

湖南亚华香舍·花都住宅小区工程验收、 物业接管实施意见

工程竣工验收工作是基本建设程序中的重要工作，物业接管验收是社区物业管理过程中不可缺少的环节，为明确交接各方的责、权、利关系，为物业规范化管理创造条件，确保香舍·花都工程项目竣工验收，物业接管验收工作的有序进行和后期管理提供依据，特制定工程验收、物业接管实施意见。

A 工程验收

一、工程验收的范围和依据

1、验收范围（一期）：

列为小区第一期工程建设的所有建筑安装工程和室外工程，根据国家有关单位工程的划分标准和本工程的实际情况，各单位工程的验收具体划分为：

- 1) 1-2#栋为一个验收单位工程；
- 2) 3-4#栋为一个验收单位工程；
- 3) 6-8#栋为一个验收单位工程；
- 4) 9#栋为一个验收单位工程；
- 5) 10#栋为一个验收单位工程；
- 6) 11#栋为一个验收单位工程；
- 7) 会所、地库为一个验收单位工程；
- 8) 办公楼为一个验收单位工程；
- 9) 商铺为一个验收单位工程；
- 10) 室外总图工程为一个验收单位工程；
- 11) 园林景观（一期）为一个验收单位工程；
- 12) 二次装饰（会所、办公楼）为一个验收单位工程。

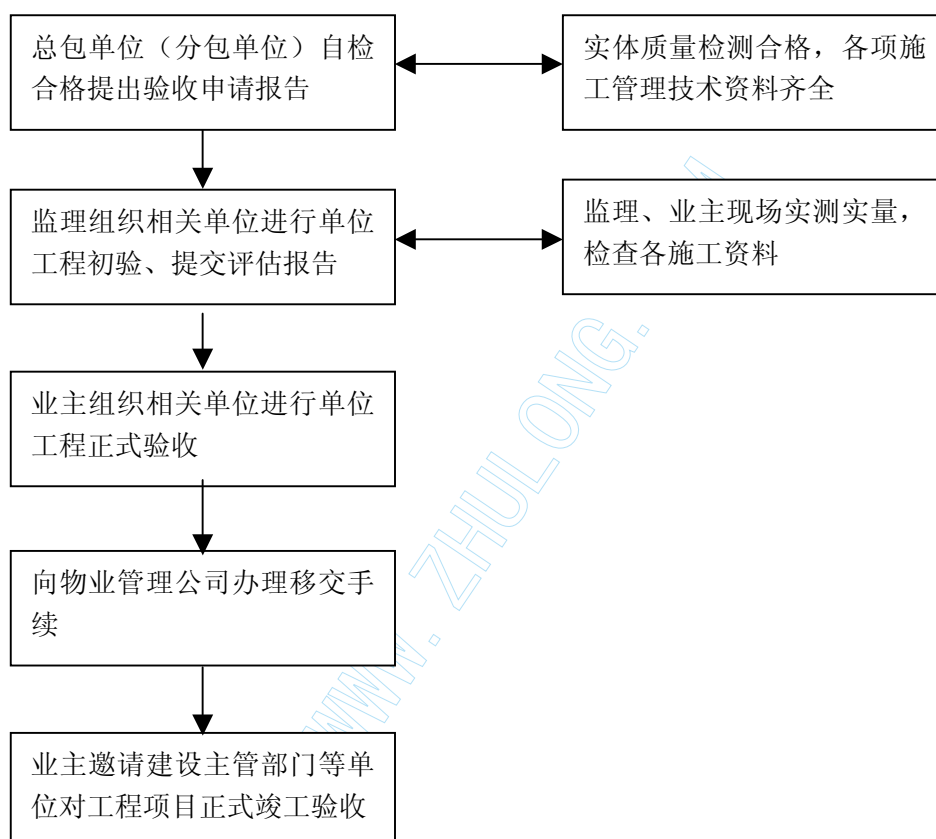
（注：各单位工程为小区一期）

2、验收依据：

批准的设计任务书、扩大初步设计、施工图（设计变更）、施工合同、设备技术说明书和国家现行的施工技术验收规范和标准等。

二、工程验收的工作程序和工作内容

1、工程验收组织工作程序：



2、工作内容：

分为二部分：一是建筑安装工程实体质量的总体核验和专项核验，拟定工程质量等级；二是审查施工单位提供的竣工图与施工质量技术资料。

三、验收人员的组成及工作职责

1、初验验收小组成员和工作职责和时间安排：

组 长：谢明松（负责全面工作）

付组长：刘金初（常务工作兼内业资料） 彭光明（兼实测实量）

成 员：

- 1) 业主方：谢明松（总图、园林、景观、分包单位项目）
 彭光明（土建）
 廖春光（土建、总图）
 朱林次（电气、消防、智能）
 章 彬（给排水、消防、暖通、直饮水、煤气）
 余汇霞（园林）
 刘友平（设备）
 赵 晟（资料）
- 2) 监理方：刘金初（土建）
 王乐农（土建、实测实量）
 陈敏生（土建、内业资料）
 李建苗（土建、实测实量）
 向世成（电气、给排水）
 刘跃楚（消防、智能）
- 3) 施工方：项目经理和主要管理人员参加。

4) 一期单位工程验收时间、责任人安排表：

序号	单位工程名称	初验时间	正式验收时间	施工方责任人	监理方责任人	业主方责任人
1	1-2#栋	5月20日	6月10日	黄凯良	朱平、刘金初	彭光明
2	3-4#栋	5月25日	6月10日	黄凯良	朱平、刘金初	彭光明
3	6-8#栋	6月15日	6月25日	李淑益	陈敏生、刘金初	彭光明
4	9#栋	6月10日	6月15日	黄凯良	朱平、刘金初	彭光明
5	10#栋	6月12日	6月18日	黄凯良	朱平、刘金初	彭光明
6	11#栋	7月10日	7月15日	黄凯良	朱平、刘金初	彭光明
7	会所、地库	5月22日	待定	李淑益	陈敏生、刘金初	彭光明
8	办公楼	4月30日	待定	李淑益	陈敏生、刘金初	彭光明
9	商铺	4月30日	待定	李淑益	陈敏生、刘金初	彭光明
10	室外工程系统	6月25日	待定	师建国	陈敏生、刘金初	谢明松
11	园林景观(部分)	6月25日	待定	邬红伍		谢明松

5) 分部工程责任人一览表:

序号	工程名称	施工单位责任人		监理责任人	业主责任人
1	总图	桂花建筑队	师建国	王乐农	谢明松、廖春光
2	土建	黄花建筑公司	李淑益	王乐农	彭光明
		沙坪建筑公司	黄凯良	朱平	彭光明
3	园林	深圳园建	邬红伍		余汇霞
4	景观	深圳园建	邬红伍		谢明松
5	门窗、幕墙	中航公司	彭金明	王乐农	谢明松
6	涂料	长沙丽饰公司	周涛	李建苗	谢明松
7	建筑给排水	黄花建筑公司	李淑益	向世成	章彬
		沙坪建筑公司	黄凯良	向世成	章彬
8	建筑电气	黄花建筑公司	李淑益	向世成	朱林次
		沙坪建筑公司	黄凯良	向世成	朱林次
9	空调	华誉空调公司	张峰	向世成	章彬
10	电梯	富士达电梯公司	杨程	向世成	谢明松、朱林次
11	建筑智能	中电盾公司	王灵	刘跃楚	朱林次
12	消防	恒宇消防公司	胡钦华	刘跃楚	章彬
13	强电外线安装	长沙市安装公司	陈湘凯	向世成	朱林次
14	直饮水	珠海沃泰克公司	夏友良	向世成	章彬
15	煤气	长沙市煤气公司	陈建军	向世成	章彬
16	护栏	长沙湘铭铁艺厂	张旺民	李建苗	谢明松
17	室内装饰	深圳中建装饰公司	高友国	赵忠	解正
18	入户门、防火门	深圳蓝盾公司	高中林	李建苗	谢明松
19	游泳池安装	深圳戴思乐公司	罗玲	向世成	章彬

2、正式验收委员会成员：

主 任：李文宏

付主任：金胜年 谢新德

成 员：谢明松 刘金初 王建平 解 正 彭光明 章彬

四、各参加验收单位的具体工作要求

1、施工单位主要工作有：

1) 施工单位提请监理、业主初验应具备的条件

①完成施工图、设计变更和合同约定的各项内容；

②能满足使用功能要求，如：水通、电通、各项设备调试运转；

③工程实体质量的自检，观感评定和综合评定，填写检查表格，表格参见湘质监 2001-5、2001-7；

④工程质量控制（保证）资料齐全，填写核查纪录，表格参见湘质监 2001-6；

2) 向监理部提交工程质量技术管理资料；

3) 向业主、监理提交工程验收（初验）申请报告，湘质监 2001-10；

4) 对初验提出的质量问题在规定的时间内整改完成后报监理复查；

5) 签订房屋工程质量保修书，湘质监 2001-9。

2、监理单位主要工作有：

1) 总监组织各专业监理工程师在初验前核验工程实体质量和工程质量保证资料；

2) 组织相关单位对工程进行初验；

3) 复查初验提出的有关质量问题的整改情况；

4) 整理监理工作资料；

5) 向业主提交工程质量评价报告，湘质监 2001-8

3、业主单位（验收委员会）主要工作有：

1) 提交工程竣工验收申请报告，湘质监 2001-11；

2) 组织相关单位进行竣工验收；

3) 核验工程安全、功能检验资料及主要功能抽查记录和工程观感验收评定及工程质量检查验收记录，见湘质监 2001-8、9、10；

4) 编制工程竣工验收报告；

5) 填报工程竣工验收备案表格进行备案；

6) 编制商品房屋住宅工程使用说明书, 见湘质监 2001-14

五、附工程验收情况表: (附表 1)

B、物业接管验收

一、物业接管内容:

1、建筑物本体及住户设施:

- 1) 房屋墙体、地面、门窗施工情况;
- 2) 供水、供电设施;
- 3) 走道、楼梯等各项设施;
- 4) 其它设备、设施。

2、公共设施、设备:

- 1) 给排水系统;
- 2) 电气系统;
- 3) 燃气系统;
- 4) 消防系统;
- 5) 通讯系统;
- 6) 空调系统;
- 7) 保安对讲、监控系统;
- 8) 电梯系统;
- 9) 园林绿化;
- 10) 道路照明系统;
- 11) 管理配套系统 (管理用房、停车场、车棚、垃圾房等)。

3、工程验收合格后的设备文件和设备、设施同意进入使用的相关文件:

- 1) 全套工程竣工图纸 (含小区规划图);
- 2) 机电设备使用说明书;
- 3) 电梯使用许可证;
- 4) 供水、供电的验收记录 (含指标批文);
- 5) 供气系统验收记录 (含批文);
- 6) 消防系统验收证明;
- 7) 与物业管理相关的指标批文;
- 8) 其它资料;
- 9) 资料来源:

工程资料 6 月 30 日前由工程部收集，谢明松负责；

政府资料（对外部分）由营销部收集，解正负责；

产权资料由办公室收集，杨负责；

健康住宅资料由谢明松收集。

二、物业接管验收的条件和时间：

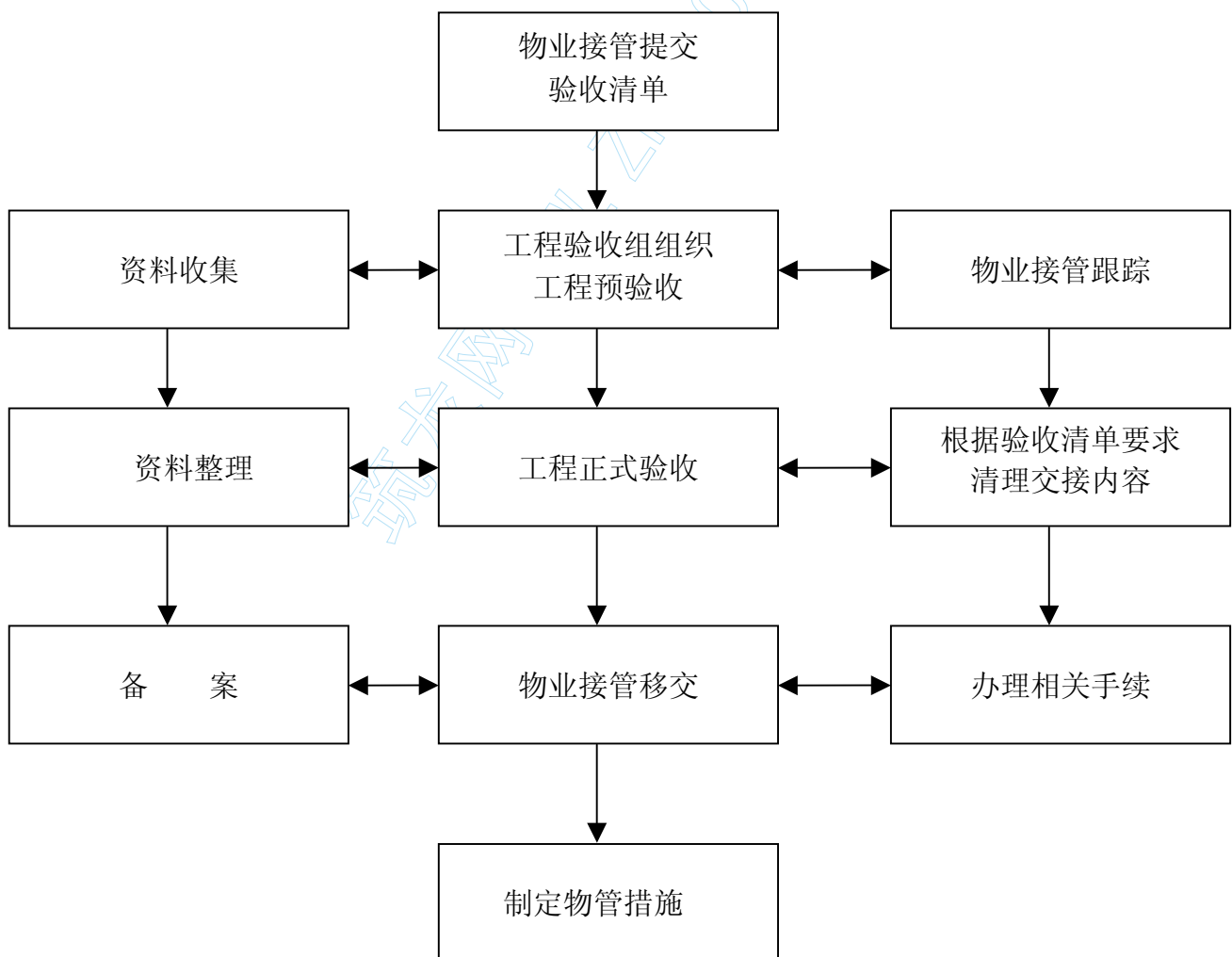
1、必须在工程完工经过工程验收（或设备验收）各方同意投入使用后，方能进入物业接管验收；

2、为配合 2003 年 6 月 30 日入伙前的工作，需提前投入使用的局部或单位工程可根据具体情况报公司提前办理接管验收；

3、根据一期入伙时间和一期工程进度，物业接管验收时间暂定为 5-6 月份。

三、物业接管验收的工作程序和要求：

1、工作程序：



2、房屋及分户（层）设施的验收要求：

1) 房屋本体和分户（层）设施符合设计要求和具备使用条件；

2) 设施项目、数量符合售楼合同、规划建设的规定。

3) 房屋本体和分户设施的质量和使用功能必须符合《房屋接管验收标准》的第 4.5 章的有关规定；

4) 同开发商和保修单位签订有关保修协议，明确保修期限和保修项目；

3、公共设施的验收要求：

1) 公共设施完善，符合小区的规划的记载；

2) 给排水系统、电气系统、照明系统、电梯系统、管理配套设施系统的质量和使用功能应符合《房屋接管验收标准》中第 4.5 章的规定；

3) 对燃气系统，接管小组应索取有关专业公司和监理单位的验收合格证明；

4) 对通讯系统，接管小组应索取有关专业公司和监理单位的验收证明；

5) 消防系统应符合 GBJ16《建筑设计防火规范》的要求并有消防部门检验验收合格证明；

6) 保安设施、对讲系统、电视监控系统的质量和使用功能应符合设计图、说明书及安装合同的有关规定；

7) 园林绿化系统应符合绿化设计方案和绿化保养合同的要求。

四、物业接管验收人员的组成及职责：

1、接管验收小组成员：

组 长：王正义 （负责全面工作）

付组长：谢明松 解 正

成 员：王正义 谢明松 解 正 左新国 罗利国

欧建明 王三壮 陈备兵

2、工作职责：

序号	物业接管内容	交接验收责任人		备注
		工程部	物业部	
一	建筑物本体及住户设施			
1	房屋墙体、地面、门窗施工情况	彭光明、谢明松		
2	供水、供电设施	章彬、朱林次		
3	走道、楼梯等各项设施	谢明松、彭光明		
4	其它设备、设施	章彬、朱林次		
二	公共设施、设备			
1	给排水系统	章彬		
2	电气系统	朱林次		
3	燃气系统	章彬		
4	消防系统	章彬		
5	通讯系统	朱林次		
6	空调系统	章彬		
7	保安对讲、监控系统	朱林次		
8	电梯系统	朱林次		
9	园林绿化	谢明松		
10	道路照明系统	朱林次		
11	管理配套系统（管理用房、停车场、车棚、垃圾房等）	谢明松		
12	资料			

五、物业接管验收组的具体工作要求及措施：

1、核实施工单位提交的竣工图、有关技术资料、设备图纸和说

说明书及政府主管部门的有关批文等文件资料的完整性并进行接收；

2、对各单位工程的质量、使用功能进行检查验收，对不符合验收要求的下达书面《物业验收质量整改通知书》，并在规定的时间内要求施工单位整改完工；对各设备及控制系统进行试运行验收，对不符合相关技术指标未达到验收要求的，下达整改通知书要求设备安装单位及时整改、调试以达到验收要求；

3、房屋及分户（层）设施的验收和公共设施验收工作中，验收责任人将验收情况记录于《房屋及公共设施验收记录表》和《房屋及公共设施清单》，并提交接管小组组长；

4、验收责任人根据《房屋及公共设施验收记录表》，将存在的问题填写《交接问题处理单》责成施工单位限期改正和完善；

5、物业接管小组组长在图纸资料，房屋及分户（分层）设施和公共设施均完成验收后，制作《房屋及公共设施竣工和接管验收交接表》和《物业整体移交验收表》，物业即正式接管；

六、单位工程交接情况表：（附表 2）

亚华置业工程部

亚华项目监理部

2003 年 4 月 16

附表 1

工程验收情况表

序号	项目	质量状况与质量评价	业主单位 责任人	监理单位 责任人	施工单位 责任人	验收主任 或组长	备注
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							

附表 2

单位工程交接情况表

序号	单位工程名称	交接情况	交验责任	接验责任	备注
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					