

网众验房第三方房屋验收咨询报告

编号：85823

项目验收地址：雅居乐铂雅苑

委托人

项目验收类型：精装

验房报告撰写：万佳卓

报告签发日期：2019-01-06

国家高新技术企业，iso 认证企业！

《验房行业服务规范》标准制定者！

80000 余户全国验房业主的共同选择！



(验房扫一扫)

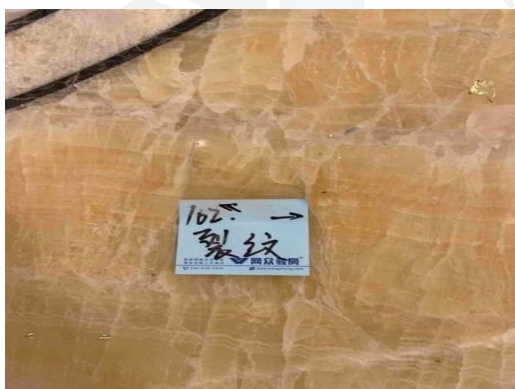
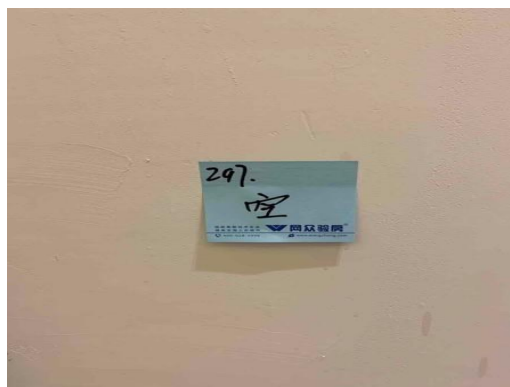
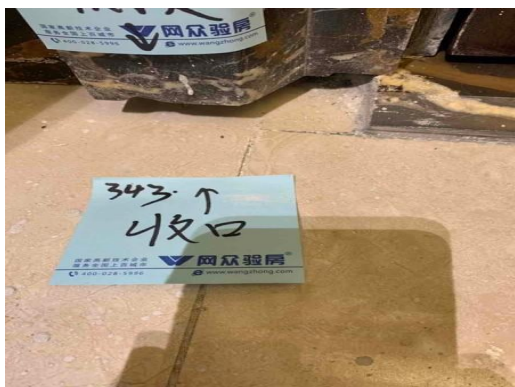


网众验房报告

委托人		电话	
市/区/县	四川省成都市	楼盘	
房号	20-1502	装修情况	精装
【委托书】 ：应业主委托，网众验房派注册专业验房师 <u>万佳卓</u> 于 <u>2019-01-06</u> 对该处房屋当前建筑质量进行查验，查验结果如下：共检查出 <u>332</u> 处问题，所有问题均已在室内相关位置标记。			
一、检测入户门			
【问题汇总】 1. 门槛石成品破损，裂纹。 2. 门扇局部划痕，碰伤。 3. 门扇平开时异响，晃动。 4. 门套基座石材破损。 5. 次入户门底部收口。			
			

	
	
	
<h2>二、检测客餐厅</h2>	
<p>【问题汇总】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地面石材多处断裂。 2. 强电箱无回路标识。 3. 墙面多处空鼓。 4. 踢脚线石材多处开裂，局部收口。 5. 墙面插座收口，预留洞口尺寸过大。 	

6. 阳台推拉门玻璃多处划痕。



三、检测玄关

【问题汇总】

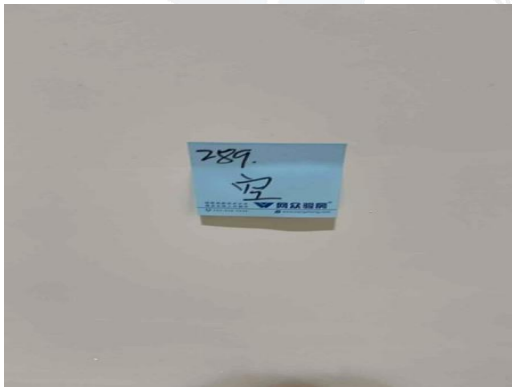
1. 弱电箱内未装插座。
2. 装饰柱底部石材断裂。



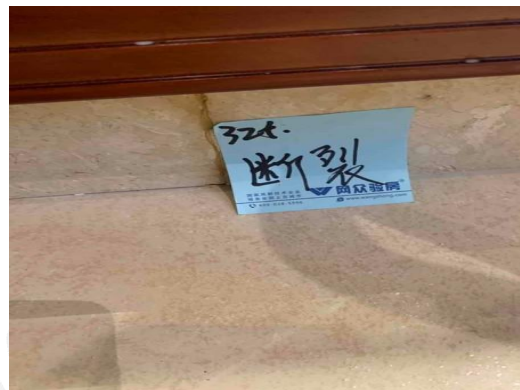
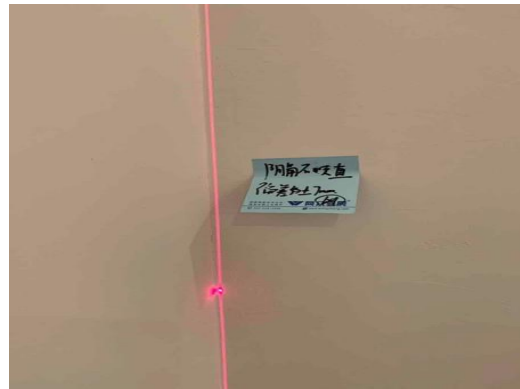
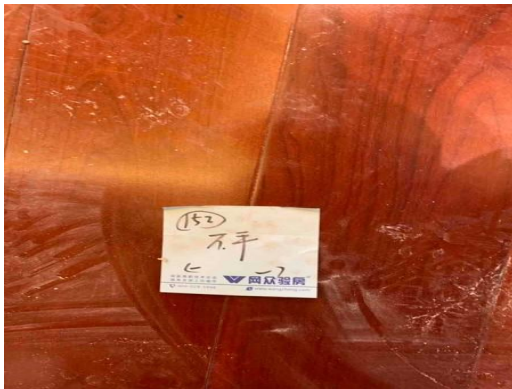
四、检测卧室

【问题汇总】

1. 木地板局部软踏、起灰、成品破损。
2. 墙面局部空鼓。
3. 门槛石裂纹。
4. 阳台玻璃门推拉不畅。
5. 墙面阴角线上下不顺直。
6. 卧室阳台左右线条开裂。
7. 开关使用错开。
8. 插座无法使用，面板与底盒未对齐。





五、检测厨房

【问题汇总】

1. 推拉门掉漆，闭合不严。
2. 顶部线条粗糙、开裂。
3. 墙砖多处空鼓。
4. 洗菜盆下水管漏水。
5. 橱柜柜门安装不正，高低差。

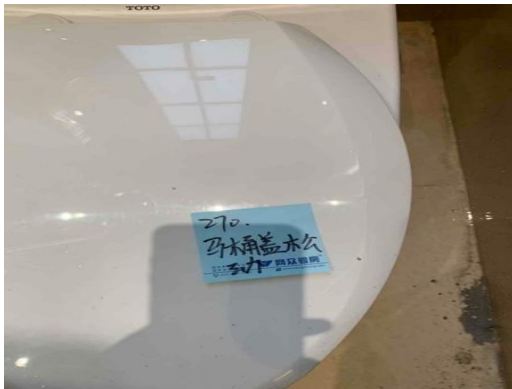


六、检测卫生间

【问题汇总】

1. 墙砖多处空鼓。
2. 窗户推拉异响。
3. 淋浴门推拉异响。
4. 台面石材局部破损。
5. 次卧地漏堵塞。
6. 主卧马桶盖松动。
7. 墙砖多处空鼓。
8. 插座相零接错、缺地线。



七、检测阳台

【问题汇总】

1. 阳台地面倒坡、积水。
2. 设备阳台下水管漏水。
3. 墙面局部渗水。
4. 插座安装收口。





八、检测净高

【问题汇总】

净高: 3.306m

九、检测开间、进深

- 1.客厅: $5.194 \times 6.946 \approx 36\text{m}^2$
- 2.次卧: $3.505 \times 3.811 \approx 13.4\text{m}^2$
- 3.书房: $3.676 \times 4.668 \approx 17.2\text{m}^2$
- 4.主卧: $4.128 \times 5.926 \approx 25\text{m}^2$
- 5.次卧二: $3.488 \times 7.861 \approx 27.4\text{m}^2$

【精装房整改建议】

- 1、五金件松动、故障需调试安装
- 2、石材破损可通过相近颜色云石胶进行修补,如破损严重需更换处理;
- 3、木地板软塌、起灰,需清理木地板底部余灰,地面找平处理;
- 4、地砖空鼓面积较大,需重新铺贴;
- 5、墙砖空鼓,先考虑砖是否会掉落的可能性。如柜体门套压实地方空鼓,可考虑不处理。反之无遮盖物的砖就需重新铺贴;
- 6、墙面粗糙、污染、色差可重新打磨、上漆处理;
- 7、墙面裂纹,需重新挂网做抗裂处理;
- 8、阴阳角不顺直需重新找补拉顺处理;
- 9、玻璃划痕无法修补,只能更换;

- 10、窗扇碰撞，异响可调试合页处理；
- 11、框边缝隙过大，需收口处理；
- 12、表面细小破损、掉漆可进行填缝补漆处理；
- 13、成品破损严重，只能更换处理；

【合同法律文件关系】

1、合同对照

参照标准：《商品房买卖合同》和合同附件及交楼标准等

2、交付文件

开发商需提供：《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》、《建筑工程质量认定书》，《房地产开发建设项目竣工综合验收合格证》，《竣工验收备案表》及《管线分布竣工图》等。

参照标准：

达到交付使用条件的房地产住宅项目，在商品房交付使用时，应当向购买人提供由市城乡建设主管部门统一监制的商品房使用说明书和商品房质量保证书，其中应附房地产开发企业资质证书副本复印件、建设工程竣工验收意见书、建设工程竣工验收备案登记证、住宅工程质量分户验收表、建筑能效测评与标识综合评价表等。

【验收参考规范】

《建筑法》；

《商品房买卖合同》；

《防盗安全门通用技术条件》（GB17565-2008）；

《住宅装饰装修工程施工规范》（GB50327-2001）；

《城市房地产开发经营管理条例》；

《成都市住宅工程质量分户验收管理暂行规定》；

《验房师作业标准暨道德规范》（房验标[2008]001号）；

《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2013；

《建筑地面工程施工质量验收规范》GB50209-2010；

《屋面工程质量验收规范》GB50207-2012；

《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB50210-2018；

《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》（GB50242-2013）；

《建筑电气工程施工质量验收规范》建标((2002) 82号)；

《住宅设计规范》(GB50096-2011)；



《钢化玻璃标准》(GB15763.2-2005)等。

【备注】

- 1、业主已确认网众验房师按照《网众验房毛坯房/精装房查验流程》执行本套房屋查验工作，确认无漏项，确认对《网众验房第三方房屋验收咨询报告》呈现的查验结果无异议。
- 2、本报告是网众验房依据相关国家房屋验收规范标准及行业标准对该房屋的观感质量及使用功能进行专业、客观查验，形成意见和结论，撰写本验房咨询报告。
- 3、网众验房与本验收报告中的业主、施工方及开发商等对象没有利害关系，与有关当事人也没有个人利害相关或偏见。建议业主、开发商及施工方等客观正确看待存在的问题并积极沟通解决。
- 4、本报告只对当时房屋现状验收结果负责。对本报告未提及项目，网众验房不予评判
- 5、房屋查验师按照住宅与建筑的相关规范标准、技术标准和技术规范进行查验。本报告中涉及的建议，供业主装修时参考注意或完善。
- 6、本报告未经同意不得作为商业广告使用及其他用途使用，最终解释权为网众验房所有。

客户签字：

尹先生

