光测距仪或钢卷尺进行测量, 每个房间抽测5点(其中距墙、柱四角200mm处各测1点, 中间测1点)	净高允许偏差 $\geq -15\text{mm}$, 允许极差 $\leq 20\text{mm}$
	室内净开间、净深度		使用激光测距仪或钢卷尺进行测量, 每个房间抽测2处(其中距墙、柱四角200mm处各测1处)	净开间、净进深的允许偏差为 $\pm 15\text{mm}$, 允许极差 $\leq 20\text{mm}$
2. 室内地面	水泥混凝土、水泥砂浆面层	粘结、观感质量	小锤轻击和距地面1.5m观察检查	地面空鼓面积不应大于 400cm^2 , 且每自然间不应多于2处; 不得出现裂缝、脱皮和起砂
		表面平整度	使用靠尺和塞尺测量, 每自然间测2处, 应布置在对角, 面积大于 15m^2 的房间宜在中部加测1处	水泥混凝土、水泥砂浆面层的表面平整度允许偏差分别为 5mm 和 4mm
	板块(砖、石材)面层	粘结、观感质量	小锤轻击和距地面1.5m观察检查	单块地砖或石材的边角允许有局部空鼓, 但每自然间的空鼓地砖或石材不应超过总数的5%; 表面应无明显污迹、无明显色差, 不应有裂缝、缺棱、掉角和划痕等缺陷
		表面平整度、缝格平直度、接缝高低差、间隙宽度	使用靠尺、塞尺、钢尺测量; 表面平整度, 每自然间测2处, 应布置在对角, 面积大于 15m^2 的房间宜在中部加测1处; 其余每自然间测1处	地砖、石材面层的表面平整度允许偏差分别为 2mm 和 1mm ; 缝格平直度允许偏差分别为 3mm 和 2mm ; 接缝高低差允许偏差为 0.5mm ; 间隙宽度允许偏差分别为 2mm 和 1mm
		踢脚线	尺量检查和观察检查	踢脚线应固定牢固, 出墙厚度、高度保持一致, 上口应平直, 与地面交接应紧密, 缝隙顺直
	木、竹面层	安装稳固	踩踏检查	行走无异响和松动
		观感质量	距地面1.5m观察检查	表面无明显污迹、色差和损伤

验收项目	验收内容参考		检查方法参考	合格标准参考
2. 室内地面	木、竹面层	表面平整度、接缝高低差	使用靠尺、塞尺、钢尺测量；表面平整度，每自然间2处，应布置在对角，面积大于15m ² 的房间宜在中部加测1处；接缝高低差每自然间测1处	表面平整度允许偏差分别为2mm，接缝高低差允许偏差为0.5mm
		踢脚线	尺量检查和观察检查	踢脚线应固定牢固，出墙厚度、高度保持一致，上口应平直，与地面交接应紧密，缝隙顺直
	地毯面层	外观质量	距地面1.5m观察检查	地毯品种规格、颜色图案应符合要求；表面无明显污痕
	地毯面层	铺设质量	距地面1.5m观察检查和踩踏检查	铺设无起鼓、起皱、翘边；无毛边和损伤
	地毯面层	固定式地毯牢固性	用手轻扯四角和四边中点	固定牢固，无脱开
3. 室内墙面	抹灰墙面	粘结、观感质量	小锤轻击和距墙1.5m观察检查	无空鼓、脱层；正视无裂缝和爆灰
		立面垂直度、表面平整度，阴阳角方正	垂直检测尺、靠尺和塞尺、直角检测尺测量	普通抹灰立面垂直度、表面平整度，阴阳角方正允许偏差为4mm
	涂饰墙面	粘结、观感质量	距墙1.5m观察检查和手摸检查	粘结牢固，不得有漏涂、透底、流坠、爆灰、裂缝、起皮、掉粉和反锈等缺陷；同一墙面应无明显色差，表面无划痕，损伤、污迹
		涂饰交界处	距墙 1.5m 观察检查	涂层与其他装修材料和设置衔接处应吻合，界面清晰
		立面垂直度、表面平整度，阴阳角方正	垂直检测尺、靠尺和塞尺、直角检测尺测量	立面垂直度、表面平整度符合要求，阴阳角应顺直（参考GB 50210-2018）

验收项目	验收内容参考		检查方法参考	合格标准参考
3. 室内墙面	裱糊与软包墙面	粘结、观感质量	距墙1.5m观察检查和手摸检查	墙面与裱糊面层应粘结牢固，不得有漏贴、补贴、脱层、空鼓和翘边等缺陷；裱糊的壁纸、墙布表面应平整，不得有波纹起伏、气泡、裂缝、皱折；表面色泽应一致，不得有斑污，斜视时应无胶痕；软包墙面的表面应平整、洁净、无污染、无凹凸不平及皱折，图案应清晰、无色差，整体应协调美观
		软包安装质量	距墙1.5m观察检查和手扳检查	软包的龙骨、衬板、边框应安装牢固无翘曲，拼缝平直
		立面垂直度、表面平整度，阴阳角方正	垂直检测尺、靠尺和塞尺、直角检测尺测量	裱糊墙面立面垂直度、表面平整度，阴阳角方正允许偏差为3mm
	饰面板（砖）墙面	粘结质量、观感质量	小锤轻击和距墙1.5m观察检查	采用满粘法时，大面和阳角应无空鼓；表面应平整、接缝均匀、无污染、无明显色差；板块无裂缝、掉角、缺棱等质量缺陷；石材表面无反碱现象
		表面垂直度、平整度	垂直检测尺、靠尺和塞尺测量	大面垂直度、平整度符合要求（参考GB 50210-2018中）
4. 室内顶棚	抹灰面层	粘结、观感质量	观察检查	粘结牢固，无空鼓、脱层；表面洁净，无裂缝、爆灰
	吊顶	观感质量	距离不超过1.5m观察检查	表面洁净、色泽一致，不得有翘曲、划痕、裂缝和缺损
		设置与安装	观察检查	吊顶应按设计要求和使用寿命需要设置检修口、上人孔；饰面板上的设备安装位置应符合要求
5. 门窗工程	门窗外观		观察检查	门窗表面无明显损伤、划痕和污迹；导槽内不应有杂物
	门窗安装和使用		开启和关闭、观察检查	开启灵活、关闭严密、无倒翘、表面无损伤、划痕；门窗框和门窗扇应安装牢固

验收项目	验收内容参考	检查方法参考	合格标准参考
5. 门窗工程	门窗配件	观察检查	门窗配件的规格、数量应符合设计要求，推拉门窗必须有防脱落措施
	密封条质量	观察检查	窗扇的密封条应平整、完好，不得脱槽，交角处应平顺
	密封胶质量	观察检查	门窗框与墙体之间的缝隙应填嵌饱满，并应采用密封胶密封；密封胶表面应光滑、顺直、无裂纹和脱胶
	门窗排水	观察检查	有排水孔的门窗，排水孔位置、数量应满足要求；窗台流水坡向，滴水线（槽）设置应符合要求
	外窗窗台防护措施	钢尺检查，每个窗台不少于1处	外窗台或落地窗防护栏杆高度不低于900mm且不得有负偏差；凸窗窗台低于或等0.45m时，防护高度从窗台面起算；可开启窗扇洞口底距窗台面的净高低于900mm时，窗洞口处应有防护措施，其防护高度从窗台面起算不应低于900mm
	中空玻璃	测厚仪检测和对照合格证观察检查	玻璃的品种、规格尺寸、色彩、图案和涂膜朝向应符合设计和相关标准要求，安全玻璃上应有安全认证标识；中空玻璃中空层内不应有灰层和水蒸气
6. 栏杆护栏	护栏玻璃	测厚仪检测和对照合格证观察检查	玻璃的品种、规格尺寸应符合设计和相关标准要求，安全玻璃上应有安全认证标识
	栏杆高度	钢尺测量，每片栏杆不少于3处（每片栏杆记录最小值）	栏杆净高不应低于1.20m，不得有负偏差
	栏杆间距及防攀爬措施	钢尺测量，每片栏杆不少于3处（每片栏杆记录最大值）	阳台栏杆应采用防止儿童攀爬的构造，栏杆的垂直杆件间净距不应大于0.11m，放置花盆处必须采取防坠落措施

验收项目	验收内容参考		检查方法参考	合格标准参考
7. 防水工程	卫生间墙面防水高度		尺量检查	淋浴区墙面防水层翻起高度不应小于2000mm，且不低于淋浴喷淋口高度；盥洗池盆等用水处墙面防水层翻起高度不应小于1200mm；墙面其他部位泛水翻起高度不应小于250mm
	楼地面防水排水		蓄水24h以上，最小蓄水深度不得小于20mm	不应有渗漏，楼地面或平台应坡向正确、排水通畅，不应有积水
	顶层户内顶棚及公共部位防水		采用雨后观察时，降雨应达到中雨量级标准；采用淋水试验时，持续淋水时间不应少于2h；檐沟、天沟、雨水口等应进行蓄水试验，其最小蓄水高度不应小于20mm，蓄水时间不应少于24h	顶层户内顶棚及公共部位不应有渗漏
	外墙、外门窗防水		淋水试验检查，持续淋水时间不应少于30min	墙面、外窗及周边无渗漏
8. 给水、排水及采暖工程	给水工程	给水管道安装	观察检查	给水管道及配件的材质、型号规格和设置应符合设计要求；给水管道接口连接符合要求，无渗漏
		使用功能	开关检查	室内水嘴、角阀等应启闭灵活，关闭严密；各用水点位应放水通畅，水质清澈
	排水工程	排水管道安装	观察检查	排水管材及管件规格、型号应符合设计要求；排水塑料管应按设计要求设置伸缩节，管道固定或滑动支吊架位置应设置符合要求；管道坡向正确、无倒坡；暗敷排水管道检查口的设置应符合设计要求；高层建筑的塑料排水管应按设计要求设置阻火圈或防火管套，当管径大于110mm时，设置的阻火圈应有膨胀螺栓固定；排水管道预留口应正确封盖
		使用功能	通水检查	排水管道通水应通畅，管道及接口无渗漏

验收项目	验收内容参考		检查方法参考	合格标准参考
8. 给水、排水及采暖工程	排水工程	排水栓和地漏	观察检查	排水栓和地漏的安装应平整、牢固、位置合理，低于排水表面；地漏水封高度不得小于50mm或设置存水弯
	采暖工程	地热分集水器安装	观察检查	型号、规格及安装位置、高度等应符合要求，接口无渗漏，阀门开关正常
9. 电气工程	户内配电箱		观察和开关通、断电试验检查，漏电测试仪测量插座回路保护动作参数	各回路标识齐全、准确，回路设置应符合设计要求；除壁挂式分体空调电源插座外其它插座回路应设置动作电流不大于30mA、动作时间不大于0.1s的剩余电流动作保护装置；导线分色应符合要求；配电箱内配线应整齐、无绞接现象，导线连接应紧密，不伤线芯、不断股；垫圈下螺丝两侧压的导线截面积应相同，同一电器器件端子上导线连接不应多于2根，防松垫圈等零件应齐全；各回路导线型号规格应符合设计要求
	开关、插座布置和外观		观察检查	开关插座的规格型号、数量、安装位置应符合设计要求；开关通断位置应正确、一致；面板应光滑整洁，无碎裂、划伤，装饰帽齐全；开关插座安装应牢固，面板四周应无明显缝隙
	插座接线		插座检测器或相位检测仪检查，打开面板观察检查	单相两孔插座，面对插座的右孔或上孔与相线连接，左孔或下孔与中性线连接；单相三孔插座，面对插座的右孔与相线连接，左孔与中性线连接；单相三孔、三相四孔及三相五孔插座的保护接地导体（PE）接在上孔；插座的保护接地导体端子不与中性导体端子连接；同一场所的三相插座，接线的相序应一致；保护接地导体（PE）在插座间不得串联连接；相线与中性导体（N）不应利用插座本体的接线端子转接供电

验收项目	验收内容参考	检查方法参考	合格标准参考
9. 电气工程	卫生间等电位	观察检查	有洗浴设备的卫生间应设有局部等电位箱(盒),卫生间内安装的金属管道、浴缸、淋浴器、暖气片等外露的可接近导体应与等电位盒内端子板连接;局部等电位联结排与各连接点间应采用多股铜芯有黄绿色标的导线连接,不得进行串联,导线截面积不应小于4mm ²
	灯具及其配件	观察、手扳检查	灯具及配件应齐全,安装牢固,严禁使用木楔、尼龙塞或塑料塞安装固定,无机械损伤、变形、涂层剥落、灯罩破坏等缺陷
10. 通风与空调工程	空调、新风系统的安装和使用功能	观察、运行检查	通风与空调系统的型号规格、安装位置应符合要求,安装应牢固;系统末端与装饰面交接应严密;系统运行应正常,功能切换应顺畅
	分体式空调安装	观察、手扳检查	外机的安装应牢固可靠,室内机安装应牢固、平直并能保持冷凝水排放畅通
	排气管道(烟道)	观察、手扳检查	排气设置应符合设计要求,采用竖向排气道时,应安装防火止回阀,止回阀四周应用密封胶密封严密,阀板应摆动灵活,关闭位置准确
11. 智能建筑工程	有线电视	观察、尺量检查	有线电视的信号插座面板规格、型号、安装位置符合设计要求,安装应平整牢固、紧贴墙面,表面无碎裂、污损,电视插座与电源插座距离满足设计要求
	电话、信息网络安装	观察、尺量检查	电话、信息网络的终端插座面板规格型号、安装位置符合设计设计要求;传输导线信号应畅通,接线应正确;终端插座面板安装应平整牢固、紧贴墙面,表面应无碎裂、划伤、污损;电话、信息网络的终端插座面板与电源插座的距离应满足设计要求

验收项目	验收内容参考	检查方法参考	合格标准参考
11. 智能建筑工程	智能家居控制系统安装	观察、测试检查	家居控制器的布线、安装位置应符合设计要求，安装应牢固，表面应清洁、无污损；家居控制器对户内照明、家电等控制动作应正常
	对讲系统和报警系统安装	观察检查和模拟操作	对讲系统室内机安装应牢固、不松动，语音对话或可视对讲系统应语音、图像清晰，对讲系统室内机各功能键应操作正常，并应实现电控开锁；报警系统功能测试正常
12. 厨房工程	橱柜安装	观察、手扳检查	安装牢固；橱柜门板平整、无破损、污染、色差，开启正常；台面表面平整光洁，无污染、破损，打胶顺平，宽窄一致
	厨房设备安装	观察、运行检查	设备安装牢固，外观清洁、无污损，厨房电器、设备能正常运行
	厨房配件安装	观察扳检查	安装正确，功能正常，完好无损
13. 卫浴工程	卫浴设施的配置	观察检查	卫浴设施及其配件设置应符合设计要求，固定牢靠
	卫生器具的观感质量和使用功能	观察、手扳检查	卫生器具表面应无污迹、损伤划痕；给排水配件应接口严密，启闭灵活，无渗漏
	存水弯和水封设置	观察检查	当构造内无存水弯的卫生器具与生活污水管道或其它可能产生有害气体的排水管道连接时，应在排水口以下设存水弯或保证水封高度不小于50mm的构造措施，但不得重复设置存水弯
	浴室柜观感质量和使用功能	观察检查	浴室柜表面应无污迹、损伤、划痕、翘曲和裂缝；浴室柜应安装牢固、开关灵活、回位正确

验收项目	验收内容参考	检查方法参考	合格标准参考
13. 卫浴工程	淋浴间使用功能和观感质量	观察检查	淋浴间门应安装牢固，开关灵活，如为玻璃门，则玻璃应为安全玻璃带3C标识，且玻璃厚度符合设计要求；淋浴间内给排水应通畅，与相应墙体或地面结合部位应无渗漏；淋浴间表面应无污迹和损伤，打胶部位胶面应光滑均匀
14. 细部工程	衣柜和储柜的安装、观感和使用功能	观察检查	柜体的材质、造型、安装位置和固定方法应符合设计要求；配件齐全、安装正确；表面应洁净，无裂缝、翘曲及损坏；柜门和抽屉应开关灵活，回位正确
	窗帘盒、门窗套及台面的安装和观感	观察检查	窗帘盒、门窗套及台面的造型、规格、材质和安装位置应符合设计要求，安装应牢固；表面应洁净、平整光滑、色泽一致，无划痕和损伤
	装饰线、花饰的安装和观感	观察检查	装饰线、花饰的材质、品种、规格、颜色应符合设计要求；安装应牢固，螺钉不得外露，接口应整齐无缝
	隔断的安装和观感	观察检查	隔断的材质、品种应符合设计要求，配件齐全；隔断应安装牢固，与固定面交接嵌合严密，交接线顺直
	阳台晾衣架的安装、观感和使用	观察检查	阳台晾衣架的型号规格和安装位置应符合设计要求，配件齐全，安装牢固；表面应无污迹、破损，运行应平稳灵活

附表2

室内主要空间尺寸测量记录表

单位工程名称												户号							
房间 编号	设计推算值(mm)			实测值(mm)								偏差计算值(mm)							
	净高	开间	进深	净高					开间		进深		净高		开间		进深		
				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	
室内净空尺寸测量示意图 										套型示意图贴图区									
验收结论:				实测 房间, 合格 房间, 需整改处理房间:															
建设单位验收人员(签字)				年 月 日															
施工单位验收人员(签字)				年 月 日															
监理单位验收人员(签字)				年 月 日															
物业单位验收人员(签字)				年 月 日															

- 注: 1. 设计推算值是指设计层高(长宽)减去结构楼板(墙体)厚度、装修层厚度等得出的净值。
 2. 偏差计算值是指实测值与设计推算值之差。
 3. 净高、净开间(进深)极差是指实测值中最大值与最小值之差。
 4. 每户填写本表一张。

附表3

住宅工程质量分户检查记录表（清水）

单位工程名称及户号					
验收时间		年 月 日至 年 月 日			
序号	验收项目	验收内容	存在问题记录	整改情况	
1	室内地面	水泥混凝土、水泥砂浆面层	粘结、观感质量		
2			表面平整度		
3	室内墙面	抹灰墙面	粘结、观感质量		
4			立面垂直度、表面平整度，阴阳角方正		
5	室内顶棚	抹灰面层	粘结、观感质量		
6	门窗	门窗安装	门窗外观		
7			门窗安装和使用		
8			门窗配件		
9			密封条质量		
10			密封胶质量		
11			门窗排水		
12			外窗窗台防护措施		
13			中空玻璃		
15	栏杆护栏	栏杆护栏安装	护栏玻璃		
16			栏杆高度		
17			栏杆间距及防攀爬措施		

序号	验收项目	验收内容	存在问题记录	整改情况
18	防水工程	渗漏及防水构造	卫生间墙面防水高度	
19			楼地面防水排水	
20			顶层户内顶棚及公共部位防水	
21			外墙、外门窗防水	
22	给水工程	给水工程	给水管道安装	
23			使用功能	
24	给水、排水及采暖工程	排水工程	排水管道安装	
25			使用功能	
26			排水栓和地漏	
27		采暖工程	地热分集水器安装	
28	室内电气	电气工程	户内配电箱	
29			开关、插座布置和外观	
30			插座接线	
31			卫生间等电位	
32	通风与空调工程	通风工程	排气管道（烟道）	
建设单位验收人员 （签字）		年 月 日		
施工单位验收人员 （签字）		年 月 日		
监理单位验收人员 （签字）		年 月 日		
物业单位验收人员 （签字）		年 月 日		

注：1. 验收人员可根据工程实际情况，对验收项目及验收内容进行调整。
2. 各验收内容的合格判定按设计图纸、现行相关验收规范标准要求执行。
3. 每户填写本表一张。

附表4

住宅工程质量分户检查记录表（全装修）

单位工程名称及户号					
验收时间		年 月 日至 年 月 日			
序号	验收项目	验收内容		存在问题记录	整改情况
1	室内地面	板块（砖、石材） 面层	粘结、观感质量		
2			表面平整度、缝格平直度、接缝高低差、间隙宽度		
3			踢脚线		
4		木、竹面层	安装稳固		
5			观感质量		
6			表面平整度、接缝高低差		
7			踢脚线		
8		地毯面层	外观质量		
9			铺设质量		
10			固定式地毯牢固性		
11	室内墙面	涂饰墙面	粘结、观感质量		
12			涂饰交界处		
13			立面垂直度、表面平整度，阴阳角方正		
14		裱糊与软包墙面	粘结、观感质量		
15			软包安装质量		
16			立面垂直度、表面平整度，阴阳角方正		

序号	验收项目	验收内容		存在问题记录	整改情况
17	室内墙面	饰面板 (砖)墙面	粘结质量、观感质量		
18			表面垂直度、平整度		
19	室内顶棚	顶棚表面	粘结、观感质量		
20		吊顶	观感质量		
21			设置与安装		
22	门窗	门窗安装	门窗外观		
23			门窗安装和使用		
24			门窗配件		
25			密封条质量		
26			密封胶质量		
27			门窗排水		
28			外窗窗台防护措施		
29			中空玻璃		
31	栏杆护栏	栏杆护栏 安装	护栏玻璃		
32			栏杆高度		
33			栏杆间距及防攀爬措施		
34	防水工程	渗漏及防水构造	楼地面防水排水		
35			顶层户内顶棚及公共部位防水		
36			外墙、外门窗防水		

序号	验收项目	验收内容		存在问题记录	整改情况
37	给水、排水及采暖工程	给水工程	给水管道安装		
38			使用功能		
39		排水工程	排水管道安装		
40			使用功能		
41			排水栓和地漏		
42		采暖工程	地热分集水器安装		
43	室内电气	电气工程	户内配电箱		
44			开关、插座布置和外观		
45			插座接线		
46			卫生间等电位		
47			灯具及其配件		
48	通风空调工程	空调、新风	空调、新风系统的安装和使用功能		
49			分体式空调安装		
50	智能建筑	智能建筑工程安装	有线电视		
51			电话、信息网络安装		
52			智能家居控制系统安装		
53			对讲系统和报警系统安装		
54	厨房工程	厨房工程安装	橱柜安装		
55			厨房设备安装		
56			厨房配件安装		
57	卫浴工程	卫浴工程安装	卫浴设施的配置		
58			卫生器具的观感质量和使用功能		

序号	验收项目	验收内容	存在问题记录	整改情况
59	卫浴工程	卫浴工程安装	存水弯和水封设置	
60			浴室柜观感质量和使用功能	
61			淋浴间使用功能和观感质量	
62	细部工程	细部工程安装	衣柜和储柜的安装、观感和使用功能	
63			窗帘盒、门窗套及台面的安装和观感	
64			装饰线、花饰的安装和观感	
65			隔断的安装和观感	
66			阳台晾衣架的安装、观感和使用	
建设单位验收人员 (签字)		年 月 日		
施工单位验收人员 (签字)		年 月 日		
监理单位验收人员 (签字)		年 月 日		
物业单位验收人员 (签字)		年 月 日		

- 注：1. 验收人员可根据工程实际情况，对验收项目及验收内容进行调整。
2. 各验收内容的合格判定按设计图纸、现行相关验收规范标准要求执行。
3. 每户填写本表一张。

附表5

分户质量检查存在问题及整改情况补充记录表

户号			验收日期	年 月 日
序号	验收内容	存在问题记录		整改情况
现场验收人员（签字）				

注：附表3、4记录不下时，可使用本表补充记录。

附表6

住宅工程质量分户验收表

单位工程名称及户号			
验收时间		年 月 日至 年 月 日	
序号	验收项目名称	验收结论	
1	空间尺寸	合格 <input type="checkbox"/> 整改后合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	
2	室内地面	合格 <input type="checkbox"/> 整改后合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	
3	室内墙面	合格 <input type="checkbox"/> 整改后合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	
4	室内顶棚	合格 <input type="checkbox"/> 整改后合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	
5	门窗工程	合格 <input type="checkbox"/> 整改后合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	
6	栏杆护栏	合格 <input type="checkbox"/> 整改后合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	
7	防水工程	合格 <input type="checkbox"/> 整改后合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	
8	给排水及采暖工程	合格 <input type="checkbox"/> 整改后合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	
9	电气工程	合格 <input type="checkbox"/> 整改后合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	
10	通风与空调工程	合格 <input type="checkbox"/> 整改后合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	
11	智能建筑工程	合格 <input type="checkbox"/> 整改后合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	
12	厨房工程	合格 <input type="checkbox"/> 整改后合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	
13	卫浴工程	合格 <input type="checkbox"/> 整改后合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	
14	细部工程	合格 <input type="checkbox"/> 整改后合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	
分户验收结论		该户验收项目____项，其中合格____项，整改后合格____项，不合格____项。 该户分户验收结论为：合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>	
建设单位	施工单位	监理单位	物业公司
项目负责人：	项目经理：	总监理工程师：	项目负责人：
(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日

附表7

住宅工程质量分户验收汇总表

单位工程名称			
结构形式		结构层数	
建筑面积		总户数	
建设单位			
施工单位			
监理单位			
验收情况	<p>按照有关规定，建设、施工、监理等单位组成的验收组于____年__月__日—____年__月__日对本单位工程进行了分户验收。 本单位工程住宅共____户，已验收____户，形成《住宅工程质量分户验收表》____份。其中，一次验收合格____户，整改后验收合格____户，验收不合格____户（如果有不合格，需要明确如何处理）。</p>		
验收结论			
建设单位	施工单位	监理单位	物业公司
项目负责人： (公章) 年 月 日	项目经理： (公章) 年 月 日	总监理工程师： (公章) 年 月 日	项目负责人： (公章) 年 月 日