

益装网

房屋查验咨询报告

楼盘名称：中海锦江城

房号：4-1-

报告制作人：吕亚楠

签发人：伏弘

实地验房时间：2019.12.14

验房报告

业主姓名	■■■■	联系方式		编号	2019121■■■
建筑面积	158m²	实际面积		装修程度	精装
楼盘名称	中海锦江城			单元房号	4-1-■■■

一、检验项目

检查区域	(初验) 检验结果
书房(次卧二)	1.门槛石划痕; 2.门框损伤2处, 松动; 3.门扇损伤; 4.木地板扬灰3处, 软塌2处; 5.空调出风口漏缝; 6.顶面补疤处理, 锈斑; 7.窗户晃动;
主卧	1.门槛石划痕; 2.门框损伤, 收口未处理; 3.门框损伤; 4.木地板扬灰4处, 软塌2处; 5.乳胶漆墙面砂眼, 不平, 开裂2处; 6.飘窗台处乳胶漆划痕; 7.床头背景墙顶面开裂, 损伤; 8.背景墙钢钉处理, 软包损伤;
衣帽间	1.门口处软塌; 2.门框损伤; 3.衣柜内板损伤2处, 划痕; 4.衣柜门扇不平, 侧边未收口, 顶面石膏线损伤, 不平; 5.衣柜内抽屉安装不平, 左侧损伤; 6.木地板损伤; 7.木地板内缝;
卫生间(主卧)	1.门槛石划痕; 2.门框损伤, 钉眼; 3.门扇晃动; 4.地砖划痕2处; 5.浴缸旁打胶不平; 6.镜柜镜面不平, 闭合不严; 7.镜柜下方墙面损伤; 8.洗手台下方水管未安, 安装不全; 9.淋浴间空鼓1处; 10.储物柜安装不一致, 损伤, 板材变形;
厨房	1.门槛石划痕; 2.门框损伤2处, 门扇损伤; 3.橱柜门扇不平, 橱柜旁顶面顶面损伤; 4.窗台台面损伤; 5.右侧橱柜门不平, 高低差2处; 6.石膏线粗糙, 顶面漏缝未收口; 7.台面污染;
大次卧(卫生间)	1.储物柜划痕, 毛巾架松动; 2.镜柜上方刷痕, 砂眼不平, 色差;
生活阳台	1.地漏堵塞
客厅外阳台	1.门框上方墙面不平; 2.地砖空鼓1处; 3.地砖损伤; 4.墙面污染;
入户门	1.外门合页处损伤, 门扇损伤; 2.门扇关闭不灵活, 门扇漏缝不匀, 倾斜, 损伤, 不平, 漆面损伤; 3.门扇晃动; 4.门框损伤, 污染清理, 划痕, 下方撞伤; 5.门槛石划痕; 6.门框缝隙未收口;

玄关	1.地砖空鼓2处；2.鞋柜损伤3处，门扇不平，关门挤压；3.勾缝，收边，内侧；4.乳胶漆粗糙不平；5.顶面乳胶漆划痕2处，砂眼2处，污染；
客厅	1.地砖空鼓10处，不平1处；2.吊顶不平，开裂；3.顶面不平，砂眼；4.乳胶漆墙面砂眼，花；5.顶面补疤，损伤2处，6.顶面不平；7.乳胶漆墙面花，流坠；8.阴角开裂（顶面推拉门处）；9.电视墙污染清理，修补痕迹明显；10.电视墙处顶面污染，不平，砂眼；11.墙顶面开裂2处，花，刷痕；12.灯不亮；13.弱电箱闭合不严；
次卧一	1.门槛石划痕；2.门框损伤2处；3.门扇关闭不灵活；4.门框钉眼；5.门扇划痕；6.门扇损伤多处；7.出风口安装不平；8.木地板扬灰3处，软塌2处；9.乳胶漆墙面花，不平；10.石膏线接头粗糙，损伤；11.飘窗台处阳角不平；
卫生间	1.门框划痕2处，松动；2.储物抽屉安装不平；3.镜柜内板损伤；4.门槛石侧边漏缝，划痕；5.门框钉眼，损伤，松动2处；6.门扇不易关闭，开起卡壳；7.淋浴间地砖未勾缝；
主卧旁次卧3	1.门槛石划痕；2.木地板软塌4处，扬灰4处；3.乳胶漆墙面不平，砂眼2处，锈斑；

查验依据：

我公司依据双方签署的《商品房买卖合同》、《验房师作业标准暨道德规范》（房验标[2008]001号）、《民用建筑设计通则》（GB50352-2005）、《建筑地面工程施工及验收规范》（GB50209-2010）、《建筑电气工程施工质量验收规范》（GB50303-2015）、《住宅设计规范》（GB50096-2011）、《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB50210-2001）、《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》（GB50242-2002）等相关专业技术规范查验标准。

附件：规范标准（摘要）：

下列规范条款为本次验房发现问题的对应标准：

（一）《建筑装饰装修工程施工质量验收规范》（GB50210-2001）

4.1.12 外墙和顶棚的抹灰层与基层之间及各抹灰层之间必须粘结牢固。

4.2.5 抹灰层与基层之间及各抹灰层之间必须粘结牢固，抹灰层应无脱层、空鼓，面层应无爆灰和裂缝。

4.2.6 一般抹灰工程的表面质量应符合下列规定：

1. 普通抹灰表面应光滑、洁净、接搓平整，分格缝应清晰。
2. 高级抹灰表面应光滑、洁净、颜色均匀、无抹纹，分格缝和灰线应清晰美观。

4.2.11 一般抹灰工程质量的允许偏差和检查方法应符合表4.2.11的规定。

表4.2.11 一般抹灰的允许偏差和检验方法

项次	项目	允许偏差（mm）		检验方法
		普通抹灰	高级抹灰	
1	立面垂直度	4	3	用2m垂直检测尺检查

2	表面平整度	4	3	用2m靠尺和塞尺检查
3	阴阳角方正	4	3	用直角检测尺检查
4	分格条（缝）直线度	4	3	拉5米线，用钢直尺检查
5	墙裙、勒脚上口直线度	4	3	拉5米线，用钢直尺检查

注：1）普通抹灰，本表第3项阴角方正可不检查；

2）顶棚抹灰，本表第2项表面平整度可不检查，但应平顺。

5.3.4 金属门窗扇必须安装牢固，并应开关灵活、关闭严密，无倒翘。推拉门窗扇必须有防脱落措施。

5.3.5 金属门窗配件的型号、规格、数量应符合设计要求安装应牢固位置应正确，功能应满足使用要求。

5.3.8 金属门窗框与墙体之间的缝隙应填嵌饱满，并采用密封胶密封。密封胶表面应光滑顺直，无裂纹。

12.5.8 护栏和扶手转角弧度应符合设计要求，接缝应严密，表面应光滑，色泽应一致，不得有裂缝、翘曲及损坏。

（二）《建筑地面工程施工质量验收规范》（GB50209-2010）

4.10.15 隔离层与其下一层应粘结牢固，不应有空鼓；防水涂料层应平整、均匀，无脱皮、起壳、裂缝、鼓泡等缺陷。

5.2.6 面层与下一层应结合牢固，且应无空鼓和开裂。当出现空鼓时，空鼓面积不应大于400mm²，且每自然间或标准间不应多于2处。

（三）《铝合金门窗工程技术规范》（JGJ214-2010）

4.5.3 铝合金门窗水密性能设计宜采取以下措施

在门窗水平缝隙上方设置一定宽度的破水条

下框室内侧翼缘设计有足够高度的挡水槽

合理设置门窗排水孔，保证挡水系统的通畅

对门窗型材构件连接缝隙、附件装配缝隙、螺栓、螺钉孔采取密封防水措施

下列为装修时应注意的事项：

（一）楼地面工程：

《建筑地面工程施工及验收规范》（GB50209-2010）

6.2.7 面层与下一层的结合（粘结）应牢固，无空鼓（单块砖边角允许有局部空鼓，但每自然间或标准间的空鼓砖不应超过总数的5%）。

6.2.8 砖面层的表面应洁净、图案清晰，色泽应一致，接缝应平整，深浅应一致，周边应顺直。板块应无裂纹、掉角和缺楞等缺陷。

6.2.12 面层表面的坡度应符合设计要求，不倒泛水、无积水；与地漏、管道结合处应严密牢固，无渗漏。

（二）墙面及天花工程：

《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB50210-2001）

4.2.5 抹灰层与基层之间及各抹灰层之间必须粘贴牢固，抹灰层应无脱层，空鼓。

6.2.6 石膏板的接缝应按其施工工艺标准进行板缝防裂处理，安装双侧石膏板时，面层板与基层板的接缝应错开，并不得在同一根龙骨上接缝。

6.2.7 饰面材料表面应洁净、色泽一致，不得有翘曲、裂缝及缺损。压条应平直、宽窄一致。

10.2.4 水性涂料涂饰工程应涂饰均匀、粘结牢固，不得漏涂、透底、起皮和掉粉。

10.2.6 薄涂料的涂饰质量和检验方法应符合表10.2.6的规定

表10.2.6 薄涂料的涂饰质量和检验方法

项次	项 目	普通涂饰	高级涂饰
1	颜色	均匀一致	均匀一致
2	泛碱、咬色	允许少量轻微	不允许
3	流坠、疙瘩	允许少量轻微	不允许
4	砂眼、刷纹	允许少量轻微砂眼、刷纹通顺	无砂眼，无刷纹
5	装饰线、分色线直线度允许偏差（mm）	2	1

11.2.5 壁纸、墙布应粘贴牢固，不得有漏贴、补贴、脱层、空鼓和翘边。

11.2.6 裱糊后的壁纸、墙布表面应平整，色泽应一致，不得有波纹起伏、气泡、裂缝、皱折及斑污，斜视时应无胶痕。

4.2.11 一般抹灰工程质量的允许偏差和检验方法应符合表4.2.11的规定。

（三）门窗工程：

《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB50210-2001）

建筑外窗在下列部位使用必须设计使用安全玻璃：

倾斜窗；

单块大于1.5平米的玻璃；

易遭受撞击、冲击而造成人体伤害的其它部位；

落地窗距地面净高900mm之内必须全部采用安全玻璃。

5.1.11 建筑外门窗的安装必须牢固。在砌体上安装门窗严禁用射钉固定。

5.2.7 胶合板门、纤维板门和模压门不得脱胶。胶合板不得刨透表层单板，不得有戗槎。制作胶合板门、纤维板门时，边框和横楞应在同一平面上，面层、边框及横楞应加压胶结。横楞和上、下冒头应各钻两个以上的透气孔，透气孔应通畅。

5.2.10 木门窗扇必须安装牢固，并应开关灵活，关闭严密，无倒翘。

5.2.11 木门窗配件的型号、规格、数量应符合设计要求，安装应牢固，位置应正确，功能应满足使用要求

5.2.12 木门窗表面应洁净，不得有刨痕、锤印。

5.2.13 木门窗的割角、拼缝应严密平整。门窗框、扇裁口应顺直，刨面应平整。

5.2.14 木门窗上的槽、孔应边缘整齐，无毛刺。

5.2.15 木门窗与墙体间缝隙的填嵌材料应符合设计要求，填嵌应饱满。寒冷地区外门窗（或门窗框）与砌体间的空隙应填充保温材料。

5.2.18 木门窗安装留缝限值要求（11）无下框时门扇与地面留缝限值外门为4--7mm。

5.3.5 金属门窗配件的型号、规格、数量应符合设计要求安装应牢固位置应正确，功能应满足使用要求。

5.3.6 金属门窗表面应洁净，平整光滑，色泽一致，无锈蚀，大面应无划痕碰伤，漆膜或保护层应连续。

5.3.7 铝合金门窗推拉门窗扇开关力应不大于100N。

5.3.8 金属门窗框与墙体之间的缝隙应填嵌饱满，并有密封胶密封，密封胶表面应光滑、顺直，无裂纹。

5.4.7 塑料门窗框与墙体间缝隙应采用闭孔弹性材料填嵌饱满，表面应才用密封胶密封，密封胶应粘结牢固，表面应光滑顺直无裂纹。

5.6.6 密封条与玻璃、玻璃槽口的接触应紧密平整，密封胶与玻璃、玻璃槽口的边缘应粘结牢固、接缝平齐。

5.6.7 带密封条的玻璃压条，其密封条封条必须与玻璃全部贴紧，压条与型材之间应无明显缝隙，压条接缝应不大于0.5mm。

5.6.8 玻璃表面应洁净，不得有腻子、密封胶、涂料等污渍。中空玻璃内外表面均应洁净，玻璃中空层内不得有灰尘和水蒸气。

（四）电气工程：

《建筑电气工程施工质量验收规范》（GB50303-2015）

6.2.8 照明配电箱安装应符合下列规定：

位置正确，部件齐全，箱体开孔与导管管径适配，安装配电箱箱盖紧贴墙面，箱涂层完整；

箱内接线整齐，回路编号齐全，标识正确；

箱不采用可燃材料制作；

22.1.2 插座接线应符合下列规定：

单相两孔插座，面对插座的右孔或上孔与相线连接，左孔或下孔与零线连接；单相三孔插座，面对插座的右孔与相线连接，左孔与零线连接；

22.2.1 插座安装应符合下列规定：

暗装的插座面板紧贴墙面，四周无缝隙，安装牢固，表面光滑整洁、无碎裂、划伤、装饰帽齐全。

27.2.2 等电位联结的高级装修金属部件或零件，应有专用接线螺栓与等电位联结直线连接，且有标识；联结处螺栓帽紧固、放松零件齐全。

《住宅设计规范》（GB50096-2011）

6.5.2 住宅供电系统的设计，应符合下列基本安全要求：

1 应采用TT、TN-C-S或TN-S接地方式，并进行总等电位联结；

2 电气线路应采用符合安全和防火要求的敷设方式配线，导线应采用铜线，每套住宅进户线截面不应小于10mm²，分支回路截面不应小于2.5mm²；

3 每套住宅的空调电源插座、电源插座与照明，应分路设计；厨房电源插座和卫生间电源插座宜设置

独立回路；

- 4 除空调电源插座外，其它电源插座电路应设置漏电保护装置；
- 5 每套住宅应设计电源总断路器，并应采用可同时断开相线和中性线的开关电器；
- 6 卫生间宜作局部等电位联结；
- 7 每幢住宅的总电源进线断路器，应具有漏电保护功能。

6.5.4 厨房、卫生间应用防溅水型一个单相三线和一个单相二线和组合插座一组。

8.5.5 安装高度在1.8m及以下的插座采用安全型插座。

16.3.15 电源插座底边距地宜为300mm，平开关板底边距地1400mm。

（五）卫生间设计要求：

6.5.1 楼地面、楼地面沟槽、管道穿楼板及楼板接墙面处应严密防水、防渗漏。

（六）给排水及洁具厨具安装工程：

《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》（GB50242-2002）

4.10.8 厕浴间和有防水要求的建筑地面必须设置防水隔离层

7.2.1 地漏的安装应平整牢固，低于排水表面，无渗漏，水封高度不得小于50mm。

7.3.1 卫生器具给水配件应完好无损伤，接口严密，启闭部分灵活。

12.2.6 橱柜配件的品种、规格应符合设计要求。配件应齐全，安装应牢固。

12.2.7 橱柜的抽屉和柜门应开关灵活、回位正确。

12.2.8 橱柜表面应平整、洁净、色泽一致，不得有裂缝、翘曲及损坏。

12.2.9 橱柜裁口应顺直、拼缝应严密。

15.3.3 各种卫生器具与台面、墙面，地面等接触部位均采用硅酮胶或防水密封条密封。

《城镇燃气设计规范》（GB50028-2006）

10.2.38 室内燃气管道穿过楼板时必须加钢套管，套管与楼板之间的间隙应填实，套管与燃气管道之间的间隙应采用柔性防腐、防水材料密封。

温馨提示：室内污染物超标2倍以下可参考以下生物方法对污染物进行治理，超标2倍以上建议聘请专业空气治理机构进行治理，避免对人体健康产生影响。

室内环境国家标准 GB50325-2010

序号	污染物名称	一类建筑	二类建筑工程	标准号
1	甲醛	$\leq 0.08\text{mg}/\text{m}^3$	$\leq 0.10\text{mg}/\text{m}^3$	GB50325-2010
2	苯	$\leq 0.09\text{mg}/\text{m}^3$	$\leq 0.09\text{mg}/\text{m}^3$	GB50325-2010
3	氨	$\leq 0.20\text{mg}/\text{m}^3$	$\leq 0.20\text{mg}/\text{m}^3$	GB50325-2010
4	TVOC	$\leq 0.5\text{mg}/\text{m}^3$	$\leq 0.60\text{mg}/\text{m}^3$	GB50325-2010

注：I类建筑：住宅、医院、老年建筑、幼儿园、学校教室等。

II类建筑：办公楼、商店、旅馆、文化娱乐场所、书店、图书馆、体育馆、公共交通等候室、餐厅、理发店等。

（七）石材工程标准：

本标准适用于建筑用天然大理石板材，其他用途天然大理石板材也可参照使用。

1. 同一批次的石材色调应基本调和，花纹应基本一致。

2. 版面正面的外观缺陷的质量要求应符合以下规定：

裂纹长度不能超过10mm,缺棱长度不超过8mm，宽度不超过1.5mm;缺角长度不超过3mm，宽度不超过3mm;色斑面积不超过6平方厘米;砂眼直径不超过2mm。

3. 大理石板材允许粘接与修补，粘接和修补后应不影响板材的物理性能。

（八）木地板验收标准：

基本要求

1 悬浮式铺设木地板面层幅面每边长度最大不能超过8m，相邻地板应留伸缩缝，做过桥连结处理。门口应隔断。

2 木地板表面应洁净、平整、无毛刺、无裂痕，铺设应牢固、不松动。

3 木地板铺设面层尺寸允许安装偏差 木地板铺设面层尺寸允许安装偏差见表1。

项目	测量工具	允许偏差 (mm)			
		实木地板	强化木地板	实木复合地板	竹木地板
平整度	2米靠尺塞尺	≤5	≤3	≤3	≤5
拼接高度差	塞尺	≤0.6	≤0.15	≤0.2	≤0.5
拼接缝隙宽度	塞尺	≤0.6	≤0.15	≤0.4	≤0.6
四周伸缩缝	钢尺	≥5	≥8	≥8	≥5

查验声明

本报告仅供雇主了解所委托查验的房屋客观信息（真实状况）之用，本次查验结果仅为实地查验当日的状态，不得将此验房查验报告做其它用途。

报告涂改无效；首页无签发人签字无效。

如对本查验报告有异议请于收到报告之日起五天提出。

未经书面许可，不得部分复制本查验报告；报告局部复印无效。

对本报告未提及项目，本公司不予评判。

报告解释权为本机构所有。

验房师签字：沈家明

日期：2019.12.14

编制人签字：吕亚楠

日期：2019.12.14

