

# 建筑工程竣工预验收实操流程与问题整改

黄世纲

明隆建设集团有限公司，广东省广州市，510000；

**摘要：**本文围绕建筑工程竣工预验收展开，详细阐述了竣工预验收的实操流程，包括准备工作、组织实施以及报告编制等环节。同时，深入分析了预验收过程中常见的资料、工程实体质量及其他方面的问题，并针对性地提出了整改措施。旨在为建筑工程竣工预验收工作提供系统、全面的指导，确保预验收工作顺利进行，提高建筑工程整体质量，保障工程项目按时交付使用。

**关键词：**建筑工程；竣工预验收；实操流程；问题整改

**DOI：**10.69979/3029-2727.25.12.047

建筑工程竣工预验收作为工程项目交付使用前的重要环节，对确保工程质量、及时发现并解决潜在问题具有关键作用。它是正式竣工验收的前奏，能够为正式验收奠定良好基础，有效避免正式验收时出现重大问题而影响工程交付进度和质量。深入研究竣工预验收实操流程以及常见问题的整改措施，对于提升建筑工程管理水平和工程质量具有重要的现实意义。

## 1 建筑工程竣工预验收概述

### 1.1 竣工预验收的定义和目的

竣工预验收是指在建筑工程基本完成设计文件和合同约定的内容后，由建设单位组织施工单位、监理单位等相关单位，按照国家和地方相关标准、规范以及合同要求，对工程质量、工程资料等进行全面检查和评估的过程。其目的在于提前发现工程中存在的问题和缺陷，以便施工单位及时进行整改，确保工程在正式竣工验收时能够达到规定的标准和要求，顺利交付使用。通过竣工预验收，可以有效减少正式验收时的整改工作量，提高验收效率，保证工程质量进度。

### 1.2 竣工预验收在建筑工程流程中的地位和作用

竣工预验收在建筑工程流程中处于承上启下的关键地位。它是检验工程建设成果是否符合设计要求和合同约定的重要阶段，是对整个工程建设过程的一次全面总结和检查。在工程建设前期，通过招投标等程序确定施工单位和监理单位，施工单位按照设计文件进行施工，监理单位对施工过程进行监督管理。而竣工预验收则是在工程施工基本完成后，对施工质量和工程资料进行的综合评估。它不仅关系到工程能否顺利通过正式竣工验收，还直接影响到工程的交付使用和后期的运营维护<sup>[1]</sup>。

## 2 建筑工程竣工预验收实操流程

### 2.1 预验收准备工作

#### 2.1.1 施工单位自查自纠

施工单位在完成工程施工后，应首先进行全面的自查自纠工作。组织专业技术人员对工程实体质量进行检查，包括建筑结构、装饰装修、水电安装等各个方面。检查内容涵盖工程的外观质量、尺寸偏差、使用功能等。同时，对工程资料进行整理和审查，确保资料的完整性、准确性和规范性。资料包括施工图纸、施工记录、检验报告、质量证明文件等。对于发现的问题，施工单位应及时进行整改，并形成自查报告。

#### 2.1.2 监理单位预审查

监理单位在施工单位自查自纠的基础上，对工程进行预审查。监理人员应根据施工图纸、施工规范和监理细则，对工程实体质量和工程资料进行详细检查。检查工程是否按照设计要求和施工规范进行施工，工程资料是否与工程实际情况相符。对于发现的问题，监理单位应及时向施工单位下达整改通知，要求施工单位限期整改。同时，监理单位应编写监理预审查报告，对工程质量及资料情况进行评估。

#### 2.1.3 建设单位组织协调

建设单位应组织施工单位、监理单位、设计单位等相关单位召开预验收准备会议，明确各单位的职责和工作内容。协调各单位之间的关系，确保预验收工作顺利进行。建设单位还应准备好预验收所需的文件和资料，如工程建设许可证、规划许可证、施工图纸等。同时，确定预验收的时间、地点和参加人员，并提前通知相关单位。

## 2.2 预验收组织与实施

### 2.2.1 成立预验收小组

建设单位应组织成立预验收小组，成员包括建设单位项目负责人、施工单位项目经理、监理单位总监理工程师、设计单位项目负责人等相关专业人员。预验收小组应明确各成员的职责和分工，确保预验收工作有序进行<sup>[2]</sup>。

#### 2.2.2 现场检查

预验收小组应到工程现场进行实地检查。检查内容包括工程实体质量、工程资料、工程使用功能等方面。在工程实体质量检查中，应重点检查建筑结构的安全性、稳定性，装饰装修的质量和效果，水电安装的合理性和可靠性等。对于工程资料的检查，应检查资料的完整性、准确性和规范性，确保资料能够真实反映工程建设过程。在工程使用功能检查中，应对建筑物的给排水、电气、通风、消防等系统进行调试和测试，检查其是否能够正常运行。

### 2.2.3 问题记录与反馈

在现场检查过程中，预验收小组应将发现的问题及时记录下来，并向施工单位和监理单位进行反馈。问题记录应详细、准确，包括问题的位置、性质、严重程度等。对于发现的重大问题，预验收小组应要求施工单位立即停止相关工作，并制定整改方案，限期整改。

### 2.2.4 召开预验收会议

现场检查结束后，预验收小组应召开预验收会议。会议由建设单位主持，施工单位、监理单位、设计单位等相关单位参加。在会议上，预验收小组应通报现场检查情况，提出存在的问题和整改要求。施工单位应针对存在的问题进行表态，并提出整改措施和整改时间计划。监理单位应对施工单位的整改措施进行评估，并提出监理意见<sup>[3]</sup>。

## 2.3 预验收报告编制

### 2.3.1 报告内容

预验收报告应包括工程概况、预验收依据、预验收范围、预验收情况、存在问题及整改要求等内容。工程概况应包括工程名称、工程地点、建设规模、结构形式等基本信息。预验收依据应包括国家和地方相关标准、规范、设计文件、合同要求等。预验收范围应明确本次预验收所涵盖的工程内容和范围。预验收情况应详细描述现场检查的结果，包括工程实体质量、工程资料、工程使用功能等方面的情况。

### 2.3.2 报告审核与签发

预验收报告编制完成后，应先由预验收小组进行审核。审核内容包括报告的内容是否完整、准确，问题描述是否清晰，整改要求是否合理等。审核通过后，预验收报告应由建设单位项目负责人、施工单位项目经理、监理单位总监理工程师等相关人员签字确认，并加盖单位公章。

## 3 建筑工程竣工预验收常见问题

### 3.1 资料方面问题

#### 3.1.1 资料缺失

工程资料缺失是竣工预验收中常见的问题之一。由于施工过程中管理不善或资料收集不及时，可能导致部

分重要资料缺失。例如，施工图纸变更记录、隐蔽工程验收记录、材料检验报告等。资料缺失会影响工程质量的追溯和评估，给工程后期的维护和管理带来困难。

#### 3.1.2 资料不准确

工程资料不准确也是一个普遍存在的问题。资料中的数据、文字等信息可能与实际工程情况不符，存在错误或偏差。例如，材料的规格、型号、数量等与实际使用情况不一致，检验报告中的数据不准确等。资料不准确会影响对工程质量的判断，可能导致错误的决策。

#### 3.1.3 资料不规范

工程资料不规范主要表现为资料的格式、填写要求等不符合相关标准和规范。例如，资料的签字盖章不齐全、日期填写不完整、内容表述不清晰等。资料不规范会降低资料的可信度和可用性，影响工程验收的顺利进行。

## 3.2 工程实体质量问题

### 3.2.1 建筑结构问题

建筑结构是建筑物的核心部分，其质量直接关系到建筑物的安全性和稳定性。在竣工预验收中，可能会发现建筑结构存在一些问题，如混凝土裂缝、钢筋锈蚀、墙体倾斜等。这些问题可能是由于施工过程中混凝土配合比不当、钢筋保护层厚度不足、基础不均匀沉降等原因引起的。

### 3.2.2 装饰装修问题

装饰装修工程直接影响建筑物的美观和使用功能。常见的装饰装修问题包括墙面空鼓、地面不平、门窗密封不严等。这些问题会影响建筑物的整体效果和使用舒适度，降低用户的满意度。

### 3.2.3 水电安装问题

水电安装工程是建筑物的重要组成部分，其质量关系到建筑物的正常使用。在竣工预验收中，可能会发现水电安装存在一些问题，如水管漏水、电线短路、配电箱安装不规范等。

## 3.3 其他问题

### 3.3.1 环保问题

随着人们对环境保护意识的提高，建筑工程的环保问题也越来越受到关注。在竣工预验收中，可能会发现工程存在一些环保问题，如室内空气质量不达标、建筑垃圾未及时清理等。这些问题会对人体健康和环境造成危害，不符合国家和地方的环保要求。

### 3.3.2 消防问题

消防问题是建筑工程中至关重要的问题，直接关系到人员的生命财产安全。在竣工预验收中，可能会发现消防设施不完善、消防通道堵塞等问题。这些问题会影响建筑物的消防安全，一旦发生火灾，后果不堪设想。

### 3.3.3 配套设施问题

建筑工程的配套设施包括电梯、停车场、绿化等。在竣工预验收中，可能会发现配套设施存在一些问题，如电梯运行不稳定、停车场车位不足、绿化效果不佳等。这些问题会影响建筑物的整体使用功能和品质，降低用户的生活质量<sup>[4]</sup>。

## 4 建筑工程竣工预验收问题整改措施

### 4.1 资料问题整改

#### 4.1.1 资料补充与完善

对于资料缺失的问题，施工单位应组织人员进行全面的资料收集和整理工作。根据工程实际情况，补充缺失的资料，如施工图纸变更记录、隐蔽工程验收记录等。

#### 4.1.2 资料审核与把关

施工单位应建立严格的资料审核制度，对补充和完善后的资料进行审核。审核人员应具备专业知识和丰富的经验，确保资料符合相关标准和规范的要求。监理单位应加强对施工单位资料整改工作的监督和检查，对审核通过的资料进行再次审核，确保资料的质量。

### 4.2 工程实体质量问题整改

#### 4.2.1 制定整改方案

对于工程实体质量问题，施工单位应制定详细的整改方案。整改方案应包括问题分析、整改措施、整改时间计划、整改责任人等内容。问题分析应深入剖析问题产生的原因，以便采取针对性的整改措施。整改措施应具体、可行，能够有效解决问题。整改时间计划应明确整改的开始时间和完成时间，确保整改工作按时完成。整改责任人应明确具体的责任人员，确保整改工作得到有效落实。

#### 4.2.2 整改实施与监督

施工单位应按照整改方案组织实施整改工作。在整改过程中，应严格按照施工规范和质量标准进行施工，确保整改质量。监理单位应加强对整改工作的监督和检查，定期对整改情况进行检查和评估。对于整改过程中出现的问题，应及时提出意见和建议，要求施工单位进行调整和改进。

#### 4.2.3 整改验收

整改工作完成后，施工单位应进行自检。自检合格后，应向监理单位和建设单位申请整改验收。监理单位和建设单位应组织相关人员对整改情况进行检查和验收。验收合格后，方可认为该问题得到解决。对于验收不合格的问题，施工单位应继续进行整改，直至验收合格为止。

### 4.3 其他问题整改

#### 4.3.1 环保问题整改

对于环保问题，施工单位应采取有效的整改措施。对于室内空气质量不达标问题，应加强通风换气，使用环保材料进行治理。对于建筑垃圾未及时清理问题，应及时组织人员进行清理，并按照相关规定进行处理。同时，施工单位应加强对施工过程的环保管理，减少施工对环境的影响。

#### 4.3.2 消防问题整改

对于消防问题，施工单位应按照消防法规和相关标准的要求进行整改。对于消防设施不完善问题，应及时补充和完善消防设施，如灭火器、消火栓、自动喷水灭火系统等。对于消防通道堵塞问题，应及时清理障碍物，确保消防通道畅通无阻。施工单位应加强对消防设施的维护和管理，定期进行检查和测试，确保消防设施正常运行。

#### 4.3.3 配套设施问题整改

对于配套设施问题，施工单位应根据实际情况进行整改。对于电梯运行不稳定问题，应及时联系电梯厂家进行维修和调试。对于停车场车位不足问题，应合理规划停车场布局，增加车位数量。对于绿化效果不佳问题，应加强绿化养护管理，补种花草树木，提高绿化质量。

## 5 结语

建筑工程竣工预验收是工程项目交付使用前的重要环节，对于确保工程质量、及时发现并解决潜在问题具有关键作用。通过本文对竣工预验收实操流程的详细阐述，包括准备工作、组织实施和报告编制等环节，以及对常见问题的深入分析和针对性整改措施的提出，我们可以认识到竣工预验收工作的复杂性和重要性。在实际工作中，各参建单位应高度重视竣工预验收工作，严格按照相关标准和规范进行操作，确保预验收工作顺利进行，为正式竣工验收奠定良好基础。未来，我们可以进一步加强信息化技术在竣工预验收中的应用，提高预验收工作的效率和准确性。

## 参考文献

- [1] 李宁,周志健,姚文山,等.建筑工程施工阶段全过程质量管理[C]//《施工技术》杂志社,亚太建设科技信息研究院有限公司.2023年全国土木工程施工技术交流会论文集(下册).中建交通建设集团有限公司;,2023:839-841.
- [2] 崔艳小.探析建筑工程竣工结算的造价管理[J].陶瓷,2023,(12):164-166.
- [3] 李翠.加强建筑工程建设管理的策略研究[J].建设科技,2023,(22):84-86.
- [4] 白奕超.房屋建筑工程的施工质量管理中存在的问题和措施分析[J].居业,2023,(11):174-176.