

报告编号 REPORT NO.
C202311200001

查 验 报 告

INSPECTION REPORT

报告编号
REPORT NO

C202311200001

查验单位
INSPECTION ORG

阿壹族工程监理有限公司

项目信息
PROJECT INFO

世纪城

房屋类型
HOUSE TYPE

精装

报告日期
REPORT DATE

2023-11-23

阿壹族工程监理有限公司

为业主验好每一套房

电话 TEL : 400-100-100

地址 ADDR : 嘉定区沪宜公路1000号



基础信息 Basic Information Of Report				业主签名 Inspection Statement
报告编号 Report No.	C202311200001	验收类型 Type Of House	精装	
委托人 Client	张三	联系方式 Mobile Phone	15812345678	
项目楼盘 Project	世纪城			
门牌号 House No.	10栋912室	房屋面积 Area Of House	104 m²	
验房师 Inspector	师傅1	报告日期 Date of issue	2023-11-23	
项目地址 Address Of Project	世纪大道100号			

查验声明 Inspection Statement

- 1、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，未经本公司同意，不得用于广告、商业宣传等商业行为。
- 2、报告涂改无效。
- 3、如对本查验报告有异议请于收到报告之日起十天提出。
- 4、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。
- 5、对本报告未提及项目，本公司不予评判。
- 6、报告解释权为本公司所有。



问题汇总表
Summary Table Of Issues

序号	功能间	问题项	问题级别			
			严重	中等	轻微	其他
1	墙面	不均匀	●			
2	门	门框变形			●	
3		螺丝脱落		●		
4	地面	边角破损				●

房屋查验内容

检查部位：主卧

检查项：门-门框

问题描述：门框变形



检查部位：主卧

检查项：门-门框

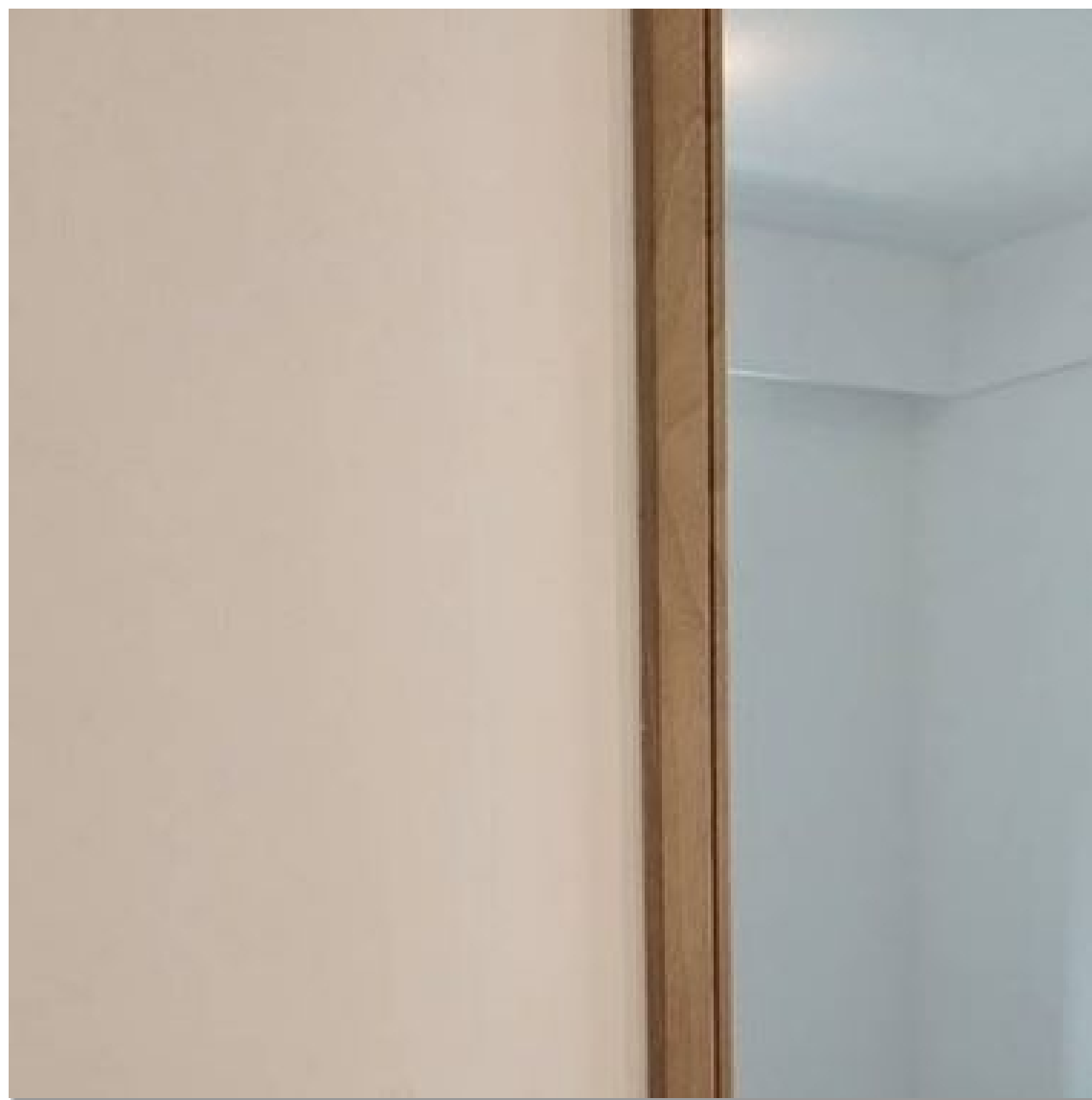
问题描述：门框变形



检查部位：主卧

检查项：墙面-涂饰涂料

问题描述：不均匀



整改共性建议

【精装房整改共性建议】

一、五金件：松动、故障:调试、更换。

1、五金件松动、故障需调试安装

参考规范：《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB50210-2018

二、石材：破损可通过相近颜色云石胶修补，破损严重需更换。参考规范：《建筑地面工程施工质量验收规范》GB50209-2010

三、木地板：

1、软塌:地坪重新找平。

2、起灰:清理地板余灰。

参考规范：《建筑地面工程施工质量验收规范》GB50209-2010

四、瓷砖：

1、空鼓:墙砖空鼓需重新铺贴。地砖边角空鼓可灌浆处理，面积较大、中空需重新铺贴。

2、高低差:地砖高低差超0.5mm需重新铺贴，墙砖高低差超1mm需重新铺贴。

3、平整度:瓷砖超过2mm需重新铺贴。

参考规范：《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB50210-2018；《建筑地面工程施工质量验收规范》GB50209-2010

五、地漏：

1、错位:弯头连接或重新铺装。

2、下水管短缺:短管连接，防水砂浆抹边。

参考规范：《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242-2002

六、涂料：

1、粗糙、色差、污染、磕碰:重新修补、打磨、上漆处理。

2、裂纹:需重新挂网做抗裂处理。

3、不平:重新找平。

参考规范：《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB50210-2018

七、阴阳角不顺直：重新找补拉顺处理。

参考规范：《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB50210-2018

八、门窗：

1、磕碰、掉漆、划痕、破损:需修补、上漆，严重需更换。

2、异响、闭合不严、碰撞:调试合页处理。

参考规范：《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB50210-2018

九、柜门：

1、磕碰、掉漆、划痕、破损:需修补、上漆，严重需更换。

2、异响、闭合不严、碰撞:调试合页处理。

十、石膏吊顶:缺口、不顺直、粗糙、流坠:重新修补、打磨、上漆处理。参考规范:《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB50210-2018

十一、墙纸墙布:

1、拼接明显:需整块重新铺贴。

2、脱胶翘边:需重新上胶铺贴。

3、破损:需重新更换。

参考规范:《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB50210-2018;《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2013

十二、木饰面:

1、钉眼、破损、划痕:需修补、上漆,严重需更换。

2、大小缝:重新安装。

参考规范:《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB50210-2018

十三、软包硬包:破损严重需更换。

参考规范:《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB50210-2018

十四、插座相序错误:重新接线。

参考规范:《建筑电气工程施工质量验收规范》GB50303-2002;

十五、等电位未联结五金件:重新做联结。

参考规范:《建筑电气工程施工质量验收规范》GB50303-2002;

十六、台盆下水管:接头漏水需重新严密连接。

参考规范:《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242-2002

十七、淋浴屏渗水:重新打胶收缝处理。

参考规范:《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242-2002

十八、电器:调试、更换。

十九、墙面泛碱返潮:剔除泛碱返潮部位,待基层干燥后重新上腻子再上漆。参考规范:《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB50210-2018

二十、吊顶隐蔽管道:管道连接需严密规范

参考规范:《通风与空调工程施工及验收》GB50243-97

二十一、地面坡度:地面积水需重新找坡

参考规范:《建筑地面工程施工质量验收规范》GB50209-2010

二十二、卫生间防水:需查找漏点进行补漏并重新做防水处理。参考规范:《建筑地面工程施工质量验收规范》GB50209-2010

《建筑工程施工质量验收统一规范》GB50300-2001

二十三、踢脚线:

1.露缝:墙面、地面进行重新找平再安装。

参考规范:《建筑地面工程施工质量验收规范》GB50209-2010 2.破损、掉漆:需补漆或跟换。

二十四、网线未接至面板水晶头:需进行水晶头连接。

参考规范：《建筑电气工程施工质量验收规范》GB50303-2002

二十五、设计类：设计应符合国家规范

参考规范：《住宅设计规范》GB50096-2011

【毛坯房整改共性建议】

空鼓：使用切割机切割抹灰层空鼓处，在用凿子凿干净基层并且清理干净基层，然后用水养护好，再重新抹灰找平；墙面开裂：需挂网处理；

地面开裂：表面涂抹环氧胶泥：涂抹环氧胶泥前，先将裂缝附近80~100mm宽度范围内的灰尘、浮渣用压缩空气吹净，或用钢丝刷、砂纸、毛刷清理干净并洗净，油污可用二甲苯或丙酮擦洗一遍，如表面潮湿，应用喷灯烘烤干燥、预热，以保证环氧胶泥与混凝土粘结良好。若基层难以干燥，则用环氧煤焦油胶泥涂抹。涂抹时，用毛刷或刮板均匀蘸取胶泥，并涂刮在裂缝表面。

墙面泛碱：

一、最好是卫生间砖拆除检查是否都做好防水，如防水没做好需要重新做防水；同时检查是否有水管破，如果水管破就更换水管。

二、目前卫生间积水情况也比较严重，倒坡，通过以下步骤来解决：

- 1、把砖翘起来重新找好坡度，不然后期排水不畅，还是会积水渗水。
- 2、采用结晶型渗透防水材质，从瓷砖缝隙灌入，填补水泥垫层缝隙，达到防水渗出的目的。
- 3、完成后再将表面多余防水剂清除并重新填缝处理。
- 4、本次使用防水剂，凝结时间为3小时以上即可用水。

此流程是从根本上解决其防水问题，避免后期再出现类似情况。其次：

- 1、用铲刀将起皮、起鼓的地方铲掉，铲到底层（水泥墙或者砖墙），一直铲到铲不动为止。
- 2、用钢丝刷将白白的碱垢全部刷掉，一直刷到不掉粉为止。
- 3、将消碱一号AB组掺在一起，具体是将A组倒入B组。
- 4、充分搅拌，用油漆刷刷到清理过的地方。
- 5、来回刷试，确保不要留有孔隙。
- 6、24-48小时反应固化后，刮腻子层或者其他装潢步骤。

参考标准规范

《建筑法》；
《商品房买卖合同》；
《城市房地产开发经营管理条例》；
《验房师作业标准暨道德规范》房验标[2008]001号；
《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB50210-2018；
《住宅设计规范》GB50096-2011；
《住宅建筑规范》GB50368-2005；
《住宅装饰装修工程施工规范》GB50327-2001；
《住宅室内装饰装修工程质量验收规范》JGJ/T304-2013；
《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2013；
《建筑地面工程施工质量验收规范》GB50209-2010；
《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242-2002；
《给水排水管道工程施工及验收规范》GB50268-2008；
《建筑电气工程施工质量验收规范》GB50303-2015；
《屋面工程质量验收规范》GB50207-2012；
《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019；
《建筑外墙防水工程技术规程》JGJ/T235-2011；
《建筑用安全玻璃第2部分:钢化玻璃》GB15763.2-2005；
《建筑玻璃应用技术规程》JGJ113-2015；
《建筑设计防火规范》GB50016-2014 (2018年修订版) ；
《砌体工程施工质量验收规范》GB50203-2002；
《混凝土结构工程施工质量验收规范》GB50204-2015；
《钢结构工程施工质量验收规范》GB50205-2001；
《住宅室内防水工程技术规范》JGJ298-2013；
《地下防水工程质量验收规范》GB50208-2011；
《通风与空调工程施工质量验收规范》GB50243-2016；
《防盗安全门通用技术条件》GB17565-2008；
《防火门》GB12955-2008；
《家用厨房设备第2部分：通用技术要求》GB/T18884.2-2015；
《家用厨房设备第4部分：设计与安装》GB/T18884.4-2015；
《生活饮用水卫生标准》GB5749-2006；

《吸油烟机》GBT17713-2011；
《中小套型住宅厨房和卫生间工程技术规程》CECS284:2010；
《民用建筑隔声设计规范》GB50118-2010；
《中华人民共和国环境噪声污染防治法》；
《室内空气质量标准》GB/T18883-2002 等。