附件1

**湖北省住宅工程质量分户验收管理办法**

第一条 为进一步加强全省住宅工程质量验收管理，强化建设单位工程质量首要责任，落实各方主体责任，推动住宅工程品质全面提升，根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，结合实际，制定本办法。

第二条 本办法所称住宅工程质量分户验收（以下简称分户验收），是指由建设单位组织监理、施工等单位依据施工图设计文件和有关工程质量验收标准等，对每户住宅套内的主体结构、实体观感、使用功能质量等进行检查，并形成验收记录的质量验收活动。

第三条 本办法适用于本省行政区域内依法开工建设的新建商品住宅和保障性住宅工程。

第四条 省住房和城乡建设厅负责全省分户验收的业务指导。县级及以上住建主管部门及其委托的工程质量监督机构（包括实际履行工程质量监督职能的队、站、服务中心等机构，下同）具体实施分户验收监督管理。

第五条 建设单位应将做好分户验收作为落实工程质量首要责任的重要内容和具体实践，应督促施工、监理等单位落实分户验收工作责任。

建设单位应牵头实施分户验收，会同施工、监理、物业（已确定物业公司的项目）等单位，成立分户验收工作小组，编制分户验收方案，对分户验收工作质量负总责。

第六条 分户验收分为主体结构阶段分户验收和竣工验收阶段分户验收。

**（一）主体结构阶段分户验收。**主体结构验收合格、住宅套内空间形成后，应按计划、方案对每户住宅的结构工程观感质量、结构尺寸等进行专门验收。合格后方能组织主体结构分部工程质量验收。开展穿插施工的项目，可根据实际情况分段组织验收。

**（二）****竣工验收阶段分户验收。**单位（子单位）工程竣工验收前，应对每户住宅观感质量、空间净尺寸和主要使用功能进行专门验收。分户验收合格后方能组织单位（子单位）工程质量竣工验收。

第七条分户验收应按以下程序进行。

**（一）施工单位自检。**施工总承包单位完成设计和合同约定的相关施工内容后，应首先进行全面的自检，并在住宅工程楼地面、墙面相应部位做好暗埋水、电、暖管线区域标识和标高测定定点标识，配电控制箱（盘）电气回路标识等。

**（二）施工单位申请分户验收。**施工单位自检合格后向监理单位提交书面申请（附表1），经监理单位审核通过后报送建设单位。

**（三）建设单位组织验收。**建设单位组织相关人员，按照预先制定的《住宅工程质量分户验收方案》配备必要的检查工具、检测仪器，开展验收工作。

分户验收以实体测量、观感目测等方式为主，辅以功能性检测手段，应逐户、逐间进行记录，对每户存留5至10张照片资料。照片资料应清晰体现验收时间、楼栋编号、房屋编号、参验人员等。

**（四）质量问题处置。**对分户验收过程中发现的质量问题，验收小组应书面通知责任单位整改，对整改问题的描述应清晰、准确，有定量数据。质量问题全部整改完成并经监理单位或建设单位确认后，方可认定该户房屋分户验收合格。验收小组应留存质量问题整改前后的对比照片。

**（五）形成验收结果。**建设单位应按要求对分户验收记录进行质量信息公示，将《住宅工程质量分户验收记录》张贴于户内醒目位置，并作为《住宅工程质量保证书》的附件。鼓励建设单位将分户验收记录制作成二维码等形式，便于购房人通过手机扫码等方式查看、留存。

第八条 《住宅工程质量分户验收方案》应明确分户验收的具体程序、标准、成员等。

分户验收小组由建设单位项目负责人及专业技术人员、监理单位项目总监理工程师及专业监理工程师、施工单位项目技术(质量)负责人等人员组成，建设单位项目负责人为分户验收小组组长。

鼓励建设单位邀请部分业主代表或委托有资质的第三方专业机构、社会力量参与验收。试点投保工程质量保险的住宅工程，鼓励受委托的工程质量保险风险管理(TIS)机构参与分户验收。

第九条 分户验收内容主要包括但不限于以下内容：

**（一）主体结构阶段的分户验收内容**

1.楼地面、墙面和天棚混凝土观感质量；

2.装配式构件安装观感质量；

3.二次围护结构观感质量；

4.室内主要空间尺寸偏差；

5.室内水电安装预留预埋观感质量。

**（二）工程竣工验收前分户验收内容**

1.室内空间、构件尺寸；

2.楼地面、墙面和天棚面层质量；

3.门窗安装质量；

4.防水工程质量；

5.建筑节能工程质量；

6.给排水、采暖系统安装质量；

7.室内电气工程安装质量；

8.栏杆、护栏等强制性条文规定的安全防护设施设置与安装质量；

9.吊顶、隔断、墙面饰面、楼地面饰面、门窗、木作、厨卫、电气、消防、安防、智能化工程等其它内容。

第十条 每套住宅验收完毕，建设或监理单位负责据实填写《住宅工程质量分户验收记录》（附表2），住宅工程中实际存在的检查子项均不得甩项、漏项；分户验收合格后，监理单位按单位工程汇总分户验收情况，填写《住宅工程质量分户验收情况汇总表》（附表3），对本阶段分户验收作出结论。各方参验人员应在分户验收记录及汇总表上签字确认，其中总监理工程师、施工单位项目经理还应加盖个人执业印章，《住宅工程质量分户验收情况汇总表》应加盖公章。

《住宅工程质量分户验收情况汇总表》一式4份，建设、监理、施工单位分别留存1份，另1份报送工程质量监督机构。分户验收记录应纳入工程竣工验收档案。

第十一条对依法纳入监督范围的住宅工程，工程质量监督机构应加强分户验收监督管理，应将分户验收监督抽查纳入计划，并作为重点监督内容。分户验收合格后，由建设单位向工程质量监督机构申请分户验收监督抽查。

**（一）抽查分户验收程序、资料。**重点抽查分户验收的人员资格、人员配备是否符合要求，分户验收方案是否落实，验收小组提出的质量问题是否整改闭合，分户验收记录和汇总表中的签字、盖章是否齐全等。

**（二）抽查现场实体质量。**加强对分户验收工作的监督抽查，开展分户验收结果比对性复核。现场实体质量监督抽查时，每个单位工程随机抽查不少于5户，每种户型至少抽查1户，且顶层、底层各至少抽查1户；进行比对性复核不少于3户。对于群体工程可以适当减少抽查和比对性复核样本，但总量不得少于10户，每种户型抽查不应少于1户，且顶层、底层各不少于1户。工程质量监督机构可对分户验收监管实施差异化管理。

**（三）分户验收监督抽查结果处置。**工程质量监督机构发现工程质量达不到验收规范要求、安全和使用功能不满足要求、相关单位在分户验收中弄虚作假等情况，应责令整改。必要时，应要求建设单位重新组织分户验收。

第十二条 工程质量监督机构要求重新组织的分户验收应实施“提级验收”，由项目建设、施工、监理等单位上一级分管技术质量的负责人参加分户验收或现场驻点督导。

第十三条 省厅将分户验收监管工作纳入对各级工程质量监督机构工作考核范围。

第十四条鼓励有关部门、单位探索开发住宅工程质量分户验收管理信息系统，运用信息化方式加强分户验收管理，提高分户验收工作效率和工作质量。

各地可结合实际制定分户验收实施细则，但不能简化程序或降低标准。

第十五条本办法由省住房和城乡建设厅负责解释。

第十六条本办法自发布之日起施行。原《湖北省住宅工程质量分户验收管理暂行规定》自本办法发布之日废止。

附表：1. 《住宅工程质量分户验收申请表》

2. 《住宅工程质量分户验收记录》

3. 《住宅工程质量分户验收情况汇总表》

附表：1

**住宅工程质量分户验收申请表**

|  |  |
| --- | --- |
| 单位工程名称 |  |
| 致 （建 设 单 位）： 我方已按设计和合同约定的工作内容完成 工程，住宅实体质量经自检合格，已达到住宅工程质量分户验收条件，请组织 □主体结构阶段 □竣工验收阶段分户验收。 项目负责人：  施工单位项目部（章）  年 月 日 |
| 监理单位意见：  经核查，该工程已达到/未达到住宅工程质量分户验收条件，□同意 □不同意 申请验收。  项目总监理工程师：  监理单位项目部（章）  年 月 日 |

附表：2

**住宅工程质量分户验收记录表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 工程名称 |  | 房（户）号 |  |
| 建设单位 |  | 监理单位 |  |
| 施工单位 |  |
| **主体结构阶段分户验收记录** |
| 序号 | 验收项目 | 主 要 验 收 内 容 | 检 查 方 法 | 验 收 标 准 | 验 收 记 录 |
| 1 | 结构外观 | 梁、墙、柱、板等混凝土构件外观质量 | 观察检查 | 不得出现露筋、蜂窝麻面、开裂等外观质量缺陷；钢筋保护层厚度按设计要求 |  |
| 二次结构外观质量 | 构造符合要求，不得出现露筋、蜂窝麻面、开裂、通缝、破砖等外观质量缺陷；钢筋保护层厚度按设计要求 |  |
| 装配式建筑构件外观质量 | 观察检查、尺量 | 外观质量不应有一般缺陷；灌浆部位表面平整、饱满；预制构件与现浇结构件连接部位的表面平整度应符合要求 |  |
| 顶砌、孔洞等渗漏风险 | 观察检查 | 砌体顶砌灰缝均匀、标高到位；空调孔洞坡度按设计要求；应该封堵的洞口均已封堵，且洞口周围无明显裂缝、渗漏等 |  |
| 2 | 室内空间、构件尺寸 | 室内净高 | 使用激光测距仪或钢卷尺等进行测量。偏差为实测值与推算值之差；极差为实测值中最大值与最小值之差。 | 最大负偏差不超过20mm，极差不超过20mm |  |
| 室内净开间 | 极差不超过20mm，且不超过垂直长度的0.5% |  |
| 构件截面尺寸 | 柱、梁、板、墙等构件截面尺寸偏差不超过+10mm，-5mm |  |
| 轴线位置 | 水笔、卷尺、墨线等 | 柱、梁、墙等构件轴线位置偏差不超过8mm |  |
| 垂直度、平整度 | 靠尺、激光准直仪等 | 柱、墙等垂直度偏差不超过10mm，表面平整度偏差不超过8mm |  |
| 现浇楼板厚度 | 楼板厚度检测仪 | 按施工图设计文件 |  |
| 门窗洞口位置、高度、宽度 | 观察、尺量 | 按施工图设计文件 |  |
| **第一阶段分户验收结论：** | **○合格 ○不合格** |
| 建设单位 | 施工单位 | 监理单位 |  |
| 项目负责人：验收人员： 年 月 日 | 项目经理：(个人执业印章)验收人员： 年 月 日 | 总监理工程师：(个人执业印章)验收人员： 年 月 日 |  |
| **竣工验收阶段分户验收记录** |
| 序号 | 验收项目 | 主 要 验 收 内 容 | 检 查 方 法 | 验 收 标 准 | 验 收 记 录 |
| 1 | 楼地面、墙面、天棚面层 | 地面瓷砖或木地板等材料规格、型号及其他内容；楼地面是否空鼓、裂缝、破损 | 小锤轻击、观察检查 | 材料按设计要求；空鼓面积不超过400cm2；不得出现裂缝、破损 |  |
| 墙面、天棚是否空鼓、裂缝、脱层 | 无空鼓、脱层；距检查面1m处正视无裂缝和爆灰 |  |
| 卫生间地面排水坡度 | 观察检查 | 按设计要求，卫生间地面不得出现积水 |  |
| 墙饰面材料 | 观察检查 | 按设计要求 |  |
| 隔断制作与安装 | 观察检查 | 隔断的材料、造型、装饰线条及花饰等应按设计要求 |  |
| 吊顶外观及龙骨、吊杆 | 观察检查 | 吊顶的表面应该平整没有缝隙，起拱准确、颜色一致；龙骨和吊杆不得影响线路管道、设备的安装，且应做好防火和防腐处理 |  |
| 材料环保性能 | 检查材料标识、证书 | 按有关规定要求 |  |
| 2 | 门 窗 | 外窗台高度 | 钢尺检查,每个窗台不少于一处 | 窗台或落地窗防护栏杆距完成面高度不低于900mm且不得有负偏差 |  |
| 外窗是否渗漏 | 雨后或淋水后观察检查 | 外窗及周边无渗漏 |  |
| 门窗启闭 | 开启和关闭检查，手扳检查 | 开启灵活、关闭严密；分户门等不松动、不晃动；门窗开关方向正确，无异响 |  |
| 中空玻璃内是否有灰尘和水蒸气，安全玻璃3C标识 | 观察检查 | 中空玻璃内外洁净；应使用安全玻璃的不得使用非安全玻璃 |  |
| 门窗锁、门窗边框垂直度平整度、门窗框的填缝条是否填嵌饱满 | 钢尺、吊绳、观察检查 | 门窗锁完好；门窗框架平整光滑，与墙壁的接缝紧密，填嵌饱满，且正、侧面垂直度偏差不超过2mm |  |
| 门窗气密性能、水密性能和抗风压性能；高层金属窗防雷连接节点 | 检查性能检验报告或现场观察检查 | 性能良好，不得出现渗水；防雷连接节点按设计要求 |  |
| 门窗材料、规格型号及其他内容 | 观察检查 | 按设计要求 |  |
| 3 | 防水工程 | 屋面是否渗漏 | 查看雨后或蓄水试验检查记录，或现场观察检查 | 无渗漏、无积水 |  |
| 厨房、卫生间、阳台等有防水要求的地面是否渗漏 | 查看蓄水记录；或现场蓄水24小时后放水，最小蓄水深度不得小于20mm | 无渗漏、排水顺畅 |  |
| 窗台压坡坡度 | 观察检查 | 窗台应由内向外找坡，坡度按设计要求 |  |
| 设备平台 | 观察检查 | 空调机位等设备平台排水坡度按设计要求 |  |
| 外墙是否渗漏 | 查看雨后或现场淋水检验记录；或现场观察检查 | 无渗漏、滴水线无爬水 |  |
| 防水层高度、防水涂料型号等 | 尺量、检查材料证书、现场观察检查 | 按设计要求 |  |
| 4 | 建筑节能保温 | 墙体、地面、门窗节能 | 检查节能检测报告或观察检查 | 按设计要求 |  |
| 采暖供热系统节能 | 检查节能检测报告或观察检查 | 按设计要求 |  |
| 配电与照明系统节能 | 检查节能检测报告或观察检查 | 按设计要求 |  |
| 固定措施 | 观察检查 | 保温材料与基层及各构造层之间的粘结或连接必须牢固。粘结强度和连接方式应按设计要求 |  |
| 5 | 水暖安装 | 管道及阀门是否渗漏 | 查看管道试水记录或试水检查 | 给水、排水、采暖管道、卫生器具、阀门、水表等接口无渗漏 |  |
| 管道是否堵塞 | 查看通球检查记录或现场进行通球检查 | 给水、排水、采暧管道无堵塞 |  |
| 管道坡度 | 尺量、观察检查 | 排水管道、暖气片管道等坡向、坡度正确 |  |
| 安装固定 | 观察检查 | 给水、排水、采暖管道、卫生器具、阀门、水表等安装固定牢固，支架间距位置符合要求 |  |
| 地漏水封 | 尺量检查 | 地漏水封深度不小于50mm |  |
| 空调、新风(换气)系统 | 设备试运行记录或现场观察检查 | 系统运行正常；室内的管道接口不得出现水珠 |  |
| 控制箱配置 | 观察检查 | 按设计要求 |  |
| 卫生洁具、卫浴配件、暖气片、管材、地漏、开关等材料的规格、型号及其他内容 | 观察检查 | 按设计要求 |  |
| 6 | 电气安装 | 插座相序、接地 | 使用“漏电开关测试仪”逐个检查 | “漏电开关测试仪”无接错显示 |  |
| 户内配电箱（盘） | 观察和开、关触电保护器 | 照明配电箱（盘）内配线整齐，回路编号齐全，标识正确；箱（盘）内开关动作灵活可靠 |  |
| 灯具安装的位置、数量 | 观察检查 | 按设计要求 |  |
| 照明试验 | 通电检查 | 照明系统通电试运行正常 |  |
| 开关、插座 | 逐个尺量、观察检查 | 开关插座型号、高度、位置、数量、接线应按设计要求；开关、插座全部都能够正常使用 |  |
| 用电器安装是否牢固 | 观察检查 | 用电器安装牢固 |  |
| 厨房、客厅、卫生间等位置用电器的规格、型号及其他内容 | 观察检查 | 按设计要求 |  |
| 等电位 | 观察检查 | 等电位联结的范围形式、方法、部位及联结导体的材料和截面积应按设计要求 |  |
| 7 | 栏杆 | 楼梯扶手高度及垂直杆件净距等 | 钢尺测量,每片栏杆不少于一处 | 阳台、临空处栏杆不低于1.10米；栏杆离楼面或屋面0.1m高度内不宜留空；楼梯扶手高度不应小于0.9m，楼梯栏杆垂直杆件净距不应大于0.11m，不得有负偏差 |  |
| 栏杆、扶手外观质量 | 观察检查 | 栏杆不得有明显锈迹、裂痕、翘曲或破坏；型号、材质等按设计要求 |  |
| 防攀爬措施 | 观察检查 | 栏杆应防止攀登，楼梯栏杆垂直杆件间净距不应大于0.11m。楼梯井净宽大于0.11m时，必须采取防止儿童攀滑的措施 |  |
| 安装牢固 | 观察检查 | 栏杆和扶手安装预埋件的数量、规格、位置以及栏杆与预埋件的连接节点应按设计要求 |  |
| 护栏玻璃 | 观察检查3C安全标识，游标卡尺测量 | 必须使用钢化玻璃或钢化夹层玻璃，厚度不应小于12mm，当临空高度超过5m时，必须采用钢化夹层玻璃 |  |
| 8 | 智能化工程 | 户内信息箱 | 观察检查 | 箱内语音、数据、有线电视等管线设置合理，接口齐全 |  |
| 弱电线缆型号、布线、安装等 | 观察检查 | 弱电线缆型号按设计要求；布线合理，每个数据终端都有单独线缆支持；线缆与信息插座面板连接可靠，与墙面贴合严密 |  |
| 家庭自动报警系统、智能家居系统、楼宇对讲系统等 | 检查系统试运行记录或现场观察检查 | 按设计要求配备齐全、系统运行正常 |  |
| 有线电视、电话、信息网络等 | 观察检查 | 终端插座面板规格、型号、安装位置等应按设计要求；传输导线信号应畅通，接线应正确 |  |
| 9 | 细部工程 | 窗帘材质、尺寸、轨道等 | 观察检查 | 材质、尺寸按设计要求；窗帘轨道无脱落现象 |  |
| 储物柜、橱柜等木作工程 | 观察检查 | 外观无明显的划伤、损伤、变形等；启闭正常，无异常晃动和异响；木材按设计要求 |  |
| 10 | 其他 | 排水通气管、烟道设置及附件 | 全数观察检查 | 止回阀、防火阀按规定安装，排水通气管、屋面烟道出屋面高度符合设计及规范要求。 |  |
| …… |  |  |  |
| **第二阶段分户验收结论：** | **○合格 ○不合格** |
| 建设单位 | 施工单位 | 监理单位 | 物业单位、购房人 |
| 项目负责人：验收人员：年 月 日 | 项目经理：(个人执业印章)验收人员： 年 月 日 | 总监理工程师：(个人执业印章)验收人员： 年 月 日 | 验收人员： 年 月 日 |

注：1.此表以上参加分户验收单位和购房人各一份，已选定物业单位的在相应栏签认。

2.施工单位项目负责人、总监理工程师需签字并加盖个人注册执业印章。

3.验收过程中可根据户型、装修配置等特点增加验收项目。

附表：3

**住宅工程质量分户验收情况汇总表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 单位工程名称 |  | 建设单位 |  |
| 施工单位 |  | 监理单位 |  |
| 结构/层数 |  | 建筑面积（m²） |  | 总户数 |  | 交付标准 | □非全装修 □全装修 |
| 主体结构阶段分户验收情况 |  年 月 日至 年 月 日，由 （建设单位）、 （施工单位）、 （监理单位）等单位在本工程主体结构验收合格后组织了主体结构分户验收。验收组成员：组长 ，副组长 ，组员 。共验收 户，形成《住宅工程质量分户验收记录》 份；其中：一次验收合格 户，整改后验收合格 户，验收不合格的 户。（如果有不合格，需要明确如何处理） |
| 竣工验收阶段分户验收情况 |  年 月 日至 年 月 日，由 （建设单位）、 （施工单位）、 （监理单位）等单位在本工程竣工验收前组织了竣工验收阶段分户验收。验收组成员：组长 ，副组长 ，组员 。共验收 户，形成《住宅工程质量分户验收记录》 份；其中：一次验收合格 户，整改后验收合格 户，验收不合格的 户。（如果有不合格，需要明确如何处理） |
| 验收结论 | **○合格 ○不合格** |
| 建设单位 | 施工单位 | 监理单位 |
| （单位公章）项目负责人：验收人员：年 月 日 | （单位公章）项目经理：验收人员： 年 月 日 | （单位公章）总监理工程师：验收人员： 年 月 日 |

注：1.此表一式四份，建设单位、施工单位、监理单位、监督机构各存档一份。