附件1

广西壮族自治区住宅工程质量

逐套验收管理规定

（2020年修订稿）

**第一条** 为了加强住宅工程质量管理，保障竣工住宅使用功能，减少住宅工程质量投诉，建设和谐社会，根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》和住房城乡建设部《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》及国家施工质量验收规范，结合我区实际情况，制定本规定。

**第二条** 我区行政区域范围内，住宅工程质量逐套验收（以下简称“逐套验收”）及其监督管理，适用本规定。

本规定所称逐套验收，是指住宅工程在按照国家规范要求内容进行单位（子单位）工程竣工验收前，对每一套住宅进行的专门验收，并在逐套验收合格后出具《住宅工程质量逐套验收表》。

**第三条** 住宅单位工程竣工验收前，建设（代建）单位应当先组织施工和监理单位有关人员进行逐套验收。

已选定物业公司的，物业公司应当参加逐套验收工作。

在逐套验收实施期间开展“业主开放日”活动的，建设单位应当邀请已购买住宅的业主代表到现场观看验收过程。

**第四条** 住宅工程实行逐套验收，不能代替单位工程竣工验收。住宅工程的建设（代建）单位应当按照《建设工程质量管理条例》和住房城乡建设部的有关规定，严格执行工程竣工验收程序，验收合格后方可交付使用。

**第五条** 逐套验收应当以验收时可观察到的工程观感质量和使用功能质量为主要验收项目，验收内容应当以检验批检查内容为主。施工单位和监理单位应当强化检验批验收，对于不符合质量要求的检验批，应当严格按照《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300）的有关规定进行处理。通过返修或者加固处理仍不能满足安全使用要求的单位（子单位）工程，严禁验收。

**第六条** 逐套验收应当依据国家和广西有关工程质量标准、规范、经审查合格的施工图设计文件以及样板房装修标准进行。

**第七条** 逐套验收应当在确保工程地基基础和主体结构安全可靠的基础上，以检查工程观感质量和使用功能质量为主，主要包括以下检查内容：

（一）室内空间尺寸；

（二）门窗及玻璃安装质量；

（三）幕墙安装质量；

（四）墙面和顶棚面层施工质量；

（五）地面面层施工质量；

（六）防水工程施工质量；

（七）给水、排水系统安装质量；

（八）室内电气工程安装质量；

（九）其他规定、标准中要求逐套检查的内容（护栏和扶手、排烟（气）道、裱糊、软包、橱柜、窗帘盒、窗台板、散热器罩、门窗套、花饰等施工质量）。

**第八条** 逐套验收应当按照以下程序进行：

 （一）在工程主体结构竣工前，施工单位应当编制逐套验收方案。方案应当包含逐套验收的依据、内容、参加验收的单位及人员、验收程序、抽查项目的部位及数量、合格判定标准、验收时间安排等内容，其中验收内容必须符合本暂行规定第七条的要求。逐套验收方案应经监理单位和建设（代建）单位审核确认后方可实施。

 （二）在逐套验收各项具体工作实施前，施工单位应当在建筑物上标识好暗埋水、电管线的走向和室内空间尺寸测量的控制点、线（精装修房可附图标识）。

全装修商品住宅工程进行逐套验收时，可不在楼地面保留水电布线位置痕迹，但应在逐套验收记录中标明水电布线位置，空间尺寸的测量应在全装修施工前进行。

 （三）逐套验收组按本规定要求的验收内容进行检查并及时填写检查验收记录，对验收过程中抽查到的工程观感质量和使用功能质量不合格部位，书面责成施工单位整改。整改完成后，逐套验收组应当对整改情况进行复查并填写复查记录。

 （四）工程所有各套住宅均验收合格后，逐套验收组按套出具由建设（代建）、施工、监理单位负责人签名确认后加盖各单位质量验收专用章的《住宅工程质量逐套验收表》（以下简称《验收表》）。建设（代建）单位应当及时将逐套验收情况进行汇总，并形成《单位工程逐套验收汇总表》（以下简称《汇总表》）。

（五）竣工验收时，竣工验收组应当全数检查《汇总表》、《验收表》，并按总套数的10%抽查工程实体质量以验证《验收表》是否与实际相符。

（六）房屋交付使用时，建设（代建）单位应当将《验收表》和水电布线位置图、空间尺寸测量点位置图作为《住宅工程质量保证书》的附件，一起交予住户。

**第九条** 逐套验收不合格的，建设（代建）单位不得组织单位工程竣工验收。建设（代建）单位在向工程质量监督机构报送《单位工程竣工验收通知书》时，应将《汇总表》作为附件同时报送。

**第十条** 住宅工程竣工验收合格后，建设单位应当在建筑物明显部位设置永久性标牌，载明工程名称、开工日期、竣工日期以及建设、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责任人姓名。

装饰装修施工单位非原总承包单位的，还应注明装饰装修施工单位名称和项目责任人姓名。

**第十一条** 住宅工程建设（代建）单位应当在《住宅质量保证书》中注明以下事项：

（一）保修范围和保修期限；

（二）施工总承包单位、装饰装修施工单位工程质量保修负责人姓名、电话以及办公地点；

（三）物业公司名称、保修监督电话；

（四）工程质量保修程序和处理时限；

（五）建设（代建）单位工程质量保修监督电话。

**第十二条** 住宅工程交付使用时，建设（代建）应当在住宅单元入口公示本规定第十一条所列事项，公示时间不得少于一个月。

**第十三条** 工程质量监督机构在监督工程竣工验收过程中，应当检查逐套验收情况，并对照《验收表》和逐套验收记录表对工程实体进行抽查，若与实际情况不符的，应当责令建设（代建）单位重新组织逐套验收，并记录施工、监理单位及相关人员的不良行为。

监督机构在提交的工程质量监督报告中应当明确提出住宅工程质量逐套验收专项监督意见。

**第十四条** 本规定所附的表格为基本表格，各市、县（区）可根据当地实际情况增加逐套验收内容。

**第十五条** 本规定自2020年 月 日起施行。

**第十六条** 本规定由广西壮族自治区住房和建设厅负责解释。