

住宅工程质量分户验收 指南与实例

主 审 肖博成
主 编 武树春
副主编 武林强
孙 医



中国建筑工业出版社

住宅工程质量分户验收 指南与实例

主 审：肖博成

主 编：武树春

副主编：武林强 孙 医

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

住宅工程质量分户验收指南与实例/武树春主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2006
ISBN 7-112-08510-1

I. 住... II. 武... III. 住宅-工程质量-工程验收 IV. TU712

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 099627 号

本书介绍住宅工程质量分户验收具体操作步骤和资料编制实例。重点总结了北京市在住宅建筑工程质量分户验收管理工作中的经验, 汇集了分户验收管理表格、文件和实例。内容包括: 住宅工程质量分户验收概述; 住宅工程质量分户验收部位的划分及规定; 住宅工程质量分户验收实施要点问答; 住宅工程质量分户验收方案编制要点及导则; 多层住宅楼工程质量分户验收资料编制实例 (初装修); 高层住宅楼工程质量分户验收资料编制实例 (精装修); 住宅工程质量分户验收软件操作指南; 并附有住宅工程质量分户验收软件演示光盘。

本书对于各地开展住宅建筑工程质量分户验收管理工作有一定的借鉴和实用价值, 可作为建设单位、监理单位、质量监督单位和施工单位有关人员的培训教材。

* * *

责任编辑: 刘瑞霞
责任设计: 崔兰萍
责任校对: 张树梅 孙 爽

住宅工程质量分户验收指南与实例

主 审: 肖博成
主 编: 武树春
副主编: 武林强 孙 医

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京密云红光制版公司制版

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 850×1168 毫米 1/16 印张: 34¼ 字数: 985 千字

2006 年 9 月第一版 2006 年 9 月第一次印刷

印数: 1—4000 册 定价: 88.00 元 (含光盘)

ISBN 7-112-08510-1
(15174)

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)

本社网址: <http://www.cabp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

编写委员会

编委会主任：蒋满科

编委会副主任：张建明 邵立森

主 审：肖博成

总 策 划：华孟杰

审 定：张洪彬

审 核 专 家：孙现锋 张汉军 宋 杰 张宝泉 马增印 周书信

席 晖 任振洪

编委会成员：惠跃荣 韩爱民 韩 炜 李 晔 张中坤

张鹏越

主 编：武树春

副 主 编：武林强 孙 医

执 笔 人 员：武树春 肖博成 武林强 谭喜峰 孙 医 武林晓

常海新 褚清顺 邢文阁 张根生 武藏兆 武芬荣

武晓旭 鲁 博 肖 玉 李芬荣 常秀华 肖 刚

姚志敏 鲁尚廉 宋合林 韩 旭 赵永红 肖梦溪

张文彬 常洪信 刘志岭 张 敏 司化民



前言

住宅工程质量实行分户验收是建筑业深化改革的一项重大举措，它必将引起工程资料的大变革。为加快住宅工程质量实行分户验收的步伐，本书将北京市《住宅工程质量分户验收指导手册》进行了总结和细化，并编写了实例，供业内人士参考。

随着我国住房商品化的发展，质量问题在社会监督下显得越来越重要，并引起强烈的社会反映。百姓由过去居住公房变为自己购房，因此工程质量直接关系到百姓的切身利益。由于百姓维权意识提高，质量投诉不断增多，甚至群诉群访事件也时有发生。为了有效抑制质量问题的出现，建设部、北京市建委在总结朝阳区建委推行一户一验制度，并取得明显效果的基础上，决定 2006 年 1 月 1 日在北京市范围内实行住宅工程质量分户验收管理规定。这是北京市建委旨在提高住宅工程质量减少质量投诉的一项新的重大行政措施。要求建设单位总负责，参加并组织施工、监理、物业单位开展分户验收工作，并规定完成分户验收是竣工验收的前提条件。

这项规定的提出是把社会的监督评价作为源头，通过抓质量验收环节的分户验收工作，一是督促建设单位，明确在竣工前组织并参与分户验收的责任；二是督促施工企业抓技术、质量管理，抓操作层人员的素质，严格按施工工艺标准施工，严格三检制，研究制定提高质量措施并有效实施；三是督促监理企业按施工验收规范、规程，严格验收，不走过场。最终达到抓验收，促施工，提高住宅工程质量水平，减少质量投诉的目的。

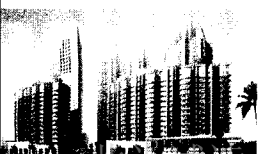
本书主要介绍了住宅建筑工程质量分户验收具体操作步骤和分户验收资料的编制实例，具有权威性、指导性、通用性、示范性的特点，作者重点总结了北京市在住宅建筑工程质量分户验收管理工作中的经验，汇集了分户验收管理表格、文件和实例，内容完整，可供建筑业建设、施工、监理、物业等单位参考与应用。同时，对于各地开展住宅建筑工程质量分户验收管理工作有一定的借鉴和实用价值，可作为建设单位、监理单位、质量监督单位有关人员的培训教材。

另外，由中国建筑科学研究院 PKPM 建筑工程软件研究所开发的与本书配套的住宅工程质量分户验收软件与本书同时出版发行，本书附有该软件的操作指南，对读者朋友理解使用软件具有一定的参考价值。

限于水平，本书的不足与错误之处在所难免，敬请批评指正，请将发现的问题发往 gsgzs@126.com，我们一定会认真听取您的意见。

作者于北京

2006 年 8 月 8 日





目 录

第 1 章 住宅工程质量分户验收概述	1
1.1 基本概念	2
1.1.1 分户验收定义	2
1.1.2 初装修	2
1.1.3 精装修	2
1.1.4 竣工验收	2
1.1.5 质量验收	2
1.2 分户验收的意义	3
1.3 分户验收的内容	4
1.3.1 分户验收类别的划分	4
1.3.2 分户验收项目的划分	4
1.4 住宅分户验收公共部位的划分及规定	4
1.5 分户验收与竣工验收的关系	5
1.6 分户检验批验收与分项工程检验批验收的关系	5
1.7 分户验收工作应做好的五个结合	6
1.8 分户检验批项目的划分	7
1.9 分户检验批项目及内容的确定	7
第 2 章 住宅工程质量分户验收部位的划分及规定	9
2.1 初装修住宅工程质量分户验收检验批项目	10
2.1.1 分户验收质量标准	10
2.1.2 分户验收内容	10
2.2 精装修住宅工程质量分户验收检验批项目	11
第 3 章 住宅工程质量分户验收实施要点	13
3.1 住宅工程质量分户验收一般规定	14
3.2 住宅施工准备阶段分户验收应做的工作	14
3.3 住宅结构施工阶段分户验收应做的工作	15
3.3.1 现浇结构外观尺寸偏差质量分户验收	15
3.3.2 砖砌体工程质量分户验收	16
3.4 住宅装饰装修施工阶段分户验收应做的工作	17
3.4.1 墙面、地面和顶棚面层质量	17
3.4.2 门窗安装质量	29
3.4.3 防水工程质量	44
3.4.4 采暖系统安装质量	45





3.4.5 给水、排水系统安装质量	48
3.4.6 室内电气工程安装质量	56
3.4.7 其他分户质量	68
3.5 需要确定基准值的验收项目	79
3.5.1 建筑结构外观及尺寸偏差质量	79
3.5.2 门窗安装质量	79
3.5.3 墙面、地面和顶棚面层质量	80
3.5.4 护栏和扶手制作与安装质量分户验收	81
3.6 计算确定基准值的原因	81
3.7 整理住宅分户验收资料的方法	82

第4章 住宅工程质量分户验收方案编制要点及导则

87

4.1 分户验收实施方案编制要点	88
4.2 分户验收实施方案导则	89

第5章 多层住宅楼工程质量分户验收资料编制实例（初装修）

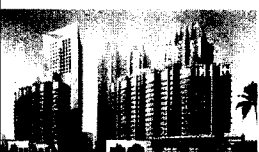
125

5.1 单位工程质量分户验收资料	126
5.1.1 封面	126
5.1.2 单位工程质量分户验收资料目录	127
5.1.3 单位工程质量分户验收实施方案	132
5.1.4 单位工程分户验收汇总表	145
5.2 （6-1-1户）每户质量验收资料	146
5.2.1 封面	146
5.2.2 （6-1-1户）分户验收专业汇总表	147
5.2.3 （6-1-1户）住宅工程质量分户验收表	148
5.2.4 （6-1-1户）每户分户验收土建工程记录表及抽查点分布图	149
5.2.5 （6-1-1户）每户分户验收给水排水及采暖工程记录表及抽查点分布图	171
5.2.6 （6-1-1户）每户分户验收电气工程记录表及抽查点分布图	186
5.2.7 备考表	198
5.3 （6-1-2户~6-2-12户）每户质量验收资料编制指南	199
5.4 （1单元2层楼梯间）公共部分质量分户验收资料	200
5.4.1 封面	200
5.4.2 （1单元2层楼梯间）分户验收专业汇总表	201
5.4.3 （1单元2层楼梯间）住宅工程质量分户验收表	202
5.4.4 （1单元2层楼梯间）土建工程质量分户验收记录表及抽查点分布图	203
5.4.5 （1单元2层楼梯间）电气工程质量分户验收记录表及抽查点分布图	221
5.4.6 备考表	230
5.5 （1单元1层~2单元6层楼梯间）公共部分工程质量分户验收资料编制指南	231

第6章 高层住宅楼工程质量分户验收资料编制实例（精装修）

233

6.1 单位工程质量分户验收资料	234
------------------------	-----





6.1.1	封面	234
6.1.2	单位工程质量分户验收资料目录	235
6.1.3	单位工程分户验收实施方案	241
6.1.4	单位工程分户验收汇总表	260
6.2	(101 户) 每户质量验收资料	262
6.2.1	封面	262
6.2.2	(101 户) 分户验收专业汇总表	263
6.2.3	(101 户) 住宅工程质量分户验收表	264
6.2.4	(101 户) 每户分户验收土建工程质量验收记录表及抽查点分布图	265
6.2.5	(101 户) 每户分户验收给水排水及采暖工程记录表及抽查点分布图	308
6.2.6	(101 户) 每户分户验收电气工程记录表及抽查点分布图	326
6.2.7	备考表	342
6.3	(102 户~224 户) 每户质量验收资料编制指南	343
6.4	(1 单元 2 层公共走廊、楼梯间及电梯前室) 公共部分质量分户验收资料	344
6.4.1	封面	344
6.4.2	(1 单元 2 层公共走廊、楼梯间及电梯前室) 分户验收专业汇总表	345
6.4.3	(1 单元 2 层公共走廊、楼梯间及电梯前室) 住宅工程质量分户验收表	345
6.4.4	(1 单元 2 层公共走廊、楼梯间及电梯前室) 土建工程质量分户验收记录表及抽查点分布图	346
6.4.5	(1 单元 2 层公共走廊、楼梯间及电梯前室) 给水排水及采暖工程质量分户验收记录表及抽查点分布图	364
6.4.6	(1 单元 2 层公共走廊、楼梯间及电梯前室) 电气工程质量分户验收记录表及抽查点分布图	368
6.4.7	备考表	382
6.5	(1 单元 1 层~2 单元 12 层公共走廊、楼梯间及电梯前室) 公共部分分户验收资料编制指南	383
6.6	(地下车库第 1 分区) 公共部分质量分户验收资料	384
6.6.1	封面	384
6.6.2	(地下车库第 1 分区) 分户验收专业汇总表	385
6.6.3	(地下车库第 1 分区) 住宅工程质量分户验收表	385
6.6.4	(地下车库第 1 分区) 土建工程质量分户验收记录表及抽查点分布图	386
6.6.5	(地下车库第 1 分区) 给水排水及采暖工程质量分户验收记录表及抽查点分布图	407
6.6.6	(地下车库第 1 分区) 电气工程质量分户验收记录表及抽查点分布图	415
6.7	(地下车库第 2 分区) 公共部分分户验收资料编制指南	425
第 7 章	住宅工程质量分户验收软件操作指南	427
附录		473
附录 1	住宅工程质量分户验收管理规定	475
附录 2	关于实施住宅工程质量分户验收工作的指导意见	477
附录 3	住宅工程质量分户验收记录表	480



第 1 章

住宅工程质量分户
验收概述



1.1 基本概念

1.1.1 分户验收定义

住宅工程在施工过程中由建设单位组织施工、监理、物业等单位按照国家质量标准和分户验收规定对每户及规定的单位工程分户验收的公共部分进行的专门验收，并在分户验收合格后出具住宅工程质量分户验收表。

1.1.2 初装修

初装修：根据业主要求一次设计到位，而施工时在满足基本使用功能的前提下，依据变更设计文件要求将部分面层或其他项目去掉不做，能够符合住宅工程装修部位设计要求和施工（验收）条件的工程。

交付的房子大多屋内只有门框没有门扇，墙、地面只做基层毛面装修处理，而未做表面处理。

“初装修”是指住宅工程的地面或墙面在装修时只做基层部分，不做面层部分；内门只安装门框（或不安装门框），不安装门扇交付等。“初装修”只限户门以内，而全部外檐、公用工程和公用设备是不允许“初装修”交付的，必须按设计文件要求全部完成。

初装修可参照《北京市住宅工程装修部位设计要求和施工（验收）条件》的规定。

1.1.3 精装修

交付的房子是指购房人拿了钥匙进去就可以住的房子。“精装修”是指根据业主要求一次设计到位，而施工时严格按照图纸施工，完成全部设计要求和施工（验收）条件的工程。

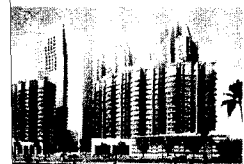
购房人购买“精装修”房，可参考建设部印发的《商品住宅装修一次到位实施导则》和国家标准《住宅装饰装修工程施工规范》，在合同附件三中对“精装修”的标准进行具体约定。如约定各种管道离墙的距离，水表、气表、配电箱入户或家中安有独立的燃气锅炉等也能约定具体位置。

1.1.4 竣工验收

竣工验收是单位工程质量验收。是指建筑工程完成设计及合同约定的各项内容，同时在施工单位提交分户验收报告和竣工报告后，由建设单位组织工程建设相关责任主体，依据国家、地方标准对单位工程质量进行的验收。竣工验收是建筑工程投入使用前的最后一次验收，也是最重要的一次验收。

1.1.5 质量验收

建筑工程质量验收是指建筑工程施工单位在自行质量检验评定的基础上，参与建设活动的有关单位共同对建筑工程检验批、分项、分部、单位工程的质量进行抽样复验，根据相关标准以书面形式对工程质量合格与否做出确认。根据《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB 50300—2001）规定，单位工程按照专业、建筑部位划分为地基基础、主体等 6 至 9 个分





部；每一个分部按照主要工种、材料、施工工艺、设备类别划分为若干个分项；每一个分项按照楼层、施工段、变形缝等划分为若干个检验批。检验批是工程验收的最小单位，是分项工程乃至整个建筑工程质量验收的基础。工程验收是一项包括从检验批到分项、到（子）分部、到（子）单位工程贯穿于工程建设全过程的连锁的、系统性的工作。

1.2 分户验收的意义

随着住房商品化的快速发展，百姓自己花钱购房日益剧增。住宅工程质量的好坏直接关系到住户利益，住户的维权意识大大提高，质量投诉呈上升趋势，甚至还有群诉群访发生。为了有效抑制质量问题的出现，北京市建委在总结朝阳区建委推行一户一验制度，并取得明显效果的基础上，决定 2006 年 1 月 1 日在全市范围内实行住宅工程质量分户验收管理规定。这是政府旨在提高住宅工程质量，减少质量投诉的一项重大行政措施。要求建设单位总负责，参加并组织施工、监理、物业单位开展分户验收工作，并规定完成分户验收是竣工验收的前提条件。

这项规定的提出是把社会的监督评价作为源头，通过抓质量验收环节的分户验收工作，一是督促建设单位，明确在竣工前组织并参与分户验收的责任。二是督促施工企业抓技术、质量管理，抓操作层人员的素质，严格按施工工艺标准施工，严格三检制，研究制定提高质量措施并有效实施。三是督促监理企业按施工验收规范、规程，严格验收，不走过场。最终达到抓验收，促施工，提高全国住宅工程质量水平，减少质量投诉的目的。分户验收的意义表现为以下 4 点：

(1) 住宅做为一种特殊的商品，其建设周期长；参建人员多且手工作业占较大比例；施工技术和工艺水平相对还比较落后；一些建筑材料、成品、半成品呈脆性，延性差，受拉强度低，而且建筑工程使用的建筑材料品种多，不同材料的性能差异大，受气候和温度变化影响，因收缩变形易产生裂缝等质量问题。因此建筑工程在交付使用后由于温度变化等影响，随着时间的推移和材料性能的衰减，会不断地出现一些观感和使用功能方面的质量通病，而且受施工技术水平、工艺、工程材料等因素的影响，在今后较长一段时间内一些质量通病仍难彻底根治。

(2) 根据我国目前经济水平、建筑工程规模和特点、建筑成本等因素，在充分保证结构安全和重要使用功能的基础上，国家验收规范确定的检验批质量检验方案是抽样检验。制定检验批的抽样方案时，在控制生产方风险（或错判概率 α ， $\leq 5\%$ ）和使用方风险（或漏判概率 β ，主控项目 $\leq 5\%$ ，一般项目 $\leq 10\%$ ），也即合格批被拒收、不合格批被误收的风险的同时，可能出现少数非结构安全质量问题在验收中被遗漏，为此，国家规定了建筑工程质量保修制度，通过保修工作来弥补施工和验收中遗留的质量缺陷。随着国家住房产权制度的改革，商品房已成为住户所购买的最为昂贵的一件商品，住户对于所购买房屋各方面的期待值越来越高，希望对所接收的房屋质量尤其是观感质量和使用功能质量 100% 检查并满足所有的质量要求，有的甚至要求不允许出现一点质量问题，因此产生了现行工程验收规范标准与住户需求之间的矛盾。

(3) 当前我国的施工验收规范及设计规范对于竣工房屋的某些质量问题如室内空间尺寸偏差目前还没有明确的验收标准，对有些质量问题如空鼓、粉刷面层裂缝、外墙外窗渗漏等验收检查方法没有操作性很强的统一的规定。住户反映的一些质量问题在界定、处理时往往依据不





足,房屋买卖双方各执己见而产生矛盾。

(4) 目前我国建筑工程质量担保、保险、投诉处理相关制度不健全,质量验收责任制度和责任追究制度很难落实,少数建设、施工等单位质量意识不足,发生质量投诉时处理不及时、不彻底和互相推诿,而对于在质量投诉时提出的经济赔偿,因为没有全国性的依据,少数投诉人在赔偿得不到落实时一边拒绝维修和配合一边又反复投诉等等,使得一些建筑工程特别是住宅工程的质量投诉处理过程矛盾较多,解决问题困难重重。采用分户验收的方法是现阶段有效地缓解和解决有关问题的一种较好办法,通过分户验收工作的开展、落实,加强工程质量责任和责任追究制度的落实,提升工程质量水平,提高住户对住宅工程质量的满意度,也能体现政府执政为民的工作宗旨。

1.3 分户验收的内容

1.3.1 分户验收类别的划分

要准确地了解住宅工程质量分户验收的内涵和内容,就应从分户验收的类别、项目和具体内容三个层次进行划分和理解,首先依据北京市建委《住宅工程质量分户验收管理规定》第七条规定,单位工程分户验收分为8类:

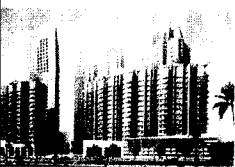
- (1) 建筑结构外观及尺寸偏差;
- (2) 门窗安装质量;
- (3) 墙面、地面和顶棚面层质量;
- (4) 防水工程质量;
- (5) 采暖系统安装质量;
- (6) 给水、排水系统安装质量;
- (7) 室内电气工程安装质量;
- (8) 其他规定、标准中要求分户检查的内容。

1.3.2 分户验收项目的划分

在划分了单位工程分户验收的8个类别以后,就应对每一类别进行划分。依据北京市建委《住宅工程质量分户验收管理规定》,预计建筑结构外观及尺寸偏差检查涉及2项,门窗安装质量检查涉及7项,墙面、地面和顶棚面层质量检查涉及16项,防水工程质量检查涉及1项,采暖系统安装质量检查涉及3项,给水、排水系统安装质量检查涉及8项,室内电气工程安装质量检查涉及10项,其他规定、标准中要求分户检查的内容检查涉及12项。

1.4 住宅分户验收公共部位的划分及规定

- (1) 公共部位划分原则:影响住户正常使用的公共部位。





(2) 公共部位的划分：走廊（含楼梯间、电梯间），地下车库。

(3) 公共部位检验批划分：公共部分的走廊（含楼梯间、电梯间）宜按每一楼层划分为一个检验批。地下车库宜按每一防火分区划分为一个检验批。

(4) 公共部位检验批项目的确定及验收：可根据分户验收检验批的确定原则，参照分户验收预计涉及的 59 项检验批项目，确定公共部位检验批内容并及时验收。检查记录表可使用分户验收相应表格。公共部位的检验批项目的检查方法、部位、质量标准、验收的组织等工作，可参考分户验收相关规定。

(5) 检查数量的确定：土建工程，按走廊、电梯间、楼梯间划分为三个检查区域。在上述区域和地下车库分区内，墙体抽查不少于 2 面，顶棚、地面（楼板）抽查不少于 1 块。

1.5 分户验收与竣工验收的关系

分户验收是以每户作为一个子单位工程，组织专门验收。当该户或规定的公共部位所包含的分户检验批项目及内容符合分户验收合格标准时，该户或规定的公共部位验收合格。竣工验收是对单位工程，按照规定的验收条件、程序进行的验收。

分户验收与竣工验收均是在建筑工程各分部、分项验收合格的基础上进行的。但两者有所不同，首先，验收主体不同，分户验收的主体为建设、监理、施工单位和物业公司，竣工验收的主体为建设、监理、施工、设计、勘察单位等工程质量责任主体；第二，验收对象不同，分户验收适用于住宅工程，而所有建筑工程在交付使用前均应进行竣工验收；第三，验收阶段不同，分户验收是在开工后至住宅工程竣工验收前完成，分户验收合格是住宅工程进行竣工验收的必备条件，竣工验收是施工单位完成分户验收并提交竣工报告后单位工程质量的最终验收，竣工验收合格是工程竣工验收备案和办理产权的必备条件；第四，验收内容不同，分户验收是涉及住宅工程主要使用功能及观感质量的验收，而竣工验收是工程质量综合验收（包括实体、观感、质量控制资料、涉及安全和功能的检测资料和抽查结果等）并对分户验收进行复核；第五，实体检查数量不同，分户验收逐户全数检查，竣工验收对实体工程抽样检查。

1.6 分户检验批验收与分项工程检验批验收的关系

分户验收与批验收共同依据国家施工质量验收规范和地方标准，共同依据相同的施工图、设计说明及其他设计文件，依照相同的合格判定标准。不同之处在于：

(1) 检验批划分不同。分项工程检验批一般按层、施工段或 50 个房间等规定条件划分为一个检验批，所划分范围相对较大，抽查数量相对整个工程较少。而分户验收检验批是以每户住宅划分一个检验批，所划分范围相对较小，抽查数量相对整个工程较多。

(2) 检查内容不同。批验收主要对检验批的主控项目和一般项目全面检查，验收内容相对较多。而分户验收是在批验收的基础上，仅对分户检验批的主控项目和一般项目中涉及观感、





使用功能和实测实量等内容进行检查,验收内容相对较少。分户验收是批验收的补充,不能代替批验收。

(3) 实测数量不同。分户检验批实测内容可参照本书的检查部位、检查数量确定。批验收未对实测内容的具体检查部位、检查数量作规定。

(4) 参加验收的人员不同。分户验收参加人员比批验收参加人员增加了建设单位人员。分户验收是由建设单位组织,而批验收是由监理工程师组织。

(5) 使用检查记录表格不同。分户验收记录表增加了复查情况一栏,并且表头和表尾作了相应改动。

1.7 分户验收工作应做好的五个结合

(1) 分户验收要与严格按照质量、工艺标准施工相结合

为提高分户验收一次合格率,减少多次返工浪费人工、材料现象的发生,施工单位应认真向施工操作人员进行技术交底,使操作人员掌握质量标准中主控项目和一般项目、实测项目允许偏差值等具体内容,掌握实现这些质量标准的施工工艺标准,施工中操作人员要严格按质量标准 and 施工工艺标准操作,工人和班组要严格按照质量标准自行检查,合格后方可进入下一工序施工。

(2) 分户验收要与分项工程检验批验收相结合

分户验收应在检验批验收合格的基础上进行,检验批验收要按检验批主控项目和一般项目全面检查验收,特别是反映主控项目的材料和过程质量等内容要重点检查,一般项目的实测实量项目应按取样数量在批范围取样验收,批验收合格后方可进行分户验收。而分户验收是对该批所包含的若干户作为若干个检验批分别验收,主要验收主控和一般项目中涉及观感和使用功能以及实测实量项目,其他项目在批验收时已检查,在分户检验批验收时就不再重复检查。户验收不合格应整改重新验收,当户验收检查点不在批验收检查范围内时,其验收结果不影响批验收结论。

(3) 分户验收要与发现问题及时整改复查相结合

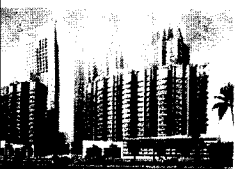
分户验收过程中发现若干不符合质量标准问题时,应在分户验收记录表中如实记录。监理单位应据此下发不合格项处置记录单,限期整改。整改后,应重新对存在问题的部位进行复验,并在分户验收记录表中相应项目位置记录。该情况是监督机构检查的重点。

(4) 分户验收要与成品保护相结合

分户验收一般在施工过程中进行验收,距工程竣工还有一段时间,此时要采取措施保护成品不被破坏和污染。为保护分户验收成果直至顺利竣工交付使用,可采用增加覆盖、设专人看管、持证进入工地等措施。

(5) 分户验收与通病专项治理相结合

分户验收内容主要是观感、功能、实测项目质量。为顺利通过分户验收,并在使用中避免发生质量通病,针对工程中常见的墙、地裂缝,门窗不严等质量通病,要在施工中重点从施工工艺做法、选择材料、严格复验等方面采取措施,精心策划,精心施工,促进工程顺利竣工,避免使用中质量通病的发生。





1.8 分户检验批项目的划分

按照分户验收仅对竣工时可以观察到的工程观感、使用功能、实测项目质量进行检查的原则，对分户验收 8 个类别进一步划分，预计涉及的分户检验批项目为 59 项。其中，初装修预计涉及 21 项。

1.9 分户检验批项目及内容的确定

参加分户验收有关单位可根据工程实际，参照本书预计涉及的 59 项（初装修 21 项）分户检验批项目，确定实际工程涉及的分户检验批项目。对于分户检验批检查内容，还应根据分户验收检验批确定原则确定。可参考本书确定的检查内容。





第2章

住宅工程质量分户验收部位的划分及规定