

广州市增城区住房和城乡建设局文件

增住建〔2024〕22号

关于印发《增城区住宅工程质量分户验收指南(试行)》的通知

各有关单位：

为进一步加强我区住宅工程质量管理，提高住宅工程质量总体水平，推动我区建筑业高质量发展，我局制定了《增城区住宅工程质量分户验收指南(试行)》，现予以印发，试行中遇到问题，请径向区住房和城乡建设局（区质安站）反映。

特此通知。

附件：增城区住宅工程质量分户验收指南(试行)

广州市增城区住房和城乡建设局

2024年2月23日

（联系人：赖备轶，联系电话：020-32820093）

附件：

增城区住宅工程质量分户验收指南

(试行)

第一条 为进一步加强我区住宅工程质量管理，落实住宅工程参建各方主体质量责任，提高住宅工程质量总体水平，根据《建设工程质量管理条例》《关于落实建设单位质量首要责任的通知》（建质规〔2020〕9号）《广东省住房和城乡建设厅关于印发房屋市政工程建设单位落实质量安全首要责任管理规定（试行）的通知》（粤建规范〔2022〕1号）《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市住宅工程质量提升专项行动工作方案的通知》（穗建质〔2023〕235号），以及国家和省、市有关施工质量验收规范标准等要求，结合我区实际，制定本指南。

第二条 本指南所称住宅工程质量分户验收（以下简称分户验收），是指工程竣工验收前，在住宅工程各检验批、分项、分部工程验收合格的基础上，建设单位组织施工、监理等单位依据国家和省、市有关工程质量验收规范标准、设计文件等，对每户住宅及相关公共部位的观感质量、主要使用功能和工程建设强制性标准的执行情况等进行检查验收，并出具验收合格证明的活动。

第三条 我区行政区域内，已取得合法手续的新建、改建、

扩建住宅工程质量分户验收工作，适用本指南。

第四条 分户验收的依据为国家和省、市现行有关工程建设技术标准、规范、规程，施工图设计文件等。

第五条 分户验收应具备以下条件：

（一）已完成设计和合同约定的全部工程内容，各分部工程（含节能分部工程）质量验收合格，符合规范和设计要求。

（二）施工单位已向建设单位提交工程竣工报告。

（三）各户套内分项工程具备以下质量验收条件：

（1）已完成套内设计和合同约定的工程内容；

（2）套内各分项工程质量验收合格；

（3）所涉及的套内工程质量技术资料完整；

（4）套内分项工程安全和功能检验资料及主要功能抽查记录均符合要求；

（5）水、电接通。

（四）国家和省、市住建行政主管部门规定的其他条件。

第六条 住宅工程质量分户验收项目：

（一）地面：空鼓，裂缝，渗水（有防水要求部位）及坡度（有排水要求部位）；

（二）墙面及顶棚：空鼓，裂缝，渗水（有防水要求部位）及起皮；

（三）门窗：开关灵活到位，与墙体间密封防水（有防水要求门窗），窗台、窗檐排水措施；

(四) 栏杆护栏：高度、竖杆间距及安装牢固；

(五) 给排水系统：入户给水管位置、标高，给水压力，卫生器具、盥洗器具安装位置和通水，检查口位置、标高；

(六) 电气系统：配电箱漏电保护，开关插座位置，开关插座接线及开关插座防水、防潮、防溅（有防护要求部位）；

(七) 室内主要空间尺寸：净开间及净高；

(八) 相关公共部位：公共走道净高及邮政信报箱；

(九) 有关合同中规定的其他内容。

第七条 分户验收时，要全面落实住宅工程参建各方主体和项目负责人的质量责任，特别要强化建设单位质量首要责任，以及监理、施工等单位的主体责任。

建设单位应当会同监理、施工、物业等有关单位，组建分户验收工作小组，由分户验收工作小组实施分户验收工作。分户验收工作小组应包括下列人员：建设单位项目负责人（组长）和专业技术人员，监理单位总监理工程师（副组长）和专业监理工程师，施工总承包单位项目负责人（副组长）、项目技术负责人、质量员，分包单位项目负责人、项目技术负责人等有关人员；已选定物业公司的，物业公司工程部门负责人（副组长）应当参与分户验收工作，各项目应根据工程的技术特点、建设规模合理配置验收工作小组人员。

第八条 分户验收程序

(一) 施工单位自检合格，向建设单位提出分户验收申请。

（二）建设单位核查分项、分部工程质量验收合格情况，牵头组织施工、监理等相关单位责任人共同制订《住宅工程质量分户验收方案》（表1），方案应包括工程概况、分户验收组的人员组成、验收依据、验收时间、验收前的准备工作、验收方式、住宅套内实体状况等内容；方案应经建设单位项目负责人审核同意后实施。

（三）开展分户验收。户内分户验收应当逐户、逐间、逐项进行，分户验收的各个关键环节留存影像资料，应包含该户户型图、验收人员举牌照片（含房号、时间等必要信息且必须保证与实际情况吻合）、验收过程照片，原则上每户验收过程照片不少于5张。并如实记录《住宅工程分户验收观感质量检查验收表》（表3）及《住宅工程质量分户验收现场实测记录表》（表4）中相关检查数据，验收合格后形成包含上述影像资料和验收表的该户“一户一档”电子档案。现场验收检测点位应根据毛坯交付或者装修交付住宅实际情况采用合理材质标记原始测点位置，便于原位复核。

（四）分户验收不合格情况的处理要求。分户验收发现不合格的问题，应作标签留痕，分户验收工作小组应当责成施工单位整改，整改后应重新组织分户验收。

分户验收主控项目应全数合格，一般项目合格率应达到90%以上；

分户验收不合格项按以下原则进行处理：

1. 经返工或返修后符合要求的，可予以验收；
2. 经有资质的检测机构检测鉴定能够达到设计要求的，可予以验收；
3. 经有资质的检测机构检测鉴定达不到设计要求、但经原设计单位核算认可能够满足安全和使用功能的，可予以验收；
4. 经返修或加固处理的分项、分部工程，满足安全及使用功能要求时，可按技术处理方案和协商文件的要求予以验收；
5. 经返修或加固处理仍不能满足安全或使用功能要求的，严禁通过验收。

（五）分户验收情况汇总。分户验收全部合格后，建设、施工、监理单位应统计汇总每户分户验收和公共部位分户验收情况，形成《住宅工程质量分户验收汇总表》（表2），相关负责人签字，其中施工项目经理、总监理工程师还应当加盖个人执业印章，汇总表应加盖各单位公章，并在每户住宅张贴《住宅工程质量分户验收标识牌》（附件1）。

第九条 分户验收资料管理：

（一）分户验收资料应包括以下内容：

1. 《住宅工程质量分户验收方案》（表1）；
2. 《住宅工程质量分户验收汇总表》（表2）；
3. 《住宅工程分户验收观感质量检查验收表》（表3）；
4. 《住宅工程质量分户验收现场实测记录表》（表4）；
5. 每户验收图片集（户型图、验收人员举牌（含房号、时

间等必要信息且必须保证与实际情况吻合)、验收过程等关键环节照片)。

(二) 本指南提及的表 1、表 2、表 3 及表 4 均为 2024 年 1 月《广东省房屋建筑工程竣工验收技术资料统一用表(2024 版)》中关于住宅工程分户验收用表,后续使用过程中表格存在修订更新的,按修订更新后的《广东省建筑工程竣工验收技术资料统一用表》执行。

(三) 分户验收资料由建设、施工单位各自归档保存一份完整资料(纸质版或电子版),存档期限自工程竣工验收合格之日起,不应少于 5 年。

第十条 在分户验收实施前,建设单位应将《住宅工程分户验收方案》报送工程质量监督机构;分户验收质量问题整改完成后,建设单位应当向工程质量监督机构申请分户验收监督抽查。

第十一条 分户验收监督抽查 5 个工作日内,建设单位应将《住宅工程质量分户验收汇总表》、分户验收“一户一档”档案资料等,提交工程质量监督机构。工程质量监督机构应对分户验收工作严格监督抽查,重点抽查验收的分项工程内容是否齐全及抽查实体工程质量,按每个单位工程随机抽取不少于 5 户,对照《住宅工程分户验收观感质量检查验收表》和《住宅工程质量分户验收现场实测记录表》检查实体质量。发现分户验收弄虚作假,存在违反工程建设强制性条文、不满足使用安全和主要使用功能等重大质量问题情况的,工程质量监督机构应当终止监督抽

查，责令建设单位整改。同时，提高监督抽查比例，责令重新组织分户验收和提高验收组成员级别，验收组组长由建设单位分管质量负责人担任，副组长分别由施工、监理等单位分管质量负责人担任。

第十二条 住宅工程质量分户验收不合格的，建设单位不得组织工程竣工验收。

第十三条 本指南未尽事项或与相关标准（规范）有冲突的，从其标准（规范）规定。

附件：1. 《住宅工程质量分户验收标识牌》

2. 《住宅工程质量分户验收方案》（表1）

3. 《住宅工程质量分户验收汇总表》（表2）

4. 《住宅工程质量分户验收现场实测记录表》（表4）

5. 《住宅工程分户验收观感质量检查验收表》（表3）

6. 住宅工程分户验收指引表（安全底线及观感）（推荐使用）

附件 1 《住宅工程质量分户验收标识牌》

住宅工程质量分户验收标识牌

工程名称				
房（户）号	栋 房号	验收时间	年 月 日	
已按分户验收要求对该户的主要使用功能和观感质量进行验收，验收结论为： 合格				
验收组 人员	组 长			
	建设单位			
	设计单位		监理单位	
	施工单位		物业管理 单 位	
维修联系电话				

附件 2 《住宅工程质量分户验收方案》（表 1）

住宅工程质量分户验收方案

GD-C3-541□□□

工程名称：_____

建设单位（公章）：_____

年 月 日

住宅工程质量分户验收方案

GD-C3-541/1□□□

单位（子单位）工程名称								
工程概况	结构形式			建筑面积			层数	
	栋号			总户数			装修情况	☐ 已装修 ☐ 未装修
	给水管道敷 设	☐ 至入户(总阀) ☐ 至配水点末端 ☐ 其他		排水管道敷 设	☐ 立管预留接口 ☐ 至洁具排水接口 ☐ 其他		建筑电气 线路敷 设	☐ 至户内配电箱 ☐ 至开关插座灯具 等末端 ☐ 其他
分户 验收 组人 员组 成	建设单位 (章)			项目 负责人			专业技 术人 员	
	监理单位 (章)			项目 总监			专业监 理工 程师	
	设计单位 (章)			土建设 计人 员			设备设 计人 员	
	施工单位 (章)			项目 负责人			项目技 术负 责人	
	专业分包 单位			项目 负责人			项目技 术负 责人	
	专业分包 单位			项目 负责人			项目技 术负 责人	
				项目 负责人			项目技 术负 责人	
验收 依据	国家现行的建筑工程施工质量验收规范、标准、省发布的有关工程质量管理规定和施工合同、设计文件							
验收 时间	年 月 日～ 年 月 日							
验收 前的 准备 工作	实测实量的 仪器和工具							
	蓄水试验部位	☐ 平屋面 ☐ 露台/ ☐ 阳台/ ☐ 厕浴间地面 ☐ 厨房地面						
	水电设备安装工程系 统开通情况	☐ 给排水系统 ☐ 建筑电气系统 ☐ 其他_____系统						
验收 方式	☐ 现场实测实量 ☐ 观感质量检查							

住宅工程质量分户验收方案（续）

分户 验收 项目	室内主要空间 尺寸	自然间	☐ 开间 ☐ 进深 ☐ 净高
	建筑地面、 墙面和顶棚	楼地面	☐ 空鼓 ☐ 裂缝 ☐ 渗水（有防水要求部位） ☐ 坡度（有排水要求部位）
		墙面	☐ 空鼓 ☐ 裂缝 ☐ 渗水（有防水要求部位） ☐ 起皮
		顶棚	☐ 空鼓 ☐ 裂缝 ☐ 渗水（有防水要求部位） ☐ 起皮
	门窗安装	窗	☐ 防脱落措施 ☐ 开关灵活到位 ☐ 与墙体间密封防水（有防水要求） ☐ 窗台、窗檐排水措施
		门	☐ 开关灵活到位 ☐ 与墙体间密封防水（有防水要求） ☐ 厨房、卫生间的门的下方应设进风固定百叶或留进风缝隙
	建筑外门窗节能	外遮阳	☐ 型式符合要求 ☐ 安装牢固 ☐ 其他
		☐ 其他	
	栏杆、护栏及安全玻璃 类型	☐ 高度 ☐ 竖杆间距 ☐ 安装牢固 ☐ 防攀爬措施 ☐ 玻璃的型号 规格颜色	
	落水口排水	厨房	☐ 排水不畅 ☐ 堵塞 ☐ 反坡 ☐ 其他
		厕浴间	☐ 排水不畅 ☐ 堵塞 ☐ 反坡 ☐ 其他
		阳台	☐ 排水不畅 ☐ 堵塞 ☐ 反坡 ☐ 其他
	给排水系统安装	☐ 入户给水管位置、标高 ☐ 给水压力 ☐ 卫生器具、盥洗器具安装位置和通水 ☐ 检查口位置、标高	
	建筑电气系统	☐ 配电箱漏电保护 ☐ 开关插座位置 ☐ 开关插座接线 ☐ 开关插座防 水、防潮、防溅（有防护要求部位） ☐ 局部等电位	
通风与空调	☐ 外墙预留孔洞 ☐ 抽油烟机排气 ☐ 卫生间排气		
智能系统工程	☐ 家居配线箱安装和配置 ☐ 对讲系统室内机的功能和性能		
公共部分	☐ 公共交通部分 ☐ 地下室及屋面部分 ☐ 无障碍及公共部位装饰装修		

注：本表一式五份，建设、监理、设计、施工各执一份，并在分户验收前7个工作日内向当地工程质量监督机构报送一份。

分户验收组组长：_____ 联系人：_____ 电话：_____

附件3《住宅工程质量分户验收汇总表》（表2）

住宅工程质量分户验收汇总表

GD-C3-545□□□

共 页，第 1 页

单位（子单位）工程名称								
工程概况	结构形式			建筑面积			层数	
	栋号			总户数			装修情况	☐ 已装修 ☐ 未装修
	给水管道敷设	☐ 至入户（总阀） ☐ 至配水点末端 ☐ 其他		排水管道敷设	☐ 立管预留接口 ☐ 至洁具排水接口 ☐ 其他		建筑电气线路敷设	☐ 至户内配电箱 ☐ 至开关插座灯具等末端 ☐ 其他
建设单位				监理单位				
施工单位				开完工日期		年 月 日 - 年 月 日		
内容		验收情况						
验收情况		根据住宅工程质量分户验收的有关规定，组织相关单位于 20____年____月____日—20____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：____。						
户内分户验收情况		共验收____户；其中：一次验收合格____户，整改后验收合格____户，验收不合格的____户（详见附表《住宅工程分户质量验收情况表》）（如果有不合格的，需要明确如何处理）。						
验收结论		☐ 合格 ☐ 整改后合格（需附整改情况说明）						
建设单位 （签字、公章）		监理单位 （签字、公章）		施工单位 （签字、公章）		设计单位 （签字、公章）		
项目负责人： 年 月 日		总监理工程师： 年 月 日		项目负责人： 年 月 日		项目负责人： 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、项目负责人、总监理工程师需签字并加盖个人注册执业印章。

附表：住宅工程分户质量验收情况表

GD-C3-545/1□□□

共 页, 第 页

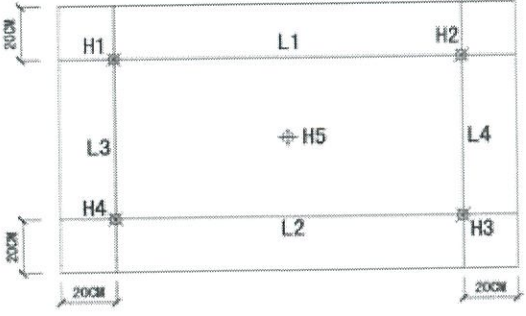
单位（子单位）工程名称								
序号	栋号	房号	验收内容（验收内容打√）			是否符合 要求	主要存在问题	
			空间尺寸	现场实测	观感质量			
			☐	☐	☐	☐		
			☐	☐	☐	☐		
			☐	☐	☐	☐		
			☐	☐	☐	☐		
			☐	☐	☐	☐		
			☐	☐	☐	☐		
			☐	☐	☐	☐		
			☐	☐	☐	☐		
			☐	☐	☐	☐		
			☐	☐	☐	☐		
			☐	☐	☐	☐		
			☐	☐	☐	☐		
			☐	☐	☐	☐		
			☐	☐	☐	☐		
			☐	☐	☐	☐		
			☐	☐	☐	☐		
			☐	☐	☐	☐		
			☐	☐	☐	☐		
			☐	☐	☐	☐		
			☐	☐	☐	☐		
			☐	☐	☐	☐		
			☐	☐	☐	☐		
			☐	☐	☐	☐		
			☐	☐	☐	☐		
			☐	☐	☐	☐		
			☐	☐	☐	☐		
			☐	☐	☐	☐		
			☐	☐	☐	☐		
建设单位 （签字、公章）		监理单位 （签字、公章）		施工单位 （签字、公章）		设计单位 （签字、公章）		
验收人： 项目负责人：		验收人（专业监理工程师）： 总监理工程师：		验收人(质量员)： 项目负责人：		验收人： 项目负责人：		
年 月 日		年 月 日		年 月 日		年 月 日		

附件 4 《住宅工程质量分户验收现场实测记录表》（表 4）

附录 A 住宅工程质量分户验收记录表（一）

---空间尺寸实测记录表

GD-C3-542□□□

单位（子）单位工程名称			栋号								房号				
功能 区域	净高 计算值 (mm)	净距 计算值 (mm)	实测值 (mm)								计算值 (mm)				
			净高					开间		进深		净高		开间 (进深)	
	H	L	H1	H2	H3	H4	H5	L1	L2	L3	L4	最大 偏差	极差	最大 偏差	极差
卧室 1															
卧室 2															
卧室 3															
卧室 4															
客厅															
餐厅															
厨房															
卫生间															
阳台															
 (室内空间尺寸示意图)			套型示意图贴图区（标注房间编号）												
验收意见：															
建设单位 (签字)			监理单位 (签字)				施工单位 (签字、章)				专业分包单位 (签字、章)				
项目专业负责人：			专业监理工程师：				质量员：				质量员：				
年 月 日			年 月 日				年 月 日				年 月 日				

注:1、每个房间净高共抽测五点，开间、进深尺寸各抽测两处，测点位置详见附图。
2、净距计算值≤3.6m, 允许偏差±15mm, 极差≤20mm;净距计算值>3.6m, 允许偏差±20mm, 极差≤25mm。

- 3、净高计算值 $\leq 3.3\text{m}$, 允许偏差 $\geq -15\text{mm}$, 极差 $\leq 20\text{mm}$; 净高计算值 $> 3.3\text{m}$, 允许偏差 $\geq -20\text{mm}$, 极差 $\leq 25\text{mm}$ 。偏差为实测值与标准值之间的绝对差; 极差为实测中最大值与最小值之差, 不合格点数在表内用红笔圈出。
- 4、室内每户为一个检验单元, 每个检验单元填写本表一张。
- 5、该表作为交接验收表时, 设计单位不须签章。

附录 B 住宅工程质量分户验收记录表（二）

-现场实测记录表

GD-C3-543□□□

单位（子单位）工程名称						栋号				房号			
土建装修工程													
验收项目		验收内容		实 测 记 录								是否符合要求	
1. 建筑地面、墙面		地面平整度											
		墙面平整度											
		墙面垂直度											
		墙面阴阳角方正											
2. 栏杆、护栏、玻璃		栏杆、护栏高度（m）	栏杆										
			护栏										
		竖杆净距（mm）	栏杆										
			护栏										
		安全玻璃厚度（mm）	外窗										
			外门										
建筑水电设备安装工程													
验收项目		验收内容		实 测 记 录								是否符合要求	
1. 给排水系统安装		分户给水压力（MPa）											
		存水弯水封高度（mm）											
2. 建筑电气安装		导线型号规格（mm ² ）	进户线										
			配线										
		插座的接线是否正确											
		漏电动作是否正常											
		灯具开关是否正常											
3. 排气装置安装		厨房抽油烟机		□防串烟、防倒灌性能 □排气是否正常、顺畅									
		卫生间排气扇		□防串烟、防倒灌性能 □排气是否正常、顺畅									
建 设 单 位 （签字）		监 理 单 位 （签字）		施 工 单 位 （签字、章）				专业分包单位 （签字、章）					
项目专业负责人：		专业监理工程师：		质量员：				质量员：					
				项目负责人：				项目负责人：					
年 月 日		年 月 日		年 月 日				年 月 日					

附件 5 《住宅工程分户验收观感质量检查验收表》（表 3）

附件 C 住宅工程质量分户验收记录表（三）

—观感质量检查验收表

GD-C3-544□□□

单位（子单位） 工程名称		栋号		房号	
序号	验收内容	验收情况	存在问题记录		整改情况
1	建筑地面、墙面和顶棚	☐ 地面无空鼓 ☐ 地面无裂缝 ☐ 墙面线角顺直 ☐ 墙面阴阳角方正 ☐ 墙面无裂缝 ☐ 墙面无空鼓 ☐ 墙面无脱层、爆灰 ☐ 墙面无渗漏 ☐ 顶棚无脱层、爆灰 ☐ 顶棚无裂缝 ☐ 顶棚无渗漏			
2	门窗安装质量	☐ 安装牢固 ☐ 开启灵活 ☐ 关闭严密 ☐ 门窗洞周边无裂缝 ☐ 外门窗框无渗漏 ☐ 推拉门窗扇有防脱落措施 ☐ 防水胶嵌缝 ☐ 厨房、卫生间的门的下方应设进风固定百叶或留进风缝隙			
3	建筑外门窗节能	☐ 节能措施与设计相符			
4	阳台、露台、厨卫间、窗台等渗漏情况	☐ 阳台无渗漏 ☐ 露台无渗漏 ☐ 厨房无渗漏 ☐ 厕浴间无渗漏 ☐ 窗台无渗漏			
5	栏杆、护栏及安全玻璃	☐ 栏杆、护栏的形式 ☐ 安全玻璃符合要求且有标识 ☐ 栏杆、护栏安装牢固 ☐ 栏杆的整体安全性能			
6	给排水系统安装质量	☐ 阀门安装 ☐ 地漏标高及水封高度 ☐ 检查口伸缩节 ☐ 洁具及给排水配件安装 ☐ 给排水管道安装质量 ☐ 给水系统的通水情况 ☐ 排水系统的排水效果			
7	建筑电气安装质量	☐ 分户配电箱 ☐ 导线分色 ☐ 开关插座灯具 ☐ 局部等电位 ☐ 厨、卫间插座的防潮 ☐ PE（或 PEN）线在插座间不串联连接 ☐ 相线与中性导体（N）不应利用插座本体的接线端子转接供电			
8	智能系统	☐ 家居综合布线箱配置（含电源配置） ☐ 对讲系统室内机的功能和性能工作正常			
验收结论		☐ 一次验收合格 ☐ 经整改后验收合格			
建设单位 (签字)		监理单位 (签字)	施工单位 (签字、章)	专业分包单位 (签字、章)	
项目专业负责人:		专业监理工程师:	质量员:	质量员:	
年 月 日		年 月 日	项目负责人:	项目负责人:	
年 月 日		年 月 日	年 月 日	年 月 日	

附件 6 住宅工程分户验收指引表（安全底线及观感）（推荐使用）

安全高风险底线检查表

查验人员						
检查日期						
序号	评估项	缺陷描述	检测方式	问题记录	责任单位	
1	园林	大型井盖	采光井、通风井等大型井观察无防坠设施。PE 材质不允许覆盖假草皮；（单元入户口、活动场地）不得出现井室现象	目测		
		小型井盖	排水排污井、电井、通讯井、燃气井等井盖材质强度不足、腐蚀损坏支撑力不足。PE 材质不允许覆盖假草皮；（单元入户口、活动场地）不出现井室的现象	目测		
		地面铺装	地面铺装材料（地砖/石材/防腐木地板）不具备防滑性能，遇水湿滑。	目测		
		小区围墙	围墙未按要求留设伸缩缝和沉降缝，倾斜、不稳；压顶无脱落、缺失、松动歪斜坠物隐患等情况，人员能够到达部位无坠物危险；构件（铁艺等）无松动脱落；饰面材料无松动脱落；	目测		
		广告牌	广告牌立柱、底座安装不稳倾覆、碎件脱落。	目测		
		乔木种植	大型乔木未种植松动、支撑不牢，种植歪斜。	目测		
		小区大门	小区门门扇铰链/天地轴/地弹簧/钢架结构安装不牢固，存在倾覆脱落风险。	目测/测试		
		门楼雨棚	小区门口雨棚固定不牢、偏移、松动，未按照设计要求安装存在坠落风险。	目测		
		康体设施	康体设施零件缺失，固定螺丝外露；设备安全措施不足（或设施松动固定不牢）；未设置安全使用须知牌	目测		
2	外墙	交楼路线	该交付批次楼栋周边临时围蔽不严，交楼路线业主可视面存在施工作业区域。	目测		
		外墙砖、涂料	外墙饰面砖、抹灰面存在脱落现象。	目测		
		幕墙、玻璃	外立面玻璃存在自爆、破损现象；未使用安全玻璃。	目测		
		型材、百叶	外墙铝板、百叶安装不牢固、松动，有坠落风险；	目测		
3	屋面	预制构件	外墙线条、GRC 构件存在开裂、破损现象，安装不牢固，有坠落风险；	目测		
		女儿墙	女儿墙护栏高度及立杆宽度不符合设计规范要求；女儿墙墙身预留大型洞口内侧未设置防护栏。	目测		
		花架	屋面花架固定不牢、松动，存在坠落风险。	目测		
4	地下	檐口	檐口抹灰面层存在脱落现象。	目测		
		集水井	集水井盖未安装，或井盖规格大小不符，固定不牢、	目测		

	室		松动;			
5	公区	大堂门	大堂门玻璃破损, 门扇铰链/天地轴/地弹簧/防坠链/钢架结构安装不牢固、整体松动, 存在倾覆脱落风险; 单元门禁测试失效(包括消防联动门禁无法解除情况)	目测/测试		
		大堂雨棚	大堂门口雨棚固定不牢、偏移、松动, 未按照设计要求安装存在坠落风险。	目测		
		大堂墙砖	大堂墙砖大面积空鼓, 存在脱落风险;	目测/测试		
		吊顶部件	吊顶格栅/方通/灯具安装松脱, 存在坠落风险。	目测		
		公区栏杆	栏杆高度、立杆间距不符合规范要求: 低窗护栏高度<900mm, 临空栏杆低多层<1.05m, 中高层<1.1m, 垂直栏杆净空>0.11m; 受力埋件未满焊, 安装不牢固。	目测		
6	户内	入户门	入户门套、门铰链安装松动、歪斜。	目测		
		推拉门	厨房推拉门轨道安装松脱、推拉门扇脱轨; 无缓冲限位装置;	目测/测试		
		推拉窗、平开窗	提升推拉窗框与窗扇搭接长度不足、窗框下坎变形, 平开窗无防坠钢丝绳或其他防坠措施。 未使用安全玻璃的部位: (1) 7层及以上外开窗; (2) 底边距离最终装修面小于 500mm 的窗; (3) 门扇玻璃; (4) 单块面积大于 1.5 平方米的玻璃;	目测		
		阳台栏杆	栏杆立杆膨胀螺栓固定不牢、数量不足; 玻璃卡槽固定深度不足 1cm, 打胶存在遗漏、玻璃与立柱爪件及卡槽间未设置橡胶垫片。未使用安全玻璃	目测		
		淋浴屏	淋浴屏安装不牢固、玻璃无 3C 标志, 玻璃与角码/合页固定处无橡胶垫片; 门扇开启与台面阳角对碰, 无限位措施。	目测		
7	电梯	电梯运行	轿厢滑梯、运行抖动/晃动、异响、平层不准; 光幕、触板感应失效; 轿厢门、层门开关动作失灵、失效; 无法通话失效; 消防联动电梯无法迫降。	目测/测试		
8	道闸	道闸功能	车行道闸系统进出功能正常, 刷卡、识别、开闸、落闸、防砸功能正常有效;	目测/测试		
9	消防	联动测试	消防联动功能不完善	测试		

说明：本检查表项目必须确保合格方可组织竣工验收。

住宅分户验收指引表（装修房观感）

查验人员				房号	小区	号楼	房	责任单位
验收日期		年 月 日		联系电话				
序号	验收部位		验收要点	确认栏	问题记录			
公共空间	1.1	单元门禁		1、密码开启正常 2、对讲功能正常（含与物业服务中心对讲）	☐			
	1.2	公共楼梯间/电梯厅		1、照明开关正常、应急指示灯完备 2、防火门开启闭合正常 3、墙地面平整、无明显污染	☐			
入户空间	2.1	入户门		1、表面平整、无破损、无污染 2、门锁安装牢固、开关正常、关闭后门扇不松动 3、门吸安装牢固、功能正常	☐			
	2.2	安防系统	对讲机	1、与监控中心对讲功能正常 2、可视功能正常 3、按键开锁功能正常	☐			
	2.3	户内配电箱		1、箱盖及控制开关功能正常 2、控制回路有标示，与实际对应准确 3、箱体安装目测水平、表面整洁完好	☐			
户内空间设备及装饰工程	3.1	水电设备	开关	1、表面无明显破损、污染 2、开闭顺畅 3、对应控制终端无误	☐			
	3.2		照明	1、灯位通电试验完好 2、灯带光影无“断档”	☐			
	3.3		插座	1、相序测试——左零右相，接地在上 2、短路保护测试，是否有跳闸情况	☐			
	3.4	装饰部件	地板	1、表面平直、整洁、无损伤 2、铺设牢固、行走时无异响、蹬地无明显起灰	☐			
	3.5		涂料	目测无色差、表面顺平、无污染、无破损	☐			
	3.6		墙、地砖	1、表面平整、顺直 2、砖面无色差、无破损、无明显空鼓 3、砖缝饱满、色泽均匀	☐			
	3.7		窗台石	1、无明显色差 2、无明显破损、无断裂	☐			
	3.8		门槛石	无破损、无断裂	☐			

	3.9		顶棚	1、目视顺平、线脚顺直 2、无色差、无裂缝	☐		
	3.10		门套	1、表面光滑平整 2、线条顺直，接缝严密 3、无裂缝、翘曲和损坏 4、木饰面与墙面之间不打胶	☐		
	3.11		踢脚线	1、表面无污染、无破损 2、整体平直，与墙面、地板衔接处接缝宽度一致 3、阴阳转角处方正、对缝严密 4、与墙地面之间不打胶	☐		
	3.12	门窗	户内门	1、表面无破损、无污染 2、门锁安装牢固、开关正常、关闭后门扇不松动 3、门吸安装牢固、功能正常 4、密封胶条安装牢固	☐		
	3.13		铝合金/塑钢门窗	1、窗框及玻璃表面无污染、无明显划伤 2、启闭操作正常，推拉门移动顺畅平稳 3、门窗四角无渗漏水迹 4、门窗外泄水孔无堵塞 5、门窗密封胶粘结牢固、完整、顺直	☐		
厨房空间	4.1	橱柜		1、门板平整、无破损、无污染、无色差 2、柜门与柜体缝隙对称一致，执手对齐 3、开启关闭无异响 4、柜内隔板平整、牢固 5、柜内无污染	☐		
	4.2	台面		1、表面平整、光洁 2、无破损、无污染、目测无接缝 3、打胶顺平、宽窄一致	☐		
	4.3	水槽		1、表面光洁、无污染、无破损 2、溢水、排水正常，无渗漏	☐		
	4.4	厨电		1、外观完好 2、设备送电后无异常	☐		
起居空间部品	5.1	主卧	收纳	1、表面光滑平整，无破损、无污染、无翘曲 2、柜门与柜体缝隙对称一致，执手对齐 3、柜内隔板平整、牢固	☐		
	5.2		紧急呼叫按钮	1、与监控中心联动测试正常 2、复位钥匙正常	☐		

卫生间部品	6.1	座便	1、安装牢固、不晃动 2、表面光洁、无污染、无破损、无使用痕迹 3、冲水顺畅、无堵塞 4、目测马桶与墙面垂直，水箱与墙面平行，水箱与墙面间隙不大于两指宽度	☐			
	6.2	台盆	1、表面光洁、无污染、无破损 2、水喉左热右冷、切换正常 3、溢水、排水正常，无渗漏 4、打胶顺平、宽窄一致	☐			
	6.3	台面	1、表面平整、光洁 2、无破损、无污染、目测无接缝 3、打胶顺平、宽窄一致	☐			
	6.4	淋浴区	1、安装牢固 2、墙体连接处打胶严密、平整、宽窄一致 3、玻璃有 CCC 标志 4、排水正常	☐			
	6.5	龙头/花洒	1、表面完好无划伤、污染 2、出水正常无渗漏	☐			
	6.6	排风扇	1、表面完好 2、通电使用正常	☐			
	6.7	浴霸	通电使用正常	☐			
	6.8	地漏	地漏排水正常（地漏处倒水一桶，同时检查阳台地漏）	☐			
保洁	7	户内清洁	干净、整洁	☐			
读表	8.1	记录	水表	读数记录	☐		
	8.2		采暖流量表	读数记录	☐		
	8.3		电表	读数记录	☐		
	8.4		煤气表	读数记录	☐		
实测	9	四纵四横实测指标（此条为推荐项，在使用前须做好全面检测）	1、客厅、主卧门窗位置两处地面到顶棚的实测误差不大于 10mm 2、客厅、主卧开间进深的实测误差不大于 10mm	☐			
需要说明的事项							
注：本表九大类，38 小项，94 子项，按交楼标准进行房屋移交验收，本表中的验收要点供分户验收时参考。							

住宅分户验收指引表（公区观感）

验收人员					
验收日期					
位置	序号	部位	问题描述	存在问题	责任单位
XX楼XX层 电梯厅	1	雨棚	轻微：表面存在污染、不光洁、垃圾未清理		
			一般：安装不方正、收口粗糙		
			严重：安装歪斜		
			使用功能：钢化玻璃破损、渗漏		
	2	单元门禁	轻微：表面存在污染、不光洁		
			一般：安装不方正、收口粗糙		
			严重：位置不合理（不利于使用，影响业主开门）、破损		
			使用功能：单元门口机能正常呼叫监控中心，通话正常无杂音		
	3	信报箱	轻微：表面存在污染、不光洁		
			一般：安装不牢固、收口粗糙		
			严重：锁具使用不正常、破损、信报箱与墙面缝隙大小不一		
	4	电梯厅强弱电「包含大堂」	轻微：1. 污染；2. 吸顶灯罩内未清理；3. 灯泡不亮（当场能更换）；4. 并列面板高低差；5. 开关面板与墙面收口粗糙。		
			一般：1. 并列面板划伤、破损；2. 照明闪烁；3. 安装不牢固、松动、歪斜；4. 并列面板安装缝隙“露底”；5. 面板与墙面打胶处理；6. 腻子填塞。		
			严重：1. 破损；2. 不具备使用功能。		
			使用功能：1. 公共部位供电线路及功能不正常 2. 照明线路、感应灯具功能不正常。		
	5	电梯厅涂料「包含大堂」	轻微：1. 墙面刷痕 2. 墙面有污渍		
			一般：1. 墙面、天花存在凹坑、缺棱掉角；2. 涂料涂刷不均匀；3. 涂料存在流坠、砂眼、锈斑、异物		
			严重：1. 墙面、天花存在色差，开裂，有渗漏痕迹；2. 天花明显波浪纹、墙面不平整；3. 天花吊顶等线条不顺直、粗糙，阴阳角明显不顺直、不方正		
	6	电梯厅墙地砖石材「包含大堂」	轻微：1. 污染 2. 收口粗糙，打胶不顺直 3. 未勾缝或勾缝不饱满、不连续		
			一般：1. 拼缝大小不一致、不顺直、不均匀，阴阳角不顺直，修补痕迹明显，空鼓，露缝，2. 显著位置存在小于 1/3 小块；3. 墙地砖接缝高低差超过标准：[0, 0.5mm]、地砖超过标准：[0, 0.5mm]，阴阳角超过标准：[-3, 3mm]；4. 墙地面瓷砖、石材表面无污染、划伤、蹦边、高低差、明显色差等现象；5. 地砖踢脚线与进户门及防火门交接部位收口粗糙		
			严重：1. 铺贴大小头；2. 存在明显色差，破损，爆边或断裂；3. 墙地面瓷砖、石材表面平整光洁、排版合理、套割吻合、美观		

	7	架空层	轻微：1. 保洁清理不到位；2. 地面、墙面污染；3. 划伤。		
			一般：1. 防火门磕碰修补痕迹明显；2. 灯具开关安装歪斜；3. 阴阳角不顺直；4. 破损、开裂、变形、掉漆；5. 门窗周边收口粗糙；6. 墙地顶不平整；7. 电线外露；8. 各连接处工艺孔帽，各封堵套件密封处未抹胶密封；导轨支撑条及不锈钢导轨未抹胶密封。		
			严重：1. 破损、开裂、变形、掉漆；2. 照明灯具不亮		
	8	公共楼梯间	轻微：1. 保洁清理不到位；2. 地面、墙面污染；3. 划伤。		
			一般：1. 防火门磕碰修补痕迹明显；2. 灯具开关安装歪斜；3. 阴阳角不顺直；4. 破损、开裂、变形、掉漆；5. 门窗周边收口粗糙；6. 墙地顶不平整；7. 电线外露；8. 各连接处工艺孔帽，各封堵套件密封处未抹胶密封；导轨支撑条及不锈钢导轨未抹胶密封。		
			严重：1. 破损、开裂、变形、掉漆；2. 照明灯具不亮		
	9	水电管井	使用功能：1. 消防楼梯净空尺寸满足规范要求，扶手按照国家规范要求设置；2. 公共部位供电线路及功能不正常 3. 照明线路、感应灯具功能不正常		
			轻微：管道设备间未清理干净，有垃圾杂物		
			一般：1. 内部装饰面毛糙及或收口粗糙；2. 管道设备间内水管、电线等设施安装凌乱、不规范，桥架跨接缺失、接地扁铁锈蚀、焊缝未处理；无裸露线头、破损线缆；水井地漏堵塞；3. 有防火要求管井内无外露裸露线缆，强弱电井内无烟头、可燃材料		
	10	消防设施	严重：1. 管道防火封堵不到位；2. 电表及水表标示不清晰、不明确		
			使用功能：1. 自来水管道路，减压阀安装反向 2. 电井内设备接地完善 3. 防火封堵未完成 4. 井内管线、电箱桥架等按要求设置支架，标识明确清晰；5. 设计有地漏的管井内地漏排水功能不正常		
			轻微：污染		
	11	电梯	一般：1. 防火门、消防箱安装不牢固、门锁开启不正常；2. 门框及箱体与墙面收口不整齐、收口粗糙；3. 所有部品设施存在划伤、凹坑、掉漆、锈蚀		
			严重：1. 箱体/门框/门扇存在破损；2. 公共部位消防管道连接不牢固、松动		
			轻微：电梯轿厢内及呼叫面板、门框等表面污染、不光洁、门套线条方正、无缺角、无崩边、明显高低差，缝宽不一致，及明显色差的现象		
			一般：1. 门套及呼叫面板收口粗糙、不整齐，打胶不顺直、不光滑；2. 呼叫面板安装歪斜；3. 电梯保护措施不到位、不美观；4. 门套表面及轿厢内饰无划伤、破损现象；门套与电梯小门框、门套与周边材料、门套与地面的收口美观		
			严重：1. 电梯轿厢内及呼叫面板、门框等装饰面存在破损，呼叫面板安装固定不牢固、松动。		

公开方式：主动公开

广州市增城区住房和城乡建设局办公室

2024 年 2 月 23 日印发
