附件3

新建商品住宅业主查验要点

一、毛坯房质量业主查验要点：

**1.户内地面基层**

(1)地面基层表面无明显脱皮、坑洼、起砂等缺陷；

(2)卫生间地面是否存在倒泛水和积水情况。

查验方法：观察，脚踩。

**2.户内墙面**

(1)墙面无明显开裂，空鼓、脱层和爆灰等缺陷;

(2)护角、孔洞、槽、盒周围的抹灰表面整齐光滑，尺寸正确；

查验方法：观察和手摸，小锤轻击,2m靠尺和塞尺。

**3.户内顶棚**

面层是否平整，线角是否顺直，是否无明显刮痕、开裂、污染等质量问题。

查验方法：观察和手摸。

**4.房间尺寸**

每个自然间距墙端0.2m 处对房间的开间、进深方向各测2 点，测量墙面净距，最大实测值与最小实测值之差不大于20mm; 对房间4角点加中心点测5点，测量房间净高，最大实测值与最小实测值之差不大于20mm。

查验方法：红外线测距仪、卷尺。

**5.室内防水**

(1)卫生间、有水阳台等涉水房间顶棚应无渗漏

(2)厨房、卫生间、有水阳台等地漏及排水管道应排水通畅

查验方法：观察、蓄水、通水。

**6.户内门窗**

(1)入户门安装方正，框扇无变形，表面无磕碰、破、无明显划痕；

(2)门扇开关顺畅无异响，门扇无松动，门锁安装牢固各五金件齐全无生锈；

(3)门扇开启角度等于大于90度;

(4)外窗安装方正、牢固，窗框型材无划伤变形，表面无污染，外窗开启灵活，无异响松动，关闭严密;

(5)窗配件安装牢固、位置正确；

(6)窗密封胶条不脱槽，旋转间隙均匀；

(7)中空玻璃安装牢固，无裂纹、破损，内外表面洁净无污渍，玻璃中空层内无灰尘和水蒸气；

(8)外窗四周无渗漏、渗迹；

(9)门窗外泄水孔无堵塞，窗框内无杂物,门窗密封胶粘结牢固、完整、顺直。

查验方法：观察、手试、开启和关闭。

**7.建筑电气**

(1)户内配电箱安装方正、牢固，电箱内各开关功能标识清晰；

(2)户内开关插座安装方正、标高一致、固定牢固；

(3)开关操作灵活，插座接线正确，漏电保护开关跳闸灵敏有效；

(4)户内插座、开关距离燃气管道大于15cm；

(5)户内灯具安装牢固，点亮正常；

(6)卫生间等电位箱安装方正、固定牢固，无污染，等电位连接有效；

(7)户内弱电箱安装方正、固定牢固，箱内外无污染。

查验方法：观察、用电笔、断路测试器测试、通断。

**8.给排水、暖通**

(1)标准型地暖分集水器完好无损坏、固定牢固；

(2)管道及阀门、水表等各连接件及接口不渗不漏；

(3)阀门、水表等安装及连接牢固、紧密；

(4)给排水管道通畅、无堵塞。

查验方法：观察、手摸、通水、压力测试。

**9.其他**

其他需进行查验的内容及部位，业主可按照图审图纸及相关质量验收规范、标准进行查验。

1. 装修房质量业主查验要点：

**1.户内地面**

(1)地砖地面平整、洁净；

(2)地砖色泽基本一致，无裂纹、掉角、划伤、翘曲等质量缺陷；

(3)地砖铺贴平整，嵌缝顺直密实，无明显空鼓；

(4)木地板铺贴牢固、无松动；

(5)木地板行走无异响、蹬地无明显起灰；

(6)木地板图案清晰、颜色均匀，无裂纹、划伤、翘曲、毛刺等质量缺陷；

(7)踢脚板高度、凸墙厚度一致。

查验方法：观察，脚踩，小锤轻击，2m靠尺和塞尺。

**2.户内墙面**

(1)墙砖平整、洁净；

(2)墙砖色泽基本一致，无裂纹、掉角、划伤、翘曲等质量缺陷；

(3)墙砖铺贴平整，嵌缝顺直密实，无明显空鼓；

(4)涂料涂饰均匀，无漏涂、透底、掉粉、漏刷等缺陷；

(5)涂料墙面色泽均匀、无污染；

(6)壁纸壁布粘贴牢固无翘边；

(7)壁纸壁布墙面表面平整，无气泡、裂缝、褶皱等缺陷；

(8)壁纸壁布墙面色泽均匀，无污染，斜视无胶痕。

查验方法：观察和手摸，小锤轻击，2m靠尺和塞尺。

**3.户内顶棚**

面层平整，涂饰是否均匀，无裂缝、漏涂、透底、起皮、污染等质量缺陷

查验方法：观察和手摸。

**4.房间尺寸**

每个自然间距墙端0.2m 处对房间的开间、进深方向各测2 点，测量墙面净距，最大实测值与最小实测值之差不大于20mm; 对房间4角点加中心点测5点，测量房间净高，最大实测值与最小实测值之差不大于20mm。

查验方法：红外线测距仪、卷尺。

**5.户内厨卫间**

(1)厨房、卫生间各固定设施安装牢固；

(2)卫生洁具、水槽与台面、墙面等部位连接处进行防水密封处理；

(3)地漏安装是否美观、平整、牢固，无渗漏、无杂物，地漏周边坡向正确。

查验方法：观察和手摸、蓄水、通水。

**6.户内门窗**

(1)入户门、室内门安装方正，框扇无变形；

(2)入户门、室内门表面无磕碰、破损，无明显划痕；

(3)门锁安装牢固，五金件齐全无生锈；

(4)门扇开关顺畅无异响，门扇无松动；

(5)外窗安装方正、牢固；

(6)窗框型材无划伤变形，表面无污染，外窗开启灵活，关闭严密，无异响松动；

(7)外窗玻璃安装牢固，无裂纹、破损；

(8)外窗内外表面洁净无污渍，玻璃中空层内无灰尘和水蒸气；

(9)外窗四周无渗漏、渗迹；

(10)外窗外泄水孔无堵塞，窗框内无杂物,窗五金件无缺损、安装牢固，门窗密封胶粘结牢固、完整、顺直。

查验方法：观察、手试、开启和关闭。

**7.建筑电气**

(1)户内配电箱安装方正、牢固，电箱内各开关功能标识清晰；

(2)户内开关插座安装方正、标高一致、固定牢固；

(3)开关操作灵活，插座接线正确，漏电保护开关跳闸灵敏有效；

(4)户内插座、开关距离燃气管道大于15cm；

(5)户内灯具安装牢固、点亮正常；

(6)卫生间等电位箱安装方正、固定牢固、无污染，等电位连接有效；

(7)户内弱电箱安装方正、固定牢固，箱内外无污染。

查验方法：观察、用电笔、断路测试器测试、通断。

**8.给排水、暖通**

(1)标准型地暖分集水器完好无损坏、固定牢固；

(2)管道及卫生器具、阀门、水表等各连接件及接口不渗不漏；

(3)阀门、水表等安装及连接牢固、紧密；

(4)给排水管道通畅、无堵塞。

查验方法：观察、手摸、通水、压力测试。

**9.其他**

其他需进行查验的内容及部位，业主可按照图审图纸及相关质量验收规范、标准进行查验。