

# 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

京建法〔2024〕4号

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。市区住房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负责解释。

附件:1.住宅工程主体结构分户验收表(略)

2.住宅工程主体结构分户验收汇总表(略)



3. 住宅工程质量分户验收表(略)
4. 住宅工程质量分户验收汇总表(略)
5. 业主查验问题台账(略)
6. 业主查验问题整改台账(略)
7. 记分标准(略)
8. 《业主授权书》示范文本(略)

(注:附件请登录北京市住房和城乡建设委员会网站查询)