



家装全能王

监工验收 全能王

理想·宅 编

HOME

了解监工要点 搞定验收难题

1

全面而系统的监工、验收常识

本书内容全面，不仅包括验房工具、验房文件、验房标准、水电监工、四季监工等实用信息，同时总结、归纳出装修监工、验收中的常见误区，帮读者有效化解验收难题。

2

监工验收流程一目了然

本书以房屋验收、装修施工为主线，详细地讲解了毛坯房、精装房的验收标准，和装修施工各个时期的施工验收方法、施工监工要点等内容，使业主的监工过程变得清晰、明确。

3

专业性更强的监工与验收内容

本书内容由业内资深设计师、经验丰富的装修工人多年经验总结得出，深入浅出，全维度剖析装修监工要点与验收方法，专业性更强，参考价值更高。



中国电力出版社
CHINA ELECTRIC POWER PRESS



家装全能王

监工验收 全能王

理想·宅 编

HOME



中国电力出版社
CHINA ELECTRIC POWER PRESS

内容提要

本书以浅显易懂的文字结合实用性为主的图片,从验房、收房开始到后期的装修验收,做了一个详细的讲解,不仅包括每个工序的规范施工步骤,还加入了以知识点出现的监理重点,使整个流程变得清晰,让准备装修的业主对家庭装修过程中“什么时间做哪项工作”有一个整体性的概念。本书不仅适合业主阅读,也同样适合初入装饰行业的设计人员阅读和参考。

图书在版编目(CIP)数据

监工验收全能王 / 理想·宅编. — 北京 :
中国电力出版社, 2016.9

(家装全能王)

ISBN 978-7-5123-9593-0

I. ①监… II. ①理… III. ①住宅—室内装修—工程
验收—基本知识 IV. ①TU767

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 174885 号

中国电力出版社出版发行

北京市东城区北京站西街19号 100005 <http://www.cepp.sgcc.com.cn>

责任编辑:曹巍 责任印制:蔺义舟 责任校对:王小鹏

北京博图彩色印刷有限公司印刷·各地新华书店经售

2016年9月第1版·第1次印刷

710mm×1000mm 1/16·12印张·239千字

定价:49.80元

敬告读者

本书封底贴有防伪标签,刮开涂层可查询真伪

本书如有印装质量问题,我社发行部负责退换

版权专有 翻印必究

前言



如果没有做足准备就匆忙开始装修，在入住后难免会发现大大小小的问题，不仅影响美观，严重的还会危及生命安全。紧抓装修的质量不是从装修开始，而是先要从验房做起，只有房屋的各种管线、墙体等验收合格，装修才能够避免很多问题。

本书由理想·宅（Ideal Home）倾力打造。书中涵盖了从验房、收房开始到装修结束的监理重点，还详细地讲解了每个工序的规范施工步骤，使业主的监工过程变得更为清晰、明确。本书不仅适合普通业主阅读，还适合刚刚入行的设计师。

参与本套书编写的有赵利平、武宏达、杨柳、黄肖、董菲、杨茜、赵凡、刘向宇、王广洋、邓丽娜、安平、马禾午、谢永亮、邓毅丰、张娟、周岩、朱超、王庶、赵芳节、王效孟、王伟、王力宇、赵莉娟、潘振伟、杨志永、叶欣、张建、张亮、赵强、郑君、叶萍等人。

前言

PART 1

新房验收常识

一、收到入住通知单后要做的准备	002
二、验房的流程	004
三、收房验房时需要的文件	006
四、验房的重点	008
五、毛坯房的验收标准	010
六、精装房的验收标准	014
七、精装房的验收重点	018

PART 2

装修施工验收常识

一、家装验收的主要内容	020
二、家装验收的阶段	023
三、装修初期的验收内容	025
四、装修中期的验收内容	026
五、装修后期的验收内容	127
六、装修验收过程中的误区	135
七、容易遗忘的验收项目	149
八、验收时需要带的工具	176
九、确定工程验收和保修在期	178
十、四季装修的监工验收细节	179

PART 1

新房验收常识

验收新房需要知道的

收到入住通知单后，很多业主都会非常兴奋，急于入住，而匆忙地进行验房，忽略了很多细节部分，导致后期装修时问题层出不穷。此时应按捺住急切的心情，对房屋进行严格的验收，全部合格后再收房。验房都包括哪些方面呢？本章将详细讲解。

一、收到入住通知单后 要做的准备

收到入住通知单，并不等同于可以安心地安排装修等后续事项，还有一个关键的事项——验房，收房的首要原则就是：不签字、不缴费、先验房。

新房的验收是一个至关重要的环节，它关系着居住的安全性，也关系着后期的装修质量。如果第一次验收新房，没有经验容易遗漏项目，可以找有经验的朋友，或者聘请专业的验房人员陪同进行。此外，建议准备好应有的工具，以辅助验房。



验房需要准备的工具

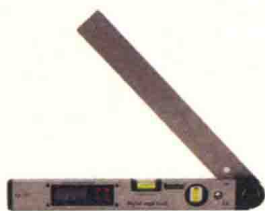
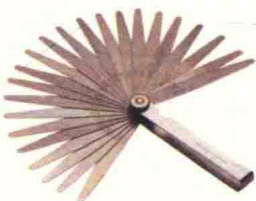
验房需要准备的工具有哪些呢？

房屋中有很多隐蔽工程，很难完全靠肉眼辨别，如果聘请专业验房人员，他们会自备专业工具，若自己验房就需要准备一些小工具，使验房更顺利地完成。

工具名称	用途	实用度
水盆或小水桶	用来验收上水管道	★★★
空鼓锤	检验墙体和地面是否存在空鼓	★★★★★
塞尺	测量裂缝的宽度	★★★
5米长的卷尺	可用来测量顶梁、窗框、卫生间高差、层高和房屋面积	★★★★★
万用表	测试强、弱电插座是否畅通	★★★
乒乓球	检测卫生间地面倾斜度	★★★
手电筒	查看房屋主体结构，看墙壁是否平直，有没有凸出或者凹陷的部分	★★★

工具名称	用途	实用度
直角尺	检测门窗直角是否成90°	★★★
相位检测仪	检测插座接线是否正确	★★★★★
打火机、纸	用于检测厨房的烟道排风是否通畅	★★★★
记事本、笔	记录及签字	★★★
塑料袋、包装绳、废报纸	验房后用来封闭排水管道	★★★★

▼ 从左侧开始下方工具依次为：空鼓锤、塞尺、卷尺、万用表、直角尺及相位检测仪。



验房秘笈支招

001 选好时间，避免高峰期

确定了交房时间后，建议大家避开第一、第二天，这两天同时验房的人会很多，而房产商方面陪同验收房子的人不会有太多时间仔细地陪同

大家去看房子，因此建议在第三天或第四天验房最佳。

整个验收时间一般持续2~3小时，8:30或14:30这两个时间开始较为合适。

二、验房的流程

准备好工具后，需要去物业查阅房屋应具备的资料，核实文件上的数据，确认后，带走需要业主保留的部分，就可以跟物业部门陪同验房的人约定时间，开始进行验房了。



验房流程详解



准备验房工具或联系专业验房人员

核对检验物业提供的房屋业主材料



领取房屋钥匙，与陪同人员一同验房



开始进行房屋验收



发现问题，应就存在的问题提出质询、改进意见及解决方案

检验合格



与开发商协商并签订协议，无法在15日内解决的，双方应就解决方案及期限达成书面协议



交接钥匙，签订《物业服务合同》及《业主公约》



缴纳剩余费用及物业费，可以开始准备房屋装修，精装房直接入住

验房注意事项



①**对照验房表验收。**在验收房屋时一定要对照验收检查表逐一验收并做好记录，且记得向开发商索要验收表留存。

②**避免开发商人员陪同。**进行验房时，最好不要让开发商方面的有关人员陪同，业主没有经验很容易被他们的意见左右。

③**一定要验房。**如果没有验房就收房，在以后的使用过程中出现严重问题，就无法明确责任，容易与开发商产生纠纷。

④**对检验机构检验结果备案。**若验房过程中发现严重的质量问题，如果开发商声明该房屋通过质量监督机构验收合格，有权要求对检验情况进行备案。

⑤**开发商没有履行协议，业主有**

权索赔。如果对于存在的问题，与开发商签订了解决协议但没有按时完成，并影响了房屋的正常使用，业主有索赔权利。

⑥**多出面积没有被告知可随意处置。**如果房屋的面积超出了所购买的面积且开发商没有提前告知，业主可以随意处置房屋多出面积。

⑦**面积小有权索赔。**若房屋面积明显小于所购买的面积，业主有权要求索赔。

⑧**根据保修期包修。**房屋在开始使用后，若仍然有质量问题，可以按照合同上的保修期要求开发商予以解决。

⑨**多与周围业主交流。**可以同周围的业主多进行交流，以互相帮助的形式获得更多关于房屋的使用信息。



验房秘笈支招

002 专业验房公司需要具备的资格

★如果聘请专业验房人员，需要查看该公司及人员是否有行业许可证，以保证能够帮助自己检验房屋质量。

正规的验房机构应具有《营业执照》《税务登记证》《组织机构代码证》等营业资格证及正规的办公场所。

★“验房师”应具备丰富的建筑行业经验，

具备土建、水电、装饰装修、暖通等相关专业知识，并能够熟练地运用各种专业检验仪器，且熟知国家房屋验收标准。

★除了以上两点，还应了解验房机构是否规范，能否能中立地，以客观、公正的角度进行房屋的检验，并提供给业主专业的意见。最好能查阅公司以往案例，进行详细了解。

三、收房验房时需要的文件

验房之前要记得去开发商那里查看房屋的相关文件，通过文件核对通知入住的房屋与自己所购的房屋面积是否符合、开发商是否有对保修期及范围作出承诺等。



验房文件种类

验房需要的文件有哪些呢？

验房文件包含很多种类（见下表），其中最为重要的是前三种，建议妥善保存，以保证业主权益。

文件名称	内容	重要程度
竣工验收备案表	表示房屋的建设单位，在竣工验收合格之后15日内，向所在地的县级以上人民政府建设行政主管部门做的登记手续	★★★★★
住宅质量保证书	是房地产开发商将新建成的房屋出售给购买人时，针对房屋质量向购买者做出承诺保证的书面文件，具有法律效力。开发商应依据住宅质量保证书上约定的房屋质量标准承担维修、补修的责任（可带走）	★★★★★
住宅使用说明书	对住宅的结构、性能和各部位(部件)的类型、性能、标准等作出说明，并提出使用注意事项（可带走）	★★★★★
房屋竣工验收证明书	根据《建筑法》中“建筑工程竣工验收后，方可交付使用。未经验收或者验收不合格的，不得交付使用”的规定，后期的质量问题一旦发生，就可以该文件进行维权	★★★★★
竣工图	建议妥善保存，为维修提供参考（水、电、结构图等）	★★★★★
商品房面积测绘技术报告书	房产管理局出具	★★★★★
用水合格证	卫生防疫部门出具	★★★★
燃气工程验收证书	燃气主管部门出具	★★★★
电梯验收结果通知单	质量技术监督部门出具	★★★★

要求出具两书



不要因为任何原因急于收房，建议先审核开发商的相关法律文件是否齐全，必要时可以要求核对原件。根据《商品房买卖合同》，双方进行验收交接时，开发商应出示《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。若开发商不能提供上述文件，业主有权拒绝收房，由此产生的责任由开发商承担。

核对面积很重要



面积结算是重要的一环，需要携带合同或副本，核对售楼合同附图与实际所得是否一致。期房的销售面积是契约面积，而在完工后，开发商还应请测绘单位对已完工的房屋进行实测，该实测面积，才是开发商和业主要进行面积结算的依据。房屋面积是否经过房地产部门实测、合同签订面积的核对是需要重点注意的。

文件不全可拒收



开发商提供的文件若不完整，即便该房屋不存在质量问题，在法律上也不能示为房屋已交付业主。业主有权要求开发商承担逾期交房的违约责任，拒绝签字。

确认面积差数值



首先仔细阅读售房合同，确认面积误差的数值，一般为3%（建议在签订合同时定为2%），因此3%之内不用考虑，若超出较多，则应进行处理。



验房秘笈支招

003 不要急着交钱、保持耐性

★在验房之前，先不要急于缴纳物业费等相关费用，若物业催你缴费，可同他们协商在验收合格后，再缴费。

★物业给的钥匙和设备应包括楼门钥匙、进户门钥匙、信箱钥匙、水表、电表等。

★验收房屋的整个过程需要有绝对的耐心和细心，在这之前，既不要急着收房，也不要因为人多而向工作人员发脾气，保持心平气和，以良好的心态和开发商、物业公司配合好才能够较好地解决发现的问题，顺利地接收房屋。

四、验房的重点

验房包括门、窗、房屋主体、水电、暖气等多种项目，独栋别墅还包括外立面材料的检验。

门很容易遗漏



门的检验很容易被遗漏，很多业主拿到钥匙后都会兴冲冲地奔进室内，把检验的重点放在了墙面、地面等部位，而被漏掉的门，恰恰是很容易出现问题的地方。在入户之前建议仔细地检查防盗门，而后检查门框，门框外斜会直接影响日后的使用，最重要的是门锁，是否使用流畅，这关系到人身安全。

不要忘记检验窗



窗也是很容易落掉的项目，入户后可以先验窗，仔细看窗玻璃，是否有杂物、水痕、划痕、玻璃夹层中是否存有水汽；窗框是否正方且与窗平行，窗的开启关闭是否正常，窗敞开后夹角能否达到90°，再用手摸窗外是否贴了防水条，最后记得检查纱窗是否安装妥当。

墙面面积最大



墙面是室内面积最大的地方，每个房间的墙面都要仔细地检查，看它们是否平整，若不平整将影响后期装修。尤其是厨房、卫生间，应注意墙面是否有空鼓，若有空鼓后期贴砖后很容易造成脱落。

地面应平整



地面主要检查是否平整，存不存在开裂、空鼓的现象。如果有空鼓，与墙面一样，后期铺地面砖很容易起拱。

检测墙面和地面是否平整，如果没有先进的仪器，可以找一块平整的板子，将其靠在墙面或平放在地面上，观察板子与墙面及地面之间的缝隙，若小于2mm为正常范围内允许误差，如果缝隙过大，则说明问题很严重，需要找物业来解决。

水路关系到健康

人是离不开水的，水路关系到身体健康，一定要仔细检查。在毛坯房中，用水较多的卫生间、厨房里水管线都是布置好的，但基本上不会安装水龙头。重点查看管道的材质而后测试一下下水道是否堵塞。卫生间应有防水，可以在装修前做闭水试验，24小时之后看是否存在漏水的现象，若有则需要重新做防水。

电路关系到健康

毛坯房中通常会安装简易的灯泡，验房时开关一下，看是否运作正常。房间中的插座也不要遗忘，可以用试电笔来测试每个插座是否都有电。虽然装修时还要重新布置电路，但仍是在现有基础上操作，所以验房时各个电路分支均应畅通，以保证后期正常使用。

暖气及通风系统

①**暖气**。北方大部分地区都会安装暖气，它最容易出现的问题就是漏水，要仔细观察管道与散热器的连接部分，若冬天验房，建议携带温度计，测试室内温度。

②**通风系统**。厨房及卫生间的排风、排风系统很容易被忽略，若堵塞而没有检验，日后油烟及潮气没有办法及时排出室外，会造成严重的困扰。

所有的“表”

①**燃气表**。用冒烟的卷纸放到燃气报警装置附近，检验其是否灵敏；查看表的数是否从零开始，特别要注意阀门，搬动时有没有阻碍感。

②**水表、电表**。查看水表、电表的数字是否从零开始，检查水表阀门及电闸运作是否正常。



验房秘笈支招

004 认真核对有许诺条件的合同

在签订购房合同时，有的开发商会许诺很多条件，并约定相关的交楼标准。例如入户门的档次、楼宇对讲机的类别型号等。如有此类情况，

在验房时要特别核对一下，发现随意降低标准或没有沟通就更改，可根据合同的约定要求发展商承担相应的责任。

五、毛坯房的验收标准

若不聘请专业人员自己检验，很容易丢项漏项，可以事先准备一张表格，把需要检验的项目罗列出来，检验合格后打钩，就不容易丢失项目，避免后期出现问题与物业混淆责任。若表格内的全部项目全部通过检验，则说明该房屋符合要求，为合格。

检验项目	内容	是否合格	问题备注
文件	产权文件：《国有土地使用权证》是否有抵押记载	是□ 否□	
	质量文件：《住宅使用说明书》《住宅质量保证书》《竣工验收备案表》	是□ 否□	
	验收文件：《住户验房交接表》、《楼宇验收记录表》、《商品房面积测绘技术报告书》、房屋管线图(水、强电、弱电、结构)	是□ 否□	
窗	窗边：窗边与混凝土接口是否有缝隙	是□ 否□	
	窗扇：是否安装牢固、开关是否灵活、材质是否与合同相符合	是□ 否□	
	窗与窗框：两者是否平行	是□ 否□	
	玻璃：玻璃是否完好、有无划痕、有无气泡	是□ 否□	
	窗台：是否完好、无渗水	是□ 否□	
	把手：是否完好、安装牢固、旋转灵活	是□ 否□	
	护栏：高度是否符合规范、牢固、安全	是□ 否□	

检验项目	内容	是否合格	问题备注
入户门	猫眼及可视成像对讲是否清晰	是□ 否□	
	门与门套是否平行、方正	是□ 否□	
	用手触摸, 门是否平整、有无刮痕	是□ 否□	
	门套与墙之间是否密封严实	是□ 否□	
	门闭合是否严密	是□ 否□	
	门锁、把手开关是否流畅	是□ 否□	
	转动门扇, 感觉门轴运动是否顺畅、稳固	是□ 否□	
天花	是否有裂缝、空鼓、脱落、露筋	是□ 否□	
	是否有麻点即石灰爆点、或较大的颗粒(有会对后期装修产生影响)	是□ 否□	
	是否有裂痕(特别是顶楼)	是□ 否□	
	上层楼板有无特别倾斜、弯曲、起浪、隆起或凹陷的地方	是□ 否□	
墙面	墙面是否平整、干净、颜色均匀	是□ 否□	
	承重墙上是否有裂缝(若裂缝过大则房屋存在安全隐患)	是□ 否□	
	与阳台的连接处是否有缝隙(有裂缝则阳台有断裂的危险)	是□ 否□	
	若为冬天, 墙面是否有水滴或结雾现象(有说明保温有问题)	是□ 否□	
	墙身存在倾斜、弯曲、起浪、隆起或凹陷的现象	是□ 否□	
	厨房、卫生间外墙是否有水迹	是□ 否□	

检验项目	内容	是否合格	问题备注
地面	是否平整、有无露筋、起沙	是□ 否□	
	是否有空鼓、开裂（用空鼓锤敲击，发出“咚咚”声为空）的现象	是□ 否□	
卫生间	下水是否顺畅	是□ 否□	
	地面坡度是否向地漏口倾斜	是□ 否□	
	有无做防水、防潮处理	是□ 否□	
厨房	电、水、煤气表具是否齐全，数据是否从零开始	是□ 否□	
	坡度是否向地漏口倾斜	是□ 否□	
	有无表支架、出口铜阀、烟道、防火圈、报警器	是□ 否□	
	烟道是否有堵塞（点燃报纸，放在烟道下10cm，看烟到达烟道口后是否转入烟道中）	是□ 否□	
柱体、阴阳角	是否无大小头、方正、垂直	是□ 否□	
水	水表是否完好，表数是否从零开始	是□ 否□	
	阀门是否完好、灵活	是□ 否□	
	上水管是否完整、无渗水、无明显磕碰	是□ 否□	
	下水管是否封口完整、无渗水、下水通畅	是□ 否□	
	供水管的材质是否达标（铜芯最佳）	是□ 否□	
电	拉下电闸的总闸、分闸，看是否能够断电	是□ 否□	
	试下全部开关控制的灯是否能亮	是□ 否□	
	试下插座是否全部通电（用电笔）	是□ 否□	