

附件：

业主验房指引手册

随着银川市房地产市场的快速发展，住宅工程质量问题已成为影响群众满意度的重要因素。住宅工程的渗漏、裂缝等房屋常见质量问题仍有发生，为帮助指导住户在交房时进行查验，特编制本手册。

一、验房政策法规依据

《建设工程质量管理条例》（国务院令第 279 号）

《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300）

《住宅室内装饰装修工程质量验收规范》
（JGJ/T304-2013）

《住宅工程质量分户验收规程》（JGJ/T 304）

《宁夏回族自治区房屋建筑工程质量投诉管理办法》
（宁建规〔2022〕3 号）

二、查验内容

（一）资料查验

1. 住宅质量保证书：开发商针对房屋质量及保修期限范围作出的承诺，地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为 5 年；供热与供冷系统，为 2 个采暖期、供冷期；电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，为 2 年。

2. 住宅使用说明书：是针对房屋设计，施工及验收中的

具体技术指标，如抗震指数、墙体结构类型等作出的相关说明。

3. 住宅工程质量分户验收表。

(二) 客厅、卧室

1. 室内房间净高和开间净尺寸。

测量房间净高度实际测量值与净高推算值之间的允许偏差为 $\pm 10\text{mm}$ ，极差不大于 20mm ；测量开间净尺寸实测值允许偏差 10mm ，实测值极差不大于 20mm 。

2. 墙面。

(1) 检查墙面、窗下墙、窗角部位是否存在裂缝；

(2) 检查墙面是否有空鼓、凸起或起皮（空鼓面积小于等于 200cm^2 可不计）；

(3) 检查墙面垂直度，可在房顶上用细绳栓上一重物，贴墙放下至墙脚，检查其倾斜程度，偏差应小于等于 4mm ；

(4) 检查墙面平整度，可使用靠尺和塞尺检查墙体平整度，偏差应小于等于 4mm ；

3. 地面。

(1) 检查地面是否起砂；

(2) 检查地面管道标识是否清楚、准确。

4. 顶棚。

(1) 检查顶棚平整度是否满足要求，偏差应小于等于 10mm ；

(2) 检查顶棚是否存在空鼓、裂缝等情况；

(3) 检查顶棚是否有渗漏水情况。

（三）厨房、卫生间

1. 防水工程。

（1）卫生间地面可做闭水试验，注水 2cm，24 小时后检查楼下是否渗漏；

（2）检查卫生间防水是否存在破损、漏涂，淋浴区墙面防水层翻起高度不应小于 2000mm，盥洗池盆等用水处墙面防水层翻起高度不应小于 1200mm，墙面其他部位泛水翻起高度不应小于 250mm；

（3）检查顶棚是否有渗漏水情况。

2. 排水系统。

（1）检查管道表面是否完好无破损，安装是否牢固；

（2）检查厨房、卫生间管道接口是否渗漏；

（3）检查台盆、马桶、地漏等预留排水管是否通畅，可打开排水支管管帽或者地漏盖灌水检查；

（4）检查排水管检修口、清扫口是否紧固；

（5）检查地漏等排水管是否有蓄水防臭弯头（大便器管道除外）；检查管道存水弯是否影响窗户开启。

（6）检查排水管道坡度是否正常，应无倒坡。

（四）门窗

1. 入户门。

（1）检查门身是否存在污染、破损；

（2）检查密闭性；

（3）检查门扇开关是否顺畅，开关时有无异响；

2. 窗户。

- (1) 检查窗户是否存在污染、破损;
- (2) 检查密闭性;
- (3) 检查窗框与墙接缝处是否密实无缝隙;
- (4) 检查窗户玻璃是否完好, 密封胶条是否完好; 检查窗扇开启、关闭是否灵活。

(五) 供水和暖通

1. 供水。

(1) 检查管道井水表及分户标识是否安装到位, 阀门开启、关闭是否灵活, 有无渗漏;

(2) 对室内供水明管进行查验, 观察管卡、支架等安装是否可靠、牢固, 冷热水管道标识是否清晰、明确。检查热水管道压力表是否带压, 如果建设、施工单位采用软管将冷热水管串联, 可通过开启水龙头一并检查冷水、热水管道通水情况及有无渗漏现象。

2. 供暖。

(1) 供暖季检查供暖系统是否正常运行; 非供暖季检查采暖系统压力表是否带压, 通常情况下压力表安装在地暖分水器处;

(2) 检查管道井内采暖管道过滤器、热计量、阀门及分户标识是否安装到位, 管道是否保温; 检查温控装置是否安装到位, 分集水器每个回路阀门是否处于打开状态。

(3) 检查分水器各回路标识是否清晰。

(六) 电气和智能

1. 供电。

(1) 检查电表是否正常通电，分户标识是否清晰；检查户内箱开关是否能控制室内的灯具及插座的通断电；

(2) 检查卫生间内的电源插座是否有防溅措施；检查等电位装置预留情况；

(3) 检查开关、插座的牢固程度；

(4) 检查户内箱的各分路开关是否有明显的标识；

(5) 检查户内箱内开关安装是否牢固无松动；

(6) 检查插座相线、零线、地线是否正确。

2. 智能化。

(1) 检查弱电箱及通讯、媒体网络线管面板安装情况；

(2) 检查楼宇可视对讲系统、家庭安全防范报警系统是否工作正常。

(七) 公共区域

1. 检查楼梯扶手牢固；

2. 检查公共区域瓷砖是否存在空鼓、破损；

3. 检查有无专用邮政报箱。

4. 检查消火栓箱内消火栓、消防水带、水枪、灭火器安装情况。