

北京市住房和城乡建设委员会 关于印发《北京市住宅工程质量分户验收和 业主查验管理办法(试行)》的通知

各区住房城乡建设（市）建设委（房管局），北京经济技术开发区开发建设局，各有关单位：

现将《北京市住宅工程质量分户验收和业主查验收管理办法（试行）》印发给你们，请认真组织落实。为进一步压实住宅工程参建各方主体责任，提升住宅质量，各区住建部门要强化对住宅工程质量分户验收的日常监管，督促参建各方严格落实质量分户验收。引导建设单位在住宅工程竣工验收前组织业主查验，结合各自实际与试点试行情况逐步扩大实施范围。工程参建各方要畅通沟通联络渠道，主动回应群众关切，妥善处置房屋质量方面纷争，保障业主合法权益。

北京市住房和城乡建设委员会

2024年4月29日

北京市住宅工程质量分户验收和业主查验管理办法 （试行）

第一章 总则

第一条 为进一步加强住宅工程质量管理，压实工程参建各方主体责任，秉承人民至上的服务理念，引导购房业主有序参与验收关口把控，保障住宅主体结构安全和主要使用功能，减少质量缺陷，提升住宅品质，根据《建设工程质量管理条例》、《北京市建设工程质量条例》、《建设工程质量检测管理办法》（住房城乡建设部第57号令）、《关于

做好住宅工程质量分户验收工作的通知》（建质〔2009〕291号）、《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》（建质〔2013〕171号）、《关于落实建设单位工程质量首要责任的通知》（建质规〔2020〕9号）等法规和规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内取得施工许可证的新建住宅工程质量分户验收、竣工验收前已完成网签的购房业主查验及监督管理适用于本办法。

本办法所称的住宅工程质量分户验收（以下简称分户验收），是指建设单位组织设计、施工、监理等单位，在住宅工程主体结构分部工程验收和单位（子单位）工程竣工预验收前，依据国家和本市有关工程建设强制性标准、设计文件、施工合同等，对住宅及相关公共部位的实体质量和使用功能等进行检查验收，并出具验收合格证明的活动。

本办法所称的业主查验，是指建设单位在住宅工程单位（子单位）工程质量竣工预验收合格后，工程竣工验收前，组织购房业主，依据国家和本市有关工程建设强制性标准、设计文件、购房合同等，对住宅及相关公共部位实体质量、空间净尺寸和主要使用功能等进行的查验活动。

第三条 市住房城乡建设行政主管部门负责监督指导全市分户验收和业主查验工作（以下简称验收查验工作），区住房城乡建设行政主管部门负责本行政区内验收查验工作的监督管理。市区城乡建设行政主管部门委托所属的建设工

程质量监督机构（以下简称监督机构）依据工作职责具体实施。

第四条 在验收查验工作中住宅工程参建各方应严格落实质量责任，突出建设单位首要责任和勘察、设计、施工、监理单位主体责任。建设单位作为第一责任人，对验收查验工作的组织、实施、查验、成果、整改等承担全面责任。

第二章 分户验收

第五条 住宅工程参建各方负责人及专业技术人员组成验收组，承担分户验收具体工作。分户验收分两个阶段组织实施，第一阶段安排在主体结构分部工程验收前，验收组按照附件 1 表中所列验收项目，对每户住宅及公共部位的结构工程实体质量、结构尺寸等进行验收，合格后方可组织主体结构分部工程验收，并出具合格证明文件附件 1、附件 2；第二阶段安排在单位（子单位）工程竣工预验收前，验收组依据施工合同约定的交付标准，选定附件 3 中相应验收项目，对每户住宅及相关公共部位的实体质量、空间净尺寸和主要使用功能等进行验收，合格后方可组织单位（子单位）工程竣工预验收，并出具合格证明文件附件 3、附件 4。

第六条 分户验收综合运用观感目测、实体测量、功能性检测等方法手段，逐户、逐间进行验收并留存资料。要求按户内房间留存照片或视频片段（每间房不少于 1 张照片或 1 段视频），影像资料应清晰体现楼号户号、验收时间、验收人员等信息。建设单位留存分户验收资料。

第七条 建设单位应委托与住宅工程参建各方无隶属或其他利害关系、有资质的第三方机构（如检测单位、监理单位）对分户验收成果进行比对复核。比对复核执行如下规定：

（一）住宅抽样。抽测总量：住宅项目 200 户以下，不少于 10 户；200-500 户，不少于 15 户；500-1000 户，不少于 20 户；1000 户以上，按 2%抽取且不少于 25 户。单位工程抽查不少于 2 户，单元顶层和底层作为抽查重点。抽测总量按 1：3 比例分配至第一、第二阶段分户验收成果进行比对复核。

（二）复核标准。第三方机构对抽中的每套住宅实测实量分户验收测量标识，进行复测比对。1. 实测点位判定。复测值符合相关工程建设标准，即判定该实测点位合格。2. 单套住宅分户验收判定。抽中单套住宅所有实测点位合格率大于或等于 85%，即判定该套住宅分户验收符合要求。

（三）公共部位复核比对。公共部位复核比对第二阶段分户验收成果，按住宅楼栋数 20%抽取，且不少于 1 栋。依据相关工程建设标准、设计文件，复核抽中楼栋的入户通道、楼梯间等部位。

（四）复核比对成果运用。建设单位依据第三方机构出具的分户验收复查报告，组织参建各方对存在的问题进行整改，第一阶段分户验收存在的问题，须在主体结构分部工程验收前整改到位；第二阶段分户验收存在的问题，须在单位（子单位）工程质量竣工预验收前整改到位。

第八条 监督机构应加强对分户验收和复核比对的监督抽查，发现违反建设工程质量管理行为的，责令改正并依法依规处理。查实存在以下情形之一的，责令重新进行分户验收或改正，并依据《记分标准》（附件 7），对责任单位进行信用记分处理。

（一）未组织分户验收或分户验收不合格就进行主体结构分部验收、单位（子单位）工程竣工预验收；

（二）分户验收未委托有资质第三方机构进行比对复核；

（三）分户验收未按规定验收项目组织实施、未按要求留存资料；

（四）分户验收中弄虚作假。

第九条 重新组织分户验收实施提级管理，由住宅工程建设、设计、施工、监理单位上级负责人驻点督导。

第十条 住宅工程交付使用时，附件 3 应随住宅质量保证书一并交付给业主。

第三章 业主查验

第十一条 组织业主查验应满足下列条件：

（一）完成设计文件、施工合同约定的各项建设内容；

（二）分户验收合格；

（三）单位（子单位）工程质量竣工预验收合格。

第十二条 对符合业主查验条件的住宅工程，建设单位应及时、分批组织业主查验。建设单位组织设计、施工、监理、物业（业主查验阶段能确定物业服务单位的项目）等单

位人员组成查验组，提前开展针对性预演，制定业主查验方案，由建设单位留存。

第十三条 建设单位组织业主查验应遵守以下规定：

（一）建设单位应提前不少于 7 日按约定方式通知业主，告知业主查验具体安排、携带证件材料、查验主要内容及注意事项。

（二）业主按照自愿原则，可本人或授权他人参与查验，参与查验总人数不超过 3 人。业主授权他人查验的，应提供书面授权书（附件 8）。

（三）查验人员进入现场应实名登记，须遵守现场施工安全管理制度规定。业主逾期未参与查验的，视同主动放弃，建设单位做好书面记录。

（四）业主依据国家和本市有关工程建设强制性标准、设计文件、购房合同等，对所购住宅及相关公共部位实体质量、空间净尺寸和主要使用功能等进行查验。查验过程中，查验组应耐心细致解疑释惑，如实记录查验情况，查验成果经查验双方共同签字确认。建设单位依据查验成果，建立问题台账（附件 5）。

（五）建设单位根据问题台账，组织工程参建方进行整改。对短期能完成的，及时整改到位，对需要一定期限的，主动解释说明，建设单位与业主约定完成时限，对台账逐一销项。建设单位对整改情况登记汇总，建立问题整改台账（附件 6），留存。

第十四条 监督机构应加强业主查验工作的监督抽查，发现违反建设工程质量管理行为的，责令改正并依法依规处理。查实存在下列行为之一的，责令改正，并依据《记分标准》（附件7），对责任单位进行信用记分处理。

（一）经查实，未达到查验条件就组织业主查验；

（二）未按要求提前通知业主、查验组未按本办法履行职责，导致矛盾激化；

（三）台账不实、销项弄虚作假或未及时进行问题整改。

第十五条 对业主在查验活动中提出的与客观事实不符或超出国家和本市有关工程建设强制性标准、设计文件、购房合同的诉求，经建设单位与业主协商又不能达成一致的，按购房合同约定的争议解决途径处理。

第四章 附则

第十六条 本办法施行之日符合本办法第二条规定，尚未组织第一阶段分户验收的在施住宅工程，质量分户验收适用本办法；尚未组织竣工验收的在施住宅工程，业主查验适用本办法。

本市竣工验收前完成选房的回迁安置房工程业主查验按照本办法实施，尚未完成选房的，其业主查验由属地乡（镇、街道）、村（居）委会相关人员，安置村（居）民代表组成查验组，参照本办法实施。

北京市住房和城乡建设委员会《关于印发〈住宅工程质量分户验收管理规定〉的通知》（京建质〔2005〕999号）、《关于加强住宅工程质量分户验收管理工作的通知》（京建

质〔2009〕383号）、《关于对新建住宅交付使用前实施房屋质量查验的通知》（京建法〔2018〕17号）同时废止。

第十七条 本办法有效期为2024年7月1日至2029年6月30日。本办法由北京市住房和城乡建设委员会负责解释。

- 附件：
1. 住宅工程主体结构分户验收表
 2. 住宅工程主体结构分户验收汇总表
 3. 住宅工程质量分户验收表
 4. 住宅工程质量分户验收汇总表
 5. 业主查验问题台账
 6. 业主查验问题整改台账
 7. 记分标准
 8. 《业主授权书》示范文本

附件 1

住宅工程主体结构分户验收表

工程名称				房（户）号	
建设单位					
设计单位				验收日期	
施工单位					
监理单位					
序号	验收项目		主要验收内容	验收记录	
1	现浇砼结构（含装配式结构）	结构外观	混凝土构件外观缺陷		
2			后浇带、施工缝、预留孔洞处理及外观质量		
3			装配式构件外观缺陷		
4		尺寸偏差	轴线位置		
5			预留洞（孔）中心线位置		
6			垂直度、构件平整度		
7			标高		
8			截面尺寸		
9			板厚		
10	砌体结构（含二次结构）	结构外观	压顶、过梁、构造柱设置及外观缺陷		
11			通缝、条板墙		
12		尺寸偏差	轴线位置		
13			垂直度		
14			表面平整度		
15			门窗洞口高、宽		
责任单位			验收意见	分户验收专用签章	

建设单位		项目负责人： (盖章) 年 月 日
设计单位		项目负责人： (盖章) 年 月 日
施工单位		项目经理： (盖章) 年 月 日
监理单位		项目总监： (盖章) 年 月 日

注：本表一式四份（建设、设计、施工、监理各一份）

附件 2

住宅工程主体结构分户验收汇总表

工程名称			建设单位		
			设计单位		
施工单位			监理单位		
结构/层数		建筑面积 (m²)		总户数	
验收内容		验收情况			
验收户数					
混凝土结构					
砌体结构					
其他					
验收结论					
建设单位		设计单位	施工单位		监理单位
(公章)		(公章)	(公章)		(公章)
项目负责人: 年 月 日		项目负责人: 年 月 日	项目经理: 年 月 日		项目总监: 年 月 日

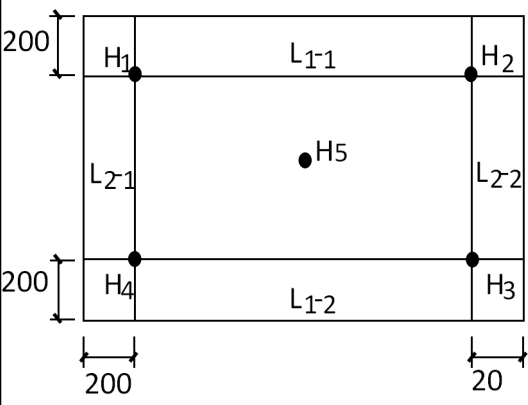
注：本表一式四份（建设、设计、施工、监理各一份）

附件 3

住宅工程质量分户验收表（业主专有部分）

工程名称			房（户）号	
建设单位				
设计单位			验收日期	
施工单位				
监理单位				
序号	验收项目	主要验收内容	验收记录	
1	地面、墙面、顶棚	墙地面无裂缝、空鼓、返潮、起皮、起砂；表面洁净、无明显色差；平整度、垂直度符合相关建设标准（标识检测点选取：单个房间取不少于 2 幅整面墙中心点，地面、顶棚取中心点，单套住宅不少于 10 个检测点位）。		
2	门窗	发泡密实；密封胶无裂纹；门窗关闭严密，无倒翘，开关灵活、无异响；玻璃、纱窗安装牢固、无破损、符合设计要求。		
3	栏杆（护栏）	栏杆高度、立杆间距符合设计要求；安装牢固、防攀爬措施。		
4	防水工程	有防水要求的屋面、门窗、厨卫间及阳台、外墙无渗漏；排水顺畅。		
5	室内主要空间尺寸	开间、进深净尺寸、室内净高。		

6	给排水工程	管道无渗水、管道坡向正确；安装稳固，地漏水封、给排水口位置符合设计文件，地漏水封气密性符合相关标准规范。	
7	电气工程	接地、相位、等电位开关、灯具安装、插座位置及防溅符合设计文件。	
8	采暖工程	采暖设备、阀部件安装牢固、无渗漏、无堵塞。	
9	通风与空调安装工程	风口设置安装、空调孔坡度；通风与空调系统测试及试运行。	
10	吊顶工程	吊杆、龙骨的质量、规格、间距、连接方式和防火要求；面板安装；窗帘盒安装；检修口留设。	
11	轻质隔墙工程	板材品种、规格、型号、颜色；安装牢固及与顶棚和墙体交接处防开裂措施。	
12	墙饰面工程	粘贴安装牢固，表面平整、洁净；无污染、破损、明显色差、空鼓；拼缝或接缝光滑顺直、宽窄均匀。	
13	地面饰面工程	木地板表面平整、洁净、无损伤、明显色差，铺设牢固、无明显起灰；地砖平整顺直，无明显色差、破损、空鼓。	
14	涂饰工程	目测无色差、表面顺平、无污染、无破损、裂缝。	
15	细部工程	门窗套：表面光滑平整；线条顺直，接缝严密；无裂纹、翘曲、损坏；打胶美观，不打胶处无明显缝隙。	

室内 空间 尺寸 测量 示意 图 	套型示意图贴图区（标注房间编号）
注：1. 测量基层净高时，对起居室、卧室测 5 个点，即 4 角点加中心点； 基层净高的允许偏差为 ±15mm，极差不应大于 20mm。 2. 测量开间、进深及对角线基层净距时，长宽方向各测 2 个点； 开间、进深净距的允许偏差为 ±15mm，极差不应大于 20mm。	
验收意见	
建设单位	项目负责人： （分户验收专用章） 年 月 日
设计单位	项目负责人： （分户验收专用章） 年 月 日
施工单位	项目经理： （分户验收专用章） 年 月 日

监理单位	项目总监： (分户验收专用章) 年 月 日
------	--

注：本表一式五份（建设、设计、施工、监理、业主各一份）

住宅工程质量分户验收表（相关公共部位）

工程名称		楼（栋）单元	
建设单位			
设计单位		验收时段	
施工单位			
监理单位			
验收项目	主要验收内容	验收记录	
相关公共区示意图贴图区（标明房号）			
楼（电）梯和入户通道	通道宽度、净高；楼（电）梯设置符合设计要求。		
消防设施	消防设施按设计要求配备齐全、系统运行正常。		
其他	无障碍设施、邮政信报箱等合同约定其他内容。		
验收意见			
建设单位	项目负责人： （分户验收专用章） 年 月 日		
设计单位	项目负责人： （分户验收专用章） 年 月 日		

施工单位	项目经理: (分户验收专用章) 年 月 日
监理单位	项目总监: (分户验收专用章) 年 月 日

注：本表一式五份（建设、设计、施工、监理、业主各一份）

附件 4

住宅工程质量分户验收汇总表

工程名称			建设单位		
			设计单位		
监理单位			施工单位		
结构/层数		建筑面积 (m²)		总户数	
验收内容		验收情况			
验收户数					
户内					
相关公共部位					
其他					
验收结论					
建设单位		设计单位	施工单位		监理单位
(公章)		(公章)	(公章)		(公章)
项目负责人: 年 月 日		项目负责人: 年 月 日	项目经理: 年 月 日		项目总监: 年 月 日

注：本表一式四份（建设、设计、施工、监理各一份）

附件 5

业主查验问题台账

工程名称:

查验时段:

楼栋号	单元及房号	业主姓名	业主联系方式	查验出的问题	
建设单位		设计单位	施工单位	监理单位	物业单位 (已确定物业服务项目)
(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
项目负责人: 年 月 日	项目负责人: 年 月 日	项目经理: 年 月 日	项目总监: 年 月 日	物业经理: 年 月 日	

注：建设单位可以根据项目具体情况对本表格进行优化，但优化的表格不少于以上信息。

附件 6

业主查验问题整改台账

工程名称:

整改时段:

楼栋号	单元及房号	业主姓名	业主联系方式	查验出的问题	整改情况
建设单位	设计单位	施工单位	监理单位	物业单位 (已确定物业项目)	
(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	
项目负责人: 年 月 日	项目负责人: 年 月 日	项目经理: 年 月 日	项目总监: 年 月 日	物业经理: 年 月 日	

注：建设单位可以根据项目具体情况对本表格进行优化，但优化的表格不少于以上信息。

附件 7

记分标准

编号	行为类别	行为代码 (职权编号)	违规行为描述	处理依据	基准 编号	违法 情形	处理措施	记分分值
1	建设 管理	FKF227001	未组织分户验收或分户验收不合格就进行主体结构、单位（子单位）工程竣工预验收。	《北京市住宅工程质量分户验收和业主查验管理办法（试行）》（京建法〔2024〕4号）第八条			责令重新组织分户验收	对建设单位记 1 分。
2	建设 管理	FKF227002	分户验收未委托有资质第三方机构进行比对复核。	《北京市住宅工程质量分户验收和业主查验管理办法（试行）》（京建法〔2024〕4号）第八条			责令改正	对建设单位记 1 分。

3	建设管理	FKF227003	分户验收未按规定验收项目组织实施、未按要求留存资料。	《北京市住宅工程质量分户验收和业主查验管理办法（试行）》（京建法〔2024〕4号）第八条			责令重新组织分户验收	对建设单位记1分，对施工单位记1分，对监理单位记1分。
4	建设管理	FKF227004	分户验收中弄虚作假。	《北京市住宅工程质量分户验收和业主查验管理办法（试行）》（京建法〔2024〕4号）第八条			责令重新组织分户验收	对建设单位记2分，对施工单位记2分，对监理单位记2分。
5	建设管理	FKF227005	经查实，未达到查验条件就组织业主查验。	《北京市住宅工程质量分户验收和业主查验管理办法（试行）》（京建法〔2024〕4号）第十四条			责令改正	对建设单位记1分。
6	建设管理	FKF227006	未按要求提前通知业主、查验组未按本办法履行职责，导致矛盾激化。	《北京市住宅工程质量分户验收和业主查验管理办法（试行）》（京建法〔2024〕4号）第十四条			责令改正	对建设单位记2分，对施工单位记1分，对监理单位记1分。
7	建设管理	FKF227007	台账不实、销项弄虚作假或未及时进行问题整改。	《北京市住宅工程质量分户验收和业主查验管理办法			责令改正	对建设单位记2分，对施工单位

				(试行)》(京建法〔2024〕 4号)第十四条				记2分,对监理单位记2分。
--	--	--	--	----------------------------	--	--	--	---------------

附件 8

业 主 授 权 书

（示范文本）

兹有业主 XXX（身份证号：XXX）授权 XXX（身份证号：XXX）代为对位于 XXX（具体到房号）住宅进行业主查验，代为了解相关情况、提出相关问题及诉求、签署相关文件，代为与建设单位进行协商处理相关问题等。本授权书自本人签字之日起生效，至授权的各项工作的完结之日止。

附件：业主及业主授权人身份证正反面复印件

业 主：（签名）

日 期：

业主授权人：（签名）

日 期：