

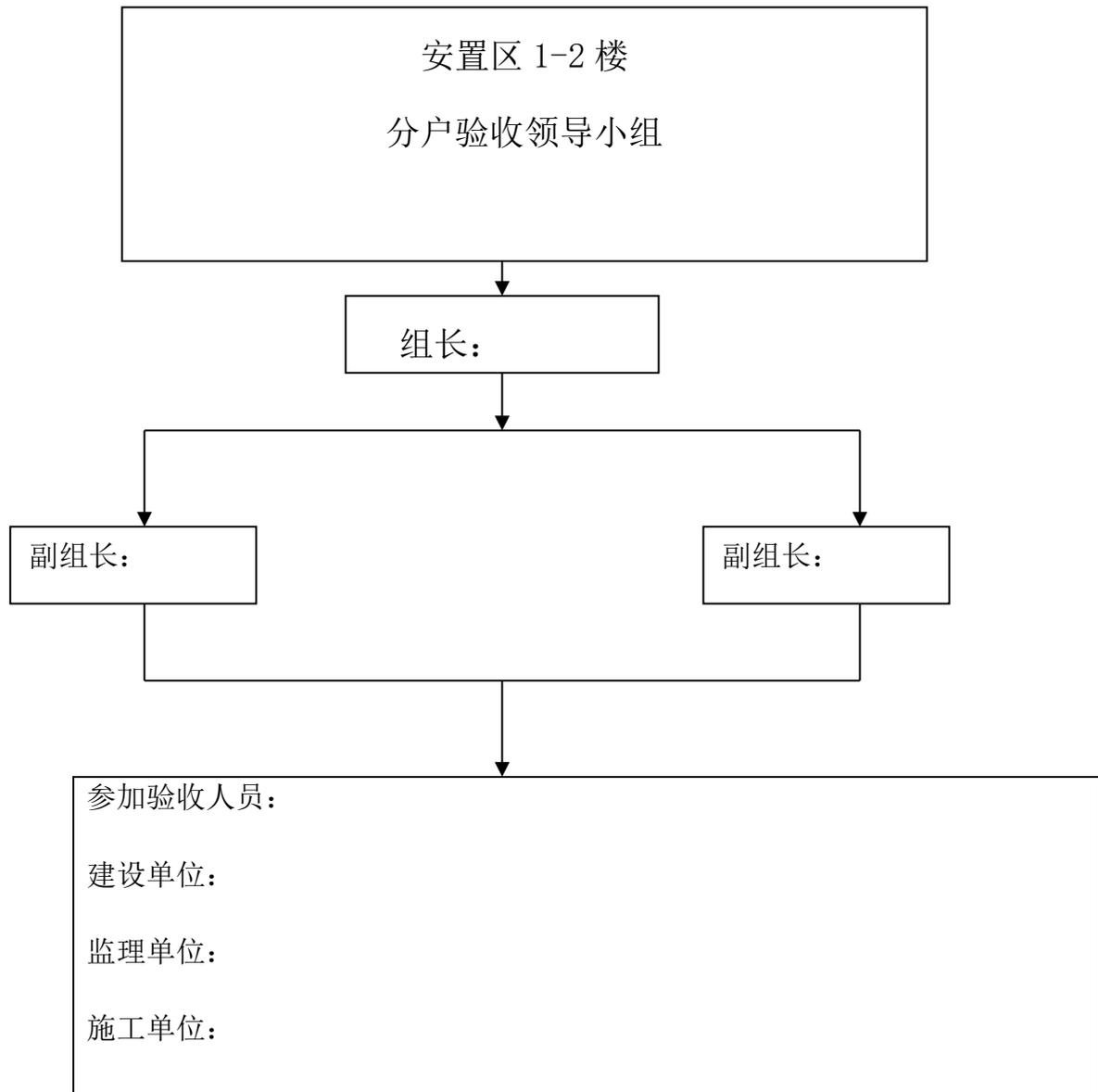
# 目 录

- 一、工程概括
- 二、分户验收组织机构
- 三、分户验收人员岗位责任制
  - 1、项目分户验收领导小组有关人员岗位责任制
  - 2、项目分户验收专业检查组有关人员岗位责任制
- 四、分户验收专业检查组任务分工表
  - 1、土建专业检查组项目分户验收工作任务分工表
  - 2、给排水及采暖专业检查组项目分户验收任务分工表
  - 3、电气专业检查组项目分户验收工作任务表
- 五、住宅工程质量分户验收操作基本程序
- 六、分户验收的条件与标识
- 七、分户验收的划分
- 八、分户验收检查的一般要求
- 九、分户验收项目、检验频率、方法及验收标准
- 十、分户验收测量工具准备计划
- 十一、分户验收质量保证措施
- 十二、分户验收质量监督措施

## 一、工程概括

序号	项 目	内 容
1	工程名称	安置区 1-2#楼
2	工程地点	
3	建筑面积	47130.36 m <sup>2</sup>
4	结构类型及层数	框剪结构 地下一层 1#楼地上三十层 2#楼地上三十一层
5	建设单位	
6	设计单位	
7	监理单位	
8	施工单位	
9	质量监督机构	
10	施工范围	图纸设计及合同约定的内容
11	质量标准	合格
12	户数	226 户

## 二、分户验收组织机构



### 三、分户验收人员岗位责任制

## **(一) 项目分户验收领导小组有关人员岗位责任制**

(1) 负责本项目的分户验收工作的组织、协调。

(2) 负责组织各专业检查组开会，具体对各专业检查组提出工程质量、进度和安全注意事项和奖罚等要求。

(3) 负责组织本项目的分户验收的质量复查和监督工作，采取定时、不定时的方式，对已经验收的住户进行质量复查和监督，对照分户验收记录抽查检验结果，如果发现原检查数据与实际情况不符，有权宣布原分户验收检查结果无效，重新进行检查验收。

(4) 负责组织本项目的分户验收的进度安排等管理工作，对未能按照进度规定完成分户验收的进度计划的，应及时进行调度和调整，确保分户验收按期完成。

(5) 负责组织分户验收方案的编写专题会议，指定专人编写分户验收方案，并负责审查修改和审批工作。

(6) 组织分户验收方案编制人，向各分户验收检查组，进行详细交底，使检查组人员掌握本工程分户验收项目、检查内容、实测项目的检查部位、检查数量等。

(7) 负责组织本项目的分户验收的奖惩工作。对验收认真、数据准确的检查组要进行表扬和鼓励，对有弄虚作假行为的人员要进行处罚，确保分户验收不走过场，达到减少住户投诉的目的。

## **(二) 项目分户验收专业检查组有关人员岗位责任制**

(1) 施工单位人员要认真学习 and 掌握分户验收方案及施工质量标准的要求，熟记本工程涉及的分户质量验收内容、验收数量和方法，按照规范及有关规定的检查方法，对每一户的工程质量及公共部分的工程质量进行检查并如实记录，并

对检查结果按照国家验收规范质量标准进行认真评定，填写表格记录，做到诚实守信，不弄虚作假，不编造数据，自觉接受项目分户验收领导小组的质量复查和监督，确保分户验收质量。

(2) 建设单位、监理单位分户验收人员按照分户验收方案中确定的检验批项目、内容、实测数量，对施工单位分户验收检查评定内容进行认真验收，并及时签署验收意见和签名，对于不合格检查内容和项目，监理单位及时下《监理工程师通知单》要求施工单位限期整改返修，完成后再进行验收。

(3) 按时参加项目分户验收领导小组组织的各种会议。

(4) 负责分户验收工具的保管、使用和维护工作。

(5) 遵守分户验收工作纪律，按时上下班，在验收期间，一般不请假，确保分户验收工作正常进行。

(6) 各专业检查组长负责对各专业记录表的汇总工作，作为是否可以为住户开具分户质量验收表的依据。

(7) 监理方的验收成员要履行监理工程师的监理职责，确保分户验收的质量符合监理规范的要求。

(8) 建设方的验收成员要履行质量监督的职能，监督施工方、监理方的质量行为，确保项目分户验收各项数据的真实性。

(9) 施工方的验收成员要认真履行提供工作条件的职责，负责提供检查工具、检查表格和其他方便条件，并负责项目分户验收资料的整理工作。

#### 四、分户验收专业土建、给排水、电气检查组任务分工表

序号	单位性质	验收任务分工
1	建设方	负责召开分户验收交底会，全面负责分户质量验收工作，负责土建专业质量汇表的汇总工作。
2	监理方	负责按照分户验收方案确定的检查项目、内容、工具和方法进行观感、实测和使用功能检查，履行监理职能。
3	物业方	负责按照分户验收方案确定的检查项目、内容、工具和方法进行观感、实测和使用功能检查负责检测数据的记录、盖章。
4	施工方	负责按照分户验收方案确定的检查项目、内容、工具和方法进行观感、实测和使用功能检查、为检查提供必要的条件。 负责按照分户验收记录表、验收表的填写和整理。

#### 五、住宅工程质量分户验收操作基本程序

(1) 由建设、施工、监理、物业单位共同组成分户工作领导小组、下设各专业组成的验收监测组，对具备验收条件的分户验收项目应及时验收。

(2) 分户验收在施工单位自检合格基础上进行。施工单位自检合格后书面报告分户验收小组，分户验收小组收到报告后，确定分户验收时间并书面通知施工单位。

(3) 分户验收前施工单位根据房屋情况绘制户型图。

(4) 按照分户验收方案中确定的检查内容进行随机观感检查和是测试量检查，检查结果填写《住宅工程质量分户验收记录》(附表 2-6)。每户检测完后，各专业人员必须签字。

(5) 对不符合要求的项目监理单位及时下达《监理工程师通知单》，要求施工单位限期进行返修，整改合格后，验收组对不合格部位或项目重新组织分户验收。

(6) 分户验收合格后，必须按户出具由建设单位项目负责人、监理单位总监理工程师、施工单位项目经理、物业公司参加人员和业主代表参加人员签字并加盖公章的《住宅工程质量分户验收记录》(附表 2-6)。单位工程交付使用后《住

宅工程质量分户验收记录》作为《工程质量保证书》的附件，在房屋交付时一同交给住户。

(7)单位工程分户验收合格，施工单位填写《住宅工程质量分户验收汇总表》，相关单位及负责人签字盖章，分户验收完成。

## 六、分户验收的条件与标识

1、施工单位完成单位工程施工图纸内的所有分部、分项工程及合同约定的全部内容，所有分部、分项工程经监理验收合格。

## 七、分户验收“户”的划分

1、“兴化湾疏感道路（省道 201）福夏路至宁海新桥段改扩建工程镇前安置区 1-2#楼”每户住宅划分一户，总套 226 户。

2、房间或房单指独立的房间，每户客厅、卧室、餐厅、厨房、卫生间均为一间。

## 八、分户验收检查的一般要求

1、分户验收检查时，各检查组按照第九条规定的抽查数量和检测方法，对检查房间或部位经行抽本。观感检查的项目通过目测去观察检查，检查合格在“记录”中打“√”，检查不合格在“记录”中打“×”并记录存在的问题；通过使用检测工具检查的项目，经实测实量后再记录中填写实测结果。

2、要求标注在抽测点处的允许偏差项目有墙面空鼓、垂直度、平整度、阴阳角方正、房间开间尺寸、净高尺寸等。

3、每户允许偏差的检查项目总点数合格率达到 90%，且实测偏差值不大于允许偏差的 1.5 倍，则此项目检查合格；允许偏差的检查项目总点数合格率低于 90%或实测偏差值大于允许偏差的 1.5 倍，则此项目检查不合格，须返修重新检查。

4、不合格的项目或检测点由监理单位下达《监理工程师通知单》要求施工单位整改，施工单位整改合格后，报请分户验收领导小组对不合格户进行复验，程序及方法与分户验收时相同，复验的检查结果须重新进行。

5、施工单位必须按照方案“十、分户验收测量工具准备计划”中的要求，配备检测工具。

## 九、分户验收项目、验收频率、方法及验收标准

验收内容	验收项目	检验频率	检查方法
室内空间净尺寸	净开间、进深	自然间全数检查	使用尺量检查。净开间、进深尺寸每个房间各测量不少于 2 处，测量部位宜在距墙角（纵横墙交界处）500mm
	净高度	自然间全数检查	使用尺量检查。净高尺寸每个房间不应少于 5 处，测量部位宜为房间四角距纵横墙 500mm 处及房间几何中心处
楼地面	水泥砂浆找平层	全数检查	用小锤轻击，目测观察
	板块面层	全数检查	用小锤轻击，目测观察
	室内楼梯踏步	全数检查	尺量检查
	起砂	全数检查	观察、泼水检查
室内墙面面层	水泥砂浆找平层	全数检查	在可击范围内用小锤轻击，观察检查
	腻子面层	全数检查	观察检查
	墙体保温层	全数检查	观察检查或小锤轻击
顶棚	抹灰层	全数检查	先观察检查后小锤轻击
	腻子面层	全数检查	观察检查
烟囱道与排气道、穿墙预留管	烟囱道与排气道	全数检查	烟雾或火苗试验观察，检查进场验收记录
	穿墙预留管	全数检查	观察、手扳检查
门窗、护栏与护手、玻璃安装	门窗扇	全数检查	观察、手扳检查；开启和关闭检查
	门窗配件	全数检查	观察、手扳检查；开启和关闭检查
	金属门窗扇	全数检查	观察、手扳检查
	有排水孔的门窗	全数检查	观察、手扳检查
	进户门	全数检查	检查质量证明文件
	护栏与护手	全数检查	观察、测量检查；手扳检查
	玻璃	全数检查	观察、尺量；检查玻璃标记

防水质量	卫生间与厨房	全数检测	观察和采用泼水试验，防水面层坡向应正确，排水通畅；蓄水 24 小时后观察检查，防水面层严禁渗漏
	墙体	逐户全数检查	雨后或淋水 24 小时观察检查
	外窗	逐户全数检查	雨后或淋水 24 小时观察检查
	顶棚	全数检查	观察检查
	屋面	住宅顶层逐户全数检查	对照设计文件要求，观察检查天沟、檐沟、泛水、变形缝和伸出屋面管道的防水构造是否满足设计及规范要求 天沟、管道根部等蓄水深度不应低于 50mm 平屋面分块蓄水 24 小时后、坡屋面在雨后或持续淋水 24 小时后目测观察检查户内顶棚不应渗漏
室内给排水	生活给水系统	全数检查	查看记录及有关部门水质检查报告，开启阀门、水嘴等放水观察，尺量及扳手等检查
	排水管道	全数检查	观察、手扳动检查
	卫生器具及配件产品	全数检查	查看记录、观察检查
	卫生器具和给水配件高度	全数检查	查看记录、观察、水平尺和拉线尺量检查
电气工程	照明配电箱安装	全数检查	观察、手扳检查
	电线型号和规格	全数检查	查看绝缘电阻测试记录等，兆欧表测试、观察、手扳检查
	同一室内开关安装高度一致	全数检查	查看记录，观察、手扳、尺量检查
	照明系统	全数检查	查看记录、观察检查
	等电位连结	全数检查	观察、手扳检查
智能建筑	设备材料	全数检查	查看进场验收记录和检测报告，观察检查
	末端设备安装	全数检查	操作、观察检查
	信息智能箱及箱内信息模块	全数检查	查看记录和检测报告，使用操作、观察检查

## 十、分户验收测量工具准备计划

	序号	工具名称	数量	用途
土建组	1	5m\2m 钢卷尺		检查门窗洞口尺寸
	2	水准仪		检查房间标高
	3	吊线及塔尺		检查垂直度
	4	楔形塞尺		检查房间墙体表面平整度
	5	1m 垂直检测尺		检查门框的正、侧面垂直度
	6	2m 垂直检测尺		检查一般抹灰立面垂直度和表面平整度
	7	1m 水平尺		检查门窗横框的水平度
	8	直角检测尺		检查一般抹灰阴阳角方正
	9	小锤		检查一般抹灰空鼓
	10	弹簧秤		检查窗扇开关灵活性及拉力
	11	红外线测距仪		房间开间、进深及净高尺寸
水暖组	1	水平尺		水平管道纵横方向弯曲度
	2	线坠		立管垂直度
	3	直尺		咬口
电气组	1	2m、5m 卷尺		电缆导管弯曲度
	2	螺丝刀		检查照明配电箱
	3	试电笔		漏电检查
	4	插头		检查插座
	5	直尺		垂直度
	6	直尺		垂直度

## 十一、分户验收质量保证措施

住宅工程质量分户验收是建设行业的一项重大新措施，关系到千家万户的切身利益。为防止出现走过场的不良现象，特制定分户验收质量保证措施。

- ① 分户验收领导小组和各专业检查组的人员要严格组织纪律，按照分户验收计划的安排，所有检查人员不准在验收期间请假，严格履行自己的职责。
- ② 分户验收检查组人员学习分户验收有关文件和规定到位，各专业质量验收人员人手一册，要求检查人员深刻理解分户验收规定，以便指导验收工作。
- ③ 分户验收工具到位。

为了确保分户验收工作的顺利进行，要为各专业检查组配备检测报告工具，要求检查人员熟悉检查工具的使用方法。

④ 分户验收方案落实到位。

分户验收领导小组成员和各专业检查组人员要认真学习 and 深刻领会分户验收方案，做到熟悉工程涉及的检查项目，按抽查点平面图检查质量，对不合格点及不合格项目及时传达整改通知书。

## 十二、分户验收质量监督措施

本工程实行二级分行验收质量监督措施；

- (1) 分户验收领导小组负责对各专业检查组的检查结果进行监督，按照分户验收质量记录表及抽查点平面图的具体位置对检测质量结果不定期进行复查，如发现检查质量不实，或与实际情况不符，应将该住宅检查结果作废，责令进行重新分户验收并给予必要的经济处分。
- (2) 接受质量监督站对已验收的质量情况进行随机抽查。

建筑一生有限公司

年 月 日