验房报告样板

一.进户门：

 1.门关后缝隙不均匀。

 2.门晃动;门内下角有损坏。

 3.门框晃动;门框灌浆不实;少一个灌浆口压盖。

 4.门锁松动。

 5.门胶条部分脱胶。

二．大厅：

1.进户门框墙面有空鼓。

 2.阳台门下地面有1处空鼓。

 3.弱电箱内少模块。

4.电源箱内的电线非标。

5.阳台门：

 （1）门框有1处变形。

 （2）门锁安装不正。

 （3）安全销不灵活.

 （4）右侧门框竖向有偏差。

 (5)窗少胶条;少限位器;少纱窗;溢水口处少胶堵。

6.阳台：

（1）阳台墙面不平整。

（2）地面有1处空鼓。

三．厨房：

1.窗周边墙面有空鼓（保温材料的感觉）;局部墙面不平整;墙面拉毛不牢固。

2.未见燃气报警器;未见燃气热水器的排气孔。

3.窗：

（1）少限位器。

（2）少胶条。

（3）少纱窗。

（4）溢水口处少胶堵（防止蚊虫进来）。

四．主卧室：

1.窗右侧墙面有1处不平整;垂直度有偏差;窗侧面有保温材料的感觉;有裂纹。窗外下墙面损坏。

2.窗：

（1）少限位器。

（2）少胶条。

（3）少纱窗。

（4）溢水口出少胶堵（防止蚊虫进来）。

 （5）左侧外开窗中间断桥的塑料有缺口。

五．卫生间：

 1.墙面不平整;墙面拉毛不牢固。

2.换气管道的垂直度有偏差。

3.地面有1处空鼓。

4.等电位箱的线未联结。

六．次卧室：

1.窗外侧周边墙面未处理好。

2.窗右侧墙面有裂纹。

3.窗：

（1）少限位器。

（2）少胶条。

（3）少纱窗。

（4）溢水口处少胶堵（防止蚊虫进来）。

七．暖气未试。

八．卫生间闭水未作。

 （已在现场标出）

参照相关标准：

 根据《城镇燃气设计规范 》(GB50028-2006)

10．4 居民生活用气

10．4．1 居民生活的各类用气设备应采用低压燃气，用气设备前(灶前)的燃气压力应在O．75～1．5Pn的范围内(Pn为燃具的额定压力)。

1O．4．2 居民生活用气设备严禁设置在卧室内。

10．4．3 住宅厨房内宜设置排气装置和燃气浓度检测报警器。

10．8．2 燃气浓度检测报警器的设置应符合下列要求：

1 当检测比空气轻的燃气时，检测报警器与燃具或阀门的水平距离不得大于8m，安装高度应距顶棚0．3m以内，且不得设在燃具上方。

2 当检测比空气重的燃气时，检测报警器与燃具或阀门的水平距离不得大于4m，安装高度应距地面O．3m以内。

3 燃气浓度检测报警器的报警浓度应按国家现行标准《家用燃气泄漏报警器》CJ 3057的规定确定。

4 燃气浓度检测报警器宜与排风扇等排气设备连锁。

5 燃气浓度检测报警器宜集中管理监视。

6 报警器系统应有备用电源。

建筑安全玻璃管理规定

　　发改运行[2003]2116号

第六条　建筑物需要以玻璃作为建筑材料的下列部位必须使用安全玻璃：

　　（一）7层及7层以上建筑物外开窗;

　　（二）面积大于1.5m2的窗玻璃或玻璃底边离最终装修面小于500mm的落地窗;

　　（三）幕墙（全玻幕除外）;

　　（四）倾斜装配窗、各类天棚（含天窗、采光顶）、吊顶;

　　（五）观光电梯及其外围护;

　　（六）室内隔断、浴室围护和屏风;

　　（七）楼梯、阳台、平台走廊的栏板和中庭内拦板;

　　（八）用于承受行人行走的地面板;

　　（九）水族馆和游泳池的观察窗、观察孔;

　　（十）公共建筑物的出入口、门厅等部位;

　　（十一）易遭受撞击、冲击而造成人体伤害的其他部位。

根据《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB50210－2001）第4．2．5条“抹灰层应无脱层、空鼓，面层应无爆灰和裂缝”。

 根据《建筑地面工程施工质量验收规范》（GB50209－2002）第5．3．4条“面层与下一层应结合牢固，无空鼓、裂纹”。注：空鼓面积不应大于400c㎡ ,且每自然间（标准间）不多于2处可不计。

 根据《建筑地面工程施工质量验收规范》（GB50209－2002）4．2．1 1 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。

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） 检验员方法

普通抹灰 高级抹灰

1 立面垂直度 4 3 用2m垂直尺和塞尺检查。

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.室内净高最大负偏差不超过20毫米,极差不超过20毫米。

5.室内方正与垂直线偏差小于0.3%，且小于15毫米。

（老吕验房）建议用切割机切开墙面空鼓部位抹灰层，将基层表面清理干净，用水将底层湿润，水泥浆刷均，再用水泥砂浆修补待其初凝时，再第二次找平，修补后应在湿润条件养护。

 根据《住宅建筑设计规范》（GB50096—1999）

6．5．2规定：住宅供电系统应采用TT、TN—c—s或TN—s接地制式，并进行总等电位联结;卫生间宜作局部等电位联结。

 违反《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB50210—2001）第5.3.6条“金属门窗大面应无划痕”。

 根据《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB50210—2001）第5.3.4条“金属门窗扇必须安装牢固，并应开关灵活、关闭严密、无倒翘”。

 北京市高级建筑装饰工程质量验收标准

 编 号：DBJ/T01-27-2003

 依据是“建筑装饰装修工程质量验收规范”（GB 50210-2001）、“建筑工程施工质量验收统一标准”（GB 50300-2001）、“建筑地面工程施工质量验收规范”（GB 50209-2002）等有关建筑装饰装修工程的规范、标准。

 腻子的粘结强度应符合《建筑室内用腻子》JG/T3049 N型的规定。

 4.4.5 基层的标高、坡度、厚度必须符合设计要求，表面平整、坚硬、、密实、洁净、干燥、不得有麻面、起砂、裂缝等缺陷。

 5.7.6 密封条与玻璃、玻璃槽口的接触应紧密、平整。安装密封胶条应在900拐角处断开，并采用450角粘接方式，胶条接口处要保持严密。

 一般项目

5.2.7 铝合金门窗表面应洁净、平整、光滑、色泽一致，装饰面应无污染、划痕、碰伤。铝合金门窗表面处理应符合表5.2.7规定。

表5.2.7 铝合金门窗表面处理方法及标准

品种 阳极氧化、着色 电泳涂漆 粉末喷涂 氟碳漆喷涂

厚度 AA15 B级 40—120μm 30μm

检验方法：观察;用膜厚仪检测或检查出厂检测报告。

5.2.8 铝合金窗窗扇的开关力应符合下列规定：

1. 平开窗开关力应不大于50N;

2. 推拉窗扇的开关力应不大于70N。

检验方法：用弹簧秤检查。

5.2.9 平开铝合金门窗的挤角处不允许穿透母材，必须用硅胶填平挤痕。

检验方法：观察。

5.2.10 铝合金门窗框与墙体之间的缝隙应填嵌饱满，室外宜用耐侯密封胶密封。密封胶表面应光滑、顺直，无裂纹。

检验方法：观察;轻敲门窗框检查;检查隐蔽工程检查记录。

5.2.11 铝合金门窗的橡胶密封条或毛毡密封条应安装完好、牢固，接头严密。

检验方法：观察;手扳检查;

5.2.12 有排水孔的铝合金门窗，排水孔应通畅、美观，位置和数量应符合设计要求。

检验方法：观察。

5.2.13 铝合金门窗安装的允许偏差和检验方法应符合表5.2.13的规定。

表5.2.13 铝合金门窗安装的允许偏差和检验方法

项次 项 目 允许偏差 （mm） 检验方法

1 门窗框槽口宽度、高度 ≤2000mm 1.5 用钢卷尺量里角

>2000mm 2

2 门窗框槽口对角线尺寸差 ≤2000mm ≤2.5 用钢卷尺测量

>2000mm ≤3

3 门窗框槽口对边尺寸差 ≤2000mm ≤2 用钢卷尺测量

>2000mm ≤2.5

4 门窗框（含拼樘料）正、侧面垂直度 2 用垂直检测尺测量

5 门窗框（含拼樘料）水平度 2 用一米水平尺和塞尺检查

6 门窗横框标高 3 用钢卷尺测量

7 门窗竖向偏离中心 3 用钢卷尺测量

8 门窗框与扇搭接量 1.0 用钢尺测量

9 同一平面高低差 ≤0.3 用高度尺测量

10 装配间隙 ≤0.2 用塞尺检查

一般项目

5.7.7 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清洁，中空层内不得有灰尘和水蒸汽。

检验方法：观察。

5.7.8 门窗玻璃不应直接接触型材。单面镀膜玻璃的镀膜层及磨砂玻璃的磨砂面应朝向室内。中空玻璃的单面镀膜玻璃应在最外层，镀膜层应朝向室内。

检验方法：观察。

5.7.9 玻璃密封胶应粘接牢固，表面应光滑、顺直、无裂纹。腻子应填抹饱满、粘接牢固。腻子边缘与裁口应平齐。固定玻璃的卡钉不应在腻子表面显露。

检验方法：观察。

?nbsp; 根据《建设工程质量管理条例》已经2000年1月10日国务院第25次常务会议通过，现予发布，自发布之日起施行。\

第三十九条　建设工程实行质量保修制度。

　　建设工程承包单位在向建设单位提交工程竣工验收报告时，应当向建设单位出具质量保修书。质量保修书中应当明确建设工程的保修范围、保修期限和保修责任等。

　　第四十条　在正常使用条件下，建设工程的最低保修期限为：

　　（一）基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限;

　　（二）屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为5年;

　　（三）供热与供冷系统，为2个采暖期、供冷期;

　　（四）电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，为2年。

　　其他项目的保修期限由发包方与承包方约定。

　　建设工程的保修期，自竣工验收合格之日起计算。

　　第四十一条　建设工程在保修范围和保修期限内发生质量问题的，施工单位应当履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。

　　第四十二条　建设工程在超过合理使用年限后需要继续使用的，产权所有人应当委托具有相应资质等级的勘察、设计单位鉴定，并根据鉴定结果采取加固、维修等措施，重新界定使用期