

# 物业承接查验视角下建筑施工质量管控要点探析

万潇

物维会(浙江)管理咨询有限公司

DOI:10.32629/btr.v8i10.5040

**[摘要]** 物业承接查验是住宅工程由建设施工阶段转入物业运维阶段的重要衔接环节,其结果不仅反映工程实体质量和资料完整性,也直接影响后续业主使用体验、物业维修成本和质量纠纷治理效果。针对部分项目存在“重施工、轻交付”“重竣工验收、轻运维适配”的问题,本文从物业承接查验的逆向反馈视角出发,系统梳理土建主体、装饰装修、机电管线、公共配套和室外工程中常见的施工质量缺陷,进一步提炼隐蔽工程控制、工艺精细化、设备调试、资料移交和多方协同等关键管控要点。在此基础上,提出物业前介、样板引路、分户分项清单化查验、问题闭环整改、数字化档案追溯和质量责任约束等优化路径。

**[关键词]** 物业承接查验; 建筑施工; 质量管控; 工程验收

**中图分类号:** TU712.3 **文献标识码:** A

## Analysis of Key Points in Construction Quality Control from the Perspective of Property Handover Inspection

Xiao Wan

Property Maintenance Association (Zhejiang) Management Consulting Co., Ltd.

**[Abstract]** Property handover inspection is a critical transitional process between the construction phase and the property operation and maintenance phase of residential projects. Its outcomes not only reflect the quality of the completed works and the completeness of project documentation but also directly affect homeowners' user experience, property maintenance costs, and the effectiveness of quality dispute management. In response to the common problems in some projects, such as emphasizing construction while neglecting delivery, and focusing on completion acceptance while overlooking operational adaptability, this paper adopts a reverse-feedback perspective based on property handover inspections. It systematically reviews common construction quality defects in structural works, interior decoration, mechanical and electrical pipelines, public supporting facilities, and outdoor engineering works. Furthermore, it identifies key quality control points, including concealed works management, refined construction processes, equipment commissioning, document transfer, and multi-party collaboration. On this basis, optimization measures are proposed, including early involvement of property management teams, model-based guidance, checklist-based inspection by household and project item, closed-loop rectification of identified issues, digital archive traceability, and strengthened quality responsibility constraints.

**[Key words]** Property Handover Inspection; Building Construction; Quality Control; Project Acceptance.

社会经济快速发展背景下,建筑工程建设规模不断扩大、建设数量不断增加,这使得人们对建筑的居住质量、后续物业服务质量等方面也提出更高要求<sup>[1]</sup>。物业承接查验是衔接建设单位、物业企业和业主的重要关口,可根据查验结果判断建筑工程施工质量是否达标,以便于及时解决质量缺陷,为后期物业运维管理工作的高效开展提供保障,能有效的降低运维成本及难度。

### 1 物业承接查验与施工质量管控的内在关系

物业承接查验并非单纯的交接手续,而是对工程实体、设备系统、公共部位、附属设施和工程资料进行综合复核的过程。其核心价值在于把后期使用中最容易暴露的问题提前识别出来,并通过整改、复验和责任确认将风险控制在交付之前。

### 2 物业承接查验视角下常见的建筑施工问题

#### 2.1 土建主体与防渗漏问题

土建主体是建筑的根基, 土建主体工程施工质量会直接影响建筑整体安全稳定性, 也是物业承接查验的首要内容, 通常局部瑕疵问题明显<sup>[2]</sup>。一是墙体问题, 部分内墙、分户墙出现细微开裂, 主要与砌筑砂浆配比不合理、沉降管控不到位等因素有关。二是楼板与屋面问题, 包括屋面防水层铺设不规范、阴阳角未做圆弧处理、室内楼板平整度偏差过大等, 这些容易引发后期屋面漏水、地面使用性能下降等。三是厨卫楼板问题, 包括楼板预留孔洞封堵不密实、混凝土强度不足等, 后续使用时容易出现楼下渗水。

### 2.2 装饰装修工程与使用功能问题

室内外装饰装修会影响观感和日常使用, 是业主十分重视的问题, 但工程实际施工时仍存在诸多质量问题。一是室内问题, 包括墙面乳胶漆涂刷不均匀存在色差、瓷砖缝隙不一、瓷砖空鼓、门窗安装不牢固、门窗五金配件松动等, 这些都会影响建筑的使用功能, 降低业主居住体验。二是公共区域问题, 包括楼道扶手安装不牢固、公共墙面装饰板材拼接缝隙过大、楼梯平整度不足、电梯内饰未装修等<sup>[3]</sup>。三是成本保护问题, 建筑工程施工收尾阶段, 不同工种交叉作业, 而已经施工结束的墙面、地面等区域未提前做好保护措施, 导致被划伤、污染等, 不仅降低建筑观感, 还会进一步增加物业清洁和修补工作量。

### 2.3 机电管线工程与系统运行问题

机电管线工程涉及给排水、暖通、强弱电等施工项目, 基于物业承接查验视角, 机电管线工程也存在一些质量问题。一是给排水施工问题, 包括给水管接口渗漏、管道坡度设计不合理等, 在后续使用时容易出现管道积水、管道异响等情况; 排水管道堵塞、存水弯安装错误等, 在后续使用时容易出现厨卫反味、水无法顺利排出等情况。二是电气施工问题, 包括配电箱内部布线混乱、接线不牢固、室内插座安装歪斜、公共照明线路裸露等, 这些质量问题会影响建筑使用的安全性, 容易引发漏电、触电情况。三是消防施工问题, 包括消防管线安全位置不精确、设备调试不到位等, 这导致后续建筑发生火灾等突发事件时无法应急使用。另外, 部分管线标识缺失、走向混乱, 增强后期运维管理成本及难度。

### 2.4 公共配套设施适用性问题

建筑公共配套设施主要包括消防系统、给排水系统、电梯系统、门禁智能化系统、安防系统、监控系统、生活垃圾收集设施等, 此部分在施工过程中也存在一定的质量缺陷。比如消防施工中未安装消防水箱液位仪, 使得后期运维中无法知道水箱中水位的高低。电梯安装完成后未进行全面彻底地调试, 使得电梯后期运行期间容易发生异响、开关故障等。公共区域内安装的摄像装备出现摄像头角度偏移、画面模糊等问题, 降低安防系统的运行效能。单元门禁、小区大门口门禁刷卡失灵、锁具损坏等。垃圾收集设施设计不合理, 在运行期间易出现异味扩散等问题。

### 2.5 室外工程与环境品质问题

室外工程主要包括室外道路、园林绿化、停车位、围墙和

雨污水管网等, 这些施工质量问题在交付前很容易被弱化。常见问题包括室外道路所铺装的石材、路面设计的坡度等不合理, 使得大雨天气下易发生路面积水。园林绿化中存在土壤回填不达标、排水系统缺失等问题, 不仅降低树木成活率, 还会增加后期绿化养护成本。停车位标线不清晰、车位尺寸偏差等, 影响车辆正常停放<sup>[4]</sup>。

## 3 基于物业承接查验视角的建筑施工质量管控要点

### 3.1 强化隐蔽工程验收, 前移质量风险控制关口

首先, 加大对土建主体工程施工材料质量的管控力度, 对于水泥、砂石、防水材料等重要原材料, 在入场前需先做好质量验收和性能检测。在墙体砌筑施工期间, 需按设计要求进行砂浆配比, 把控灰缝厚度, 为更好地规避墙体开裂问题, 施工时应在不同材质墙体交接位置增设防裂网。其次, 屋面防水施工时需根据设计要求, 规范完成阴阳角处理、伸缩缝处理、防水层分层铺设等施工工序, 在施工结束后及时进行闭水试验, 确保屋面防渗漏性能达标。厨卫楼板预留管道孔洞, 使用高强度细石混凝土分次封堵, 封堵结束后再次开展闭水试验, 符合试验标准才能进行后续施工。最后, 针对外墙孔洞、砌体施工部分来说, 也要在施工操作结束后第一时间进行密封处理, 且规范进行抹灰操作, 保证外墙密实度达标, 避免雨水渗入。

### 3.2 实施样板引路和工序标准化, 提升装修一次成优率

针对装饰装修工程来说, 在施工期间既要注重观感, 也要保证日常使用功能, 将施工质量管控重心放在施工工艺、安装精度和成品保护上<sup>[5]</sup>。一是墙面及地面瓷砖施工, 提前完成基层清理、拉毛处理等准备工作, 按设计要求对瓷砖的浸泡时长、砂浆涂抹厚度等进行严格控制, 切实减少瓷砖空鼓情况的发生。在施工完成后, 及时选择耐候性较强的勾缝材料完成勾缝处理, 保证瓷砖能够更为牢固, 后期使用时不会发生脱落问题。墙面乳胶漆涂刷时, 保证基层平整、含水率达标, 采取多次涂刷方式, 防止发生墙面色差、流挂等问题。二是门窗施工安装, 选择密封性较强的材料填充进窗框与墙体之间的缝隙中, 内外打胶均匀连续, 提高门窗结构的密封稳固性。选择抗腐蚀性能、防水性能较好的门窗五金配件, 且在安装后反复进行调试检查, 保证门窗开关顺畅。三是加大成品保护力度, 对于完工且验收合格的地面、墙面、门窗等, 需增加防护措施, 并定期安排人员检查, 保证成品安全。在装饰装修工程全部完工后, 及时检查, 修补瑕疵, 不要将表面问题留到交接阶段。

### 3.3 重视机电系统综合调试

给排水管道施工时, 对管道的坡度、管道支架间距、管道接口连接紧密性等进行严格质量管控, 管道安装后做水压试验和通球试验, 保证管道无渗漏、无堵塞。地漏、排水口安装高度低于周边地面, 保证排水顺畅, 存水弯按照标准安装, 杜绝反味情况的发生。遵循“横平竖直”原则进行电气管线布线, 按要求做好接地装置、漏电保护装置等, 完工后对开关、插座进行通电调试, 避免出现漏电情况。消防系统、弱电系统由专业人员施工, 设备安装位置精准, 完成后联动调试, 确保所有设备正常运行。

### 3.4 加强公共设备过程管控

针对建筑工程来说,其对应的公共配套设施类型较多,建设单位需选择资质齐全、经验丰富的施工单位,选购质量好、功能齐全的电梯、安防、门禁等专业设施设备。为提高公共配套设施的施工安装质量,需由施工单位、设备厂家等组建专业小组,进一步对各类设施设备进行全功能调试,如测试电梯运行的平整度、电梯门开关灵敏度、监控画面清晰度、监控信号稳定性、测试门禁系统中刷卡、联动、开锁、报警功能是否正常等。在全面调试且合格的情况下,需对各类设备的说明书、维修联系方式等相关资料文件进行整理和移交,为后期物业运维管理工作的高效开展提供有力支撑。

### 3.5 完善室外工程排水与耐久性控制

室外工程施工时质量管控重点在排水、结构稳定和耐久性。地砖、石材铺贴做到平整、缝隙均匀,路面设置合理排水坡度,防止出现路面大面积积水。根据设计要求,对室外地下管网进行规范施工,做好密封处理,并在安装完成后进行通水和通污测试。增加小区的绿化面积,绿色区域施工时需合理设置透水层、排水沟,防止绿植长期被雨水浸泡。停车区域施工时需注重地面的平整度、标线的清晰度、减速带安装的牢固性等。

### 3.6 健全工程资料移交,构建质量问题可追溯体系

物业运维管理期间,工程资料是其检修、整改、维权的重要依据,所以建筑工程施工期间,应从施工初期开始进行工程档案的采集整理。在物业承接查验前,建设单位提前完成资料自检,及时解决缺失、错误的资料,保证所有相关资料齐全准确。这样房屋建筑在后期使用过程中一旦出现质量问题,物业可及时追溯查看,大幅度提高运维效率,也能进一步保障建筑长期稳定安全。

## 4 优化建筑施工质量管控的有效措施

为保障业主的居住安全与使用体验,减少后期物业服务成本,降低后续故障维修率,切实提升建筑整体品质,还应加大重视质量问题,制定实施更多配套的优化措施<sup>[6]</sup>。

一是推动物业企业前介,提升设计和施工的运维适配性。物业企业掌握大量后期运行和业主投诉信息,应在设计深化、材料选型、设备布置和施工巡检阶段适度前介。其重点并非替代监理或施工管理,而是从使用便利、维修可达、清洁维护、公共安全和业主体验角度提出建议。

二是建立多方协同的查验与整改闭环机制。由建设单位、监理单位、施工单位及物业企业人员建立联动小组,全程进行实时监督沟通。在建筑工程施工阶段,定期组织四方现场巡查,物业负责人员也可对现场施工情况进行监督,及时对存在的问题进行处理解决。

三是强化人员培训和质量责任意识。施工质量缺陷很大一

部分源于工序理解不到位、责任意识不足和交叉作业管理不严。施工单位应围绕防渗漏、装饰收口、机电安装、成品保护和设备调试等高频问题开展专项培训,并结合典型缺陷案例进行交底。

四是推行清单化、分级化查验,提高问题识别效率承接查验应避免依赖个人经验和临时检查,而应建立标准化查验清单。可按照户内空间、公共部位、设备系统、室外工程和资料档案五类设置检查项目,并根据缺陷影响程度划分为安全类、功能类、观感类和资料类问题。安全类和功能类问题应作为交付前必须整改项,观感类问题应结合交付标准限期整改,资料类问题应在物业接管前补齐。通过分级管理,可提高质量问题处理的优先级和整改效率。

五是应用数字化手段提升质量追溯和协同效率。在住宅项目规模较大、专业系统较多的情况下,传统纸质记录难以满足高效查验和长期追溯需求。可通过移动端查验系统、二维码设备档案、BIM模型、影像留痕和电子整改台账,对质量问题的位置、照片、责任单位、整改进度和复验结论进行统一管理。数字化并不是形式化上传资料,而是要服务于后期快速检索、责任追溯和经验复盘,使质量问题能够沉淀为后续项目的改进依据<sup>[7]</sup>。

## 5 结语

综上所述,物业承接查验属于建筑工程交付使用前的最后关口,可更真实全面地反映工程建设期间存在的质量问题。从物业长期运维管理的视角反向分析施工质量管控要点,可有效提高施工质量管控的全面性。通过建立多方联动沟通机制、全过程监理与自检、落实质量追责制度等优化措施的制定实施,形成多方共管的质量管控体系,强化工程质量管理效能,提升建筑整体品质。

## [参考文献]

- [1]李娜.建筑工程深基坑施工管理及质量控制方法研究[J].中国建筑装饰装修,2024(7):115-117.
- [2]叶东生.建筑施工工程的质量管理与控制[J].建筑技术与设计,2020(17):1616.
- [3]张福政,孙广义,薛笑萌,等.建筑电气工程施工质量控制及安全管控技术分析[J].科海故事博览,2025(11):97-99.
- [4]莫军.建筑工程全生命周期的全面质量管理体系构建与优化[J].砖瓦世界,2025(21):190-192.
- [5]李祥赞.建筑工程质量安全管理研究[J].现代建筑工程技术,2025,1(9):11.
- [6]李健.建筑工程管理及施工质量控制策略[J].建筑与装饰,2025(4):53-55.
- [7]赵力.影响房屋建筑施工质量的常见问题以及改进措施[J].建筑·建材·装饰,2021(21):118-120,123.