

现场验收与质保告知函

致：K锦一私宅设计公司（实际负责主体以以下填写及签章为准）

为完成本别墅竣工交付，请贵单位携带合同、技术资料及有权确认整改和保修事项的人员到场，逐空间、逐设备核验并如实填写本函及附件。未检测、未完工或资料不足的项目不得填写“通过”。

一 基本信息及验收安排

业主姓名：_____ 联系电话：_____

项目完整地址：_____

原合同名称及编号：_____ 本函编号：_____

现场验收时间：____年__月__日__时 地点：本项目现场

资料提交及本函回填截止：____年__月__日__时

单位工商全称：_____

统一社会信用代码：_____ 通讯地址：_____

授权代表及职务：_____ 电话：_____

售后负责人及电话：_____ 备用负责人及电话：_____

二 本单位范围及交叉责任

设计配合及实际承包的拆改、泥水、防水、水电、吊顶、涂饰、安装收口等；每项以合同、签证及本函书面确认的范围为准。设计方与施工方如不是同一主体，应分别列明并签章。

实际承担：☐供货 ☐设计 ☐施工 / 安装 ☐调试 ☐维保 ☐其他_____

合同范围及排除项附件编号：_____；各分包 / 安装主体：_____

须列清施工总包、各分包及业主直采项目。门窗洞口与塞缝防水、瓷砖铺贴与空鼓处理、卫浴连接、设备穿墙及冷凝水排水、屋顶与园林防水排水等接口，应写明实施方和牵头人，不得笼统写“其他公司负责”。

三 填报和验收规则

- 1. 本函覆盖所列40个空间，不按口头“5层”概括省略夹层、楼顶及园林。每一行必须填写本单位具体项目或设备编号；无承包内容的填“不适用”并说明理由，由业主确认。
- 2. 验收依据为合同及确认图、适用强制性标准和对应产品说明书；专业检测应记录方法、部位、数值、单位、时间和证据编号。厂家自检不能替代依法需要的专业检验。
- 3. 每个空间结论只选通过、不通过、待验或不适用；未完工、无法检测或缺资料均列待验。任何缺陷进入整改记录，复验签认前不得改为通过。
- 4. 本函通知部分由业主发出；新增保修、维修时限及费用等约定须双方签章确认后，作为原合同补充文件。仅收函、到场或盖收件章不表示接受新增条款。

业主发出签字：_____ 日期：_____

单位收函人：_____ 日期：_____（仅确认收到通知）

专项验收与资料移交

单位：K锦一私宅设计公司 合同 / 本函编号：_____

适用标准名称、版本及条款 / 确认图号：_____

逐项填结论并引用空间号、设备号和报告号。多台设备或多处测试须另附逐点原始记录，不能用一个勾代表全部。

项目	本单位必须核验的内容	结果及证据编号
1 拆改与承重安全	核对改造图、审批或专业设计资料（如适用）；检查承重构件、开洞、新增荷载及裂缝。涉及结构疑点须专项核查，不能凭外观签合格。	结论：_____ 空间 / 设备：_____ 记录号：_____
2 防水与渗漏	厨房、各卫生间、洗衣房、露台、屋顶及地下空间按实际防水范围检查；提供隐蔽记录及按适用标准实施的蓄水、淋水等试验记录。	结论：_____ 空间 / 设备：_____ 记录号：_____
3 给排水与排污	记录试压压力、时长及结果；逐点通水、满水排放、存水弯、防臭、坡度、地漏与检修口；地下排污泵、止回与报警如有须联测。	结论：_____ 空间 / 设备：_____ 记录号：_____
4 强弱电与用电安全	回路标识、线缆规格与保护匹配、接地、绝缘、漏电保护及卫生间等电位由专业人员实测；交付配电回路及隐蔽线路图。	结论：_____ 空间 / 设备：_____ 记录号：_____
5 墙地砖与基层	逐区核对铺贴范围、空鼓、裂纹、平整度、接缝及湿区排水坡度；记录检测部位和结果，材料问题与施工问题分开认定。	结论：_____ 空间 / 设备：_____ 记录号：_____
6 吊顶与涂饰	检查吊顶固定、检修口、开裂、起皮、污染、色差及收口；隐蔽固定无法核实的须补证，不以表面完好代替。	结论：_____ 空间 / 设备：_____ 记录号：_____
7 楼梯栏杆及户外	检查栏杆扶手固定、防护及照明；楼顶花园与园林核查新增荷载依据、防水、排水溢流、室外电气和防绊跌。	结论：_____ 空间 / 设备：_____ 记录号：_____
8 移交与综合联验	设备与装修接口联验；提交竣工图、隐蔽照片、测试记录、材料清单、钥匙及使用禁忌；室内环境检测如属合同或规范要求须交报告。	结论：_____ 空间 / 设备：_____ 记录号：_____

资料移交清单

竣工图及变更签证；隐蔽验收与照片；水电及防水测试原始记录；材料合格资料；专业分包名单与联系方式；保修书；室内环境报告（适用时）。

已交资料名称及编号：_____

缺失资料 / 补交负责人 / 截止日期：_____

单位验收人：_____ 业主 / 授权验收人：_____ 日期：_____

分项质保期限与有效凭证

单位：K锦一私宅设计公司 合同 / 本函编号：_____

每行须写明保修范围、期限、起止日、承责单位及凭证。起算按适用法律和合同确定；未验收项目写“待验收”，不得倒签。多型号或期限不同的部件应另附分项清单，不能混填。

项目及型号范围	期限及起止日期	承责方及凭证编号
装修及装饰施工 型号 / 范围：_____	期限：____年 / 月 起：____年__月__日 止：____年__月__日	承责方：_____ 凭证号：_____
给排水及电气管线 型号 / 范围：_____	期限：____年 / 月 起：____年__月__日 止：____年__月__日	承责方：_____ 凭证号：_____
设备安装及收口 型号 / 范围：_____	期限：____年 / 月 起：____年__月__日 止：____年__月__日	承责方：_____ 凭证号：_____
有防水要求部位防渗漏 型号 / 范围：_____	期限：____年 / 月 起：____年__月__日 止：____年__月__日	承责方：_____ 凭证号：_____
屋面及露台防水（如承包） 型号 / 范围：_____	期限：____年 / 月 起：____年__月__日 止：____年__月__日	承责方：_____ 凭证号：_____
其他承包工程 型号 / 范围：_____	期限：____年 / 月 起：____年__月__日 止：____年__月__日	承责方：_____ 凭证号：_____

工程保修在正常使用条件下按适用法规执行：住宅室内装饰装修工程最低2年，有防水要求的厨房、卫生间和外墙面防渗漏最低5年，自竣工验收合格之日起计算。属于建设工程质量管理条例适用范围的屋面防水等按该条例执行；合同有更长承诺的保留。

厂家保修与本单位承诺衔接

厂家期限已提前起算的，填厂家起止日及剩余期限，不得冒充重新起算。厂家剩余保修与本单位承诺不一致时，本单位补足的服务、费用和期限：_____

凭证附件应载明品牌型号、序列号或批次、购货和验收日期、保修条款及有效联系渠道。除本表明确列明外，本单位不得仅以厂家拒保免除自身依法或依约应承担的责任。

保修内免费内容：☐上门 ☐检测 ☐人工 ☐配件 ☐运输 ☐拆装 ☐必要恢复

未勾选内容及收费依据：_____

耗材、正常保养与排除情形逐项列明：_____

保外上门 / 检测 / 人工标准及备件计价附件：_____；收费维修须先报价，经业主确认后实施。

确认：本表不降低适用的法定最低保障及原合同较长承诺；因质量缺陷产生的合理必要费用和损失，按责任及法律、有效约定承担。

报修时限与问题处理约定

以下为业主提出的服务约定，不作为法定统一时限表述。单位接受或修改后由双方签章；未明确修改的，按下表约定执行。

问题等级	建议服务时限	双方修改约定
紧急险情 漏水扩大、漏电、坠落等	全天受理；接报后30分钟内回应，2小时内专业人员到场，4小时内完成可行的临时止损。永久修复另列具体截止日。	☐ 接受 修改：_____
一般故障 影响使用但无紧急险情	接报后2小时内回应，24小时内到场，72小时内修复；需订制配件的，24小时内提供书面计划，原则上7日内修复。	☐ 接受 修改：_____
外观及非急缺陷	接报后1个自然日内回应，3个自然日内到场，7个自然日内修复。	☐ 接受 修改：_____

本表时限从指定电话、微信或邮箱任一渠道可证明接报时起算，小时连续计算，日指自然日。特殊配件延期必须书面说明原因、临时保障和最终日期，经业主确认；不得单方无限延期。

指定电话：_____ 微信：_____ 邮箱：_____

处理程序及费用责任

1. 业主记录报修时间、位置、现象和照片；单位登记工单，回复负责人和到场时间。紧急时先采取安全隔离与合理止损，电气、燃气和电梯救援由专业人员处理。
2. 到场后形成书面原因分析、责任意见、维修方案和时限。多方接口问题由本单位组织相关责任方联合排查，不得要求业主自行逐家证明责任后才受理。
3. 保修范围内因本单位质量或安装缺陷导致的问题，由本单位承担检测、人工、配件、运输、拆装及必要恢复费用。损坏其他成品或造成其他损失的，按查明责任承担合理必要费用及依法应赔损失。
4. 对原因有争议，先保存照片、旧件和测试记录，双方共同选择具备相应能力或资质的第三方核查；检测费用先由_____垫付，最终依责任承担，不能因争议拖延紧急止损。
5. 无正当理由超期，业主书面催告并给予合理期限后仍不处理，或紧急情况下不能等待时，可委托具备相应能力的第三方实施必要维修并保留费用证据，依责任追偿；不当然导致其他无关项目失保。
6. 修复后按原验收要求复验，交付维修记录及更换部件清单。约定：受影响项目保修期顺延实际停用天数；更换部件自复验合格起保修12个月与原剩余期限取较长者，更有利的适用规定及承诺保留。
7. 本函不构成尾款结清、扣款或免责证明；款项依原合同及另行有效约定处理。争议先协商，不能解决时依原合同有效争议条款及法定途径处理。

逐空间验收记录 一

单位：K锦一私宅设计公司 验收日期：_____

结论填写：通过 / 不通过 / 待验 / 不适用。一个空间存在任何待处理项时，不得整体填通过。“不适用”须写明本单位无项目；隐蔽管线等也应核实。

序号及楼层	空间	项目 / 设备编号 无项目写明原因	结论	证据 / 缺陷号
01 负一层	车库	_____	_____	_____
02 负一层	操作间	_____	_____	_____
03 负一层	负一入户	_____	_____	_____
04 负一层	入户玄关	_____	_____	_____
05 负一层	电梯厅	_____	_____	_____
06 负一层	过厅	_____	_____	_____
07 负一层	茶室	_____	_____	_____
08 负一层	公共卫生间	_____	_____	_____
09 负一层	会客厅	_____	_____	_____
10 负一层	餐厅	_____	_____	_____
11 负一层	西厨房	_____	_____	_____
12 负一层	麻将房	_____	_____	_____
13 负一层	洗衣房	_____	_____	_____
14 负一层	健身房	_____	_____	_____
15 负一层	健身房卫生间	_____	_____	_____
16 负一层	收纳间	_____	_____	_____
17 夹层	电梯厅	_____	_____	_____
18 夹层	书房	_____	_____	_____
19 夹层	储物室	_____	_____	_____
20 夹层	贵重物品储物室	_____	_____	_____

本页通过__项；不通过__项；待验__项；不适用__项；合计20项。

对应专项测试报告 / 照片附件编号：_____

单位验收人签字：_____ 业主 / 授权验收人签字：_____

本页签字只确认上述记录；不替代未验项目的验收，不表示放弃隐蔽缺陷及法定权利。

逐空间验收记录 二

单位：K锦一私宅设计公司 验收日期：_____

结论填写：通过 / 不通过 / 待验 / 不适用。一个空间存在任何待处理项时，不得整体填通过。“不适用”须写明本单位无项目；隐蔽管线等也应核实。

序号及楼层	空间	项目 / 设备编号 无项目写明原因	结论	证据 / 缺陷号
21 夹层	影音室	_____	_____	_____
22 夹层	客房	_____	_____	_____
23 一楼	入户	_____	_____	_____
24 一楼	客厅	_____	_____	_____
25 一楼	公共卫生间	_____	_____	_____
26 一楼	长辈房	_____	_____	_____
27 一楼	长辈房卫生间	_____	_____	_____
28 一楼	餐厅	_____	_____	_____
29 一楼	厨房	_____	_____	_____
30 二楼	露台	_____	_____	_____
31 二楼	小儿童房	_____	_____	_____
32 二楼	大儿童房	_____	_____	_____
33 二楼	公共卫生间	_____	_____	_____
34 三楼	主人房	_____	_____	_____
35 三楼	衣帽间	_____	_____	_____
36 三楼	主人房卫生间	_____	_____	_____
37 三楼	露台花园	_____	_____	_____
38 四楼	楼顶花园	_____	_____	_____
39 户外	户外园林	_____	_____	_____
40 户外	负一园林	_____	_____	_____

本页通过___项；不通过___项；待验___项；不适用___项；合计20项。

对应专项测试报告 / 照片附件编号：_____

单位验收人签字：_____ 业主 / 授权验收人签字：_____

本页签字只确认上述记录；不替代未验项目的验收，不表示放弃隐蔽缺陷及法定权利。

缺陷整改与最终确认

本页可复制续附；每个缺陷独立编号，关联空间与专项记录。未完成复验前保持未关闭。

整改记录 1

缺陷号：_____ 空间号及位置：_____ 设备号：_____

问题现象 / 安全影响 / 证据编号：_____

原因及责任认定：_____ 责任单位及联系人：_____

整改方案及成品保护 / 费用承担：_____

临时措施：_____ 整改截止：__年__月__日__时

实际完成：_____ 复验时间：_____ 复验方法 / 记录号：_____

复验结论：☐通过 ☐不通过 ☐待验；遗留事项 / 再次期限：_____

整改方签字：_____ 业主 / 授权复验人签字：_____

整改记录 2

缺陷号：_____ 空间号及位置：_____ 设备号：_____

问题现象 / 安全影响 / 证据编号：_____

原因及责任认定：_____ 责任单位及联系人：_____

整改方案及成品保护 / 费用承担：_____

临时措施：_____ 整改截止：__年__月__日__时

实际完成：_____ 复验时间：_____ 复验方法 / 记录号：_____

复验结论：☐通过 ☐不通过 ☐待验；遗留事项 / 再次期限：_____

整改方签字：_____ 业主 / 授权复验人签字：_____

总体验收结论与签章

40个空间汇总：通过___；不通过___；待验___；不适用___（合计40）。

未关闭缺陷编号：_____ 缺失资料：_____

本单位范围总体验收：☐通过 ☐不通过 ☐待整改后复验 ☐待补资料 / 检测

签章确认的具体范围及未验保留项：_____

附件共___页：专项报告___份；保修凭证___份；照片___份；整改续表___页。

双方确认：本函及签认附件作为原合同补充文件，明确修改事项以本函双方确认内容为准，其他仍按原合同执行；不得降低适用的法定最低保障。不得以进场使用、签收资料或本次验收免除隐蔽缺陷及依法应承担的质量责任。

业主 / 授权代表签字：_____ 日期：__年__月__日

承责单位全称及公章：_____

法定代表人 / 授权代表签字：_____ 日期：__年__月__日

附授权书编号：_____；不同承责主体分别签署分项附件。本函一式两份，双方各执一份；补填和修改处双方签认，附件逐页签认或加盖骑缝章。