

公 开

上海市住房和城乡建设管理委员会文件

沪住建规范〔2018〕5号

上海市住房和城乡建设管理委员会 关于印发《上海市住宅工程质量分户验收 管理办法》的通知

各区建设管理委（建设交通委），有关单位：

《上海市住宅工程质量分户验收管理办法》已经市住房城乡建设管理委 2018 年第 3 次主任办公会议审议通过，现予以发布，请遵照执行。

特此通知。

二〇一八年七月四日

上海市住宅工程质量分户验收管理办法

第一条（目的和依据） 为了加强本市住宅工程质量管理，落实住宅工程参建各方主体质量责任，提高住宅工程质量总体水平，根据《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《上海市建设工程质量和安全管理条例》《关于做好住宅工程质量分户验收工作的通知》（建质〔2009〕291号），以及国家和本市有关施工质量验收规范等，结合本市实际，制定本办法。

第二条（定义） 本办法所称住宅工程质量分户验收（以下简称分户验收），是指建设单位组织施工、监理等单位，在住宅工程各检验批、分项、分部工程验收合格的基础上，住宅工程竣工验收前，依据国家和本市有关工程质量验收标准、设计文件等，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查验收，并出具验收合格证明的活动。

第三条（适用范围） 本市行政区域内，新建、改建、扩建住宅工程质量分户验收，以及相关监督管理活动，适用本办法。

第四条（管理部门职责分工） 上海市住房和城乡建设管理委员会（以下简称市住房城乡建设管理委）是本市住宅工程分户验收工作的行政管理部门，负责本市住宅工程分户验收的综合监督管理；区、特定区域管委会建设行政管理部门，按照职

责分工，负责管辖范围内住宅工程分户验收的监督管理工作。建设工程质量监督机构根据职责分工，具体实施住宅工程分户验收日常监督管理工作。

第五条（责任和义务）分户验收时，要全面落实住宅工程参建各方主体和关键岗位人员的质量责任，特别要强化建设单位的首要 and 主体责任，以及勘察、设计、施工等单位的主体责任。工程建设过程中和建筑物设计使用年限内，建设单位项目负责人应当依法依规对住宅工程质量承担全面责任。

建设单位是分户验收工作的责任主体，在与施工、监理等单位签订的工程合同中，应当明确分户验收责任、义务等相应条款。在住宅工程竣工验收前，建设单位应当会同有关单位，建立分户验收工作小组，由分户验收工作小组实施分户验收工作。分户验收工作小组应包括下列人员：建设单位项目负责人（组长）和专业技术人员，监理单位总监理工程师（副组长）和专业监理工程师，施工总承包单位项目负责人（副组长）、项目技术负责人、质量员，分包单位项目负责人、项目技术负责人等有关人员；已选定物业公司的，物业公司工程部门负责人（副组长）应当参与分户验收工作。

建设单位、施工单位和监理单位要根据有关规定，强化检验批验收，对不符合质量要求的检验批，应当严格按照现行《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300）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、使用功能要求的

分部工程、单位（子单位）工程，严禁通过验收。

对投保工程质量潜在缺陷保险的住宅工程项目，建设单位可以依据合同约定，通知项目承保的保险公司或者该保险公司委托的工程质量风险管控机构参与分户验收。

第六条（分户验收依据）分户验收的依据为国家和本市现行有关工程建设技术标准、规范、规程，经审查合格的施工图设计文件以及有效的工程合同等。

第七条（分户验收内容）分户验收包括户内验收和公共部位验收：

（一）户内验收内容包括：

- 1.地面、墙面和顶棚质量；
- 2.门窗工程质量；
- 3.栏杆、护栏质量；
- 4.防水工程质量；
- 5.室内主要空间尺寸；
- 6.给水排水与采暖工程质量；
- 7.室内电气工程质量；
- 8.通风与空调工程质量；
- 9.建筑节能工程质量；
- 10.按照有关技术标准、规定，应当验收的其他内容。

全装修住宅工程户内验收除上述项目外，还应包括工程涉及的吊顶工程、轻质隔墙工程、墙饰面工程、楼地面饰面工程、

涂饰工程、细部工程、厨房工程、卫浴工程、智能化工程、室内环境污染控制等。

（二）公共部位验收主要包括：

外墙面施工质量；楼（电）梯、通道、地下室等公用部分的安全和使用功能，户外安装工程，建筑节能施工质量等。

具体验收内容，按照本办法附件有关表格填写。

第八条（分户验收的条件）分户验收应具备以下条件：

- （一）已完成设计和合同约定的各项内容；
- （二）主要功能项目的抽查结果均符合要求；
- （三）安全和功能的检测资料完整，工程质量控制资料完整；
- （四）分部（子分部）、分项工程的质量验收均合格；
- （五）室内地面(全装修在图纸上)已标识好暗埋水管的走向和室内空间尺寸测量的指控点、线；配电控制箱内电气回路已标识清晰；
- （六）国家和本市建设行政管理部门规定的其他条件。

第九条（分户验收程序与相关要求）

（一）分户验收程序：

1. 施工总承包单位向建设单位提出分户验收申请。
2. 建设单位制定《住宅工程质量分户验收方案》。方案应包括验收单位各方职责和义务、验收小组成员分工、验收依据、验收内容、检查部位（应在施工图纸上注明）、检查方法、

仪器设备配置(应注明仪器型号、规格、校准有效期)、不合格项的处理措施等内容;方案应当经建设单位项目负责人审核同意后实施。

3.实施现场分户验收。分户验收应当逐户、逐间、逐段进行。发现工程观感质量和使用功能不符合规范或设计文件要求的,分户验收小组应当书面责成施工单位整改,整改后应重新组织分户验收。

4.分户验收合格的,由建设、设计、施工、监理等单位分别在《上海市住宅工程质量分户验收表》上按照规定签字、盖章确认,其中施工项目经理、总监理工程师还应当加盖个人执业注册章。对重新组织分户验收合格的,在出具《上海市住宅工程质量分户验收表》时,应附上其重新组织分户验收前的分户验收记录及整改复查记录。

(二) 分户验收相关要求

1.对于非全装修住宅工程,在主体结构完工后,进入下一工序前,建设单位应当组织施工、监理单位等对楼板厚度、室内净距和净高尺寸等进行实测实量,检验记录按照本办法附件1、2表格执行;竣工验收前,应按照现行《住宅室内装饰装修工程质量验收规范》(JGJ/T 304)规定,对基层室内净距、净高尺寸进行检验,检验记录按照本办法附件2表格执行,相关测量点标识应当保留至工程竣工。

2.对于全装修住宅工程,分两个阶段进行分户验收,第

一阶段：在装饰装修施工前，除了进行前款验收事项外，还应根据现行《住宅室内装饰装修工程质量验收规范》（JGJ / T 304）规定，按照本办法附件 3 表格进行基层工程交接检验，并填写相应检验记录。第二阶段：全装修完成后，工程竣工验收前进行分户验收，相关测量点标识应当保留至工程竣工。

第十条（工程竣工验收要求）住宅工程质量分户验收不合格的，建设单位不得组织单位工程竣工验收，工程质量监督机构不得出具工程质量监督报告。竣工验收时，建设单位必须按照《上海市建设工程质量和安全管理条例》和《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》（建质[2013]171 号文）的有关规定进行，严格验收程序，验收合格后方可交付使用。

住宅工程竣工验收时，验收组应抽查一定的户数，按《上海市住宅工程质量分户验收表》内容及要求对分户验收工作进行核查。抽查方式：工程质量监督机构进行监督，竣工验收组通过现场抽签、随机抽查确定验收房号；抽查数量：本次工程竣工验收的每种户型至少抽 1 户，且总户数不少于 8 户；总户数少于 8 户的，全数检查；其中顶层、底层至少各抽查 2 户。当发现验收条件不符合相关规定，分户验收弄虚作假，存在影响结构安全、主要使用功能等重大质量问题情况之一的，应当终止验收，整改符合要求后方可重新组织验收。

第十一条（分户验收资料）分户验收资料应整理、组卷，由建设、施工单位归档保存，存档期限自工程竣工验收合格之

日起，不应少于 8 年。分户验收资料应包括以下内容：

（一）分户验收方案（含分户验收小组成员组成）；

（二）上海市住宅工程质量分户验收（楼板厚度）检验记录（附件 1）；

（三）《上海市住宅工程室内净距、净高尺寸检验记录》（附件 2）；

（四）对非全装修、全装修住宅工程，户内分户验收记录分别如下：

对非全装修住宅工程：《上海市（非全装修）住宅工程质量分户验收表（户内）》（附件 4）；

对全装修住宅工程：

1.《上海市住宅工程室内装饰装修前分户交接检验记录》（附件 3）；

2.《上海市（全装修）住宅工程质量分户验收表（户内）》（附件 5）；

（五）《上海市住宅工程质量分户验收表（公共部位）》（附件 6）；

（六）《上海市住宅工程质量分户验收汇总表》（附件 7）；

（七）分户验收过程中的《整改通知单》及责任方的整改报告等其他分户验收资料。

第十二条（资料备案） 在分户验收全部完成后，组织工程竣工验收 5 个工作日前，建设单位应将《住宅工程分户验收

方案》、《上海市住宅工程质量分户验收汇总表》、《上海市住宅工程质量投诉处理承诺书》（附件 8）等，报送负责监督该工程的质量监督机构备案。

第十三条（建筑铭牌）住宅工程竣工验收前，建设单位应当按照规定，在建筑物的明显部位镶刻《上海市（住宅工程）建筑铭牌》（附件 9），接受社会监督。铭牌设计由设计单位负责，设计文件中应明确铭牌材质、安装位置和方法等；铭牌由建设单位负责制作，施工单位负责安装，制作、安装费用由建设单位承担；监理单位在签发工程竣工质量评估报告前，负责检查铭牌内容的完整性、正确性和标牌的安装质量；工程质量监督机构在监督工程竣工验收时，发现标牌不符合规定的，应当责令建设、施工单位改正；工程交付使用后，由物业管理单位负责对责任铭牌进行管理和维护。铭牌保存年限应为建筑物的设计使用年限。铭牌应包括以下内容：

- （一）工程名称，开、竣工日期；
- （二）建设、勘察、设计、施工、监理单位全称；
- （三）建设、勘察、设计、施工、监理单位项目负责人姓名。

第十四条（资料交付）住宅工程交付使用时，建设单位应当将《上海市住宅工程质量分户验收表（户内）》作为《上海市新建住宅工程质量保证书》的附件，一同交给业主，并在入户显著位置（进户门后面）粘贴一份。

建设单位应当在《上海市新建住宅工程质量保证书》中注明以下事项：

（一）建设单位法定代表人（或者负责质量问题处理的受委托人）姓名、电话以及办公地点；

（二）物业公司名称、电话；

（三）工程质量保修范围和保修期限；

（四）工程质量保修处理流程和时限；

（五）投保工程质量潜在缺陷保险的，应注明保险范围、期限，以及保险报修方式及有关要求。

第十五条（监督管理）建设工程质量监督机构应当加强对分户验收工作的监督执法检查，重点抽查分户验收人员配备是否符合要求、分户验收方案的执行情况、分户验收表及分户验收汇总表中签字盖章是否齐全、验收小组查出的质量问题是否整改完毕等；根据监督实际情况，确定监督抽查内容和数量，抽查工程实体情况与分户验收记录是否存在异常等。

监督人员应将检查的时间、地点、内容、发现的问题及其处理情况，写入监督记录。发现存在违反建设工程质量验收、管理有关规定，或者发现工程实体存在质量问题的，应当开具《上海市（××区）建设和管理（交通）委员会责令改正通知书》，责令限期改正；按照规定给予信用惩戒，依法给予行政处罚。分户验收监督执法检查有关情况纳入对区建设管理部门年度业绩评价、考核。

第十六条（诚信管理）对弄虚作假、降低工程质量，将不合格工程按照合格工程验收，或者存在工程质量方面其他严重违法违规与失信行为的，由工程质量监督机构对有关个人、单位，开具《上海市住宅工程质量分户验收（个人）黄牌警示单》（附件 10）、《上海市住宅工程质量分户验收（企业）黄牌警示单》（附件 11），提高监督抽查比例，责令重新组织分户验收和提高验收组成员级别，验收组组长由建设单位分管质量的领导担任，副组长分别由施工、监理等单位分管质量的领导担任，同时将有关失信情况纳入企业和个人诚信档案，并按照规定与其他行政管理部门共享。同时，对施工项目经理等关键岗位人员按照《上海市建设工程施工项目经理质量安全违法违规行为记分管理办法》等规定，给予记分处理。

对弄虚作假、降低工程质量，将不合格工程按合格工程验收，或者存在工程质量方面其他严重违法违规与失信行为的，按照失信惩戒的原则，对失信的人员和单位给以惩处。在 1 年内被开具 2 次《上海市住宅工程质量分户验收（个人）黄牌警示单》的有关人员，从第 2 次开具警示单之日起，2 年内不得担任上海市住宅工程项目负责人、项目技术负责人、总监理工程师、质量员等关键岗位职务；在 1 年内被开具 2 次《上海市住宅工程质量分户验收（企业）黄牌警示单》的单位，视为在动态监督管理中，其资质条件或者安全生产条件已经不符合许可条件，责令限期 6 个月改正，从第 2 次开具警示单之日算起，

改正期内暂停承接新业务。

第十七条（信息系统）有关单位、部门按照职责分工和实际，建立健全住宅工程质量分户验收管理信息系统，运用信息化手段，加强分户验收管理，切实提高本市住宅工程分户验收管理总体水平。

第十八条（对行政工作人员的处理）建设行政管理部门和其他有关部门的工作人员违反规定，未按照有关规定履行监督检查职责，发现违法行为不及时查处，包庇、纵容违法行为造成后果的，或者其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为，由所在单位或者上级主管部门依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十九条（解释部门）

上海市住房和城乡建设管理委员会有权对本办法解释。

第二十条（施行日期）

本办法有效期为 2018 年 9 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日。
2018 年 11 月 1 日后组织竣工验收的住宅工程，应当严格执行本办法。

附件：1. 上海市住宅工程质量分户验收（楼板厚度）检验记录

2. 上海市住宅工程质量分户验收（室内净距、净高尺寸）检验记录

- 3.上海市住宅工程室内装饰装修前分户交接检验记录
- 4.上海市(非全装修)住宅工程质量分户验收表(户内)
- 5.上海市(全装修)住宅工程质量分户验收表(户内)
- 6.上海市住宅工程质量分户验收表(公共部分)
- 7.上海市住宅工程质量分户验收汇总表
- 8.上海市住宅工程质量投诉处理承诺书
- 9.上海市住宅工程建筑铭牌
- 10.上海市住宅工程质量分户验收(个人)警示单
- 11.上海市住宅工程质量分户验收(企业)警示单

附件 1:

上海市住宅工程质量分户验收（楼板厚度）
检验记录（尺寸单位：mm）

工程名称							
施工单位				检查日期			
检查标准		《混凝土结构工程施工质量验收规范》（GB50204）		项目负责人			
采用仪器名称、型号				检查方法			
楼层 (板顶 标高)	设计 厚度	轴线部位	实测厚度				评定结果
			测点厚度		平均值		
验收意见		建设单位：（盖章） （验收意见） 验收人：（签字） 年 月 日	施工单位：（盖章） （验收意见） 验收人（质量员）： （签字） 年 月 日			监理单位：（盖章） （验收意见） 验收人（专业监理工程师）：（签字） 年 月 日	

注：1. 允许偏差值（+10，-5）mm，按照现行《混凝土结构工程施工质量验收规范》（GB50204）附录 F 中关于楼板尺寸偏差检验内容及判定标准等有关规定进行评定。

2. 当验收结论为不符合时，其处理方案需由原设计单位确认。

3. 本项检查应在主体结构验收前完成。

附件 2:

上海市住宅工程质量分户验收（室内净距、净高尺寸）

检验记录（尺寸单位：mm）

工程名称								房号								
功能 区域	净高 推算 值	净距 推算 值	实测值										计算值			
			净高					开间		进深		净高		开间 (进深)		
	H	L	H1	H2	H3	H4	H5	L1	L2	L3	L4	最大 偏差	极差	最大 偏差	极差	
卧室 1																
卧室 2																
卧室 3																
卧室 4																
客厅																
餐厅																
厨房																
主卫																
阳台																
<div>（室内空间尺寸示意图）</div>								<div>套型示意图贴图区（标注房间编号）</div>								
验收意见		建设单位：（盖章） （验收意见） 验收人：（签字） 年 月 日					施工单位：（盖章） （验收意见） 验收人（质量员）：（签字） 年 月 日					监理单位：（盖章） （验收意见） 验收人（专业监理工程师）： （签字） 年 月 日				

注：1. 每个房间净高共抽测五点，开间、进深尺寸各抽测两处，测点位置详见附图。偏差不应大于20mm。房间方正度测对角两点，偏差不应大于4mm。

2. 偏差为实测值与标准值之间的绝对差；极差为实测中最大值与最小值之差，极差不应大于垂直长度的0.5%，不合格点数在表内用红笔圈出。

3. 室内每户为一个检验单元，每个检验单元填写本表一张。

附件 3:

上海市住宅工程室内装饰装修前分户交接检验记录

工程名称		房(户)号		幢 单元 室	
序号	验收项目	验收内容	分户交接工作界面		验收记录及结论
			工作量要求	完成情况	
1	楼地面、墙面和顶棚	裂缝、空鼓、脱层、地面起砂、墙面爆灰、地面基层平整度	1. 内墙面抹灰完成		
			2. 顶棚抹灰完成		
			3. 地面基层完成		
2	门 窗	窗台高度、渗漏、门窗开启、安全玻璃标识、外门窗划痕、损伤	1. 外门窗安装完成 2. 性能检测合格		
3	栏 杆	栏杆高度、竖杆间距、防攀爬措施、护栏玻璃	栏杆安装完成		
4	防水工程	屋面渗漏、卫生间等防水地面渗漏、外墙渗漏	1. 屋面、外墙面(含阳台等)已完成,防水地面防水层施工完成 2. 蓄水、泼水试验合格		
5	室内空间尺寸	室内层高、净开间尺寸	1. 墙面弹出标高控制线 2. 地面弹出方正控制线 3. 地面测点标识完成		
6	电气工程	管线、位置及数量	配电箱、管线敷设等安装完成		
7	给排水工程	管道渗漏、坡向、排水管道通水灌水、给水管道试压、高层阻火圈(防火套管)设置、地漏水封	1. 排水管道、给水管道敷设完毕 2. 各项功能性检测合格		
8	其 它	烟道设置及附件	烟道及附件安装完毕		
9					
10					
11					

验收结论：			
建设单位	监理单位	施工总承包单位	（装修）分包单位
验收人： 项目负责人： （单位盖章） 年 月 日	验收人（专业监理工程师）： 总监理工程师： （单位盖章） 年 月 日	验收人（质量员）： 项目技术负责人： 项目负责人（项目经理）： （单位盖章） 年 月 日	验收人（质量员）： 项目负责人（项目经理）： （单位盖章） 年 月 日

注：交接验收中增加或不包含的验收项目应在验收记录中增加或删除。

附件 4:

上海市（非全装修）住宅工程质量分户验收表（户内）

验收日期： 年 月 日 共 页，第 页

工程名称		房（户）号		幢 单元 室
序号	验收项目	检查内容		验收结论及记录
1	室内空间尺寸	室内净高、净开间尺寸		
2	门窗工程	窗台高度、渗水、门窗启闭、玻璃层数、安全玻璃认证标识		
3	楼地面、墙面和顶棚	表面平整度，楼地面裂缝、空鼓，墙面和顶棚爆灰、空鼓、裂缝，装饰图案、缝格、色泽、表面洁净		
4	防水工程	屋面等坡向、渗漏水，外墙渗漏水，卫生间、阳台等有防水要求的地面渗漏水		
5	栏杆	栏杆高度、竖杆间距、安装牢固、防攀爬措施、栏杆玻璃		
6	给排水工程	管道渗漏、堵塞、坡度，安装固定、地漏水封、安装位置		
7	电气工程	插座相序、接地，开关、插座位置，户内配电箱（盘），照明试验，等电位		
8	建筑节能	保温层厚度、固定措施		
9	其它	烟道、通风道、墙面空调孔		
综合验收结论		验收小组已按有关规定，对该户的工程质量进行验收，验收结论为： <input type="radio"/> 合格 <input type="radio"/> 整改后合格（整改内容记录见附件）		
建设单位		监理单位	施工总承包单位	（其他责任）单位
验收人： 项目负责人： （单位公章） 年 月 日		验收人（专业监理工程师）： 总监理工程师： （单位公章） 年 月 日	验收人（质量员）： 项目技术负责人： 项目负责人（项目经理）： （单位公章） 年 月 日	验收人（质量员）： 项目负责人（项目经理）： （单位公章） 年 月 日 物业公司（如选定） 验收人： 工程部门负责人： （单位公章） 年 月 日

注：1. 此表一式六份，在入户内显著位置粘贴一份，建设、监理、施工、物业、业主各一份；
2. 项目经理、总监理工程师需签字并加盖个人注册执业印章。

附件 5:

上海市（全装修）住宅工程质量分户验收表（户内）

验收日期： 年 月 日

共 页，第 1 页

工程名称		房（户）号	幢 单元 室
序号	验收项目	验收子分项	验收结论及记录
1	防水工程	楼（地）面孔洞封堵工程、水泥砂浆找平层与保护层工程、涂膜（卷材）防水工程	
2	门窗工程	门窗玻璃、门窗型材，木门工程	
3	吊顶工程	暗龙骨吊顶工程、明龙骨吊顶工程	
4	轻质隔墙工程	砌块隔墙、板材隔墙等、骨架隔墙、玻璃隔墙工程	
5	墙饰面工程	饰面砖工程、饰面板工程、裱糊饰面工程、软包工程、玻璃板饰面工程	
6	楼地面饰面工程	木地板工程、块材地板工程、地毯工程	
7	涂饰工程	水性涂料涂饰工程、溶剂性涂料涂饰工程	
8	细部工程	储柜，窗帘盒、窗台板和散热器罩，门窗套，栏杆、扶手，装饰线条及花饰，隔断，地暖分水器阀检修口、强弱电箱检修门制作与安装工程	
9	厨房工程	厨柜、厨房设备、厨房配件工程	
10	卫浴工程	卫生洁具、淋浴间、整体卫生间、卫浴配件工程	
11	电气工程	分户配电箱、室内布线、电气开关插座、照明灯具工程	
12	智能化工程	有线电视、电话网络、对讲门禁、家庭自动报警系统、智能家居系统工程	
13	给水排水与采暖工程	给排水工程、采暖工程	
14	通风与空调工程	空调系统、新风系统（换气系统）工程	
15	室内环境污染控制	室内环境污染控制、室内噪声控制	
16	室内防火工程	防火门、防火堵料、电气设备及灯具	

上海市（全装修）住宅工程质量分户验收（续）表（户内）

验收日期： 年 月 日

共 页，第 页

综合验收结论	验收小组已按有关规定，对该户的工程质量进行验收， 验收结论为： <input type="radio"/> 合格 <input type="radio"/> 整改后合格（整改内容记录见附件）		
建设单位	监理单位	施工总承包单位	（装修）分包单位
验收人：	验收人（专业监理工程师）：	验收人（质量员）：	验收人（质量员）：
项目负责人：		项目技术负责人：	项目负责人（项目经理）：
（单位公章）	总监理工程师：	项目负责人（项目经理）：	（单位公章）
年 月 日	（单位公章）	（单位公章）	年 月 日
	年 月 日	年 月 日	物业公司（如选定）
			验收人：
			工程部门负责人：
			（单位公章）
			年 月 日

注：1. 此表以上参加分户验收单位和业主各一份，并在入户内显著位置粘贴一份。

2. 项目经理、总监理工程师需签字并加盖个人注册执业印章。

附件 6:

上海市住宅工程质量分户验收表（公共部位）

验收日期： 年 月 日 共 页，第 页

工程名称	小区 幢 号	检查项目及部位	
序号	验收项目	主要检查内容	验收记录及结论
1	屋面 外立面	屋面防水，屋顶栏杆、女儿墙高度，屋面排气管及排烟道出气帽安装、高度；雨水管道及雨水斗；门窗质量；墙面抹灰、涂饰质量，裂缝、空鼓、脱落情况，窗角斜裂缝；雨棚及室外配件	
2	地下室 底层车库	墙、地面抹灰、涂饰质量，裂缝、空鼓、脱落情况；地下室渗漏等	
3	楼（电）梯 通道、走廊	楼地面面层质量，抹灰、涂料质量，楼梯踏步、梯段及平台净宽，电梯候梯厅深度、电梯门净宽，高层疏散外门及通道宽度，公用走道净高，栏杆、扶手及安装质量，邮政信报箱安装等	
4	户外 安装工程	配电箱（盘）内检查试验，避雷系统，给水系统及消防设备，水泵等震动噪音，排水管道安装，电气安装，通球试验，蓄水试验等	
5	建筑节能	对照图纸检查施工质量是否符合建筑节能设计和验收规范要求	
综合验收结论		验收小组已按有关规定，对此公共部位进行验收， 结论为： <input type="radio"/> 合格 <input type="radio"/> 整改后合格（整改内容记录见附件）	
建设单位		监理单位	施工总承包单位
项目负责人：		总监理工程师：	项目负责人（项目经理）：
验收人：		验收人（专业监理工程师）：	项目技术负责人：
（单位公章）		（单位公章）	验收人（质量员）：
年 月 日		年 月 日	年 月 日
			（其他责任）单位
			项目负责人（项目经理）：
			验收人（质量员）：
			（单位公章）
			年 月 日
			物业公司（如选定）
			工程部门负责人：
			验收人：
			（单位公章）
			年 月 日

注：1、公共部位检查单元划分：每个单元的外墙为一个检查单元；各单元每层楼（电）梯及上下梯段、通道（平台）为一个检查单元；地下室（地下车库等大空间的除外）每个单元或各个分隔空间为一个检查单元。

2、此表以上参加分户验收单位各一份，并在本幢楼内公共部位显著位置粘贴一份。

3、项目经理、总监理工程师需签字并加盖个人注册执业印章。

附件 7:

上海市住宅工程质量分户验收汇总表

填表日期： 年 月 日 共 页，第 页

工程名称		##楼 结构形式 及层数		面积	m ²
建设单位		施工单位		总户数	
监理单位		开完工日期	年 月 日- 年 月 日		
内容	验收情况				
基本概况	根据《上海市住宅工程质量分户验收管理办法》等要求，组织相关单位于 20__年__月__日—20__年__月__日对本工程进行了分户验收。 验收组成员：组长____，副组长____， 组员_____。				
非全装修住宅	共验收____户，形成《上海市（非全装修）住宅工程质量分户验收记录（室内）》____份；其中：一次验收合格____户，整改后验收合格____户，验收不合格的____户，（如果有不合格，需要明确如何处理）。				
全装修住宅	共验收____户，形成《上海市（全装修）住宅工程质量分户验收记录（室内）》____份；其中：一次验收合格____户，整改后验收合格____户，验收不合格的____户，（如果有不合格，需要明确如何处理）。				
公共部位	共验收公共部位____个检查单元（其中外墙____个检查单元，楼（电）梯、通道____个检查单元，地下室____个检查单元），形成《上海市住宅工程质量分户验收记录（公共部位）》____份；其中：验收合格____个检查单元，整改后验收合格____户，验收不合格的____个检查单元，（如果有不合格，需要明确如何处理）。				
验收结论	##楼分户验收结论为： <input type="radio"/> 合格 <input type="radio"/> 整改后合格（需附整改情况说明）				
建设单位 （单位公章） 项目负责人： 年 月 日		监理单位 （单位公章） 总监理工程师： 年 月 日		施工单位 （单位公章） 项目负责人（项目经理）： 年 月 日	
		物业公司 （单位公章） 负责人（经理）： 年 月 日			

注：1. 此表以上参加分户验收单位各一份，一份由建设单位将此表同分户验收方案一同交工程质量监督机构备案；
2. 项目经理、总监理工程师需签字并加盖个人注册执业印章。

附件 8:

上海市住宅工程质量投诉处理承诺书

我单位承诺:该项目(_____住宅工程)交付使用后,对业主所提出的质量问题,我单位按《建设工程质量管理条例》、《房屋建筑工程质量保修办法》、《上海市建设工程质量安全管理条例》、《上海市住宅工程质量分户验收管理办法》、《上海市住宅工程施工质量投诉处理暂行规定》等要求,给予及时妥善处理,并保证质量投诉不出本小区。

同时,我单位会同有关单位成立了投诉处理小组,负责本住宅工程质量投诉工作。凡是由于我们工作失职、处理质量投诉处理不当或者其他不按照规定拖延维修、或者由于严重质量问题等造成业主信访的,本单位和本小组成员愿承担信用等责任。

小组人员如下:

组 长: (姓名 建设单位 职务 联系电话)

副组长: (姓名 施工单位 职务 联系电话)

(姓名 装修分包 职务 联系电话)

(姓名 物业单位 职务 联系电话)

成 员:

(姓名 单位 职务 联系电话)

(姓名 单位 职务 联系电话)

(姓名 单位 职务 联系电话)

建设单位×××

(单位公章)

年 月 日

附件 9:

上海市（住宅工程）建筑铭牌

本市住宅工程建筑铭牌应镶刻在建筑的显著部位（宜设置在外墙单元入口一侧，铭牌下边缘离地面距离宜 1.5m-3.5m），采用石材（黑色、暗红色大理石等）、不锈钢或黄铜等耐久性材料制作，参考尺寸：宽（750-900）mm×高（500-600）mm，字体采用凹刻宋体、楷体等。参见下图：

上海市（住宅工程）建筑铭牌	
工程名称：××××××××××××××××××	
开竣工日期：××年×月×日--××年×月×日	
建设单位：××××××××	项目负责人：×××
勘察单位：×××××××××	项目负责人：×××
设计单位：×××××××××	项目负责人：×××
施工单位：×××××××××	项目经理：×××
监理单位：×××××××××	总监理工程师：×××

附件 10:

上海市住宅工程质量分户验收（个人）黄牌警示单

沪（ 区）建质（分户验）警示 A[201] 号

 ×××，×××（被警示人）：

由于你（证书注册编号，无注册证书者为身份证号）在 ××
 ×× 住宅工程项目分户验收过程中，存在以下行为：

☐ 弄虚作假、降低工程质量；

☐ 将不合格工程按合格工程验收；

☐ 工程质量方面其他严重违法违规与失信行为： 。

根据《上海市建设工程质量和安全管理条例》、《上海市住宅工程质量分户验收管理办法》等规定，对你开具《上海市住宅工程质量分户验收（个人）黄牌警示单》，给予你**黄牌警示**，依据有关规定限制从业，同时将有关失信情况纳入诚信档案，并按照规定与其他有关行政管理部门共享。施工项目经理，还需按照《上海市建设工程施工项目经理质量安全违法违规行为记分管理办法》，接受记分处理。

签发单位 （章）

年 月 日

签收人： ， 签收日期：

抄送： ×××（被警示人所在单位）

1. 本单一式*份，被警示人、被警示人所在单位各一份，一份管理部门归档；
2. 被警示人指在参加住宅工程分户验收，签字确认的有关人员（可视具体情况确定）。

附件 11:

上海市住宅工程质量分户验收（企业）黄牌警示单

沪（ 区）建质（分户验）警示 B[201__]____号

____×××，×××，（被警示单位）：

由于你单位在____×××住宅工程项目分户验收过程中，存在以下行为：

☐ 对弄虚作假、降低工程质量；

☐ 将不合格工程按合格工程验收；

☐ 工程质量方面其他严重违法违规与失信行为：_____。

根据《上海市建设工程质量和安全管理条例》《上海市住宅工程质量分户验收管理办法》等规定，对你单位开具《上海市住宅工程质量分户验收（企业）黄牌警示单》，给予你单位**黄牌警示**；并责令重新组织分户验收，提高验收组成员级别：验收组组长由建设单位分管质量的领导担任，副组长分别由施工、监理等单位分管质量的领导担任，同时依据有关规定限制承接新业务，将有关失信情况纳入企业诚信档案，并按照规定与其他有关行政管理部门共享。

签发单位_____（章）

年 月 日

签收人：_____， 签收日期：_____

1. 本单一式*份，被警示单位各一份，一份管理部门归档；
2. 被警示单位指在住宅工程分户验收过程中，参加分户验收的单位。

上海市住房和城乡建设管理委员会办公室 2018 年 7 月 11 日印发
