

# 房屋建筑勘察设计服务勘察设计验收方案

## 目 录

<b>第一节 验收流程</b> .....	2
一、建筑工程竣工验收准备工作 .....	2
二、房屋建筑工程竣工验收应当具备的条件 .....	3
三、建筑工程竣工验收监督（由监督站操作） .....	3
四、建筑工程竣工验收备案（由建设单位操作） ..	4
五、建筑工程竣工验收备案程序 .....	5
六、组织现场验收的主要内容 .....	5
七、建筑工程竣工验收程序 .....	6
八、单位工程竣工质量初验（专家验收组核查） ..	7
九、商品住宅逐套竣工质量验收 .....	10
十、建设项目专项验收阶段 .....	14
十一、单位工程竣工质量验收（质量监督组进行）	15
十二、建设项目资料备案阶段 .....	23
十三、建设项目竣工验收移交交房阶段资料 .....	26
<b>第二节 验槽注意事项</b> .....	27
一、验槽时必须具备的资料和条件 .....	27
二、无法验槽的情况 .....	28
三、验槽前的准备工作 .....	28
四、推迟验槽的情况 .....	29
五、浅基础的验槽 .....	29

六、深基础的验槽 .....	32
七、复合地基（人工地基）的验槽 .....	32
八、桩基的验槽 .....	33
九、施工勘察 .....	34
十、局部不良地基的处理方法 .....	35
十一、本地区特殊性岩土应采取的地基和防水措施	36
<b>第三节 验收报告 .....</b>	<b>37</b>

## 第一节 验收流程

### 一、建筑工程竣工验收准备工作

1. 工程竣工预验收（由监理公司组织，建设单位、承包商参加）：工程竣工后，监理工程师按照承包商自检验收合格后提交的《单位工程竣工预验收申请表》，审查资料并进行现场检查；项目监理部就存在的问题提出书面意见，并签发《监理工程师通知书》（注：需要时填写），要求承包商限期整改；承包商整改完毕后，按有关文件要求，编制《建设工程竣工验收报告》交监理工程师检查，由项目总监签署意见后，提交建设单位。

2. 工程竣工验收（由建设单位负责组织实施，房屋建设工程勘察、设计、施工、监理等单位参加）：

（1）承包商：

①承包商编制《建设工程竣工验收报告》监理单位建设单位。

②工程技术资料（验收前 20 个工作日）；监理单位（5 个工作日内）

（2）监理单位：编制《工程质量评估报告》

（3）勘察单位：编制质量检查报告

（4）设计单位：编制质量检查报告

（5）建设单位：

①取得规划、消防救援部

、环保、燃气工程等专项验收合格文件。

②监督站出具的电梯验收准用证。

③提前 15 日把《工程技术资料》和《工程竣工质量安全管理资料送审单》交监督站（监督站在 5 日内返回《工程竣工质量安全管理资料退回单》给建设单位）。

④工程竣工验收前 7 天把验收时间、地点、验收组名单以书面通知监督站。

## 二、房屋建筑工程竣工验收应当具备的条件

1. 完成房屋建筑工程设计文件和合同约定的各项内容；
2. 有完整的技术档案和施工管理资料；
3. 有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告；
4. 有勘察、设计、施工、监理等单位签署的质量合格文件；
5. 有施工单位签署的工程保修书。

## 三、建筑工程竣工验收监督（由监督站操作）

1. 监督站在审查工程技术资料后，对该工程进行评价，并出具《建设工程施工安全评价书》（建设单位提前 15 日把《工程技术资料》送监督站审查，监督站在 5 日内返回《工程竣工质量安全管理资料退回单》给建设单位）。

2. 监督站在收到工程竣工验收的书面通知后（建设单位在工程竣工

验收前 7 天把验收时间、地点、验收组名单以书面通知监督站，另附《工程质量验收计划书》，对照《建设工程竣工验收条件审核表》进行审核，并对工程竣工验收组织形式、验收程序、执行验收标准等情况进行现场监督，并出具《建设工程质量验收意见书》。

#### 四、建筑工程竣工验收备案（由建设单位操作）

备案准备的资料：

1. 《建设工程竣工验收报告》

2. 下列文件：

- （1）施工许可证；
- （2）施工图设计文件审查意见；
- （3）工程质量评估报告；
- （4）房屋建设工程勘察、设计质量检查报告；
- （5）市政基础设施的有关质量检测和功能性试验资料；
- （6）规划验收认可文件；
- （7）消防验收文件或准许使用文件；
- （8）环保验收文件或准许使用文件；
- （9）有监督站出具的电梯验收准用证及分部验收文件；
- （10）燃气工程验收文件；
- （11）法规、规章、规定必提供的其他文件。

#### 五、建筑工程竣工验收备案程序

1. 建设单位向备案机关领取《房屋建设工程和市政基础

设施工程竣工验收备案表》。

2. 建设单位持加盖单位公章和单位项目负责人签名的《房屋建设工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》一式四份及上述规定的材料，向备案机关备案。

3. 备案机关在收齐、验证备案材料后 15 个工作日内在《房屋建设工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》上签署备案意见（盖章），建设单位、施工单位、监督站和备案机关各持一份。

## 六、组织现场验收的主要内容

1. 整个建设项目已按设计要求全部建设完成，符合规定的建设项目竣工验收标准，并经监理单位认可签署意见后，向业主（总包方）提交“工程验收报告”，然后由业主（总包方）组织设计、施工、监理等单位进行建设项目竣工验收，中间竣工已办理移交手续的单项工程，不再重复进行竣工验收。

2. 业主（总包方）组织勘察、设计、施工、监理等单位按照竣工验收程序，对工程进行核查后，应作出验收结论，并形成“工程竣工验收报告”，参与竣工验收的各方负责人应在竣工验收报告上签字并盖单位公章。

## 七、建筑工程竣工验收程序

1. 消防救援部机构受理建筑工程消防验收申报时，应查验下列资料：

（1）《建筑工程消防验收申报表》；

- (2) 建筑消防设施技术测试合格的报告；
  - (3) 《建筑工程消防设计审核意见书》及相关批复文件；
  - (4) 竣工图；
  - (5) 消防工程施工安装单位资格证书及施工安装、调试记录，消防产品相关证书、出厂合格证，隐蔽工程记录，设计、施工变更内容记录等资料；
  - (6) 各项消防安全管理制度和防火安全管理组织机构以及消防系统操作管理人员名单；
2. 工程验收的人员不应少于 2 人。重点工程和设有自动消防设施的工程验收，应成立有验收、建审、监督、战训等人员参加的验收组织，并制定验收工作方案。
  3. 消防救援部机构受理验收申报后，应在 10 日内组织验收，并在验收后 7 日内签发《建筑工程消防验收意见书》。
  4. 参加建设主管部门组织的选址、方案可行性论证或初步设计审查会的人员应将所提意见填入《建筑工程前期审查意见记录表》。
  5. 审核人员完成审核后应及时提出审核意见，并由专人进行技术总复核。
  6. 消防救援部机构对送审的建筑工程消防设计应当在规定的期限内完成审核。从收到全套设计图纸资料之日起，一般工程应在 10 日内、重点工程和设有自动消防设施的工程应当在 20 日内发出《建筑工程消防设计审核意见书》；需要组织专家论证的，可以延长至 30 日。在规定的期限内不予答复，即为同意。

7. 重点工程和设有自动消防设施的工程《建筑工程消防设计审核意见书》发出后，建审人员要督促建设单位、设计单位落实审核意见并及时反馈。

8. 建审人员应定期对在建工程进行施工监督检查，并作检查记录。一般工程竣工前检查不少于 1 次，重点工程和设有自动消防设施的工程检查不少于 3 次。

9. 建审过程中遇有下列情况，应当进行会审并作记录：

(1) 属于重大工程项目（由支队界定）的；

(2) 执行国家现行消防技术规范有困难需进行相应调整、变通的；

(3) 建设单位选用的自动消防设施产品以及施工安装单位的合法性需要审查的；

(4) 有其他重大问题的。

10. 工程项目竣工验收前，将工程项目的有关文件资料移交验收部门。

## 八、单位工程竣工质量初验（专家验收组核查）

（一）组建专家验收组（针对商品住宅工程的分户验收）

1. 竣工验收组织机构必须包括下列人员：

(1) 建设单位：项目负责人及相关管理人员；

(2) 监理单位：项目总监及相关专业监理人员；

(3) 设计单位：项目设计负责人及相关专业设计人员；

(4) 施工（含分包）单位：项目经理及相关专业施工技术人员；

(5) 其他有关单位（如检测鉴定单位）：项目负责人及相关技术人员。

2. 参加竣工验收人员必须具备相应资格并备齐委托手续：

(1) 项目经理及项目总监应与施工许可信息相符；

(2) 设计单位项目技术负责人应与设计文件信息相符（负责人变更时按（3）项执行）；

(3) 建设单位及其他有关单位法定代表人或主要负责人证明书、法人授权委托书及项目负责人任命书。

## (二) 单位工程竣工初验程序

1. 单位工程质量经施工单位预验自检合格后，填写（A11《工程竣工报验单》），上报项目监理部，申请工程竣工初验收。

2. 总监理工程师组织对工程资料及现场进行检查验收，并就存在的问题提出书面意见，签发《监理工程师通知书》（注：需要时填写），要求承包商限期整改；

3. 承包商整改完毕后合格后，总监理工程师签署单位工程竣工预验收报验表及《建设工程竣工验收报告》，提交建设单位；

4. 勘察、设计单位检查并符合勘察、设计文件的要求后，勘察单位填写《勘察文件质量检查报告》，设计单位填写《设计文件质量检查报告》；

## (三) 单位工程初验要求

1. 单位工程初验由监理单位组织，施工、设计和业主等单位参加。

2. 对于商品住宅的，由建设单位组织专家验收组成员进行商品住宅分户竣工质量验收核查；

3. 参加初验的人员应当按照各自的专业分工对工程实体进行认真检查，尤其是对一些常见的质量问题要重点检查。针对检查中发现的问题提出整改要求，明确整改方案和整改期限，并形成初验会议纪要。初验后，施工单位应组织力量对初验发现的问题逐条进行整改，整改完毕后，写出整改报告。监理单位应对整改过程认真进行监督，并确认每个问题都已整改落实后，方能在整改报告上签署意见同意竣工验收。力争使工程实体质量问题在初验阶段得以全部解决。

#### （四）单位工程竣工质量初验应具备的条件

1. 单位工程完工经施工企业预验合格，工程基本达到竣工 I 验收条件；

2. 所含（子）分部工程的质量均验收合格。

3. 工程质量控制资料完整。

4. 主要功能项目的抽查结果均符合要求。

5. 有关安全和功能的检测资料应完整。

#### （五）填写相关资料

1. 单位工程质量经检查后，填写《单位（子单位）工程竣工验收记录》，《单位（子单位）

工程质量控制资料核查记录》，《单位（子单位）工程安全和功能检验资料核查及主要功能抽查记录》，《单位（子单位）工程观感质量检查记录》，《分部（子分部）工程验收记录》初验质量核查情况；

2. 对于商品住宅的，并由监理单位在《住宅工程分户质量验收表》中签署验收意见；

3. 施工单位编制《建设工程竣工验收报告》报送监理单位、建设单位签署意见。

3. 监理单位编制《工程质量评估报告》提交建设单位；

4. 勘察单位编制《勘察文件质量检查报告》提交建设单位；

5. 设计单位编制《设计文件质量检查报告》提交建设单位。

## 九、商品住宅逐套竣工质量验收

商品住宅逐套竣工质量验收，建设单位应在专家验收组验收核查合格的基础上，报请质量监督站对商品住宅进行分户竣工质量监督核查；商品住宅分户质量验收合格后，方可进行工程质量竣工质量验收；

### （一）确定逐套检验核查时间

1. 建设单位应按《XX省住宅工程质量分户验收规则》（以下简称《规则》）及《XX市建委关于加强建筑工程施工质量验收管理的通知》（以下简称《通知》）完成逐套检验程序，填写《检验结果表》、《检验记录表》和《商品住宅建筑

质量合格证明》后方可提请质监机构进行逐套检验核查；

2. 逐套检验核查可在竣工验收前进行，也可与竣工验收一起进行；为简化验收手续，正常情况下要求与竣工验收一起进行；

3. 建设单位申请逐套检验核查应提前 5 个工作日告知。申请竣工验收前组织逐套检验核查的，应提交竣工验收资料；申请与竣工验收同时组织逐套检验核查的，尚应提交竣工验收其他相关资料；

4. 收文窗口核对逐套检验资料完整性后，确定逐套检验核查时间。

## （二）逐套检验核查

根据《通知》，工程质量监督机构的核查内容应包括：逐套检验小组成员是否按规定组成；逐套检验小组成员是否按规定填写逐套检验记录；逐套检验的内容是否存在明显缺漏、是否按规定整改；实物抽查的结果与逐套检验记录是否存在明显差异等。

### 1. 检验组织机构检查

逐套检验小组应当由下列人员组成：

- （1）建设单位项目负责人；
- （2）施工单位项目经理、项目技术负责人；
- （3）监理单位项目总监及各专业监理工程师；
- （4）依照合同约定应当参加逐套检验的设计单位和物业管理公司应当委派专业的人士。

### 2. 逐套检验内容检查

逐套检验项目应包括下列工程：

- (1) 建筑、结构工程；
- (2) 门窗安装工程；
- (3) 地面、墙面和顶棚面层；
- (4) 防水工程；
- (5) 空调、制冷系统安装工程；
- (6) 给水、排水系统安装工程；
- (7) 室内电气安装工程；
- (8) 燃气工程；
- (9) 其他可能产生质量缺陷或需要逐套检查的内容；
- (10) 逐套检验具体项目必须符合《规则》的规定及《逐套检验方案》的要求。

### 3. 逐套检验方案的检查

逐套检验方案应包括下列内容：确定具体检验项目、检验数量，并制定相应的《检验记录表》；确定实测实量项目的检查部位和数量，并绘制抽查点分布图；

安排检查工具；安排逐套检验日程等；

### 4. 逐套检验记录检查

逐套检验记录检查应包括以下内容：

- (1) 签证的完整性及签证人员资质；
- (2) 记录的完整性、真实性及实测数量是否符合要求；
- (3) 检验结论的正确性及整改和复查情况。

### 5. 逐套检验结果核查

质监机构对逐套检验结果核查的主要采取实物抽查的方式，逐套检验监督实物抽查必须满足下列要求：

(1) 实物抽查的重点应是涉及住宅建筑工程建设强制性条文、常见质量缺陷、安全及使用功能的项目；

(2) 实物抽查套数应不少于竣工总套数的 3%且不少于 5 套，总数少于 5 套的按实际数量检查。

(3) 现场监督抽查位置应包含顶层、标准层、住宅首层及公共部分，抽查部位应包含：套内卧室、厅、厨房、卫生间、阳台；公共部位的主要入口、走道、屋面、公共平台、地下室、电气/管道井、设备用房等；具体抽查位置和部位由监督员按相关原则随机抽取。

(4) 实物抽查应按照《逐套检验监督抽检记录表》规定的项目和要求进行检查并如实填写《逐套检验监督抽检记录》。

### (三) 逐套检验核查通过

1. 质监机构对未经核查或核查结果不符合要求的应当责令建设单位整改；

2. 在逐套检验核查发现的问题处理完毕并接到各方责任主体共同确认的整改回复后，竣工验收监督小组应针对发现的问题抽取不少于 5 套(总数少于 5 套的按实际数量检查)进行复查，并将整改和复查情况记入《逐套检验质量监督抽检记录》；

3. 符合下列要求，逐套检验核查通过

(1) 逐套检验组织机构有效;

- (2) 逐套检验的内容符合要求;
- (3) 逐套检验记录完整、有效;
- (4) 逐套检验与实物抽查情况相符。

4. 逐套检验通过时间应当以发现的问题处理完毕并经复查合格之日为准。

## 十、建设项目专项验收阶段

1. 由建设单位负责向政府有关行政主管部门或授权检测机构申请各项专业、系统验收; 专业、系统验收内容:

- (1) 人防验收;
- (2) 消防救援部验收;
- (3) 规划验收;
- (4) 环保检测;
- (5) 电梯验收;
- (6) 锅炉系统验收;
- (7) 智能建筑验收;
- (8) 燃气验收;
- (9) 电力验收;
- (10) 防雷验收;
- (11) 供水验收;
- (12) 市政排水;
- (13) 电信验收;
- (14) 城建档案预验收。

2. 各部门进行现场踏勘及资料复核

并提出需整改的相关问题后，建设单位组织实施整改，得到各部门认可后，由各部门分别出具认可文件或准许使用文件。

（在时间紧张的情况下，可与上一步同步进行）

3. 房屋建筑工程已经竣工验收合格，并取得燃气、消防、电梯专项验收合格证明文件或者准许使用文件后，方可投入使用。

## 十一、单位工程竣工质量验收（质量监督组进行）

### ★验收程序

#### （一）单位工程竣工验收申请

1. 单位工程经监理单位初验、商品住宅分套竣工验收以及通过专项验收后，由施工单位向建设单位提交《竣工验收申请表》及《竣工验收报告》；提交工程技术资料（验收前 20 个工作日）→ 监理公司（5 个工作日内）→ 建设单位。

2. 建设单位收到工程竣工报告后，对竣工验收条件、初验情况及竣工验收资料进行核查，经核查符合竣工验收要求后，组织勘察、设计、施工、监理等单位和其他有关方面的专家组成验收组，制定验收方案进行组织竣工验收；

并邀请如下单位一起参加工程竣工验收：

环保局、技术监督局、建设局规划处、供电局、消防大队、市政工程管理局、卫生防疫站、城建档案馆、燃气办、防雷办、建委、质监站、排水办、供水集团、电信公司

3. 建设单位应当在工程竣工验收 7 个工作日前将验收

的时

间、地点及验收组名单书面通知负责监督该工程的工程质量监督机构。

4. 竣工验收申请需向质量监督站提供如下竣工验收资料：

(1) 已完成工程设计和合同约定的各项内容；

(2) 工程竣工验收申请表；

(3) 工程质量评估报告；

(4) 勘察、设计文件质量检查报告；

(5) 完整的技术档案和施工管理资料（包括设备资料）；

(6) 工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告；

(7) 地基与基础、主体砼结构及重要部位检验报告；

(8) 施工单位签署的《工程质量保修书》；

5. 建设工程竣工验收前，施 I 单位要向建委提供安监站出具的工程施工安全评价书；

6. 监督站在审查工程技术资料后，对该工程进行评价，并出具《建设工程施工安全评价书》（建设单位提前 15 日把《工程技术资料》送监督站审查，监督站在 5 日内返回《工程竣工质量安全管理资料退回单》给建设单位）。

7. 监督站在收到工程竣工验收的书面通知后（建设单位在工程竣工验收前 7 天把验收时间、地点验收组名单以书面通知监督站，另附《工程质量验收计划书》），对照《建设工程竣工验收条件审核表》进行审核，并对工程竣工验收组织

形式、验收程序、执行验收标准等情况进行现场监督，

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。

如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/658031041136006063>