**精装房验收项目明细表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **精装房验收项目明细表** | | | |
| **验收区域** | **验收项目及方法** | **是否合格** | **备注** |
| 文件 | 1. 《房屋质量合格证明》，必须具备 |  |  |
| 1. 《住宅质量保证书》，必须具备，须带走 |  |  |
| 1. 《住宅使用说明书》，必须取得，明确保修责任，须带走 |  |  |
| 1. 《竣工验收备案表》 |  |  |
| 1. 管线分布竣工图，带走 |  |  |
| 1. 装修完之后针对自家房屋的《空气质量检测报告》，只有带有“CMA”标识的报告才是国家认可的经最权威检测机构检测的报告，否则是无效的 |  |  |
| 1. 面积实测表 |  |  |
| 1. 装修材料确认单，记录材料品牌、款式和型号，验收全装修房时需要核对 |  |  |
| 1. 核实建材型号 |  |  |
| 1. 签署室内装修部分的保修协议 |  |  |
| 1. 其它 |  |  |
| 入户门 | 1. 运作自如、门的开启关闭是否顺畅，有无特别声音 |  |  |
| 1. 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. 门锁是否运作自如，应安装牢固 |  |  |
| 1. 门把手是否牢固 |  |  |
| 1. 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 |  |  |
| 1. 门边是否变形 |  |  |
| 1. 入户门门铃是否不响或响个不停 |  |  |
| 1. 可视对讲、紧急呼叫按钮是否工作正常 |  |  |
| 1. 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 |  |  |
| 房门（卧室、厨房、卫生间等） | 1. 门是否方正。检测方法：把门打开至45度，观察门是否能立住，如果能够稳定地立住，说明门是方正的，如果门晃晃悠悠地往回倒，则说明门不方正。 |  |  |
| 1. 门开启是否正常 |  |  |
| 1. 门间隙是否合格 |  |  |
| 1. 门边是否变形 |  |  |
| 1. 门把手是否牢固 |  |  |
| 1. 门插是否插入得太少或太长太紧 |  |  |
| 1. 门上油漆是否完好，门内外面是否光滑平整和有无磕碰 |  |  |
|  | 1. 门顶部和底部的油漆是否刷全 |  |  |
| 1. 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。 |  |  |
| 窗户 | 1. 窗是否渗水 |  |  |
| 1. 窗台云石是否崩裂 |  |  |
| 1. 窗与混凝土接口有无缝隙 |  |  |
| 1. 窗户玻璃是否完好 |  |  |
| 1. 塑钢窗、断桥铝关合是否严紧，门窗不严会影响取暖 |  |  |
| 1. 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 |  |  |
| 1. 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 |  |  |
| 1. 纱窗的安装是故意和窗把手有摩擦，起扣紧作用 |  |  |
| 墙壁 | 1. 墙壁要平滑，墙当然应横平竖直 |  |  |
| 1. 墙身顶棚有无部分隆起，敲一敲有无空声 |  |  |
| 1. 墙身、顶棚楼板有无特别倾斜、弯曲、起浪、隆起或凹陷的地方 |  |  |
| 1. 内墙墙面上有否石灰爆点 |  |  |
| 1. 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 |  |  |
| 1. 壁纸是否牢固，边缘有无翘起，是否整洁 |  |  |
| 顶面 | 1. 顶上是否有裂缝，与横梁平行还是成一定角度 |  |  |
| 1. 吊顶的安装要求顶角线和四周的墙面配合严密，扣板之间的衔接紧密程度应当一致，不应当有大的裂缝和翘起，吊顶要看上去平整光滑 |  |  |
| 1. 安装灯具是否牢固 |  |  |
| 1. 有无渗水 |  |  |
| 1. 是否有麻点 |  |  |
| 1. 是否有掉皮或长霉菌 |  |  |
| 1. 阴阳角 |  |  |
| 墙面地面 | 1. 入户花园是否平整 |  |  |
| 1. 地面裂缝 |  |  |
| 1. 地面空鼓，空鼓率超过5%即可判为不合格 |  |  |
| 1. 地角 |  |  |
| 1. 墙砖地砖外观：观察砖面上是否有裂纹或是有掉瓷现象出现 |  |  |
| 1. 墙砖平整度：通过摸相邻几块瓷砖中间的“十字角”四角可以鉴别，若几个角都是平整的，就代表瓷砖平整度过关 |  |  |
|  | 1. 地板要看整体配合，脚感也应当一致，地板不应当有起拱变形或严重色差，有无明显的缝隙和不平整，地板与踢脚板结合部是否密合，在每个房间里慢慢地走一遍，检验的时候还要注意仔细听地板是否踩踏上去有无吱咯吱咯的响声 |  |  |
| 1. 地板漆膜是否光滑，表面是否有气泡、划痕；注意检查地板的含水率是否符合要求，龙骨含水率也是重要指标，龙骨在铺设前应做烘干处理。检查地面是否开有开裂，地板间隙是否太大 |  |  |
| 1. 卫生间渗漏 |  |  |
| 1. 上下管道渗漏 |  |  |
| 防水 | 1. 厨房防水 |  |  |
| 1. 洗手间上下渗漏 |  |  |
| 暖气 | 1. 是否漏水 |  |  |
| 1. 有无表面破损 |  |  |
| 1. 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。 |  |  |
| 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。 |  |  |
| 厨房 | 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 |  |  |
| 1. 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 |  |  |
| 1. 抽油烟机品牌型号，安装是否稳固，启动运行是否正常，有无异常声响 |  |  |
| 1. 橱柜品牌型号，是否安装完好，各门开关是否顺畅，外表有无划痕等 |  |  |
| 水路 | 1. 水龙头出水是否正常 |  |  |
| 1. 下水道、地漏是否通畅 |  |  |
| 1. 观察给排水管位置是否合理，周围是否有渗水的痕迹，漏水的地方通常会在墙面上留下印渍 |  |  |
| 1. 接杯水，注意观察是否存有锈迹，如果认为供水质量有问题，可要求开发商提供防疫部门核发的水质检验合格证 |  |  |
|  | 1. 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。打开水阀看排水是否流畅，放水时用卫生纸擦拭上下管道底部有无渗漏 |  |  |
| 1. 厨房卫生间的上下水管道。看排水管道排水是否顺畅，上水管是否存在渗漏现象，可以把洗菜池、面盆、浴缸放满水，然后排出去，检查一下排水速度。对马桶的下水检查则需反复多次地进行排水试验，看看排水效果 |  |  |
| 卫生间 | 1. 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； |  |  |
| 1. 卫生间门口是否有挡水条 粘贴是否牢固、平整 |  |  |
| 1. 地漏排水是否通畅；排水坡度是否合理：在地面倒水做实验 |  |  |
| 1. 卫生间门上没留0.02m2通风百叶窗时，门下应留3cm的间隙 |  |  |
| 1. 吊顶下是否留通风口 |  |  |
| 1. 烟道、通风口中用手电查看是否存有建筑垃圾 |  |  |
| 1. 卫生间的照明灯座必须是磁口安全灯座，离通风孔最近的插座须是防水插座 |  |  |
| 1. 浴缸、面盆与墙或柜的接口处防水是否妥当 |  |  |
| 1. 厕、浴具有无裂痕？包括抽水马桶、洗脸池等是否有渗漏现象。 |  |  |
| 1. 厕所下水是否顺畅？冲水声响是否正常？冲厕水箱有无漏水声？ |  |  |
| 1. 厨厕瓷砖、马赛克有无疏松脱落及凹凸不平? |  |  |
| 1. 座便器 |  |  |
| 1. 花洒组合，热水器冷热水接口 |  |  |
| 1. 洗漱台及镜面 |  |  |
| 1. 橱柜 |  |  |
| 洗衣房 | 1. 水龙头：出水通畅否、是否漏水 |  |  |
| 1. 其它 |  |  |
| 入门橱柜 | 1. 衣柜木制品是否变形 |  |  |
| 1. 接缝处是否有开裂现象 |  |  |
| 1. 衣柜门五金件安装是否端正牢固 |  |  |
| 1. 衣柜门修饰平滑与否 |  |  |
| 1. 推拉是否运作自如 |  |  |
| 1. 油漆是否存在流淌现象 |  |  |
|  | 1. 墙壁涂料是否出现大范围开裂现象 |  |  |
| 1. 内侧面应当要表面光洁 |  |  |
| 电源插座、电源开关、电闸 | 1. 试用所有的电源开关、插座和电闸 |  |  |
| 1. 验收合格后抄电表、水表、煤气表数值 |  |  |
| 1. 开关箱内的各分路开关应有明显的标识 |  |  |
| 1. 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 |  |  |
| 1. 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 |  |  |
| 1. 户内有闸具的，应检查闸具是否控制户内电器 |  |  |
| 1. 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 |  |  |
| 1. 空调的插座应与其他线路分开 |  |  |
| 1. 距离地面30 厘米高的插座必须带保险装置 |  |  |
| 1. 厨厕应与通风道就近安装 |  |  |
| 1. 洗手盆的上方不应有插座 |  |  |
| 1. 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 |  |  |
| 1. 卫生间的照明灯座必须是磁口安全灯座 |  |  |
| 入户宽带 | 1. 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。 |  |  |
| 1. 宽带插座个数2个以上 |  |  |
| 1. 有线电视插座个数2个以上 |  |  |
| 钥匙 | 1. 楼层钥匙 |  |  |
| 1. 户门钥匙 |  |  |
| 1. 信箱钥匙 |  |  |
| 1. 水表钥匙 |  |  |
| 1. 电表钥匙 |  |  |
| 其他 | 1. 屋内是否清洁，有无残留建筑垃圾 |  |  |
| 1. 所有可以拆开的空间内是否有垃圾 |  |  |
| 1. 测房顶高度：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。 |  |  |
| 1. 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）。 |  |  |
| 1. 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。 |  |  |
|  | 1. 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 |  |  |
| 1. 楼道窗户是否有纱窗 |  |  |
| 1. 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。 |  |  |
| 1. 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。 |  |  |
| 保修 | 1. 国家规定的住宅装修保修期是两年，厨卫防水工程保修期是五年 |  |  |
|  |  |  |  |
| 其他 | **后面的备注空白处要是不够写，可以单独写在一张白纸上，通过标记 “验收项目及方法”前的编号确定是对应的哪一项目。** |  |  |

一些注意事项

**接房流程：**检验材料——领《国有土地使用权证》、《住宅使用说明书》、《住宅质量保证书》、《竣工验收备案表》、面积实测表、管线分布竣工图——交纳余款——领钥匙并签《钥匙拿到书》——综合验收——问题质疑、改进意见、解决方案——与开发商达成协议，15日内解决——业主签署《入住交接单》

**验收不合格的处理对策：**

1、对发现的问题要详细在验楼单上予以注明，如果确实属于不能收楼的，要详细写明不

予收楼的原因并要求开发商签字、盖章。

2、影响房屋结构安全和设备使用安全的质量问题，必须约定期限由建设单位负责进行加固补强维修，直至合格。影响相邻房屋的安全问题，由建设单位负责处理。

3、对于不影响房屋和设备使用安全的质量问题，可约定期限由建设单位负责维修，也可采取费用补偿的办法，由接管单位处理。

4、如果发现问题至少要在收楼文件上注明“室内情况尚不清楚”或“楼房状况未明”等字样。

**验房常用工具：**

一、量具：5m盒尺、25～33cm直角尺、50～60cm丁字尺、1m直尺

二、电钳工具：带两头和三头插头的插排（即带指示灯的插座）；各种插头(电话、电视、宽带)；万用表；摇表；多用螺丝刀（“－”字和“＋”字）；5号电池2节、测电笔；手锤；小锤；

三、辅助工具：镜子、手电（2节1号电池）、塑料袋多个、纸+打火机、卫生纸、凳子、纸+笔

**验房专用工具：**（质检站借）JZC-2型垂直检测尺；多功能内外直角检测尺；多功能垂直校正器；游标塞尺；对角检测尺；反光镜；伸缩杆；水电检测锤（50g）；活动响鼓锤（25g）；钢针小锤（10g）等。

**验房自备工具：**

1）1只塑料洗脸盆--用于验收下水管道

2）人字梯--用于高度的顶棚等

3）1只计算器---用于计算数据

4）1把扫帚--用于打扫室内卫生

5）1只小凳子和一些报纸、塑料带，包装绳。用于时间长，可休息一下及预先封闭下水管道。

6）有显示日期功能的相机（带闪光灯）

**收房陷阱：（这是重点！！！这是重点！！！这是重点！！！这是重点！！！这是重点！！！这是重点！！！）**

**陷阱一：证件不齐要交楼**

“三书一证一表”不齐全，特别是《建筑工程质量认定书》与《房地产开发建设项目竣工综合验收合格证》，往往因为楼盘整体建筑未完成而根本无法验收。而为尽快回笼资金等原因，发展商又急于交楼，问题往往因此而起。

对策：遇到这种情况，购房人可选择不收楼，如果确实被要求收，也要在相关文件，如《住户验房交接表》、《验房记录表》等相关文件中写明“未见《ＸＸＸＸ表》”等字样并妥善保留好相关文件副本。

**陷阱二：先签文件后验楼**

上文所述的先验房后交费、签文件的收楼程序是较合理的正常程序，但商家大多数采取先交钱填表、签文件，再验楼的伎俩，目的是让消费者先签了收楼认可书再验楼，等发现问题时购房者后悔已不及，而商家的主动性更大责任更小。

对策：针对这种陷阱，购房者在定合同时就应该将先验房再收楼作为附加条款写在合同里，不验房不收楼。如当初合同未有约定，商家要求一定要先签文件，则可采取变通方法，在每份文件中注明“房内情况未看”或“屋内情况未明”、或“未验房”等字样，验房时如出现什么情况，也可灵活处理。

**陷阱三：**疲劳战——呵呵，复地通知咱28/29号请假去接房，估计就是安的这个心，不要上当！

对策：应对这种伎俩的方法是莫被收楼现场的人山人海吓怕，最好与开发商另约时间；如没法再约时间，可采取“人多好办事”的战术，请来多位老友亲戚一起亲临现场，大家分工合作，分头排队，发现的问题自然会更多些，一举两得。

**陷阱四：**灰尘满积

因为这层土，你可能就忽略了好多质量问题。

对策：扫去土或往地面冲水，一方面可冲去泥层，看清[地板](http://kwth.soufun.com/Show.aspx?kwid=437&url=home.soufun.com/diban/" \o "地板" \t "http://www.360doc.com/edit/_blank)质量，另一方面也可测测地板的水平状态及排水状况。

**陷阱五：**大事化小

无论你在验房时发现了什么问题，陪同验房的人员第一句话总会说：“这没什么，小问题啦，我们到时让人整一整就可以了。”还直拍胸口让购房人放心，不用写进验收文件里。

对策：不管陪同人员如何口舌如簧，如何信誓旦旦如何套交情，你都要坚持原则，只要发现问题，不管大小，都要在相关文件与表格中记录下来，如楼盘根本就没准备验收登记表，则要自备纸笔，将有关问题一一记录，并写清自己的意见，再与发展商交涉。

**陷阱六：**巧立名目的收费

缴纳费用按相关规定：除合同注明的煤气、有线电视及宽频网这三项开户费应自交外，其它收费按相关规定交，不合理的收费不交。

1、水电开户费、电话安装费、信报箱费：属配套设施，不应交。

2、垃圾自运费、装修押金：按相关规定单项交。

3、公共设施维护费、水电押金：不合理不应交。

4、物业管理费：按相关规定交，从交付使用日计算。

**备注：**

1、规划部门出具的《×××市建筑工程规划验收合格证》。

2、建设主管部门出具的《×××市建设工程竣工验收备案证明书》。表上每一项都必须报主管部门备案，如果缺少任何一项的话，这个楼盘还属于“黑楼”，是不能入住的。

3、区级以上质检站核发的《房屋质量合格证明》。——必须具备。

4、开发商提供的房屋的《住宅质量保证书》——必须取得，要带走。

5、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。

6、房产管理局或区局直属测绘队出具的《竣工实测表》。正式测绘报告：《×××市房屋建筑面积测绘报告》。

7、卫生防疫部门核发的生活供水系统《用水合格证》。

8、公安消防部门出具的《建筑工程消防验收意见书》。

9、民防部门出具的《×××市民防工程竣工验收证书》。

10、质量技术监督部门出具的《×××市电梯（扶梯）验收结果通知单》。

11、环保部门出具的《×××市建设工程环保验收合格证》。

12、燃气主管部门出具的《×××市燃气工程验收证书》。

13、城建档案部门出具的《×××市工程验收档案认可书》。