精装房验房详细步骤

一、收房日期和形式

　 已经买过房人可能有过这样的遭遇：如期接到收房通知单后，全家人兴冲冲地赶到新居现场，却发现，现场已经是非常热闹，人来人往。也许你早上8点多钟就来现场了，却要排到中午甚至下午才能验收房子。面对这种情况，你要有绝对的耐心。既不要被现场热闹的气氛感染，急着交钱收房，也不要失去耐心，冲工作人员发起脾气，甚至在验房的时候“找碴儿”，一定要本着“新生活开始第一天”的心态，和开发商、物业公司配合好，要知道，从此，这就是你的新家园。

　 如果收（验）房通知单的寄达日期超过了契约的规定日期，应属延误了交房时间，大家看契约规定的赔偿条例是如何规定的，要向开发商提出索赔！验房时，一定要先验收，检查过房屋没了问题，或所有的问题都已得到圆满解决后，再签字。千万不能同意先签字再拿钥匙看房验收。只要业主签署了房屋交接单，办理了入住手续，那么开发商就会以“业主已经认可”为由，对质量问题拒绝赔偿。所以，在房屋交付时，弄清楚该房屋是否已经具备交付条件十分重要。

　 前往验收房屋，并不意味着一定要最终签署房屋交接单和办理入住手续。业主相应义务的履行，首先要存在前提，即开发商交付的房屋除了具备房屋交付的法律文件外，该房屋的实际质量也应当符合规定。

二、需要准备的验收工具

　 1、 房验小锤：用来检查墙面、地面、窗台空鼓。

　 2、 稍大一点的水桶：用来检查地漏、排水管是否通畅。

　 3、 卷尺：用来检查房屋净高等。

4、 验电插头：用来检查插座有无脱线、不通。

　 5、 网球：用来检查排污管道有无障碍物。有显示日期功能的相机（带闪光灯），律师建议最好用光学相机-用于房屋有问题时留影取证。

　 正常验收房子时间一般是持续2-3个钟头，建议早晨8：30去或下午2：00去。有条件的可请专业人员帮你验房（百安居之类的大型装修公司，如果你在验房之前已经和他们签订了装修合同，哪么可以请他们专门的施工监理和你一起去验房，其实这是最好，最有效的方式）。

三、验收过程和具体步骤

　 要根据购房契约和补充协议验收房屋，下面提供验房的参考步骤，通过的项目可在后面打“√”，未通过的注上说明，最后汇总，请开发商代表签字确认。

　 第一项：查验文件

　 业主在收楼时，首先要审核开发商是否具备交付的全部法律文件，必要时可以要求核对相应原件。只有证件（原件）齐全，才能签署收楼单。只要开发商手续不完整，即便该房屋实际不存在质量问题可以实际居住，也不能视为法律意义上的交付。业主也有权拒绝在相应手续上签字并要求开发商承担逾期交房的违约责任。如果确实被要求收楼，也要在相关文件，如《验房记录表》等相关文件中写明“未见《××××证书》”等字样并妥尚保留好相关文件副本。

　 分别有以下文件资料需要查验：

　 1、区级以上质检站核发的《房屋质量合格证明》。-必须具备。

　 2、开发商提供的房屋的《住宅质量保证书》-必须取得，要带走。

　 3、开发商提供的《住宅使用说明书》-开发商据此承担保修责任。必须取得，要带走。

4、管线分布竣工图(水、强电、弱电、结构)-可带走。房屋的设计图纸和水电路图纸，管线如何走，哪些墙可以打，配电箱及配线箱的使用说明等。

（此部分罗列的是全国统一性的文件，是必须要有的，根据省市的不同可能还会有其他文件）

第二项：验房注意事项和验收内容

　 1 户门

　 1.1 门要运作自如、门的开启关闭是否顺畅，门开关时有无特别声音。

　 1.2 门间隙是否太大（特别是门锁的一边）、门四边是否紧贴门框户门；

　 1.3 除了要留意门身修饰平滑与否外，亦要试开门锁，看看是否运作自如。门锁应安装牢固。

门匙与门锁是否封口等等。门插是否插入得太少；房门的插销、门锁是否太长太紧。

1.4 要注意门上油漆是否完好无缺，门内外面是否光滑平整和有无磕碰。

　 2 窗户

　 2.1 仔细检验窗是否渗水。窗台下面有无水渍？如有则可能是窗户漏水。还要留意窗台云石是否崩裂，可用手轻触窗台，以不刮手为原则。

　 2.2 窗与混凝土接口有无缝隙；窗框属易撞击处，框墙接缝处一定要密实，不能有缝隙。窗户玻璃是否完好；窗户油灰饱满，粘贴牢固，油漆应色泽一致，表面不应有脱皮、漏刷现象。

　 2.3 窗户开启关闭是否顺畅，关闭窗后密闭性是否好，窗体有无变形。

3 纱窗

　 3.1 纱窗的安装是故意和窗把手有摩擦，起扣紧作用。不是问题。不过要注意上下的磁条是否管用，有的纱窗关上后，上面还咧着。另外每扇窗都要推拉一下，看看开启和关闭是否平稳。

　 4 墙壁

　 4.1 墙壁要平滑墙当然应横平竖直。墙身顶棚有无部分隆起，用木棍敲一下有无空声？环视墙身或用手触摸，便可看出此墙面是否平整滑净，墙面出现的细小裂缝一般是内保温层与饰面之间不平所造成的。

　 4.2 墙身、顶棚楼板有无特别倾斜？弯曲？起浪？隆起或凹陷的地方？

　 4.3 内墙墙面上有否石灰爆点？

　 4.4 抹灰应表面平整，不应有空鼓、裂缝和起泡等缺陷油漆、刷浆应色泽一致，表面不应有脱皮、漏刷现象；墙身、墙角接位有无水渍？裂痕？

5 天花

　 5.1 顶上是否有裂缝？没有裂缝最好，有裂缝得看是什么样的裂缝。一般来说，与房间横梁平行的裂缝，属眼下的质量通病，虽有质量问题，但基本不妨碍使用；如果裂缝与墙角呈45 度斜角，甚至与横梁呈垂直状态，那么就说明房屋沉降严重，该住宅有严重结构性质量问题。

　 5.2 有无渗水

　 5.3 看顶部是否有麻点。这种麻点专业称“石灰爆点”，是石灰水没有经过足够时间的熟化所致。如果顶部有麻点，对室内装潢将带来很大的不利影响。

　 6 暖气

　 6.1 是否漏水；

　 6.2 有无表面破损

　 7 卫生间

　 地面：粘贴是否牢固、平整，砖缝均匀、有无渗水；防水是否有效：在卫生间和洗衣间保持几厘米的积水，泡卫生间的地面24 小时以上，以检查卫生间和洗衣间地面的防水层；

　 地漏排水是否通畅；排水坡度是否合理：在地面倒水做实验

9 洗衣房：

　 9.1 水龙头出水、漏水

　 9.2 洗衣房的门：同户门

　 9.3 水龙头：出水通畅否、是否漏水

　 10 电源插座、电源开关、电闸：

　 10.1 试用所有的电源开关、插座和电闸。最好带一个有显示灯的插头，这样检查插座时很方便。电笔不合适，因为插座有保护，必须三个头同时插才可以插入。

　 10.2 验收合格后抄电表、水表、煤气表数值。

　 10.3 电器闸具及户表在户外的，应检查其是否能控制室内的灯具及室内各插座，方法是拉闸后户内是否完全断电，户内有闸具的，应检查闸具是否控制户内电器。光力闸具应分开，如室内应设置控制灯光的闸具和控制插销的闸具，空调的插座应与其他线路分开；

　 10.4 距离地面30 厘米高的插座必须带保险装置，厨厕应与通风道就近安装，洗手盆的上方不应有插座，卫生间内用于洗澡的电源插座应是防潮插座并有防溅措施；

　 10.5 卫生间的照明灯座必须是磁口安全灯座；

　 11 其他：

　 11.1 屋内是否清洁，有无残留建筑垃圾；

　 11.2 检查所有可以拆开的空间内是否有垃圾。

**注意：详细收房事项：**

　 1. 带上试电笔、尺子、带二相/三相插头和电源显示开关的插座(小台灯亦可)、小锤子和电筒等东西。电笔（测插座）、尺子（量长度、水平）、布（分辨是脏还是划痕）。

　 2. 验房时一定书面记录相关问题，便于与工程部联系整改事项。

　 3. 验房时仔细检查，有些细节问题很容易疏忽，比如窗子的密封是否完善。

　 4. 验房切忌着急，多看、多问、多记录。

第三项：验房注意问题分述：

　 1、 厨房烟道：用纸卷点火后灭火冒烟，放在烟道口下方十公分左右，看烟是否上升到烟道口立即拐弯吸走。

　 2、卫生间通风：应在吊顶下留通风口。留在吊顶上面时要用手灯查看是否具备可安装性，同时用上法测抽力。烟道、通风口中用手电查看是否存有建筑垃圾。

　 3、管道煤气：用冒烟的纸卷放到报警装置附近，看报警装置是否灵敏动作，报警声光提示同时关闭进气电磁阀。如果不能动作，及时修复；入住后维修，因做了整体厨柜而使维修困难甚至拆掉吊橱。

　 4、 空鼓：手锤垫上几层纸（避免留下锤印）敲击墙壁，检查墙面空鼓。专用钢针小锤（10g）测墙砖、地砖空鼓。

5、 验电：

　 A、检查插座：五孔插座上分别插上带有指示灯的插排，灯亮，表示有电，此时拉下总开关箱内的插座开关（应有标示），指示灯灭，频繁测试几次证明开关、接线良好，插座安全。如果开关拉下，插座指示灯仍亮或仍在闪烁，说明开关质量有问题或接线有误，立即修复，否则误触电时无法及时断电危及生命。插座还应用摇表来测试对地绝缘情况是否良好。

　 B、开关箱内的各分路开关应有明显的标示。如果没有或不明确，立即纠正。

　 C、开关箱内开关应安装牢固，每个都要用力左右晃动检查，如果发现松动，应紧固或更换。否则日后使用中出现接触不良打火现象时，会造成更大危险。

　 D、检查有线电视插座、宽带插座，插进去有无松动或插不进现象。

　 E、检查弱电插座数目：宽带插座因户型不同个数不一：比如二室二厅至少应有2个，三室二厅至少应有3个；有线电视插座还应同步多一个。

　 F、检查可视对讲、紧急呼叫按钮是否工作正常。

　 G、检查入户门门铃：带2节（或4节）5号电池测试门铃。是否不响或响个不停。

　 6、猫眼：入户后观察猫眼，是否松动、不清晰、视野不全或因有异物无法看清楚等现象，修复或更换。

　 7、测高度：用盒尺检查房顶，取4－5个点，进行测量，若数值一致，比如房高均为2.7m（或者2.65m）说明房顶或地面没有倾斜。

8、 测墙壁地面：用长尺（或者带有水平的专用直尺），\*墙壁地面，检查是否平整，同时观察是否有划痕裂纹，墙面是否有爆点（爆点：生石灰在发成熟石灰时因搅拌不匀未发好，抹在墙上就会形成爆点）。

　 9、 测乳胶漆质量：墙面天花板是否平整，周围光线暗时带大功率灯泡（200瓦）照射，灯一亮，墙壁天花板是否平整立刻通过光线阴影看出，如果不平，要重新补腻子刷漆，不能局部刷漆，会与墙壁原色产生差异。

　 10、镜子：用镜子放到门顶部和门底部，检查这些平时看不到的地方是否刷过油漆。如果是卫生间的门，顶部和底部的油漆没有刷全，时间一长，因环境潮湿，卫生间的使用率又高，会使门底部过早沤烂损坏

　 11、外立面的腰线在一般在1～2楼，4～5楼之间，大雨天一定要来看一看是否会渗漏。下雨时要检查家里窗户密封是否严密，有否有漏雨现象。若有，及时提出修理。

　 12、楼道窗户是否有纱窗，不要因为不属于自己家就不去关心，如果没有，应及时提出配齐。同时注意楼梯踏步和扶手是否合乎要求（“住宅设计规范”明确规定有）。

　 13、检查防盗门：有无划痕，门边是否变形，门与框的密封是否严密，门和锁开关应灵活。

　 14、室内门检查平整变形：把门打开，眼睛凑到门边，看前后门线是否重合，若门线不重和，比如有一角翘起，必须更换，将来变形更严重；关门后查看四周缝隙均匀适宜；门和锁开关应该开启灵活；还要用专用水平仪测门安装垂直度。

　 15、窗户：推拉窗和平开窗上的纱窗和窗扇，应推动开关灵活，相互无碰撞。窗户外窗框上应有防堵帽，防止异物堵塞影响排水，导致下雨时窗户进水。中空双层玻璃里外都擦不干净时，是因为双层玻璃的里层脏了，原因玻璃在安装时候就污染了，这时应拆换新玻璃，否则以后不易解决。还要用专用水平仪测窗户安装垂直度。所有外门窗均应有纱门、纱窗。朝向通道和底层室外的窗户应有防盗网。

　 16、检查管道安装、通畅和密封：用手使劲晃动暖气管和上水管，应固定牢固。如果松动，应重新固定。大开水阀看排水是否流畅（否则下水管被建筑垃圾堵塞），放水同时用卫生纸擦拭上下管道底部有无渗漏。

17、卧室、客厅通风窗户面积为使用面积的二十分之一，比如室内面积30m2,那么开启的窗户面积应有1.5m2；

　 18、厨房通风窗户面积为使用面积的十分之一，比如厨房室内面积10m2,那么开启窗户面积应有1m2。达不到者不合格（国家标准“住宅设计规范”）。厨房排烟孔直径15cm，达不到时无法安装油烟机。

　 19、厨房和卫生间是瓷砖到顶的，要检查阴角阳角达90度（房顶四角和地面四角），墙角无碰损，四角无磕碰，地砖墙砖无变形开裂和空鼓。用小锤划击地砖和墙砖，有空洞声音，说明没有铺设好，这样时间久了可能会出现瓷砖开裂和脱落，应重新铺设。

　 20、闭存水试验、水表空转试验：（重要检验项目）

　 ①楼上卫生间有人在洗澡，楼下卫生间就有可能下小脏雨，这是因为楼上的防水没有做好，所以在验房时需要和楼上进行协调，做好各家的闭存水试验。

　 具体做法是，在楼上和自家的卫生间用塑料袋装好沙子，将所有地漏全部堵塞好，然后放满水，保持24～48小时，楼下卫生间没有渗漏现象，说明防水合格。

　 ②打开楼上自来水阀门放水时应将水量放到最大，赶紧去看自家水表，水表不跑，说明水表合格，因为出现过别人家用水，自家水表帮着跑的现象，说明水表不合格，必须更换。

　 ③闭水试验结束了，提起地漏上的沙袋，将水放掉，这时观察，水全部放掉后地板上还有存水，说明地面不平，要把存水部位的地砖全部砸掉，重新做防水后铺设地砖，直至不存水为止。

　 有上下水的阳台也要作闭存水试验。不要怕麻烦，否则入户不久，出现渗水问题，那时解决就麻烦了。

21、卫生间：

　 ①卫生间在楼道内有窗户的应该安装防盗网。

　 ②卫生间没有窗户，则应有通风孔。通风孔直径10cm，设在吊顶下面。离通风孔最近的插座距离应1.5m，并且是防水插座。

　 ③卫生间门上没留0.02m2通风百叶窗时，门下应留3cm的间隙（国家标准“住宅设计规范”）

　 22、暖气片：

　 ①暖气片上方应有放气阀，使用前应拧动将气体放掉。如果拧不动就需要修理解决，否则气放不出来，暖气片不热。

　 ②还要注意暖气片安装牢固，不能有松动现象；进水管和回水管的坡度应符合要求，否则影响采暖效果。