

# 济南市住房和城乡建设局文件

济建质安字〔2022〕46号

## 济南市住房和城乡建设局 关于印发《济南市新建商品住宅工程先验房 后交房活动具体实施要求》的通知

各区县住建局，济南高新区管委会建设管理部、市南部山区管委会规划发展局、济南新旧动能转换起步区管委会建设管理部，各有关单位：

现将《济南市新建商品住宅工程先验房后交房活动具体实施要求》印发给你们，请遵照执行。

济南市住房和城乡建设局  
2022年7月18日



（此件公开发布）

# 济南市新建商品住宅工程 先验房后交房活动具体实施要求

**第一条** 为进一步规范新建商品住宅工程先验房后交房活动，有效指导业主对房屋质量进行查验，依据省住房和城乡建设厅《关于印发山东省住宅工程质量信息公示试点工作方案的通知》（鲁建质安字〔2020〕10号）、《山东省住宅工程质量分户验收管理办法》（鲁建质监字〔2022〕1号）有关要求，制定本要求。

**第二条** 建设单位承担工程质量首要责任，应严格按照要求负责组织实施住宅工程质量分户验收，未进行分户验收或分户验收不合格的，不得组织单位工程竣工验收。建设单位应在完成分户验收的基础上，组织参建各方竣工验收合格后开展先验房后交房活动。

**第三条** 验房内容为业主购买的住宅户内及相应地下储藏室区域施工质量。

**第四条** 在组织先验房后交房活动前，建设单位应做好以下工作：

（一）根据项目具体情况，有针对性的编制活动实施方案，活动实施方案应至少包含以下内容：

1. 活动举办时间、地点、拟参加户数；

2. 活动开放区域、范围、质量信息公示内容;
3. 活动安排流程、质量查验注意事项;
4. 问题整改时限及向业主反馈时限。

(二) 建设单位应通过邮寄通知、电话通知等有效方式,告知全体业主参加,当通过邮寄或电话通知无法联系到业主时,可采用公告方式告知,公示时间不少于5个工作日。如业主因个人原因无法参加的,建设单位应做好记录。

(三) 建设单位应准备不少于两套经审查通过的施工图纸及相关变更,供业主查阅,在活动现场公共场所设置公示服务区,并向业主公示以下有关信息:

1. 工程名称、结构形式、层数;
2. 建设、勘察、设计、施工、监理单位等工程质量责任主体的名称和项目负责人姓名;
3. 工程规划、图审、施工许可等相关建设证明文件;
4. 工程竣工验收报告;
5. 工程设计使用年限、质量问题保修年限、维修人员姓名及联系方式。

(四) 建设单位应按照《山东省住宅工程质量分户验收管理办法》有关要求,将分户验收内容、结论及验收单位人员签章情况,以分户验收表的形式,建立“一户一档”电子档案,以二维码的形式在每户户内进行公示。

(五) 建设单位应将每户配电控制箱(盘)内电气回路等标识清晰, 给水、暖气管道应带压, 涉水房地漏、管根处应局部围水。毛坯房还应将每户各房间净高净距测定点、暗埋水、电管线区域标识清晰, 每户至少安装一个水嘴。

(六) 建设单位应组织施工、监理单位配备土建、安装等相应专业人员陪同业主“一对一”进行查验, 并提供必要检查工具: 空鼓锤、卷尺、靠尺、塞尺、激光测距仪、插座安全测试插头等。建设单位相关工作人员应分工明确、诚信礼貌, 对业主提出的合理诉求应及时解决, 不得推诿扯皮。

#### **第五条 业主验房流程及查验要点:**

(一) 业主在对房屋查验时, 先扫描所购买住宅室内公示的分户验收二维码, 了解参建各方分户验收有关情况, 然后对照分户验收内容对参建各方分户验收真实性进行核验。

(二) 业主查验时提出的相关专业问题, 由建设单位相关专业人员依据规范、标准及设计图纸进行解答, 经确认的质量问题, 业主与建设单位约定维修时限, 形成书面意见并双方签字确认, 建设单位应在时限内彻底整改完成, 问题整改情况经业主签字确认后, 方可组织交付。

(三) 毛坯房质量业主查验主要内容:

#### **1. 入户门**

(1) 入户门安装方正, 框扇无变形, 表面无磕碰、破损,



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。

## 2. 户内地面基层

(1) 地面基层无明显开裂, 每处空鼓面积不大于 400 cm<sup>2</sup>, 且每自然间不多于 2 处;

(2) 地面基层表面无明显脱皮、坑洼、起砂等缺陷。

## 3. 户内墙面

(1) 墙面无明显开裂, 每处空鼓面积不大于 400 cm<sup>2</sup>, 且每自然间不多于 2 处;

(2) 墙面腻子无明显刮痕、脱皮等缺陷。

## 4. 户内顶棚

面层平整、线角顺直, 无明显刮痕, 无空鼓、开裂、污染等质量问题。

## 5. 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。

## 6. 户内外窗

(1) 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；

(2) 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；

(3) 纱窗安装齐全牢固，无破损；

(4) 外窗四周无渗漏、渗迹；

(5) 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。

## 7. 室内防水

地漏、管根处局部围水试验，厨房、卫生间、有水阳台等涉水房间顶棚无渗漏，对应的楼下户相应位置顶棚无渗漏；通过现场灌水检验地漏及排水管道应排水通畅。

## 8. 室内电气

(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，开关操作灵活，通过多功能电源检测仪检测各插座接线正确，漏电保护开关跳闸灵敏有效；

(3) 户内灯具安装牢固，点亮正常；

(4) 卫生间等电位箱安装方正、固定牢固，无污染；

(5) 户内弱电箱安装方正、固定牢固，箱内外无污染。

## 9. 室内水暖

(1) 采暖系统带压交付，压力不小于 0.4MPa，检查管道是否有渗漏；分集水器接口不漏不渗、固定牢固；根据设计要求对客厅、主次卧、卫生间、书房等功能性房间作出相应回路标识；暖气片固定牢固、接地线设置齐全、连接可靠；

(2) 供水系统管道、阀门及丝堵等接口处不漏不渗，每户至少安装一个水龙头，供后期装修使用。

## 10. 水暖标识

(1) 客厅、卧室地面分别标识采暖管道区域、供水管道区域，并标出水的流向（地暖工程除外）；

(2) 厨房、卫生间在洗脸盆冷热水给水点、坐便器给水点，淋浴器冷热水给水点，预留坐便器排水口、洗脸盆排水口等处做好冷、热水标识，朝上的排水管预留管口应做临时性的封闭，并做出功能性标识。

## 11. 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。

(四) 全装修房质量业主查验主要内容：

### 1. 入户门

(1) 入户门安装方正，框扇无变形，表面无磕碰、破损，无明显划痕；

(2) 门锁安装牢固，各五金件齐全无生锈，门扇开关顺畅无异响，门扇无松动；

(3) 门扇开启角度大于等于 90 度；

(4) 安防系统（对讲机）设置完备，使用正常。

## **2. 室内门**

(1) 户内门安装方正、牢固，框扇表面无磕碰破损，无污染及明显划痕，框扇缝隙均匀一致；

(2) 门吸安装牢固，开关正常，五金件齐全无生锈，关闭后门扇无松动异响。

## **3. 户内块材地面**

(1) 块材地面平整、洁净，块材色泽基本一致，无裂纹、掉角、划伤、翘曲等质量缺陷；

(2) 块材铺贴平整，嵌缝顺直密实，无明显空鼓，单块砖边角允许空鼓，但每自然间不超过总数的 5%；

(3) 踢脚板无空鼓，高度、凸墙厚度一致，上口平直；

(4) 地漏周边坡向顺直，排水通畅无积水。

## **4. 户内木地板地面**

(1) 木地板铺贴牢固、无松动，行走无异响，蹬地无明显起灰；

(2) 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；



(3) 木地板踢脚线固定牢固，接缝严密，安装高度和凸墙厚度一致。

### **5. 室内墙面抹灰**

墙体表面无明显开裂，每处空鼓面积不大于 400 cm<sup>2</sup>，且每自然间不多于 2 处。

### **6. 室内涂料墙面**

涂料涂饰均匀，无漏涂、透底、掉粉、漏刷等缺陷。

### **7. 厨卫间块材墙面**

块材墙面表面平整、洁净、色泽均匀，块材粘贴牢固无空鼓，嵌缝顺直密实。

### **8. 壁纸壁布墙面**

(1) 距墙面 1.5m 观察，壁纸壁布各幅拼接横平竖直，拼接处花纹、图案应吻合，不搭接、不露缝，且拼缝不明显；

(2) 壁纸壁布应粘贴牢固无翘边，墙面表面应平整，无气泡、裂缝、褶皱等缺陷，表面色泽均匀，无污染，斜视无胶痕。

### **9. 顶棚**

面层平整，涂饰均匀，无裂缝、漏涂、透底、起皮、污染等质量缺陷。

### **10. 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；对房间 4 角点加中心点测 5 点，测量房间

净高（注：最大实测值与最小实测值之差不大于 20mm）。

### 11. 户内外窗

（1）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，关闭严密，无异响松动；

（2）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；

（3）纱窗安装齐全牢固，无破损；

（4）外窗四周无渗漏、渗迹；

（5）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。

### 12. 室内防水

地漏、管根处局部围水试验，厨房、卫生间、有水阳台等涉水房间顶棚无渗漏，对应的楼下户相应位置顶棚无渗漏。

通过现场灌水，检验地漏及排水管道应排水通畅；卫生洁具固定牢固，检验马桶、洗手盆排水通畅、使用正常；水龙头、阀门安装牢固、开启灵活，水流顺畅，接口处不漏不渗。

### 13. 室内电箱

（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，开关操作灵活，通过多功能电源检测仪检测各插座接线正确；

- (3) 户内灯具安装牢固，开关正常；
- (4) 卫生间等电位箱安装方正、固定牢固，无污染；
- (5) 户内弱电箱安装方正、固定牢固，箱内外无污染。

#### **14. 室内水暖**

采暖系统带压交付，压力不小于 0.4MPa，检查管道是否有渗漏，分集水器接口不漏不渗、固定牢固；根据设计要求对客厅、主次卧、卫生间、书房等功能性房间作出相应回路标识；暖气片固定牢固、接地线设置齐全、连接可靠。

#### **15. 其他**

业主如有其它需进行查验的内容及部位，可按照图审图纸及相关质量验收规范、标准进行查验。

**第六条** 为更好地指导业主进行验房，主管部门将住宅质量查验要点制作成讲解视频，建设单位在组织活动时，将视频“二维码”在活动现场公共场所公示，引导广大业主验房。

**第七条** 活动结束后，建设单位应将活动中业主验房户数、质量问题个数、整改完成情况、用户意见等汇总形成书面材料，报送项目所属工程质量监督机构。业主因故未到场的，应书面说明情况。

**第八条** 因分户验收、竣工验收把关不严，导致项目存在较多质量问题的，依据相关法律法规严肃处理。

---

济南市住房和城乡建设局办公室

2022年7月18日印发

---