

杭州市建设工程质量安全监督总站文件

杭建监总〔2025〕64号

杭州市建设工程质量安全监督总站 关于修订《杭州市住宅工程质量分户检验 指引》的通知

各有关单位：

为进一步加强住宅工程质量管理，压实参建各方主体责任，推动住宅工程品质提升，根据《浙江省住宅工程质量分户验收管理办法》（浙建〔2025〕4号）《杭州市城乡建设委员会关于贯彻落实浙江省住宅工程质量分户验收管理办法的通知》（杭建工发〔2025〕201号）及国家、省市相关规定，结合本市实际，现将修订后的《杭州市住宅工程分户检验指引》印发给你们，请遵照执行。

本指引自2025年9月1日起实施，原《杭州市住宅工程分户检验指引》（杭建监总〔2019〕77号）同时废止。

杭州市建设工程质量安全监督总站

2025年8月28日



杭州市住宅工程质量分户检验指引

为进一步加强我市住宅工程质量管理，压实工程参建各方主体责任，根据《浙江省住宅工程质量分户验收管理办法》（浙建〔2025〕4号）、《住宅工程分户质量检验技术规程》（DB33/T1140-2017）和住宅工程全装修质量管理等相关要求，结合本市实际，制订本指引：

第一条 本指引所称住宅工程质量分户检验（以下简称“分户检验”），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质量验收和竣工验收前，依据国家和省市现行工程质量验收标准、经审查合格的施工图设计文件及施工合同约定，对每户住宅及相关公共部位的观感质量和使用功能等进行检验，并出具检验合格证明的活动。未进行分户检验或分户检验不合格的，不得进行主体结构分部工程质量验收，不得组织竣工验收。

第二条 分户检验应严格落实住宅工程参建各方主体责任和质量管理职责，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。建设单位作为实施分户检验的第一责任人，对分户检验的组织、实施、整改、成果等承担全面责任。住宅工程项目采用工程总承包或代建的，工程总承包单位或代建单位应

参与分户检验工作，并按照合同约定承担相应责任。

已投保工程质量潜在缺陷保险的，鼓励工程质量潜在缺陷保险风险管理（TIS）机构参与分户检验。

第三条 分户检验应以检验批检验内容为主，依据《住宅工程分户质量检验技术规程》（DB33/T1140-2017）和相关工程质量检验标准，重点检查工程观感质量和使用功能质量，具体检验项目应包括但不限于本指引附件所列内容。根据合同约定、设计文件或相关责任主体协商，可调整检验项目或项目检验内容。

第四条 建设单位应在住宅工程进入主体结构施工之前编制分户检验实施方案（含主体结构和竣工验收阶段），明确程序、标准、检验小组人员（含建设、设计、施工、监理、物业等单位人员），并组织培训。

第五条 施工单位完成全面自检并经监理单位审核符合要求后，向建设单位申请住宅工程分户检验。施工单位应在室内将预埋在建筑物内的水管位置、强弱电进户管线的位置和用于室内空间尺寸测量的控制点、线做出标识（全装修房可附图标识）。

第六条 现场检验应采用实体测量、观感目测、功能检测等方式，逐户、逐间及相关公共部位进行检查，留存影像资料。需要实测实量的检查项目应使用靠尺板、水平仪、激光测距仪和钢尺等专业工具进行检查，检查工具应符合计量检定标准要求。当

住宅的某检验项具备检验条件时，可以组织检验，相关检验和整改情况应记录在案，并最终记录在检验记录表内。

第七条 影像资料留存应包含：主体结构分户检验每户不少于5张，包括但不限于卫生间顶板、阳台顶板、飘窗、进户门表箱、砌体与混凝土墙（柱）交界面等部位；竣工验收阶段分户检验每户不少于5张，包括但不限于养水试验、淋水试验、吊顶内穿管接线等部位。影像资料应清晰标注楼号、户号、时间、检验人员等内容。

第八条 主体结构验收阶段分户检验时应分别填写《住宅工程主体结构验收阶段分户检验记录表（户内）》（附件1）《住宅工程主体结构验收阶段分户检验记录表（公共部位）》（附件2），并形成《住宅工程主体结构验收阶段分户检验汇总表》（附件3）。建设、施工、设计、监理单位项目负责人分别签章确认，并纳入工程质量保证资料。

第九条 建设单位应按照《浙江省住宅工程质量分户验收管理办法》相关要求组织业主开放日活动，业主所提的工程质量问题应在工程竣工验收前完成整改，并将开放日活动资料（含问题整改情况）报送质量监督机构。

第十条 竣工阶段分户检验时应填写《住宅工程竣工阶段分户检验记录表（户内）》（附件4）和《住宅工程竣工阶段分户

检验空间尺寸检验结果记录表（户内）》（附件5），并形成《住宅工程竣工阶段分户检验单户汇总表》（附件6）。应填写《住宅工程竣工阶段分户检验记录表（公共部位）》（附件7），并汇总形成《单位工程住宅工程质量分户检验汇总表》（附件8）；结论合格的，应填写《住宅分户检验合格标识》（附件9）。

已选定物业管理公司的，建设单位应该在竣工验收后及时将分户检验资料（附件1-9）移交物业管理公司保管；附件6和附件9应作为《住宅工程质量保证书》的附件一并向住宅买受人出具；附件8应报送工程质量监督机构备案。

第十一条 工程质量监督机构竣工验收前应组织开展竣工阶段分户监督抽测，对建设单位分户检验结果进行比对性复核。分户监督抽测比例不低于总户数的2%，政府保障房比例不低于总户数的5%，并应覆盖不同楼幢、不同户型，顶层、底层至少各抽测1户。分户监督抽测过程中发现不符合要求的，监督机构应及时督促有关单位整改，发现存在违法违规行为的，应依法依规进行处理，并按照规定予以信用惩戒。

第十二条 发现下列情形之一的，质量监督机构责成建设单位重新组织分户检验：

1. 分户检验不合格进行主体结构或竣工验收的；
2. 未按照规定的组织形式、检验程序、检验项目进行分户检

验的；

3. 分户检验监督抽测与分户检验结论不一致的；

4. 在分户检验中弄虚作假、降低标准或将不合格工程按合格工程检验的；

5. 存在工程质量方面其他严重违法违规行为的。

重新组织的分户检验实施“提级检验”，由项目建设、施工、监理等单位分管技术质量的负责人参加分户检验或现场驻点督导。

第十三条 分户检验资料（含方案、记录表、影像、整改报告等）纳入工程质量保证资料管理，由建设、施工、监理单位分别归档，存档期限不低于城建档案管理期限，鼓励采用电子文档长期保存。

第十四条 建设单位应在《住宅工程质量保证书》中注明以下事项：

1. 建设单位工程质量保修负责人姓名、电话、办公地点；

2. 保修范围和保修期限；

3. 已选定物业公司的，注明物业公司名称、电话；

4. 工程质量保修程序和处理时限；

5. 《住宅工程竣工阶段分户检验单户汇总表（户内）》、《住宅分户检验合格标识》；

6. 其他注明事项。

第十五条 住宅工程质量分户检验除应符合本指引外，尚应符合国家和浙江省现行有关规定。

第十六条 本指引自 2025 年 9 月 1 日起实施，由杭州市建设工程质量安全监督总站负责解释。

- 附件：1. 住宅工程主体结构验收阶段分户检验记录表（户内）
2. 住宅工程主体结构验收阶段分户检验记录表（公共部位）
3. 住宅工程主体结构验收阶段分户检验汇总表
4. 住宅工程竣工阶段分户检验结果记录表（户内）
5. 住宅工程竣工阶段分户检验空间尺寸检验结果记录表（户内）
6. 住宅工程竣工阶段分户检验单户汇总表（户内）
7. 住宅工程竣工阶段分户检验记录表（公共部位）
8. 单位工程住宅工程分户检验汇总表
9. 住宅分户检验合格标识

附件 1

住宅工程主体结构验收阶段分户检验记录表（户内）

工程名称		房（户）号	
建设单位			
设计单位		检验日期	
施工单位			
监理单位			
序号	检验项目	主要检验内容	检验结论
1	地面、墙面和顶棚混凝土观感质量	混凝土是否露筋、孔洞、夹渣等质量缺陷（GB50204-8.1.2）	
2	装配式结构观感质量	接缝施工质量及防水性能（GB50204-9.1.2）	
3	砌体工程观感质量	水平（竖向）灰缝砂浆饱满度、转角处、交接处、构造柱、马牙槎砌筑质量（GB55007-5.3.2）	
4	水电安装工程预留位置（预埋穿管质量）、观感质量	电气：电管埋设深度、接线盒与灰饼齐平；给排水：套管高度与坐标（GB 50575-2010 第 4.1.3 条、GB50242-2002 第 3.3.13 条）	
5	其他		
分户检验结论			
建设单位		施工单位	设计单位
监理单位			
项目负责人：	项目经理：	项目负责人：	总监理工程师：
检验人员：	检验人员：	检验人员：	检验人员：
年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日

注：1. 户内检验应以具有独立使用功能的每套住宅为一个检验单元；2. 本表一式五份，建设、设计、施工、监理、物业各一份；3. 钢结构等其他主体结构形式的检查内容按第三条执行。

附件 2

住宅工程主体结构验收阶段分户检验记录表（公共部位）

工程名称				楼（栋）号			
建设单位							
设计单位				检验日期			
施工单位							
监理单位							
序号	检验项目	主要检验内容		检验结论			
1	地下室	混凝土是否露筋、孔洞、夹渣等质量缺陷（GB50204-8.1.2）					
2	外墙	混凝土是否露筋、孔洞、夹渣等质量缺陷（GB50204-8.1.2）					
3	屋面	混凝土是否露筋、孔洞、夹渣等质量缺陷（GB50204-8.1.2）					
4	楼梯、电梯井道和通道	混凝土是否露筋、孔洞、夹渣等质量缺陷（GB50204-8.1.2）					
5	其他						
分户检验结论							
建设单位		施工单位		设计单位		监理单位	
项目负责人：		项目经理：		项目负责人：		总监理工程师：	
检验人员：		检验人员：		检验人员：		检验人员：	
年 月 日		年 月 日		年 月 日		年 月 日	

注：1. 公共部位检验可以按一个单位（子单位）工程为一个检验单元，或者按一个楼栋作为一个检验单元；2. 本表一式五份，建设、设计、施工、监理、物业各一份。

附件 3

住宅工程主体结构验收阶段分户检验汇总表

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(m ²)		
总楼(栋)数/ 总户数	检验户数		
检验范围	检验情况		
户内			
公共部位			
检验结论			
建设单位 (公章)	设计单位 (公章)	施工单位 (公章)	监理单位 (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：本表一式五份，建设、设计、施工、监理、物业各一份。

附件 4

住宅工程竣工阶段分户检验结果记录表（户内）

检验项目名称	工程名称		房（户）号		
	检验时间		年 月 日		
记录编号					
检验内容按《住宅工程分户质量检验技术规程》（DB33/T1140-2017）执行		质量要求		检验结果	
结论					
室内地面	整体面层	粘结质量、外观质量、表面平整度	第 5.1.1 条、第 5.1.2 条、第 5.1.3 条		该检验项目检验内容共（ ）项，其中不符合项为（ ）项。该项目检验结论为（ ）。
	板块（砖、石材）面层	粘结质量、外观质量、表面平整度、接缝质量	第 5.2.1 条、第 5.2.2 条、第 5.2.3 条、第 5.2.4 条		
	其他				
室内墙面	抹灰墙面	粘结及外观质量	第 6.1.1 条		该检验项目检验内容共（ ）项，其中不符合项为（ ）项。该项目检验结论为（ ）。
	涂饰墙面	粘结质量与缺陷、外观质量、涂饰交界处	第 6.2.1 条、第 6.2.2 条、第 6.2.3 条		
	饰面板（砖）墙面	粘结质量、外观质量	第 6.4.1 条、第 6.4.2 条		
	其他				
室内顶棚		抹灰粘结质量、抹灰外观质量、表面平整度、吊顶设置与安装、吊顶外观质量	第 7.0.1 条 第 7.0.2 条 第 7.0.3 条 第 7.0.4 条 第 7.0.5 条		该检验项目检验内容共（ ）项，其中不符合项为（ ）项。该项目检验结论为（ ）。
		其他			

检验项目名称		检验内容	质量要求	检验结果	结论
门窗工程		门窗配件、门窗排水、窗台防护措施	第 8.0.3 条 第 8.0.6 条 第 8.0.7 条		该检验项目 检验内容共 ()项,其 中不符合项 为()项。 该项目检验 结论为()。
		其他			
玻璃和阳台护栏 安装		玻璃的品种、安全玻璃标志;落地门窗、玻璃隔断的安全措施	第 9.0.1 条 第 9.0.2 条		该检验项目 检验内容共 ()项,其 中不符合项 为()项。 该项目检验 结论为()。
		其他			
防水工程		外窗及墙面防水、卫浴间等标高差、楼地面排水防水、蓄水试验	第 10.0.1 条 第 10.0.2 条 第 10.0.3 条		该检验项目 检验内容共 ()项,其 中不符合项 为()项。 该项目检验 结论为()。
		其他			
给水 排水及采 暖工程	给水工程	给水管道安装、使用功能、管道水压试验	第 11.1.1 条 第 11.1.2 条 第 11.1.3 条		该检验项目 检验内容共 ()项,其 中不符合项 为()项。 该项目检验 结论为()。
	排水工程	排水管道安装、使用功能、排水栓和地漏安装、预留口封盖	第 11.2.1 条 第 11.2.2 条 第 11.2.3 条 第 11.2.4 条		
	采暖工程	型号规格和安装、等电位连接、温控器	第 11.3.1 条 第 11.3.2 条 第 11.3.3 条		
	太阳能热水系统	型号规格和安装、配件、保温和接地	第 11.4.1 条 第 11.4.2 条		
	其他				

检验项目名称	检验内容	质量要求	检验结果	结论
卫浴工程	卫浴工程设施配置、卫生器具功能、存水弯或水封设置	第 12.0.1 条 第 12.0.2 条 第 12.0.4 条		该检验项目检验内容共（ ）项，其中不符合项为（ ）项。 该项目检验结论为（ ）。
	其他			
通风与空调工程	空调、新风系统功能，外墙预留孔洞抽油烟机排气设置	第 13.0.2 条 第 13.0.4 条 第 13.0.5 条		该检验项目检验内容共（ ）项，其中不符合项为（ ）项。 该项目检验结论为（ ）。
	其他			
电气工程	分户配电箱安装、洗浴设备的卫生间等电位联结、插座接线	第 14.0.1 条 第 14.0.3 条 第 14.0.4 条		该检验项目检验内容共（ ）项，其中不符合项为（ ）项。 该项目检验结论为（ ）。
	其他			
智能建筑工程	家居配线箱安装、信息端口	第 15.0.2 条 第 15.0.3 条		该检验项目检验内容共（ ）项，其中不符合项为（ ）项。 该项目检验结论为（ ）。
	其他			
细部工程	橱柜和储柜的使用功能、窗帘盒、门窗套及台面安装质量	第 16.0.3 条 第 16.0.5 条		该检验项目检验内容共（ ）项，其中不符合项为（ ）项。 该项目检验结论为（ ）。
	其他			

检验项目名称	检验内容	质量要求	检验结果	结论
其他工程	楼地面、墙面和天棚	材料环保性能		该检验项目 检验内容共 ()项,其 中不符合项 为()项。 该项目检验 结论为()。
	栏 杆	栏杆高度、竖杆 间距、防攀爬措 施、栏杆玻璃 安装牢固		
	建筑节能	保温层厚度、固 定措施		
	烟道、通风道等	防串烟、防火止 回阀等		
	其 他			
检验结论:				
建设单位	施工单位	监理单位	设计单位	物业公司 或其他单位
检验人员: 年 月 日	检验人员: 年 月 日	检验人员: 年 月 日	检验人员: 年 月 日	检验人员: 年 月 日

注: 本表一式五份, 建设、设计、监理、施工、物业各一份。

附件 5

住宅工程竣工阶段分户检验空间尺寸
检验结果记录表（户内）

工程名称											房（户）号				
检验时间	年 月 日										记录编号				
房间 编号	净长（mm）							净宽（mm）							
	计算值	允许 偏差	实测值				极差	计算值	允许 偏差	实测值				极差	
	L		L ₁	偏差	L ₂	偏差		W		W ₁	偏差	W ₂	偏差		
1															
2															
3															
4															
5															
6															
房间 编号	净高（mm）														
	计算值	允许偏 差	实测值								极差				
	H		H ₁	偏差	H ₂	偏差	H ₃	偏差	H ₄	偏差			H ₅	偏差	
1															
2															
3															
4															
5															
6															
偏差合格率（%）			偏差大于允许偏 差 1.5 倍的点		有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>		极差		符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/>						
检验结论	按照《住宅工程分户质量检验技术规程》（DB33/T1140-2017） 该户空间尺寸检验结论为_____。														
检验人员															

注：本表一式五份，建设、设计、监理、施工、物业各一份。

附件 6

住宅工程竣工阶段分户检验单户汇总表（户内）

工程名称		房（户）		
检验时间	年 月 日	记录编号		
编号	检验项目名称	检验结论		
1	空间尺寸			
2	室内地面			
3	室内墙面			
4	室内顶棚			
5	门窗工程			
6	玻璃和阳台护栏安			
7	防水工程			
8	给水排水及采暖工			
9	卫浴工程			
10	通风和空调工程			
11	电气工程			
12	智能建筑工程			
13	细部工程			
14	其他			
单户检验	该户检验_____项检验项目，其中___项符合要求；			
备注				
建设单位	施工单位	设计单位	监理单位	物业或其他单位
项目负责人：	项目经理：	项目负责人：	总监理工程师	项目负责人：
检验人员：	检验人员：	检验人员：	： 检验人员：	检验人员：
年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日

注：本表一式六份，建设、设计、监理、施工、物业各一份，一份作为《住宅工程质量保证书》的附件一并向住宅买受人出具。

附件 7

住宅工程竣工阶段分户检验记录表（公共部位）

工程名称		楼（栋）单元		
建设单位				
设计单位		检验时间		
施工单位				
监理单位				
检验项目	主要检验内容	检验结论		
地下室	楼地面、墙面和顶棚防水和观			
楼梯和通道（平台、走廊、前室）	观感质量			
屋面	防水和观感质量			
其他	楼地面、墙面	材料环保性能		
	栏杆	栏杆高度、竖杆间距、防攀爬		
	建筑节能	保温层厚度、固定措施		
	烟道、通风道	外观等质量		
分户检验结论				
建设单位	施工单位	设计单位	监理单位	物业或其他单位
项目负责人：	项目经理：	项目负责人：	总监理工程师：	项目负责人：
检验人员：	检验人员：	检验人员：	检验人员：	检验人员：
年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日

注：1. 公共部位检验可以按一个单位（子单位）工程为一个检验单元；2. 本表一式五份，建设、设计、施工、监理、物业各一份。

附件 8

单位工程住宅工程分户检验汇总表

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 (m ²)	
总楼(栋)数/总 户数			检验户数	
检验范围	检验结论			
户内				
公共部位				
检验结论				
建设单位	施工单位	设计单位	监理单位	物业或其他单位
(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
项目负责人:	项目负责人:	项目经理:	项目总监:	项目负责人:
年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日

注: 1. 本表一式六份, 一份由建设单位送交质量监督部门备案, 另建设、设计、监理、施工、物业单位各一份; 2. 每幢住宅工程应有房(户)号立面分布图和地下室检查单元示意图, 作为本表的附件; 3. 检验结论包括合格或不合格, 对分户检验过程质量情况也可做必要的描述。

附件 9

住宅分户检验合格标识

工程名称				
房（户）号		检验时间	年 月 日	
<p>已按分户检验要求对该户的主要使用功能和观感质量进行检验，检验结论为： <u>合格</u>。</p> <p>如在住宅使用过程中发现质量缺陷的，依照国家有关法律法规的规定，由建设单位负责对住宅买受人承担质量保修等责任。具体详见《住宅工程质量保证书》。</p>				
参 检 人 员	建设单位		监理单位	
	施工单位		物业公司	
维修联系电话				

注：此标识须建设单位盖章，作为《住宅工程质量保证书》的附件一并向住宅买受人出具。

抄送：委办公室、工程处

杭州市建设工程质量安全监督总站办公室 2025年8月29日印发
