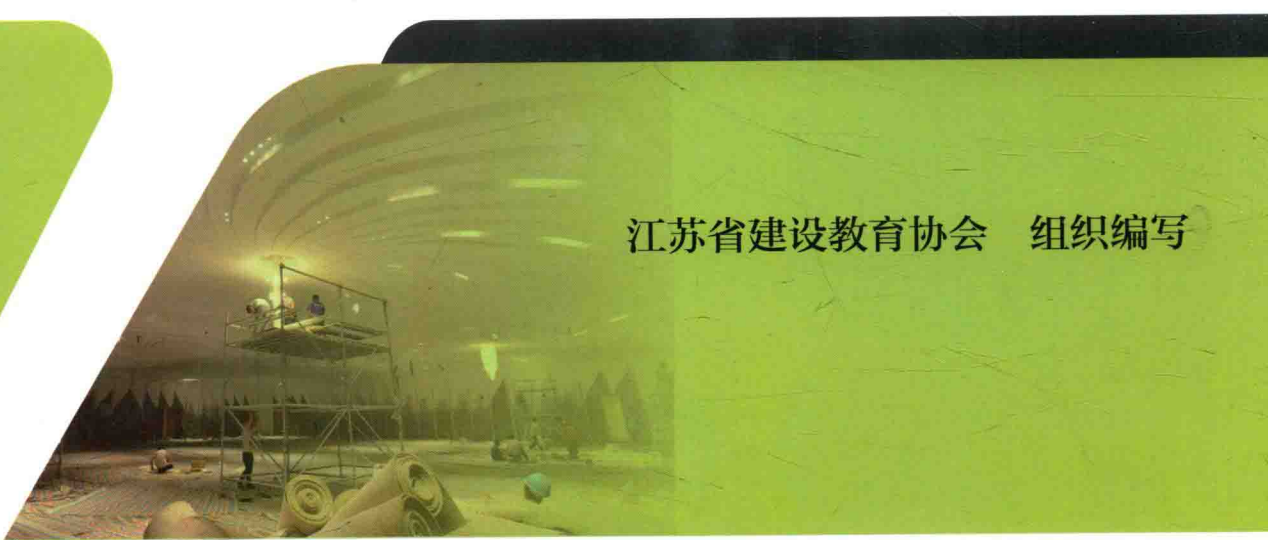


住房和城乡建设领域专业人员岗位培训考核系列用书

质量员 专业管理实务

(装饰装修)



江苏省建设教育协会 组织编写

中国建筑工业出版社

住房和城乡建设领域专业人员岗位培训考核系列用书

质量员专业管理实务 (装饰装修)

江苏省建设教育协会 组织编写

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

质量员专业管理实务 (装饰装修)/江苏省建设教育协会组织编写. —北京: 中国建筑工业出版社, 2016. 11

住房和城乡建设领域专业人员岗位培训考核系列用书

ISBN 978-7-112-19940-2

I. ①质… II. ①江… III. ①建筑工程-质量管理-岗位培训-教材②建筑装饰-工程质量-质量管理-岗位培训-教材 IV. ①TU712

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 236532 号

本书作为《住房和城乡建设领域专业人员岗位培训考核系列用书》中的一本, 依据《建筑与市政工程施工现场专业人员职业标准》JGJ/T 250—2011、《建筑与市政工程施工现场专业人员考核评价大纲》及全国住房和城乡建设领域专业人员岗位统一考核评价题库编写。全书共 17 章, 内容包括: 装饰装修相关的管理规定和标准, 施工项目的质量管理, 工程质量管理的基本知识, 工程质量的控制方法, 施工质量计划的内容和编制方法, 装饰工程质量问题的分析、预防及处理方法, 参与编制施工项目质量计划, 建筑装饰材料的评价, 施工试验结果的判断, 施工图识读、绘制的基本知识, 建筑装饰施工质量控制点的确定, 编写质量控制措施等质量控制文件、实施质量交底, 装饰装修工程质量检查、验收与评定, 工程质量缺陷的识别、分析与处理, 参与调查、分析质量事故、提出处理意见, 编制、收集、整理质量资料, 建筑装饰精品工程的衡量标准。本书既可作为装饰装修质量员岗位培训考核的指导用书, 又可作为施工现场相关专业人员的实用工具书, 也可供职业院校师生和相关专业人员参考使用。

责任编辑: 王砾瑶 刘 江 岳建光 范业庶

责任校对: 陈晶晶 姜小莲

住房和城乡建设领域专业人员岗位培训考核系列用书

质量员专业管理实务 (装饰装修)

江苏省建设教育协会 组织编写

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

霸州市顺浩图文科技发展有限公司制版

北京市安泰印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 21 字数: 506 千字

2016 年 11 月第一版 2016 年 11 月第一次印刷

定价: 54.00 元

ISBN 978-7-112-19940-2

(28775)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

住房和城乡建设领域专业人员岗位培训考核系列用书

编审委员会

主 任：宋如亚

副主任：章小刚 戴登军 陈 曦 曹达双

漆贯学 金少军 高 枫

委 员：王宇旻 成 宁 金孝权 张克纯

胡本国 陈从建 金广谦 郭清平

刘清泉 王建玉 汪 莹 马 记

魏德燕 惠文荣 李如斌 杨建华

陈年和 金 强 王 飞

出版说明

为加强住房和城乡建设领域人才队伍建设，住房和城乡建设部组织编制并颁布实施了《建筑与市政工程施工现场专业人员职业标准》JGJ/T 250—2011（以下简称《职业标准》），随后组织编写了《建筑与市政工程施工现场专业人员考核评价大纲》（以下简称《考核评价大纲》），要求各地参照执行。为贯彻落实《职业标准》和《考核评价大纲》，受江苏省住房和城乡建设厅委托，江苏省建设教育协会组织了具有较高理论水平和丰富实践经验的专家和学者，编写了《住房和城乡建设领域专业人员岗位培训考核系列用书》（以下简称《考核系列用书》），并于2014年9月出版。《考核系列用书》以《职业标准》为指导，紧密结合一线专业人员岗位工作实际，出版后多次重印，受到业内专家和广大工程管理人员的好评，同时也收到了广大读者反馈的意见和建议。

根据住房和城乡建设部要求，2016年起将逐步启用全国住房和城乡建设领域专业人员岗位统一考核评价题库，为保证《考核系列用书》更加贴近部颁《职业标准》和《考核评价大纲》的要求，受江苏省住房和城乡建设厅委托，江苏省建设教育协会组织业内专家和培训老师，在第一版的基础上对《考核系列用书》进行了全面修订，编写了这套《住房和城乡建设领域专业人员岗位培训考核系列用书（第二版）》（以下简称《考核系列用书（第二版）》）。

《考核系列用书（第二版）》全面覆盖了施工员、质量员、资料员、机械员、材料员、劳务员、安全员、标准员等《职业标准》和《考核评价大纲》涉及的岗位（其中，施工员、质量员分为土建施工、装饰装修、设备安装和市政工程四个子专业）。每个岗位结合其职业特点以及培训考核的要求，包括《专业基础知识》、《专业管理实务》和《考试大纲·习题集》三个分册。

《考核系列用书（第二版）》汲取了第一版的优点，并综合考虑第一版使用中存在的问题及反馈的意见、建议，使其更适合培训教学和考生备考的需要。《考核系列用书（第二版）》系统性、针对性较强，通俗易懂，图文并茂，深入浅出，配以考试大纲和习题集，力求做到易学、易懂、易记、易操作。既是相关岗位培训考核的指导用书，又是一线专业岗位人员的实用工具书；既可供建设单位、施工单位及相关高职高专、中职中专学校教学培训使用，又可供相关专业人员自学参考使用。

《考核系列用书（第二版）》在编写过程中，虽然经多次推敲修改，但由于时间仓促，加之编著水平有限，如有疏漏之处，恳请广大读者批评指正（相关意见和建议请发送至JYXH05@163.com），以便我们认真加以修改，不断完善。

本书编写委员会

主 编：刘清泉

副 主 编：高 枫 杲晓东

编写人员：张云晓 袁高松 包建军 顾正华

刘 勤

主 审：胡本国

前 言

根据住房和城乡建设部的要求，2016 年起将逐步启用全国住房和城乡建设领域专业人员岗位统一考核评价题库，为更好贯彻落实《建筑与市政工程施工现场专业人员职业标准》JGJ/T 250—2011，保证培训教材更加贴近部颁《建筑与市政工程施工现场专业人员考核评价大纲》的要求，受江苏省住房和城乡建设厅委托，江苏省建设教育协会组织业内专家和培训老师，在《住房和城乡建设领域专业人员岗位培训考核系列用书》第一版的基础上进行了全面修订，编写了这套《住房和城乡建设领域专业人员岗位培训考核系列用书（第二版）》（以下简称《考核系列用书（第二版）》），本书为其中的一本。

质量员（装饰装修）培训考核用书包括《质量员专业基础知识（装饰装修）》、《质量员专业管理实务（装饰装修）》、《质量员考试大纲·习题集（装饰装修）》三本，反映了国家现行规范、规程、标准，并以国家质量检查和验收规范为主线，不仅涵盖了现场质量检查人员应掌握的通用知识、基础知识、岗位知识和专业技能，还涉及新技术、新设备、新工艺、新材料等方面的知识。

本书为《质量员专业管理实务（装饰装修）》分册，全书共 17 章，内容包括：装饰装修相关的管理规定和标准，施工项目的质量管理，工程质量管理的基本知识，工程质量的控制方法，施工质量控制的内容和编制方法，装饰工程质量问题的分析、预防及处理方法，参与编制施工项目质量计划，建筑装饰材料的评价，施工试验结果的判断，施工图识读、绘制的基本知识，建筑装饰施工质量控制点的确定，编写质量控制措施等质量控制文件、实施质量交底，装饰装修工程质量检查、验收与评定，工程质量缺陷的识别、分析与处理，参与调查、分析质量事故、提出处理意见，编制、收集、整理质量资料，建筑装饰精品工程的衡量标准。

本书既可作为装饰装修质量员岗位培训考核的指导用书，又可作为施工现场相关专业人员的实用工具书，也可供职业院校师生和相关专业人员参考使用。

目 录

第1章 装饰装修相关的管理规定和标准	1
1.1 建筑工程质量法规、规定	1
1.1.1 实施工程建设强制性标准监督检查的内容、方式及违规处罚的规定	1
1.1.2 房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理的规定	2
1.1.3 建筑工程专项质量检测、见证取样检测的业务内容的规定	6
1.2 建筑工程施工质量验收标准和规范	8
1.2.1 建筑工程质量验收的划分、合格判定以及质量验收的程序和组织的要求	8
1.2.2 一般装饰工程(含门窗工程)质量验收的要求	18
1.2.3 屋面及防水工程质量验收的要求	42
1.2.4 建筑地面工程施工质量验收的要求	44
1.2.5 民用建筑工程室内环境污染控制的要求	45
1.2.6 建筑内部装修防火施工及质量验收的要求	47
1.2.7 建筑节能工程施工质量验收的要求	51
第2章 施工项目的质量管理	56
2.1 施工项目质量管理及控制体系	56
2.1.1 施工项目质量管理	56
2.1.2 施工项目质量控制体系	56
2.2 施工项目质量控制和验收的方法	58
2.2.1 施工项目质量控制的原则	58
2.2.2 质量控制依据和影响质量目标因素的控制	58
2.2.3 施工质量的验收方法	60
2.3 ISO 9000 质量管理体系	62
2.3.1 ISO 标准由来	62
2.3.2 GB/T 19001—2008 标准的解读	63
2.3.3 ISO 9000 质量管理体系	65
2.3.4 装饰装修工程质量管理中实施 ISO 9000 标准的意义	67
2.4 施工项目质量的政府监督	68
2.5 施工项目质量问题的分析与处理	69
2.5.1 施工项目质量问题原因	69
2.5.2 施工项目质量问题调查分析	70
2.5.3 质量问题不作处理的论证	70

2.5.4 质量问题处理的鉴定	71
第3章 工程质量管理的基本知识	72
3.1 工程质量管理的特点	72
3.2 质量控制体系的组织框架	73
3.3 吊顶、隔墙、地面、幕墙等分部分项工程的施工质量控制流程	77
3.3.1 吊顶工程施工质量控制流程	77
3.3.2 轻质隔墙工程现场施工质量控制流程	80
3.3.3 饰面板(砖)工程现场施工质量控制	84
3.3.4 地面工程现场施工质量控制流程	90
3.3.5 幕墙工程施工质量控制流程	110
第4章 工程质量的控制方法	118
4.1 影响建筑装饰工程质量的主要因素	118
4.2 建筑装饰工程质量控制的基本环节	119
4.3 建筑装饰工程施工准备阶段质量控制	120
4.3.1 施工技术准备工作的质量控制	120
4.3.2 现场施工准备工作的质量控制	120
4.4 装饰工程施工阶段的质量控制	121
4.4.1 装饰工序施工质量控制	121
4.4.2 装饰工程施工作业质量的自控	122
4.4.3 施工质量的监控	124
4.4.4 隐蔽工程验收与成品质量保护	125
4.5 设置装饰工程施工的质量控制点的原则和方法	125
4.5.1 质量控制点的设置原则	125
4.5.2 质量控制点的重点控制对象	126
4.5.3 质量控制点的管理	127
第5章 施工质量计划的内容和编制方法	128
5.1 施工质量计划的形式和内容	128
5.2 施工质量计划的编制和审批	129
第6章 装饰工程质量问题的分析、预防及处理方法	133
6.1 施工质量问题的分类与识别	133
6.2 形成质量问题的原因分析	134
6.3 施工质量事故预防的具体措施	135
6.4 质量问题的处理方法	135
6.5 装饰装修工程中常见的质量问题	136

第7章 参与编制施工项目质量计划 139

7.1 施工质量的影响因素及质量管理原则 139

7.1.1 施工质量的影响因素 139

7.1.2 施工质量的管理原则 140

7.2 建筑装饰装修工程的子分部工程、分项工程划分 141

7.3 建筑装饰装修工程检验批划分 141

7.4 施工项目质量计划编写 143

第8章 建筑装饰材料的评价 145

8.1 石材及石材制品 145

8.1.1 天然石材 145

8.1.2 复合石材 146

8.1.3 人造石材 147

8.1.4 示例：天然花岗石的检查评价 148

8.2 木材及木制品 149

8.2.1 人造木板 149

8.2.2 实木地板 149

8.2.3 人造木地板 149

8.2.4 示例：细木工板的检查评价 150

8.3 玻璃及玻璃制品 151

8.4 金属及金属制品 153

8.4.1 建筑用轻钢龙骨 153

8.4.2 铝合金型材 154

8.5 建筑陶瓷材料 154

8.5.1 陶瓷砖 154

8.5.2 陶瓷卫生产品 155

8.6 建筑胶粘剂 155

8.7 无机胶凝材料 157

8.7.1 水泥 157

8.7.2 石灰 157

8.7.3 石膏板 157

8.7.4 示例：纸面石膏板 157

8.8 装饰织物 158

8.9 五金材料 158

8.9.1 机械性能 158

8.9.2 拉伸的应力及阶段 159

8.9.3 工艺性能 159

8.9.4 化学性能 160

8.10	防水材料	160
8.11	建筑涂料	161
8.11.1	木器涂料	161
8.11.2	内墙涂料	162
8.11.3	外墙涂料	162
8.12	其他装饰材料	162
8.12.1	塑料装饰板材	162
8.12.2	塑料壁纸	162
第9章	施工试验结果的判断	164
9.1	室内防水工程蓄水试验	164
9.2	外墙饰面砖粘结强度检验	164
9.2.1	预制墙板饰面砖要求	164
9.2.2	现场粘贴外墙饰面砖要求	164
9.2.3	粘结强度检验评定	164
9.3	饰面板安装工程预埋件的现场拉拔强度试验	165
9.4	饰面板安装工程钢材焊接缝质量检验	165
9.5	幕墙“三性”试验	166
第10章	施工图识读、绘制的基本知识	168
10.1	制图的基本知识	168
10.1.1	投影	168
10.1.2	平面、立面、剖面图	168
10.1.3	绘制工程图	170
10.2	建筑装饰设计的基本程序	172
10.2.1	设计文件概述	172
10.2.2	方案设计图	173
10.2.3	施工图设计	174
10.3	施工图的基本知识	180
10.3.1	房屋建筑工程施工图的组成、作用及表达的内容	180
10.3.2	建筑装饰工程施工图的组成、作用、表达的内容及图示特点	181
10.4	施工图的图示方法及内容	182
10.4.1	平面布置图的图示方法及内容	182
10.4.2	楼地面布置图的图示方法及内容	183
10.4.3	顶面布置图的图示方法及内容	185
10.4.4	立面图的图示方法及内容	186
10.4.5	详图、节点图、剖面图的图示方法及内容	187
10.4.6	施工图的识读	190
10.4.7	现场深化设计	192

第 11 章 建筑装饰施工质量控制点的确定	195
11.1 室内防水子分部工程	195
11.2 门窗分项工程	195
11.3 吊顶分项工程	195
11.4 饰面板（砖）工程	196
11.5 楼、地面分项工程	196
11.6 轻质隔墙分项工程	197
11.7 涂饰分项工程	197
11.8 裱糊及软装分项工程	198
11.9 细部分项工程	198
11.10 幕墙子分部工程	199
11.11 水电安装子分部工程	199
11.12 住宅地面、屋面工程的质量控制点	201
11.13 一般装饰装修工程的质量控制点	202
第 12 章 编写质量控制措施等质量控制文件、实施质量交底	203
12.1 质量控制文件编写要点	203
12.2 防火工程施工质量控制点	203
12.3 防水工程施工质量控制点	205
12.4 吊顶工程施工质量控制点	207
12.5 轻质隔墙工程施工质量控制点	211
12.6 抹灰工程施工质量控制点	211
12.7 墙体保温工程施工质量控制点	212
12.8 饰面板（砖）工程施工质量控制点	213
12.9 涂饰工程施工质量控制点	214
12.10 裱糊与软包工程施工质量控制点	215
12.11 楼、地面工程施工质量控制点	216
12.12 质量交底	220
第 13 章 装饰装修工程质量检查、验收与评定	221
13.1 常见的装饰装修工程质量检查的仪器设备	221
13.2 实施对检验批和分项工程的检查验收评定	225
13.3 填写检验批和分项工程质量验收记录表	226
13.4 验收吊顶、轻质隔墙、饰面板（砖）等分部分项工程中的隐蔽工程	226
13.5 协助验收、评定分部工程和单位工程的质量	227
第 14 章 工程质量缺陷的识别、分析与处理	230
14.1 装饰工程质量问题分类、质量通病、分析与处理	230

14.1.1	建设工程质量问题分类	230
14.1.2	装饰工程常见的质量通病	230
14.1.3	质量问题的原因分析	231
14.1.4	质量问题的处理方法	231
14.2	室内防水分项工程	232
14.2.1	室内防水工程的质量缺陷及分析处理	232
14.2.2	案例分析	233
14.3	门窗分项工程	234
14.3.1	门窗工程安装中的质量缺陷及分析处理	234
14.3.2	案例分析	235
14.4	吊顶分项工程	236
14.4.1	吊顶工程中常见的质量缺陷及分析处理	236
14.4.2	案例分析	237
14.5	饰面板(砖、石材)分项工程	239
14.5.1	饰面板(砖、石材)工程中的质量缺陷及分析处理	239
14.5.2	案例分析	242
14.6	楼、地面分项工程	243
14.6.1	地面工程中的质量缺陷及分析处理	243
14.6.2	案例分析	247
14.7	轻质隔墙分项工程	248
14.7.1	轻质隔墙工程中的质量缺陷及分析处理	248
14.7.2	案例分析	249
14.8	涂饰分项工程	250
14.8.1	涂饰工程中常见的质量缺陷及分析处理	250
14.8.2	案例分析	253
14.9	裱糊及软(硬)包分项工程	253
14.10	细部分项工程	256
第 15 章	参与调查、分析质量事故、提出处理意见	257
15.1	防水工程的质量缺陷、产生原因	257
15.2	顶面工程的质量缺陷、产生原因	258
15.3	墙面工程的质量缺陷、产生原因	259
15.4	地面工程的质量缺陷、产生原因	261
15.5	门窗工程的质量缺陷、产生原因	262
15.6	幕墙工程的质量缺陷、产生原因	263
15.7	水电工程的质量缺陷、产生原因	265
第 16 章	编制、收集、整理质量资料	267
16.1	编制、收集、整理工程质量资料要求	267

16.2 编制、收集、整理隐蔽工程的质量验收单..... 267

16.3 编制、汇总检验批、分项工程的检查验收记录..... 268

16.4 收集原材料的质量证明文件、复验报告..... 270

16.5 收集分部工程、单位工程的验收记录..... 271

第 17 章 建筑装饰精品工程的衡量标准 272

17.1 项目的合法性..... 272

17.2 项目的安全性..... 277

17.3 项目的先进性..... 289

17.4 项目的追溯性..... 306

17.5 项目的创新性..... 315

附录一 与装饰工程相关的标准、规范 316

附录二 与幕墙工程相关的规范 319

参考文献 320

第 1 章 装饰装修相关的管理规定和标准

建筑装饰装修法规是指调整建筑装饰装修活动中所产生的各种社会关系的法律规范的总称。目前，我国建筑装饰装修方面的立法层次较低，专门的法规主要由住房和城乡建设部颁布的规章和省市颁布的地方性规章组成。但是装饰装修从属于建筑业，相关的法律法规很多。建筑装饰装修质量管理方面相关的法规主要有：2000 年 8 月 25 日建设部颁发的《实施工程建设强制性标准监督规定》；2000 年 6 月 30 日建设部颁发的《房屋建筑工程质量保修办法》；2005 年 9 月 28 日建设部颁发的《建设工程质量检测管理办法》；2013 年 12 月 2 日住房和城乡建设部颁发的《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》。

建筑装饰装修质量管理方面相关的标准规范主要有：《建筑装饰装修工程质量验收规范》GB 50210、《屋面工程质量验收规范》GB 50207、《建筑地面工程施工质量验收规范》GB 50209、《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222、《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB 50325、《建筑节能工程施工质量验收规范》GB 50411 等。

1.1 建筑工程质量管理法规、规定

1.1.1 实施工程建设强制性标准监督检查的内容、方式及违规处罚的规定

为加强工程建设强制性标准实施的监督工作，保证建设工程质量，保障人民的生命、财产安全，维护社会公共利益，根据《中华人民共和国标准化法》、《中华人民共和国标准化法实施条例》和《建设工程质量管理条例》，建设部于 2000 年 8 月 25 日颁发《实施工程建设强制性标准监督规定》（建设部令第 81 号），自发布之日起施行。

工程建设强制性标准是指直接涉及工程质量、安全、卫生及环境保护等方面的工程建设标准强制性条文。

1. 实施工程建设强制性标准监督检查的内容

强制性标准监督检查的内容包括：

- (1) 有关工程技术人员是否熟悉、掌握强制性标准；
- (2) 工程项目的规划、勘察、设计、施工、验收等是否符合强制性标准的规定；
- (3) 工程项目采用的材料、设备是否符合强制性标准的规定；
- (4) 工程项目的安全、质量是否符合强制性标准的规定；
- (5) 工程中采用的导则、指南、手册、计算机软件的内容是否符合强制性标准的规定。

2. 实施工程建设强制性标准监督检查的方式

- (1) 建设项目规划审查机构应当对工程建设规划阶段执行强制性标准的情况实施监督。
- (2) 施工图设计文件审查单位应当对工程建设勘察、设计阶段执行强制性标准的情况

实施监督。

(3) 建筑安全监督管理机构应当对工程建设施工阶段执行施工安全强制性标准的情况实施监督。

(4) 工程质量监督机构应当对工程建设施工、监理、验收等阶段执行强制性标准的情况实施监督。

(5) 工程建设标准批准部门应当对工程项目执行强制性标准情况进行监督检查。监督检查可以采取重点检查、抽查和专项检查的方式。

(6) 任何单位和个人对违反工程建设强制性标准的行为有权向建设行政主管部门或者有关部门检举、控告、投诉。

3. 实施工程建设强制性标准监督检查违规处罚的规定

(1) 建设单位有下列行为之一的，责令改正，并处以 20 万元以上 50 万元以下的罚款：

1) 明示或者暗示施工单位使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备的；

2) 明示或者暗示设计单位或者施工单位违反工程建设强制性标准，降低工程质量的。

(2) 勘察、设计单位违反工程建设强制性标准进行勘察、设计的，责令改正，并处以 10 万元以上 30 万元以下的罚款。有前款行为，造成工程质量事故的，责令停业整顿，降低资质等级；情节严重的，吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任。

(3) 施工单位违反工程建设强制性标准的，责令改正，处工程合同价款 2% 以上 4% 以下的罚款；造成建设工程质量不符合规定的质量标准的，负责返工、修理，并赔偿因此造成的损失；情节严重的，责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书。

(4) 工程监理单位违反强制性标准规定，将不合格的建设工程以及建筑材料、建筑构配件和设备按照合格签字的，责令改正，处 50 万元以 100 万元以下的罚款，降低资质等级或者吊销资质证书；有违法所得的，予以没收；造成损失的，承担连带赔偿责任。

(5) 违反工程建设强制性标准造成工程质量、安全隐患或者工程事故的，按照《建设工程质量管理条例》有关规定，对事故责任单位和责任人进行处罚。

(6) 有关责令停业整顿、降低资质等级和吊销资质证书的行政处罚，由颁发资质证书的机关决定；其他行政处罚，由建设行政主管部门或者有关部门依照法定职权决定。

(7) 建设行政主管部门和有关行政部门工作人员，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

1.1.2 房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理的规定

1. 房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收的有关规定

(1) 竣工验收的管理规定及监督管理

为规范房屋建筑和市政基础设施工程的竣工验收，保证工程质量，根据《中华人民共和国建筑法》和《建设工程质量管理条例》，住房和城乡建设部于 2013 年 12 月 2 日颁发了《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》。

国务院住房和城乡建设主管部门负责全国工程竣工验收的监督管理。县级以上地方人民政府建设主管部门负责本行政区域内工程竣工验收的监督管理，具体工作可以委托所属的工程质量监督机构实施。

负责监督该工程的工程质量监督机构应当对工程竣工验收的组织形式、验收程序、执行验收标准等情况进行现场监督,发现有违反建设工程质量管理规定行为的,责令改正,并将对工程竣工验收的监督情况作为工程质量监督报告的重要内容。

工程竣工验收由建设单位负责组织实施。

(2) 工程竣工验收的条件

工程符合下列要求方可进行竣工验收:

1) 完成工程设计和合同约定的各项内容。

2) 施工单位在工程完工后对工程质量进行了检查,确认工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准,符合设计文件及合同要求,并提出工程竣工报告。工程竣工报告应经项目经理和施工单位有关负责人审核签字。

3) 对于委托监理的工程项目,监理单位对工程进行了质量评估,具有完整的监理资料,并提出工程质量评估报告。工程质量评估报告应经总监理工程师和监理单位有关负责人审核签字。

4) 勘察、设计单位对勘察、设计文件及施工过程中由设计单位签署的设计变更通知书进行了检查,并提出质量检查报告。质量检查报告应经该项目勘察、设计负责人和勘察、设计单位有关负责人审核签字。

5) 有完整的技术档案和施工管理资料。

6) 有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告,以及工程质量检测和功能性试验资料。

7) 建设单位已按合同约定支付工程款。

8) 有施工单位签署的工程质量保修书。

9) 对于住宅工程,进行分户验收并验收合格,建设单位按户出具《住宅工程质量分户验收表》。

10) 建设主管部门及工程质量监督机构责令整改的问题全部整改完毕。

11) 法律、法规规定的其他条件。

(3) 工程竣工验收的程序

工程竣工验收应按以下程序进行:

1) 工程完工后,施工单位向建设单位提交工程竣工报告,申请工程竣工验收。实行监理的工程,工程竣工报告须经总监理工程师签署意见。

2) 建设单位收到工程竣工报告后,对符合竣工验收要求的工程,组织勘察、设计、施工、监理等单位组成验收组,制定验收方案。对于重大工程和技术复杂工程,根据需要可邀请有关专家参加验收组。

3) 建设单位应当在工程竣工验收7个工作日前将验收的时间、地点及验收组名单书面通知负责监督该工程的工程质量监督机构。

4) 建设单位组织工程竣工验收。

① 建设、勘察、设计、施工、监理单位分别汇报工程合同履约情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准的情况;

② 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料;

③ 实地查验工程质量;