



闽鄂最受信任验房品牌

杭州曹操验房管理咨询服务服务有限公司

Third party housing inspection report

房屋查验报告

中海环东时代

精装验房

2024-09-21

咨询电话：18072874562



扫一扫咨询验房



业主信息

姓名: 陈**

联系方式: 188****0595

楼盘: 中海环东时代

房间: 1-402

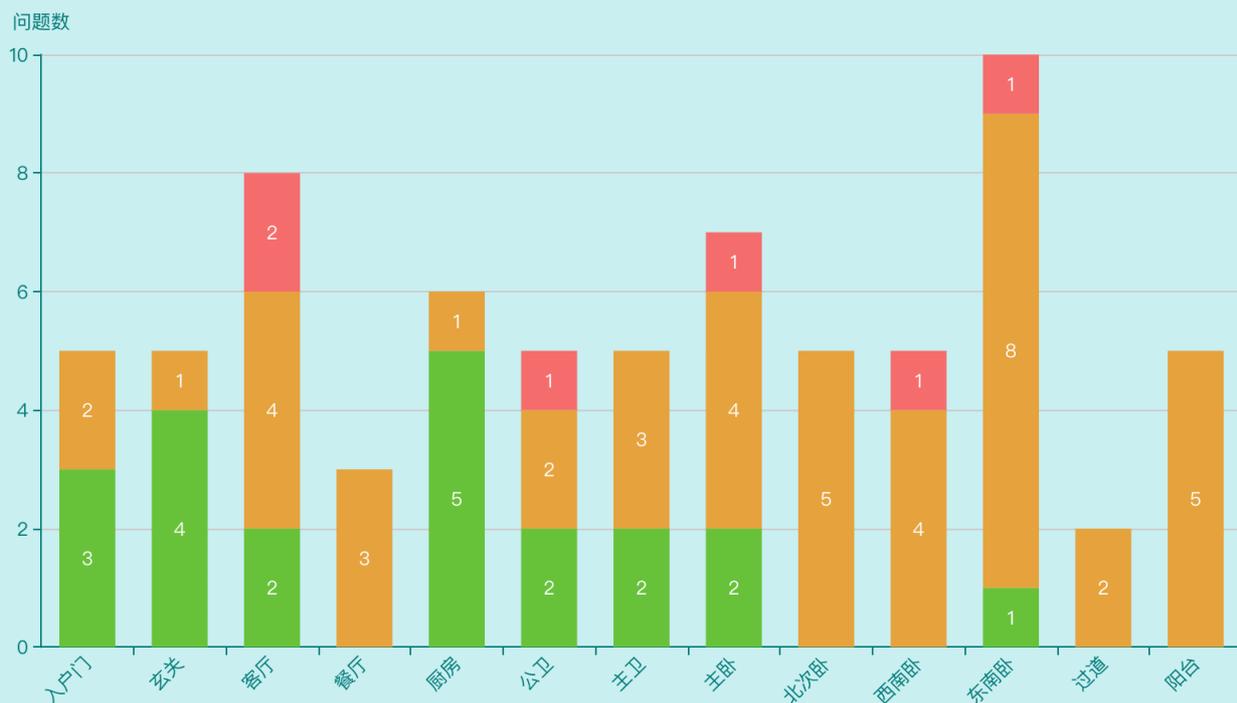
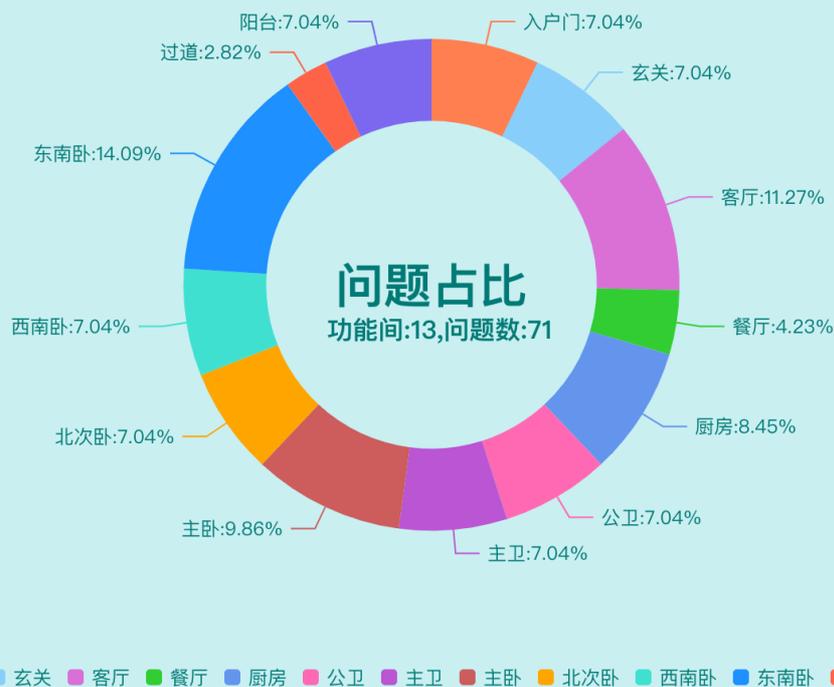
【委托书】：应业主委托，杭州曹操验房管理咨询服务有限公司专业验房师 郭家和 于 2024-09-21 日对该处房屋当前建筑质量进行查验，查验结果如下，所有问题均已在室内相关位置标记。

【业主须知】：因客观查验条件与服务方式、效率限制，本次查验仅对房屋室内可及部分于验房时段进行了客观评估。部分瑕疵会随时间、温度、湿度和人为因素等条件发展而变化(包括但不限于空鼓、面基层裂缝、渗漏水、板材类起伏变形等瑕疵)，本报告是依据相关国家房屋验收规范标准及行业标准对该房屋的观感质量进行专业、客观查验，形成意见和结论，撰写本验房咨询报告。本验房咨询报告仅反映当日房屋查验体现，因整改、装修、时间、人为、查验条件未满足等原因造成的房屋问题及不在查验范围内的问题，曹操验房不承担任何责任。





问题统计



本次查验共计问题: 71个, 其中严重问题: 6个, 中等问题: 44个, 轻微问题: 21个, 其它问题: 0个



问题汇总

#	空间	问题	等级
1	入户门	门扇外右下掉漆	轻微
2		门框右侧底部掉漆	轻微
3		门框外中部掉漆	轻微
4		门框左侧底部变形不平	中等
5		门扇闭合晃动	中等
6	玄关	地砖一处空鼓	中等
7		门洞顶棚涂料粗糙不平	轻微
8		左侧门扇闭合不平	轻微
9		中间门扇闭合大小缝	轻微
10		右侧门扇缺阻尼	轻微
11	客厅	西侧窗框磕碰掉漆	轻微
12		东侧小窗户整体不正	中等
13		东侧窗帘盒不顺直	中等
14		双眼皮造型多处开裂，窗帘盒多处开裂	严重
15		西墙靠北墙布污染	轻微
16		地砖两处空鼓	中等
17		东墙顶棚破损毛边	中等
18		顶棚整体不平	严重
19		餐厅	北墙顶棚破损
20	西墙吊顶开裂		中等

21		地砖两处空鼓	中等
22	厨房	窗户左侧吊柜门扇闭合不平	轻微
23		水槽下右侧地柜门扇闭合不平	轻微
24		南侧地柜门扇闭合不平	轻微
25		南侧地柜开启擦边	轻微
26		南侧踢脚板裂开	中等
27		橱柜台面毛边	轻微
28		公卫	干区马桶周边积水
29	窗洞顶棚开裂		严重
30	门扇内中部破损		中等
31	内门套中部磕碰起皮		轻微
32	外门套左侧上方磕碰		轻微
33	主卫	干区轻微积水	中等
34		门吸吸力小	中等
35		门扇闭合不平起翘	中等
36		淋浴屏把手松动	轻微
37		湿区地漏未收口	轻微
38	主卧	西侧木地板窄版拼接	中等
39		木地板多处拼缝宽	中等
40		顶棚转角多处开裂，窗帘盒底部整体开裂	严重
41		空调出风口收边缝隙大	轻微
42		门扇闭合不平起翘	中等
43		东北墙面顶棚起皮	中等
44		空调回风口收边大小缝	轻微
45	北次卧	门扇闭合，门吸噪音大	中等
46		门扇闭合不平起翘	中等

47		窗洞左上墙布开裂，不平	中等
48		内门套左侧松动	中等
49	西南卧	木地板多处拼缝宽	中等
50		顶棚西北转角开裂	中等
51		南侧木地板窄版拼接	中等
52		窗帘盒底部整体开裂	严重
53		门扇外，门锁上方门扇修补痕迹明显	中等
54		木地板多处拼缝宽	中等
55	东南卧	窗框左外底部磕碰	轻微
56		窗帘盒多处开裂	严重
57		北墙顶棚破损起皮	中等
58		木地板多处拼缝宽	中等
59		窗洞两侧墙布毛边，脱落	中等
60		顶棚涂料不平	中等
61		门吸吸力小	中等
62		门扇外中部侧边破损	中等
63		门扇闭合晃动	中等
64		外门套右侧松动	中等
65	过道	踢脚线松动闪缝	中等
66		地砖两处空鼓	中等
67	阳台	门洞上方东北墙面阴角开裂，漏缝	中等
68		北墙东侧墙砖色差	中等
69		吊柜右侧门扇底部起皮	中等
70		窗洞西侧两处空鼓	中等
71		西侧窗扇整体不正	中等

验房总结

- 1 客厅，东南卧顶棚整体不平
- 2 套内顶棚多处转角开裂，窗帘盒开裂尤其严重
- 3 套内木地板多处拼缝宽，两处窄版拼接
- 4 公卫，主卫干区积水，坡度不够
- 5 套内多处柜子，门扇需调整
- 6 窗玻璃整体污染严重，全部整改完成后，套内需做精保洁



专项项目

- 1、工具展示
- 2、厨房顶部隐蔽工程
- 3、次卫顶部隐蔽工程
- 4、主卫顶部隐蔽工程
- 5、背靠卫生间墙面底部含水量
- 6、等电位查验
- 7、主卫闭水试验
- 8、公卫闭水试验
- 9、拆解强电箱





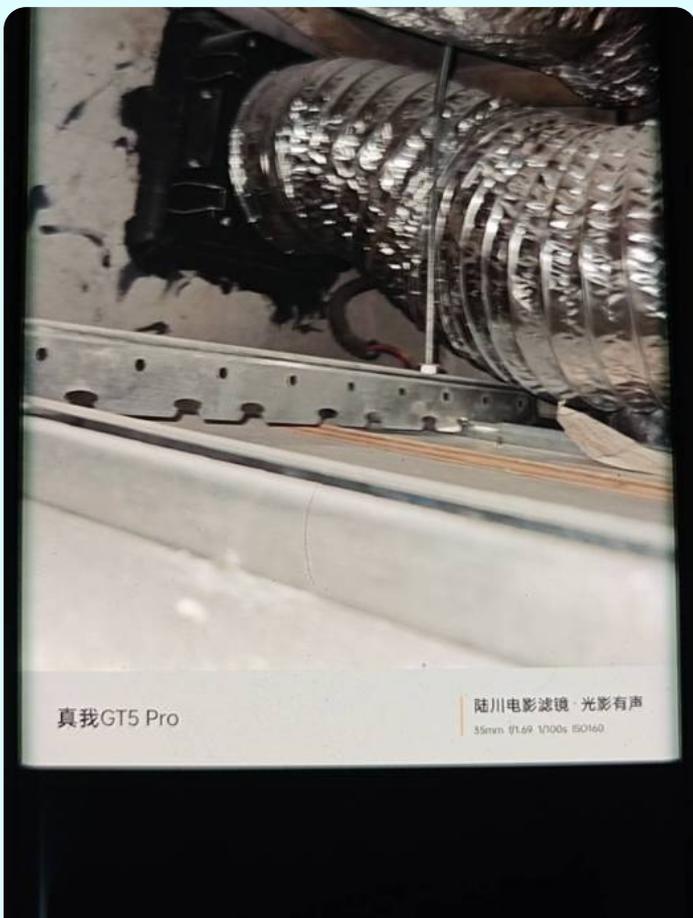
工具展示



真我GT5 Pro

陆川电影滤镜·光影有声
35mm f/1.69 1/61s ISO160

厨房顶部隐蔽工程



真我GT5 Pro

陆川电影滤镜·光影有声
35mm f/1.69 1/100s ISO160

厨房顶部隐蔽工程



真我GT5 Pro

陆川电影滤镜·光影有声
35mm f/1.69 1/81s ISO160

次卫顶部隐蔽工程



次卫顶部隐蔽工程



主卫顶部隐蔽工程



主卫顶部隐蔽工程





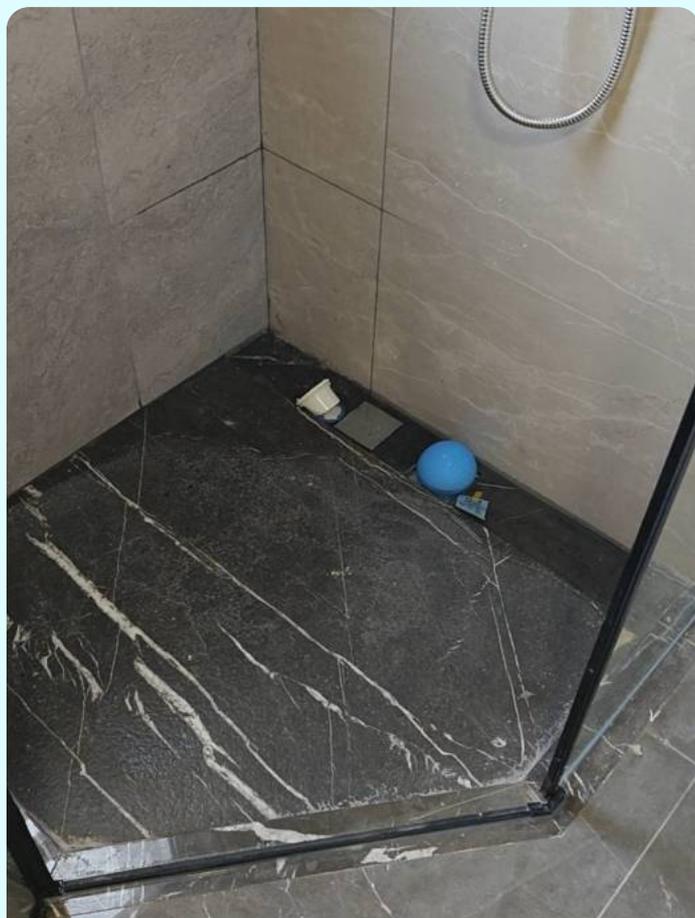
背靠卫生间墙面底部含水量



等电位查验



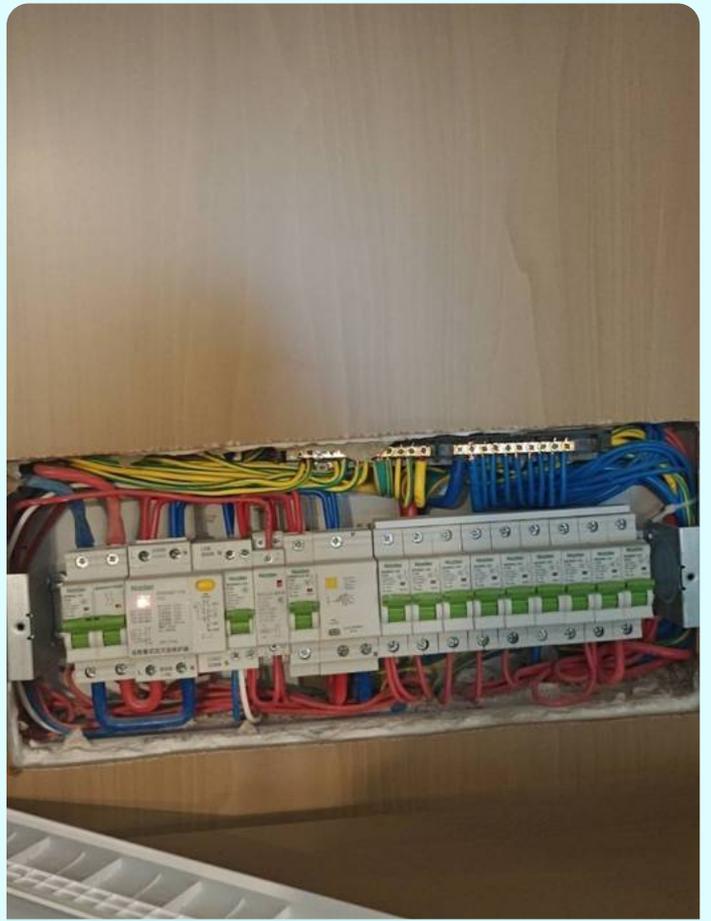
等电位查验



主卫闭水试验



公卫闭水试验



拆解强电箱

入户门

- ★1、门扇外右下掉漆
- ★2、门框右侧底部掉漆
- ★3、门框外中部掉漆
- ★4、门框左侧底部变形不平
- ★5、门扇闭合晃动





轻微

★ 门扇外右下掉漆



轻微

★ 门框右侧底部掉漆



轻微

★ 门框外中部掉漆



中等

★ 门框左侧底部变形不平

中等



★ 门扇闭合晃动

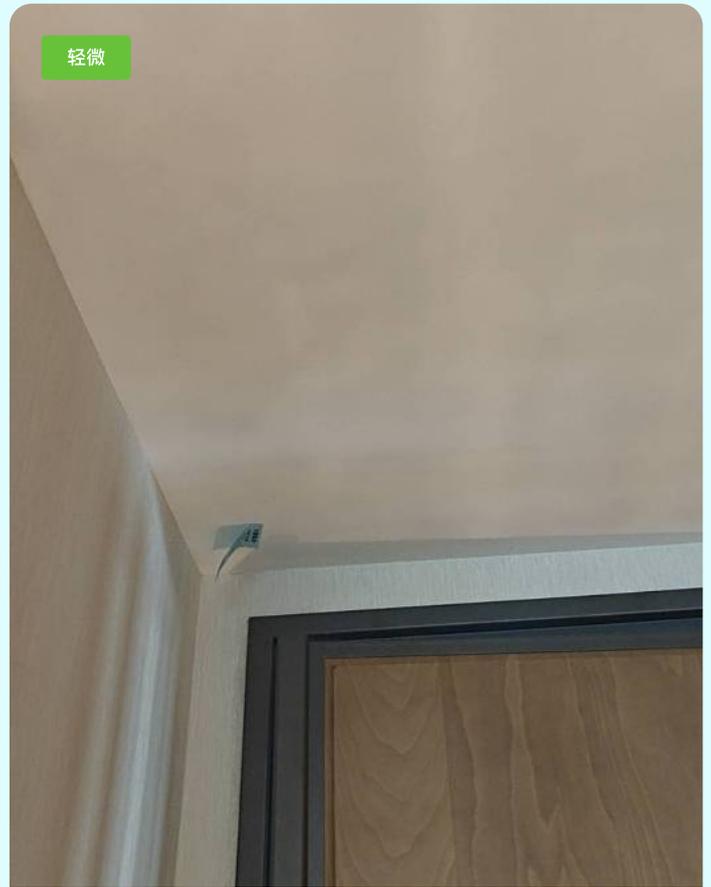
玄关

- ★1、地砖一处空鼓
- ★2、门洞顶棚涂料粗糙不平
- ★3、左侧门扇闭合不平
- ★4、中间门扇闭合大小缝
- ★5、右侧门扇缺阻尼



中等

★ 地砖一处空鼓

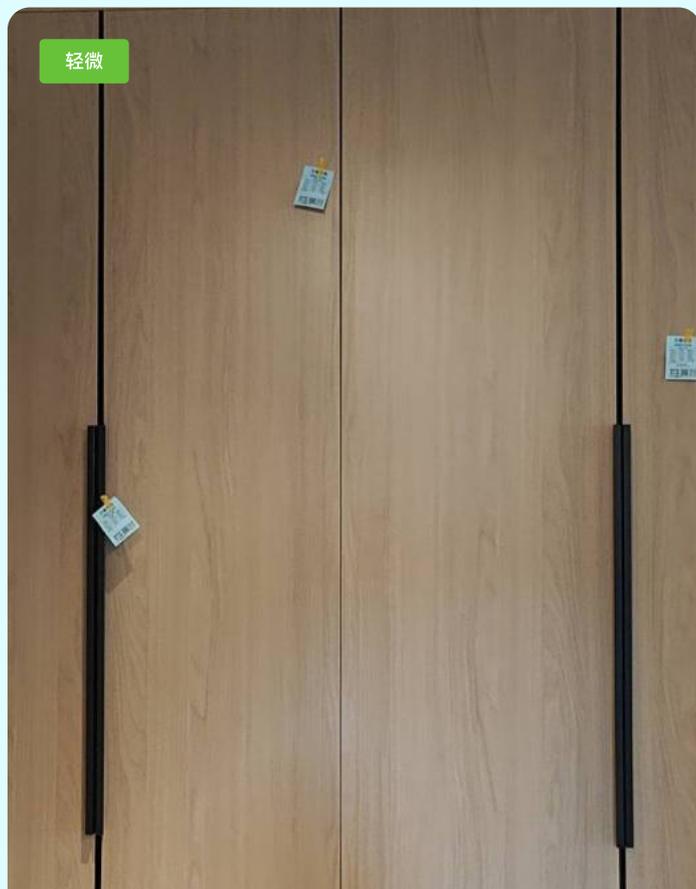


轻微

★ 门洞顶棚涂料粗糙不平



★ 左侧门扇闭合不平



★ 中间门扇闭合大小缝



★ 右侧门扇缺阻尼

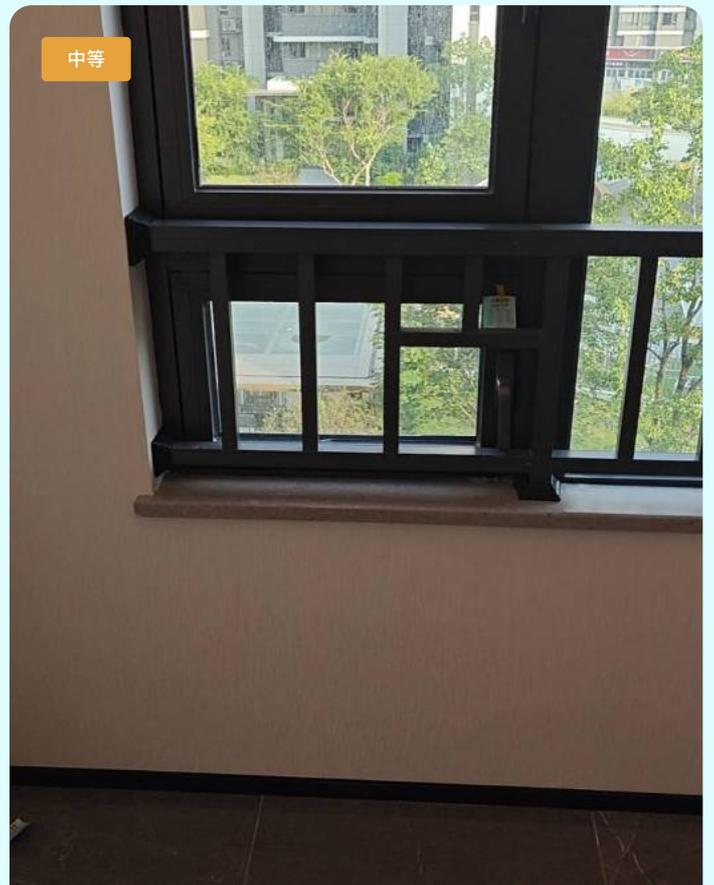
客厅



- ★1、西侧窗框磕碰掉漆
- ★2、东侧小窗户整体不正
- ★3、东侧窗帘盒不顺直
- ★4、双眼皮造型多处开裂，窗帘盒多处开裂
- ★5、西墙靠北墙布污染
- ★6、地砖两处空鼓
- ★7、东墙顶棚破损毛边
- ★8、顶棚整体不平



★ 西侧窗框磕碰掉漆

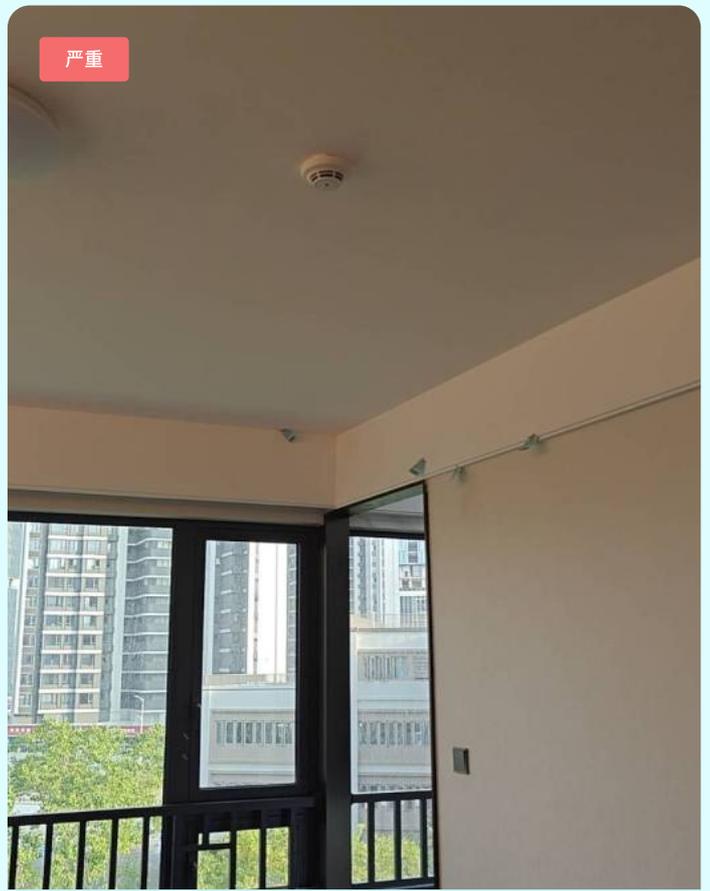


★ 东侧小窗户整体不正



中等

★ 东侧窗帘盒不顺直



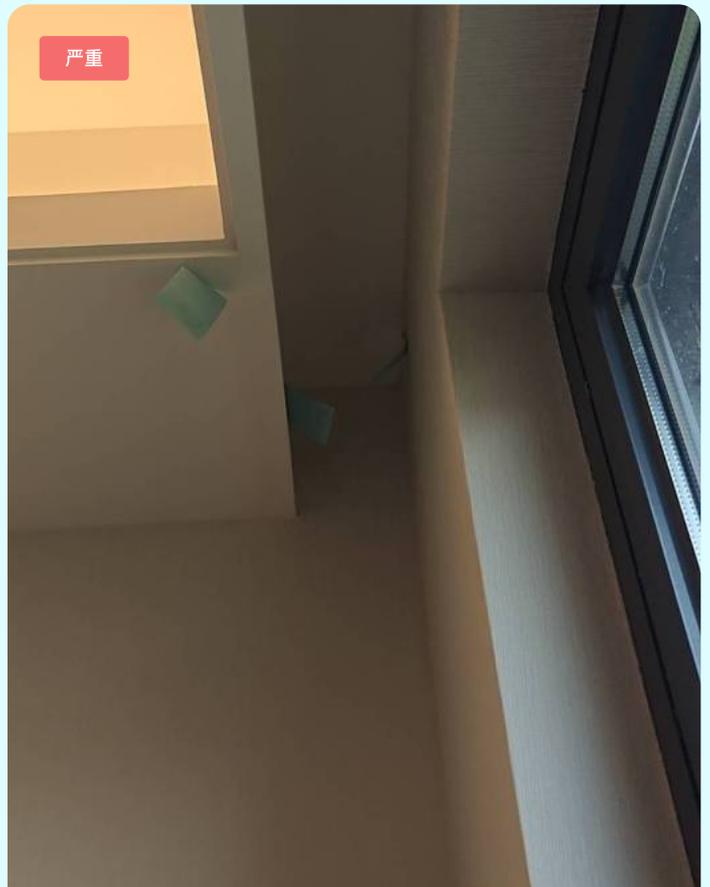
严重

★ 双眼皮造型多处开裂，窗帘盒多处开裂



严重

★ 双眼皮造型多处开裂，窗帘盒多处开裂



严重

★ 双眼皮造型多处开裂，窗帘盒多处开裂

轻微



★ 西墙靠北墙布污染

中等



★ 东墙顶棚破损毛边

严重



★ 顶棚整体不平

餐厅

- ★1、北墙顶棚破损
- ★2、西墙吊顶开裂
- ★3、地砖两处空鼓

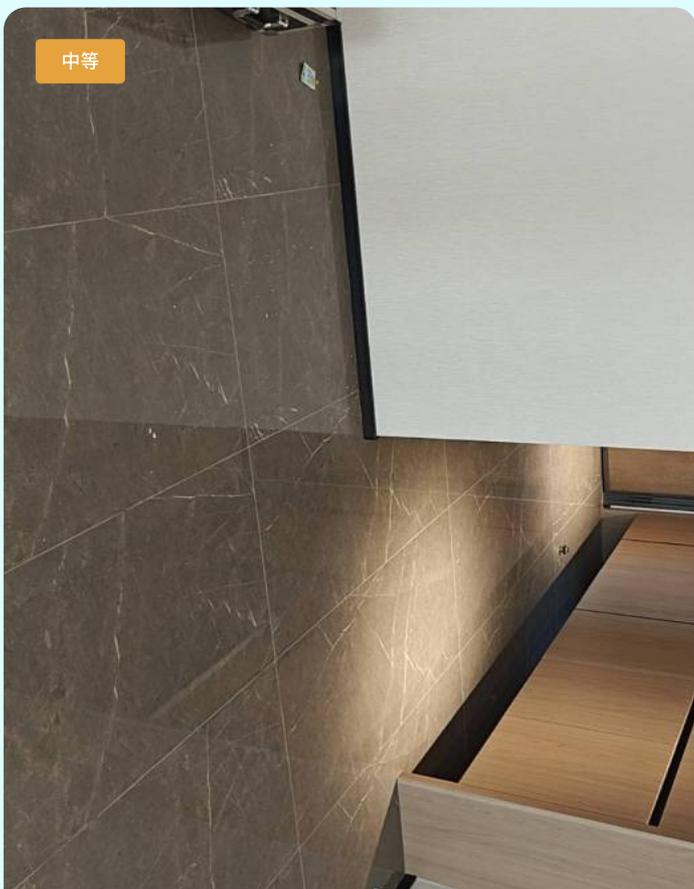


★ 北墙顶棚破损



★ 西墙吊顶开裂

中等



★ 地砖两处空鼓

厨房

- ★1、 窗户左侧吊柜门扇闭合不平
- ★2、 水槽下右侧地柜门扇闭合不平
- ★3、 南侧地柜门扇闭合不平
- ★4、 南侧地柜开启擦边
- ★5、 南侧踢脚板裂开
- ★6、 橱柜台面毛边



★ 窗户左侧吊柜门扇闭合不平



★ 水槽下右侧地柜门扇闭合不平



轻微

★ 南侧地柜门扇闭合不平



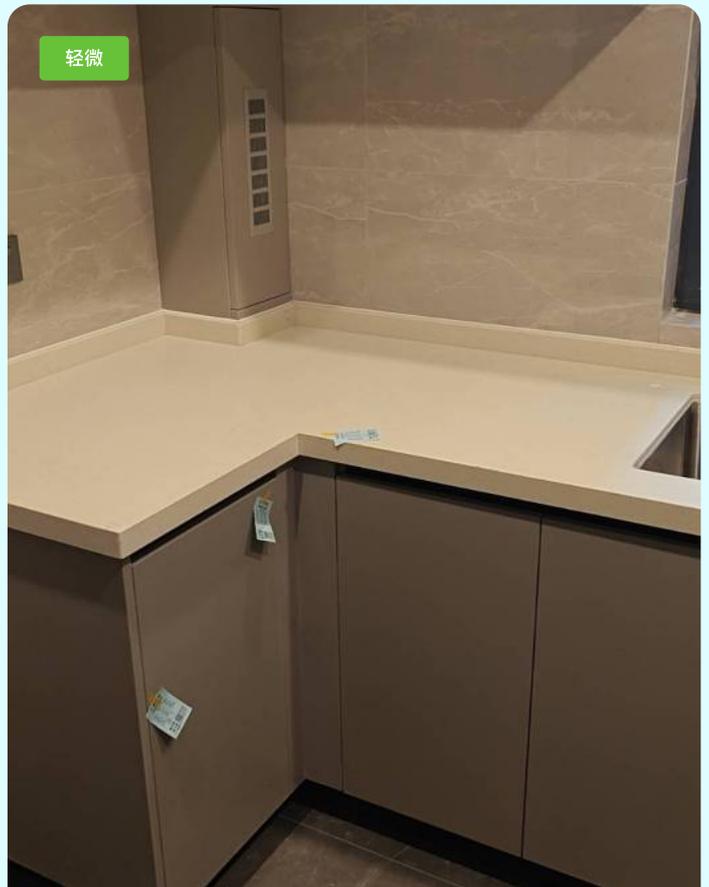
轻微

★ 南侧地柜开启擦边



中等

★ 南侧踢脚板裂开



轻微

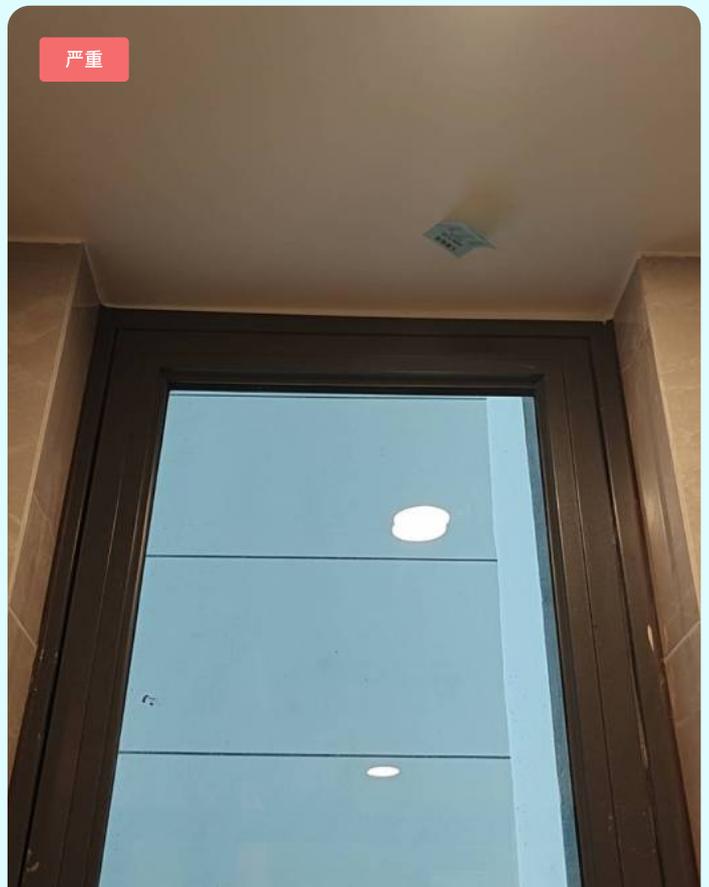
★ 橱柜台面毛边

公卫

- ★1、干区马桶周边积水
- ★2、窗洞顶棚开裂
- ★3、门扇内中部破损
- ★4、内门套中部磕碰起皮
- ★5、外门套左侧上方磕碰



★ 干区马桶周边积水



★ 窗洞顶棚开裂

中等



★ 门扇内中部破损

轻微



★ 内门套中部磕碰起皮

轻微



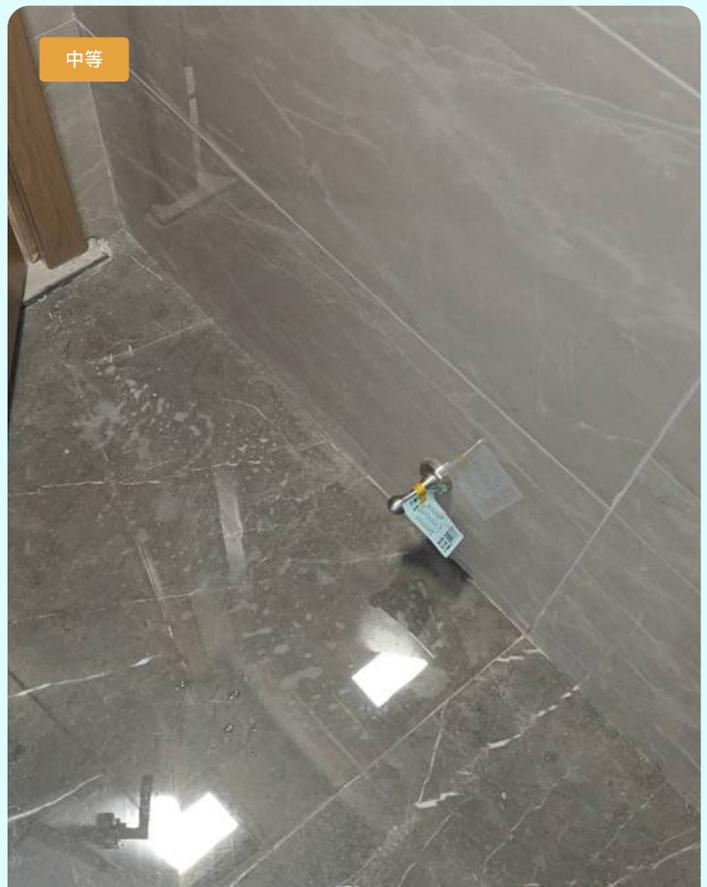
★ 外门套左侧上方磕碰

主卫

- ★1、干区轻微积水
- ★2、门吸吸力小
- ★3、门扇闭合不平起翘
- ★4、淋浴屏把手松动
- ★5、湿区地漏未收口



★ 干区轻微积水



★ 门吸吸力小

中等



★ 门扇闭合不平起翘

轻微



★ 淋浴屏把手松动

轻微



★ 湿区地漏未收口

主卧



- ★1、西侧木地板窄版拼接
- ★2、木地板多处拼缝宽
- ★3、顶棚转角多处开裂，窗帘盒底部整体开裂
- ★4、空调出风口收边缝隙大
- ★5、门扇闭合不平起翘
- ★6、东北墙面顶棚起皮
- ★7、空调回风口收边大小缝



中等

★ 西侧木地板窄版拼接



中等

★ 木地板多处拼缝宽



中等

★ 木地板多处拼缝宽



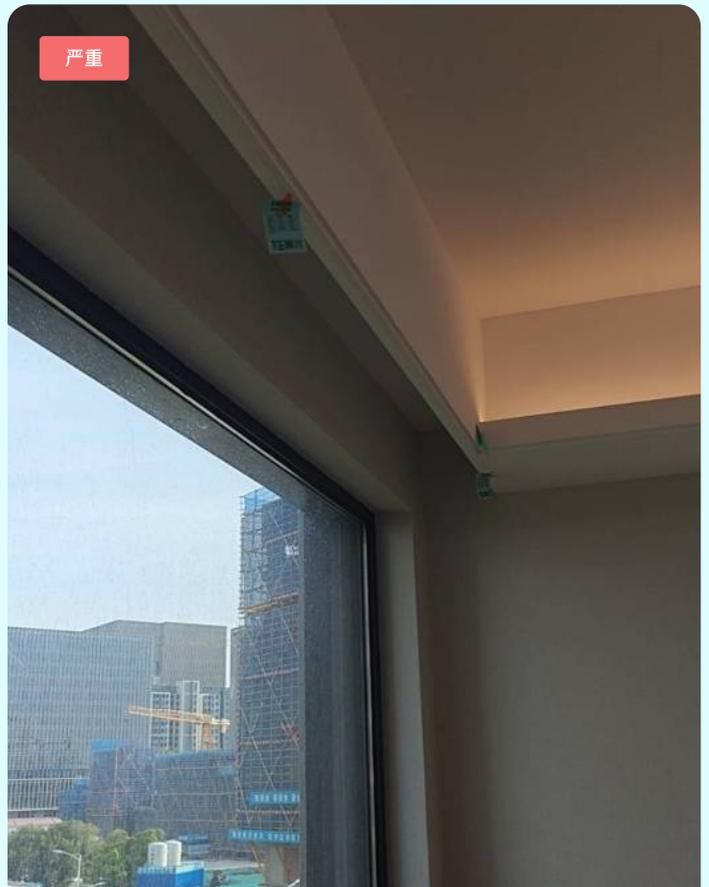
严重

★ 顶棚转角多处开裂，窗帘盒底部整体开裂



严重

★ 顶棚转角多处开裂，窗帘盒底部整体开裂



严重

★ 顶棚转角多处开裂，窗帘盒底部整体开裂



轻微

★ 空调出风口收边缝隙大



中等

★ 门扇闭合不平起翘



中等

★ 东北墙面顶棚起皮

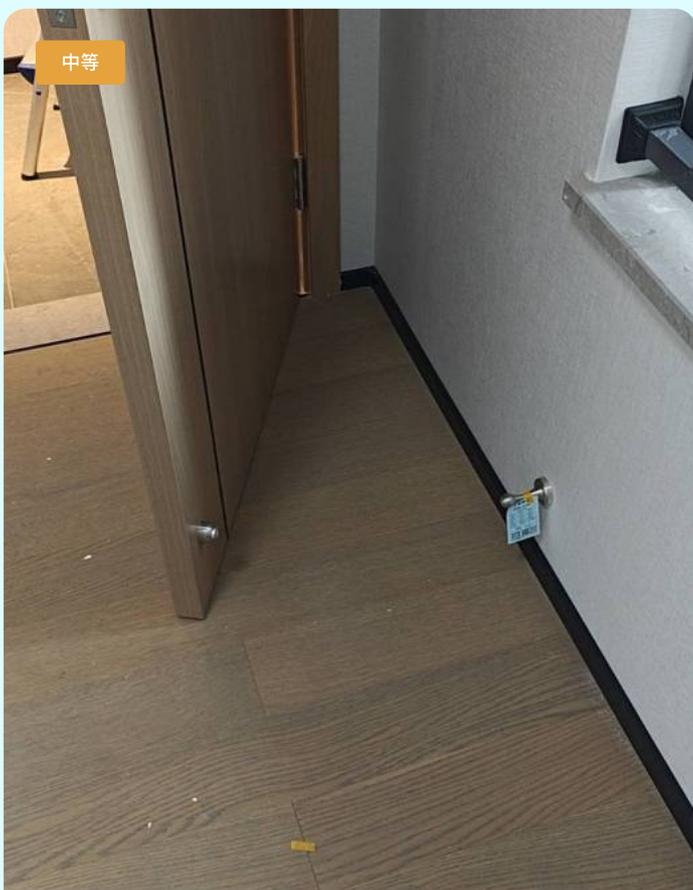


轻微

★ 空调回风口收边大小缝

北次卧

- ★1、门扇闭合，门吸噪音大
- ★2、门扇闭合不平起翘
- ★3、窗洞左上墙布开裂，不平
- ★4、内门套左侧松动
- ★5、木地板多处拼缝宽



★ 门扇闭合，门吸噪音大



★ 门扇闭合不平起翘

中等



★ 窗洞左上墙布开裂，不平

中等



★ 内门套左侧松动

中等



★ 木地板多处拼缝宽

西南卧

- ★1、顶棚西北转角开裂
- ★2、南侧木地板窄版拼接
- ★3、窗帘盒底部整体开裂
- ★4、门扇外，门锁上方门扇修补痕迹明显
- ★5、木地板多处拼缝宽



★ 顶棚西北转角开裂



★ 南侧木地板窄版拼接

严重



★ 窗帘盒底部整体开裂

中等



★ 门扇外，门锁上方门扇修补痕迹明显

中等



★ 木地板多处拼缝宽

东南卧



- ★1、窗框左外底部磕碰
- ★2、窗帘盒多处开裂
- ★3、北墙顶棚破损起皮
- ★4、木地板多处拼缝宽
- ★5、窗洞两侧墙布毛边，脱落
- ★6、顶棚涂料不平
- ★7、门吸吸力小
- ★8、门扇外中部侧边破损
- ★9、门扇闭合晃动
- ★10、外门套右侧松动



★ 窗框左外底部磕碰



★ 窗帘盒多处开裂

严重



★ 窗帘盒多处开裂

严重



★ 窗帘盒多处开裂

中等



★ 北墙顶棚破损起皮

中等



★ 木地板多处拼缝宽

中等



★ 窗洞两侧墙布毛边，脱落

中等



★ 窗洞两侧墙布毛边，脱落

中等



★ 顶棚涂料不平

中等



★ 门吸吸力小



★ 门扇外中部侧边破损



★ 门扇闭合晃动



★ 外门套右侧松动

过道

★1、踢脚线松动闪缝

★2、地砖两处空鼓



中等

★ 踢脚线松动闪缝



中等

★ 地砖两处空鼓

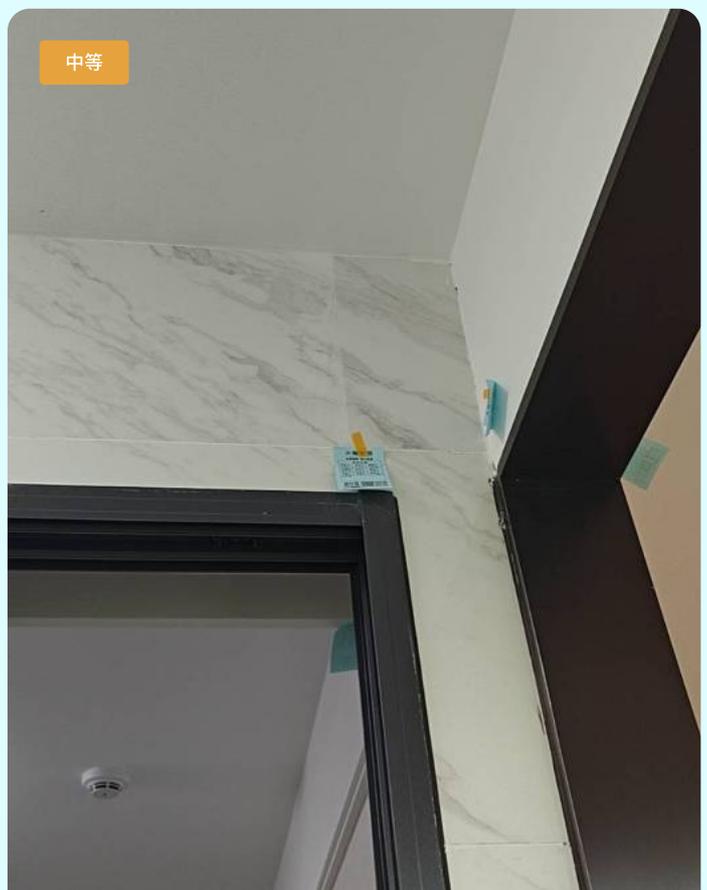
阳台

- ★1、门洞上方东北墙面阴角开裂，漏缝
- ★2、北墙东侧墙砖色差
- ★3、吊柜右侧门扇底部起皮
- ★4、窗洞西侧两处空鼓
- ★5、西侧窗扇整体不正



中等

- ★ 门洞上方东北墙面阴角开裂，漏缝



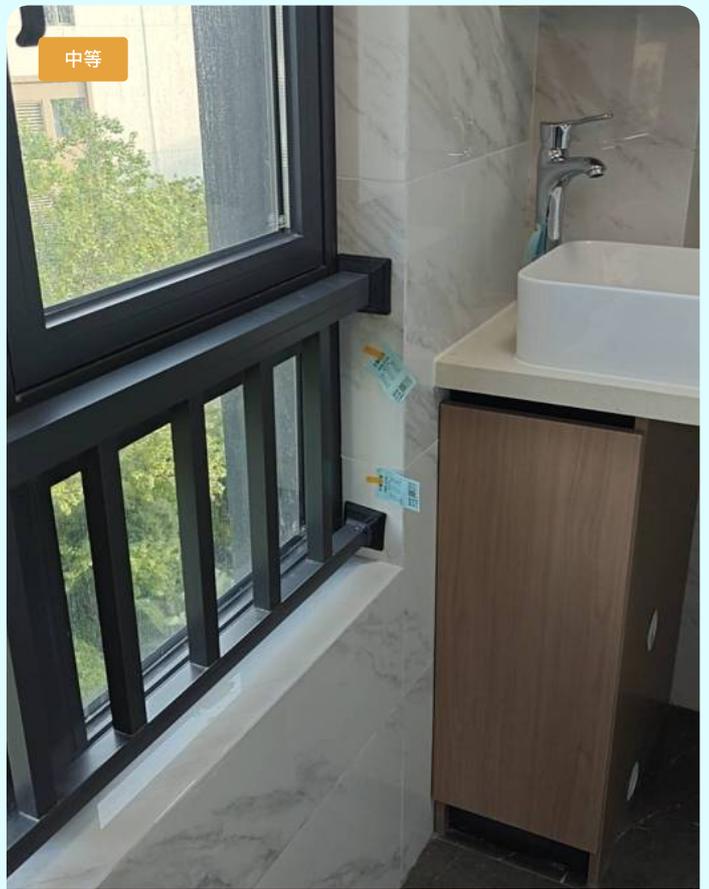
中等

- ★ 北墙东侧墙砖色差



中等

★ 吊柜右侧门扇底部起皮



中等

★ 窗洞西侧两处空鼓



中等

★ 西侧窗扇整体不正

精装房共性整改建议

1. 淋浴间门扇关闭不严：需重新调整淋浴屏安装位置，确保日常使用中能正常关闭，起到挡水效果。
2. 墙面裂纹：应铲除开裂处腻子至基层，重新进行抗裂处理，如有必要，使用抗裂剂和纱布加强处理后重新粉刷。
3. 门套线脱落：重新固定门套线，确保其稳定性和耐久性。
4. 墙砖空鼓：对于空鼓墙砖，应打掉重铺或进行灌浆处理，以防止砖块脱落。
5. 外墙油漆修补明显：应重新涂刷外墙，确保颜色一致性，避免色差。
6. 入户门门槛石缺门扇侧栓孔：使用合适工具开孔，确保门扇能稳定关闭。
7. 木地板划痕、擦伤：轻微划痕可补漆处理，严重擦伤需更换地板。
8. 墙面、天花刷漆粗糙：重新打磨墙面与天花，清扫打磨灰尘后重新粉刷。
9. 壁柜门扇铰链松动：重新调整并拧紧铰链螺丝，确保门扇稳定。
10. 铝合金门泄水口堵塞：清理堵塞物，必要时重新设计泄水口位置。
11. 窗台石修补明显：重新修补并进行镜面处理，确保外观一致性。
12. 天花射灯不亮：更换损坏的灯泡，确保照明功能。
13. 门框防撞条破损：更换新的防撞条，以保护门扇。
14. 铝合金窗关闭困难、异响：上油或调整铰链，确保窗户顺畅关闭。
15. 墙身阴角不顺直：重新补灰、打磨，保证阴角顺直，满足标准要求。
16. 外墙油漆发黄：重新打磨和粉刷，恢复墙面美观。
17. 铝合金窗缺护栏：安装护栏，提高安全性。
18. 缺空调孔洞：重新钻孔并确保安装合适。
19. 天花水迹：重新进行防水处理，防止水迹影响楼板使用寿命。
20. 淋浴间漏水：调整淋浴屏位置并打胶密封，确保不漏水。
21. 插座处油漆污染：由施工方清理，恢复插座清洁。
22. 油漆打磨不平整：重新打磨上漆，保证墙面平滑。
23. 天花吊顶裂纹：割开裂纹，使用石膏嵌缝，贴布带后重新粉刷。
24. 窗台石底部收口不严：使用腻子粉填补并重新油漆，确保收口严密。
25. 木地板松动：重新找平地面基层后铺装，或更换起拱地板。
26. 门扇无法关闭：调整合页位置，确保门扇正常使用。

27. 水龙头接口漏水：重新安装水龙头，必要时凿开墙面重新连接给水管。
28. 墙面刷漆粗糙：重新打磨墙面后粉刷。
29. 阳台插座缺防水盖：安装防水盖，提高安全性。
30. 外墙砖空鼓：砸掉空鼓墙砖后重新铺设。
31. 墙体拼接处开裂：重新开槽、补抗裂带后进行修补。
32. 线管走线不到位：调整走线，确保后期易于整改。
33. 卫生间等防水工艺：按照规范要求施工，确保防水效果。
34. 窗洞外侧无滴水槽：重新开设滴水槽并涂刷防水漆。
35. 洁柜底板发霉：更换洁柜底板，防止霉菌扩散。
36. 地面面层与下一层的结合不牢固：清除起砂层后重做地面，或使用处理剂进行修复。
37. 公卫马桶侧插座无防水盖：使用白板封住并打胶，必要时移动马桶或更改电线线路。
38. 洗菜盆生锈：清洁洗菜盆，避免接触腐蚀性物质。
39. 铝合金门缺泄水口：开泄水口并刷漆作美观处理。
40. 门扇安装不正：重新调整门扇或门框合页位置。
41. 门锁外露：重新安装门扇或填满空隙后重新粉刷。
42. 柜门缺钉：安装确实的螺丝，防止柜门松动。

上述整改建议均应遵循《建筑装饰装修工程质量验收标准》(GB 50210)的相关要求，以确保精装修房屋的质量满足安全和使用标准。

关于面积的测量：

- 1、验房测量的面积仅供大家购买家具参考作用!量的是套内不包含墙体的实测面积，都会有少许误差哦，解释权归本司所有。
- 2、参照标准：《住宅设计规范》(GB50096-2011)规定：使用面积房间实际能使用的面积，不包括墙，柱等结构构造的面积(露台、地下室不计入使用面积，半封闭阳台只计算一半面积)。
- 3、房屋面积测量机构：当地房产局测绘大队、勘测院所属的房产测量所、测绘局，国家资源管理局。

常见性标准规范

以现行住宅相关质量及设计规范为准绳进行查验，参考常用检测依据如下：

- 1、 购房合同
- 2、 住宅设计规范 GB50096-2011等；
- 3、 住宅建筑规范 GB50368-2005等；
- 4、 民用建筑设计通则 GB50352-2019；
- 5、 地下防水工程质量验收规范 GB50352-2019；
- 6、 混凝土结构工程施工质量验收规范 GB50204-2015；
- 7、 建筑工程地面施工质量验收规范 GB50209-2010；
- 8、 砌体工程施工质量验收规范 GB50203-2011；
- 9、 屋面工程质量验收规范 GB50207-2012；
- 10、 房产测量规范 GB/T17986.1-2000、GB/T17986.2-2000；
- 11、 建筑装饰装修工程质量验收规范 GB50210-2018；
- 12、 住宅装饰装修工程施工规范 GB50327-2001；
- 13、 建筑电气工程施工质量验收规范 GB50303-2015；
- 14、 建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范 GB50242-2002；
- 15、 通风与空调工程施工质量验收规范 GB50243-2016；
- 16、 建筑工程施工质量验收统一标准 GB50300-2013；
- 17、 建筑设计防火规范 GB50016-2014（2018年版）；
- 18、 建筑物防雷设计规范 GB50057-2010；
- 19、 建筑玻璃应用技术规程 JGJ113-2015；
- 20、 夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准 JGJ75-2010；
- 21、 建筑节能工程施工质量验收规范 GB50411-2019；
- 22、 民用建筑隔声设计规范 GB50118-2010；
- 23、 住宅工程质量通病防治导则（参见地方法规）。
- 24、 住宅工程分户质量检验技术规程DB33/T1140-2017。