附件

**陕西省住宅工程质量分户验收管理办法**

第一条 为加强住宅工程质量管理，落实参建各方主体质量责任，保障工程主体结构安全和主要使用功能，减少工程质量常见问题，全面提升住宅工程质量品质，根据《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《陕西省建设工程质量和安全生产管理条例》，以及国家现行有关通用规范、验收规范标准，结合全省实际，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和设计文件等，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 全省行政区域内，新建、改建、扩建住宅工程质量分户验收及其监督管理，适用本办法。

第四条 县级以上住房城乡建设行政主管部门对本行政区域内住宅工程质量分户验收工作实施监督管理，其所属的建设工程质量安全监督机构依法负责具体工作。

第五条 严格落实建设单位首要责任和勘察、设计、监理、施工单位主体责任。建设单位是分户验收第一责任主体，负责组织实施分户验收和质量问题处理。建设单位项目负责人在工程建设过程中和建筑物设计使用年限内，依法依规对工程质量承担全面责任。

第六条 分户验收的依据为国家工程质量验收规范和本省现行有关规定、技术标准，经审查合格的施工图设计文件以及工程合同等。

分户验收应具备下列条件：

（一）已完成设计和合同约定的工作内容；

（二）主要使用功能项目抽查结果均符合要求；

（三）有关安全和主要使用功能检测资料完整，工程质量控制资料完整；

（四）所含分部（子分部）、分项工程质量验收均合格；

（五）法律法规、规章等规定的其他条件。

第七条 全装修住宅工程，是指交付使用前，套内和公共部位的所有装饰面、设备管线及开关插座等全部装修并安装完成，厨房和卫生间的基本设施安装到位的住宅工程。

全装修《住宅工程质量分户验收方案》分两个阶段，一阶段为装修前施工工作量基本完成，毛坯交付组织装修前分户验收，整理验收资料；二阶段为全装修完成后，工程竣工验收前组织分户验收。一、二阶段分户验收资料汇总归档。

第八条 分户验收包括户内验收和公共部位验收：

（一）户内验收内容包括：

1.地面、墙面和顶棚质量；

2.门窗工程质量；

3.栏杆、护栏质量；

4.防水工程质量；

5.室内主要空间尺寸；

6.给水排水与采暖工程质量；

7.室内电气工程质量；

8.通风与空调工程质量；

9.建筑节能工程质量；

10.按照有关技术标准、规定，应当验收的其他内容。

全装修住宅工程户内验收除上述项目外，还应包括工程涉及的吊顶工程、轻质隔墙工程、墙饰面工程、楼地面饰面工程、涂饰工程、细部工程、厨房工程、卫浴工程、智能化工程、室内环境污染控制等。

（二）公共部位验收内容包括：

外墙面施工质量；楼（电）梯、通道、地下室等公用部分的安全和使用功能；户外安装工程；建筑节能施工质量等。

第九条 分户验收程序及要求

（一）分户验收程序：

1.住宅工程开工前，建设单位应组织施工、监理单位编制《住宅工程质量分户验收方案》。

2.施工总承包单位向建设单位提交分户验收申请。

3.建设单位组织相关单位，成立分户验收工作小组（详见附件1：《分户验收工作人员组成一览表》），实施分户验收工作。

4.分户验收合格的，由建设、施工、监理等单位分别在《住宅工程质量分户验收表》上按照规定签字、盖章确认。

（二）分户验收相关要求

《住宅工程质量分户验收方案》经建设单位项目负责人审核同意后实施，并分别纳入施工组织设计、监理规划管理。

《住宅工程质量分户验收方案》应包括验收单位各方职责和义务、验收小组成员分工、验收依据、验收内容、检查部位（应在施工图纸上注明）、检查方法、仪器设备配置(应注明仪器型号、规格、校准有效期)、不合格项的处理措施、争议解决办法等内容；分户验收应全过程留痕，留存影像资料，建立分户验收“一户一档”电子档案。

应根据项目技术特点、建设规模，合理配置验收工作小组人员。全装修前户内分户验收、全装修户内分户验收都必须逐户、逐间、逐项进行，分户验收应留存影像资料。发现工程观感质量和使用功能不符合规范或设计文件要求的，分户验收小组应当书面要求施工单位整改，整改后应重新组织分户验收。项目经理、总监理工程师还应当加盖个人执业注册章。对重新组织分户验收合格的，在出具《住宅工程质量分户验收表》时，应附上其重新组织分户验收前的分户验收记录及整改复查记录。验收合格后建立“一户一档”电子档案。

从事全装修的设计、施工、监理等单位必须依法取得建设行政主管部门颁发的相应资质证书。全装修住宅工程，应实现购房合同规定的相关内容，否则不得组织分户验收。鼓励建设单位采用定期开展业主开放日活动或在交付时向业主推送分户验收影像资料、验收记录二维码等方式，告知分户验收实施过程和结果。

第十条 监督机构应对分户验收情况实施监督抽查。建设单位应提前5个工作日，将《住宅工程质量分户验收汇总表》、分户验收“一户一档”电子档案等，提交监督机构。建设单位应提前一天将随机抽中的待检楼栋和楼层中有防水要求的房间、屋面蓄水，给水承压管道（含暖气）带压，并做好外墙淋水试验准备。

监督机构现场随机抽查，确定验收房号。抽查数量：每种户型至少抽1户，且总户数不少于10户；总户数少于10户的，全数检查；其中顶层、底层至少各抽查2户。当发现存在违反工程建设强制性条文、使用安全和主要使用功能等重大质量问题的，监督机构应当终止监督抽查，要求建设单位整改。同时，提高监督抽查比例，要求重新组织分户验收和提高验收组成员级别，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。监督人员应将检查的时间、地点、内容、发现的问题及其处理情况，写入监督记录。

住宅工程分户验收不合格的，建设单位不得组织单位工程竣工验收，监督机构不得出具工程质量监督报告。

第十一条 分户验收资料应由施工单位整理、组卷，由建设、施工单位归档保存，存档期限自工程竣工验收合格之日起，不应少于10年。分户验收资料应包括以下内容：

（一）分户验收方案（含分户验收小组成员组成）；

（二）对非全装修、全装修住宅工程，户内分户验收记录分别如下：

对非全装修住宅工程：

1.《（非全装修）住宅工程质量分户验收表（户内）》（附件2）；

2.《住宅工程质量分户验收表（公共部位）》（附件5）；

3.《住宅工程质量分户验收汇总表》（附件6）；

4.分户验收过程中的《整改通知单》及责任方的整改报告等其他分户验收资料。

对全装修住宅工程：

1.《（全装修前）住宅工程质量分户验收表（户内）》（附件3）；

2.《（全装修）住宅工程质量分户验收表（户内）》（附件4）；

3.《住宅工程质量分户验收表（公共部位）》（附件5）；

4.《住宅工程质量分户验收汇总表》（附件6）；

5.分户验收过程中的《整改通知单》及责任方的整改报告等其他分户验收资料。

第十二条 建设单位在单位工程竣工验收前，应将《住宅工程分户验收方案》《住宅工程质量分户验收汇总表》（附件6）《住宅工程质量投诉处理承诺书》（附件7）等，报送负责监督该工程的监督机构备案。

第十三条 住宅工程交付使用时，建设单位应将《住宅工程质量分户验收表（户内）》作为《住宅工程质量保证书》的附件。对全装修住宅工程，还应附《（全装修前）住宅工程质量分户验收表（户内）》《（全装修）住宅工程质量分户验收表（户内），一同交给业主，并粘贴在每套住宅入户显著位置。

建设单位应在《住宅工程质量保证书》中注明以下事项：

（一）建设单位法定代表人（或者负责质量问题处理的受委托人）姓名、电话以及办公地点；

（二）物业公司名称、电话；

（三）工程质量保修范围和保修期限；

（四）工程质量保修处理流程和时限。

第十四条 住宅工程竣工验收前，应在建筑物的明显部位镶刻《永久性责任标牌》（附件8），接受社会监督。标牌由建设单位制作、安装。监督机构在监督工程竣工验收时，发现标牌不符合规定的，应当要求改正。标牌保存年限应为建筑物的设计使用年限。

第十五条 本办法自2024年9月30日起施行，至2029年9月30日自行废止，有效期5年。

附件：1.分户验收工作人员组成一览表

2.（非全装修）住宅工程质量分户验收表（户内）

3.（全装修前）住宅工程质量分户验收表（户内）

4.（全装修）住宅工程质量分户验收表（户内）

5.住宅工程质量分户验收表（公共部位）

6.住宅工程质量分户验收汇总表

7.住宅工程质量投诉处理承诺书

8.永久性责任标牌

附件1

**分户验收工作人员组成一览表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 参加单位 | 主要责任人 | 职 务 | 其他验收人员 | 备 注 |
| 1 | 建设单位 | 项目负责人 | 组长 | 各专业技术人员 | 验收全部内容 |
| 2 | 监理单位 | 总监理工程师 | 副组长 | 各专业监理工程师 | 验收全部内容 |
| 3 | 施工总承包单位 | 项目负责人 | 副组长 | 项目技术负责人、项目技术、质量专业人员等 | 验收全部内容 |
| 4 | 分包单位 | 项目负责人 | —— | 专业技术质量负责人 | 参加分包项目质量分户验收 |
| 5 | 物业公司 | 工程部门负责人 | 副组长 | 专业技术人员等 | 已选定物业单位 |

附件2

**（非全装修）住宅工程质量分户验收表（户内）**

验收日期： 年 月 日 共 页，第 页

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 工程名称 |  | 房（户）号 |  幢 单元 室 |
| 序号 | 验收项目 | 检查内容 | 验收结论及记录 |
| 1 | 门窗工程 | 窗台高度、渗水、门窗启闭、玻璃层数、安全玻璃认证标识 |  |
| 2 | 楼地面、墙面和顶棚 | 表面平整度，楼地面裂缝、空鼓，墙面和顶棚爆灰、空鼓、裂缝，装饰图案、缝格、色泽、表面洁净 |  |
| 3 | 防水工程 | 屋面等坡向、渗漏水，外墙渗漏水，卫生间、阳台等有防水要求的地面渗漏水 |  |
| 4 | 栏杆 | 栏杆高度、竖杆间距、安装牢固、防攀爬措施、栏杆玻璃 |  |
| 5 | 给排水工程 | 管道渗漏、堵塞、坡度，安装固定、地漏水封、安装位置 |  |
| 6 | 电气工程 | 插座相序、接地，开关、插座位置，户内配电箱（盘），照明试验，等电位 |  |
| 7 | 建筑节能 | 保温层厚度、固定措施 |  |
| 8 | 其它 | 烟道、通风道、墙面空调孔 |  |
| 9 | … |  |  |
| 综合验收结论 | 验收小组已按有关规定，对该户的工程质量进行验收，验收结论为：* **合格**
* **整改后合格**（整改内容记录见附件）
 |
| 建设单位 | 监理单位 | 施工总承包单位 | （其他责任）单位 |
| 验收人：项目负责人：（单位公章）年 月 日 | 验收人（专业监理工程师）：总监理工程师：（单位公章）年 月 日 | 验收人（质量员）：项目技术负责人：项目负责人（项目经理）：（单位公章）年 月 日 | 验收人（质量员）：项目负责人（项目经理）：（单位公章）年 月 日 |
| 物业公司（如选定） |
| 验收人：工程部门负责人：（单位公章）年 月 日 |

注：1.此表一式六份，在入户内显著位置粘贴一份，建设、监理、施工、物业、业主各一份；

2. 项目经理、总监理工程师需签字并加盖个人注册执业印章。

附件3

**（全装修前）住宅工程质量分户验收表（户内）**

验收日期： 年 月 日 共 页，第 页

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 工程名称 |  | 房（户）号 | 幢 单元 室 |
| 序号 | 验收项目 | 验收内容 | 分户交接工作界面 | 验收记录及结论 |
| 工作量要求 | 完成情况 |
| 1 | 楼地面、墙面和顶棚 | 裂缝、空鼓、脱层、地面起砂、墙面爆灰、地面基层平整度 | 1.内墙面抹灰完成。 |  |  |
| 2.顶棚抹灰完成。 |  |
| 3.地面基层完成。 |  |
| 2 | 门窗 | 窗台高度、渗漏、门窗开启、安全玻璃标识、外门窗划痕、损伤 | 1.外门窗安装完成；2.性能检测合格。 |  |  |
| 3 | 栏 杆 | 栏杆高度、竖杆间距、防攀爬措施、护栏玻璃 | 栏杆安装完成。 |  |  |
| 4 | 防水工程 | 屋面渗漏、卫生间等防水地面渗漏、外墙渗漏 | 1.屋面、外墙面（含阳台等）已完成，防水地面防水层施工完成；2.蓄水、泼水试验合格。 |  |  |
| 6 | 电气工程 | 管线、位置及数量 | 配电箱、管线敷设等安装完成。 |  |  |
| 7 | 给排水工程 | 管道渗漏、坡向、排水管道通水灌水、给水管道试压、高层阻火圈（防火套管）设置、地漏水封 | 1.排水管道、给水管道敷设完毕；2.各项功能性检测合格。 |  |  |
| 8 | 其它 | 烟道设置及附件 | 烟道及附件安装完毕。 |  |  |
| 9 | … |  |  |  |  |
| **验收结论：** |
| 建设单位 | 监理单位 | 施工总承包单位 | （装修）分包单位 |
| 验收人：项目负责人：（单位盖章）年 月 日 | 验收人（ 专业监理工程师）：总监理工程师：（单位盖章）年 月 日 | 验收人（质量员）：项目技术负责人：项目负责人（ 项目经理）：（单位盖章） 年 月 日 | 验收人（质量员）：项目负责人（项目经理）：（单位盖章）年 月 日 |

注：交接验收中增加或不包含的验收项目应在验收记录中增加或删除。

附件4

**（全装修）住宅工程质量分户验收表（户内）**

验收日期： 年 月 日 共 页，第 页

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 工程名称 |  | 房（户）号 |  幢 单元 室 |
| 序号 | 验收项目 | 验收子分项 | 验收结论及记录 |
| 1 | 防水工程 | 楼（地）面孔洞封堵工程、水泥砂浆找平层与保护层工程、涂膜（卷材）防水工程 |  |
| 2 | 门窗工程 | 门窗玻璃、门窗型材，木门工程 |  |
| 3 | 吊顶工程 | 暗龙骨吊顶工程、明龙骨吊顶工程 |  |
| 4 | 轻质隔墙工程 | 砌块隔墙、板材隔墙等、骨架隔墙、玻璃隔墙工程 |  |
| 5 | 墙饰面工程 | 饰面砖工程、饰面板工程、裱糊钸面工程、软包工程、玻璃板饰面工程 |  |
| 6 | 楼地面饰面工程 | 木地板工程、块材地板工程、地毯工程 |  |
| 7 | 涂饰工程 | 水性涂料涂饰工程、溶剂性涂料涂饰工程 |  |
| 8 | 细部工程 | 储柜，窗帘盒、窗台板和散热器罩，门窗套，栏杆、扶手，装饰线条及花饰，隔断，地暖分水器阀检修口、强弱电箱检修门制作与安装工程 |  |
| 9 | 厨房工程 | 厨柜、厨房设备、厨房配件工程 |  |
| 10 | 卫浴工程 | 卫生洁具、淋浴间、整体卫生间、卫浴配件工程 |  |
| 11 | 电气工程 | 分户配电箱、室内布线、电气开关插座、照明灯具工程 |  |
| 12 | 智能化工程 | 有线电视、电话网络、对讲门禁、家庭自动报警系统、智能家居系统工程 |  |
| 13 | 给水排水与采暖工程 | 给排水工程、采暖工程 |  |
| 14 | 通风与空调工程 | 空调系统、新风系统（换气系统）工程 |  |
| 15 | 室内环境污染控制 | 室内环境污染控制、室内噪声控制 |  |
| 16 | 室内防火工程 | 防火门、防火堵料、电气设备及灯具 |  |

**（全装修）住宅工程质量分户验收（续）表（户内）**

验收日期： 年 月 日 共 页，第 页

|  |  |
| --- | --- |
| 综合验收结论 | 验收小组已按有关规定，对该户的工程质量进行验收， 验收结论为 ：* **合格**
* **整改后合格**（整改内容记录见附件）
 |
| 建设单位 | 监理单位 | 施工总承包单位 | （装修）分包单位 |
| 验收人：项目负责人：（单位公章）年 月 日 | 验收人（专业监理工程师）：总监理工程师：（单位公章）年 月 日 | 验收人（质量员）：项目技术负责人：项目负责人（项目经理）：（单位公章）年 月 日 | 验收人（质量员）：项目负责人（项目经理）：（单位公章）年 月 日 |
| 物业公司（如选定） |
| 验收人：工程部门负责人：（单位公章）年 月 日 |

注：1.此表以上参加分户验收单位和业主各一份，并在入户内显著位置粘贴一份。

2.项目经理、总监理工程师需签字并加盖个人注册执业印章。

附件5

**住宅工程质量分户验收表（公共部位）**

验收日期： 年 月 日 共 页，第 页

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 工程名称 | 小区 幢 号 | 检查项目及部位 |  |
| 序号 | 验收项目 | 主要检查内容 | 验收记录及结论 |
| 1 | 屋面外立面 | 屋面防水，屋顶栏杆、女儿墙高度，屋面排气管及排烟道出气帽安装、高度；雨水管道及雨水斗；门窗质量；墙面抹灰、涂饰质量，裂缝、空鼓、脱落情况，窗角斜裂缝；雨棚及室外配件 |  |
| 2 | 地下室底层车库 | 墙面抹灰、涂饰质量、地坪浇筑，裂缝、空鼓、脱落情况；地下室渗漏等 |  |
| 3 | 楼（电）梯通道、走廊 | 楼地面面层质量，抹灰、涂料质量，楼梯踏步、梯段及平台净宽，电梯候梯厅深度、电梯门净宽，高层疏散外门及通道宽度，公用走道净高，栏杆、扶手及安装质量，邮政信报箱安装等 |  |
| 4 | 户外安装工程 | 配电箱（盘）内检查试验，避雷系统，给水系统及消防设备，水泵等震动噪音，排水管道安装，电气安装，通球试验，蓄水试验等 |  |
| 5 | 建筑节能 | 对照图纸检查施工质量是否符合建筑节能设计和验收规范要求 |  |
| 综合验收结论 | 验收小组已按有关规定，对此公共部位进行验收，结论为：* **合格**
* **整改后合格（整改内容记录见附件）**
 |
| 建设单位 | 监理单位 | 施工总承包单位 | （其他责任）单位 |
| 项目负责人：验收人：（单位公章）年 月 日 | 总监理工程师：验收人（专业监理工程师）：（单位公章）年 月 日 | 项目负责人（项目经理）：项目技术负责人：验收人（质量员）：（单位公章）年 月 日 | 项目负责人（项目经理）：验收人（质量员）：（单位公章）年 月 日 |
| 物业公司（如选定） |
| 工程部门负责人：验收人：（单位公章）年 月 日 |

注：1.公共部位检查单元划分：每个单元的外墙为一个检查单元；各单元每层楼（电）梯及上下梯段、通道（平台）为一个检查单元；地下室（地下车库等大空间的除外）每个单元或各个分隔空间为一个检查单元。

2.此表以上参加分户验收单位各一份，并在本幢楼内公共部位显著位置粘贴一份。

3.项目经理、总监理工程师需签字并加盖个人注册执业印章。

附件6

**住宅工程质量分户验收汇总表**

填表日期： 年 月 日 共 页，第 页

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 工程名称 |  |  楼结构形式及层数 |  | 面积 | ㎡ |
| 建设单位 |  | 施工单位 |  | 总户数 |  |
| 监理单位 |  | 开完工日期 | 年 月 日- 年 月 日 |
| 内容 | 验收情况 |
| 基本概况 | 根据《住宅工程质量分户验收管理办法》等要求，组织相关单位于 年 月 日- 年 月 日对本工程进行了分户验收。验收组成员：组长 ，副组长 ，组员 。 |
| 非全装修住宅 | 共验收 户，形成《（非全装修）住宅工程质量分户验收记录（室内）》 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）。 |
| 全装修住宅 | 共验收 户，形成《（全装修）住宅工程质量分户验收记录（室内）》 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）。 |
| 公共部位 | 共验收公共部位 个检查单元（其中外墙 个检查单元，楼（电）梯、通道 个检查单元，地下室 个检查单元），形成《住宅工程质量分户验收记录（公共部位）》 份；其中：验收合格 个检查单元，整改后验收合格 户，验收不合格的 个检查单元（如果有不合格，需要明确如何处理）。 |
| 验收结论 |  楼分户验收结论为：* **合格**
* **整改后合格**（需附整改情况说明）
 |
| 建设单位（单位公章）项目负责人：年 月 日 | 监理单位（单位公章）总监理工程师：年 月 日 | 施工单位（单位公章）项目负责人（项目经理）：年 月 日 | 物业公司（单位公章）负责人（经理）：年 月 日 |

注：1.此表以上参加分户验收单位各一份，一份由建设单位将此表同分户验收方案一同交工程质量监督机构备案；

2.项目经理、总监理工程师需签字并加盖个人注册执业印章。

附件7

**住宅工程质量投诉处理承诺书**

我单位承诺：该项目（ 住宅工程）交付使用后，对业主所提出的质量问题，我单位按《建设工程质量管理条例》《房屋建筑工程质量保修办法》《陕西省建设工程质量和安全管理条例》《陕西省住宅工程质量分户验收管理办法》《陕西省房屋建筑工程质量投诉处理导则》等要求，给予及时妥善处理，并保证质量投诉不出本小区。

同时，我单位会同有关单位成立了投诉处理小组，负责本住宅工程质量投诉工作。凡是由于我们工作失职、质量投诉处理不当或者其他不按照规定拖延维修，或者由于严重质量问题等造成业主信访的，本单位和本小组成员愿承担相应责任。

小组人员如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 姓名 | 单位 | 职位 | 联系电话 |
| 组长 |  | 建设单位 |  |  |
| 副组长 |  | 施工单位 |  |  |
|  | 装修单位 |  |  |
|  | 物业公司 |  |  |
| 成员 |  | 建设单位 |  |  |
|  | 施工单位 |  |  |
|  | 装修单位 |  |  |
|  | 物业公司 |  |  |

建设单位

 （单位公章）

 年 月 日

附件8

住宅工程建筑永久性标牌应镶刻在建筑的显著部位，采用耐久性材料制作。参见下图：

**永久性责任标牌**

（式样）

900mm

|  |
| --- |
| **工程名称**  ×××××××××**开工日期** ××××年××月××日**竣工日期** ××××年××月××日600mm**建设单位**  ××××××× **项目负责人** ×××**勘察单位**  ××××××× **项目负责人** ×××**设计单位**  ××××××× **项目负责人** ×××**施工单位**  ××××××× **项目经理** ×××**监理单位**  ××××××× **总监理工程师** ××× |