

上海市住宅工程套内质量 验收评价导则



周红波 博士

上海建科建设监理咨询有限公司

上海市建设和交通委员会 上海市房屋土地资源管理局 文件

沪建交联〔2006〕798号

关于印发《上海市住宅工程 套内质量验收评价导则》的通知

各有关单位：

为推进本市住宅工程套内质量验收工作的开展，市建设交通委会同市房地资源局制定了《上海市住宅工程套内质量验收评价导则》（以下简称《导则》），现印发给你们，请积极引导推进。

建设单位在执行《导则》时应注意作好相关配套工作。在工程报监时，应向受监管机构书面说明。可以委托相关中介机构按照《导则》参与住宅套内质量验收，并在竣工备案前完成。在住宅销售合同中载明执行《导则》的情况，建设单位是项目公司的，其主要投资人应当与业主就住宅质量是否达到

— 1 —

《导则》要求签订保证合同。

相关管理部门和行业协会要积极推进《导则》的实施。市安质监督总站应当积极指导和推进建设参与各方执行《导则》，提高竣工备案的工作效率，对执行《导则》的建设项目在商品房合同中未说明的，应当及时报告相关管理部门，由其向社会公布。相关行业协会应积极研究措施，鼓励建设参与各方在各类评优活动中执行《导则》。

附件：《上海市住宅工程套内质量验收评价导则》



二〇〇六年十二月十二日

上海市建设和交通委员会办公室 2006年12月31日印发

— 2 —

- 
- 一. 编制说明
 - 二. 与现行标准异同分析
 - 三. 导则具体内容介绍

一. 编制说明

1 总体思路

- 1) 改变过去以幢为单位工程所进行的竣工验收方法，提出新建住宅以套内为验收单元的程序和方法；
- 2) 考虑验收评价的科学性、合理性，现场的可操作性。
- 3) 以导则形式发布。课题组2006年3月初的调研，考虑住宅工程整个建设周期较长、涉及专业工程内容较多，为了避免与现行国家标准施工质量验收标准和规范重复，起初提出制定针对影响住宅套内使用功能和观感质量项目的验收标准。在标准编制过程中，经过大量课题组的内部讨论，考虑到上海市建设住宅小区的装修内容及其多样化和大量不可按技术导则予以实施总结后，再提升为上海市地方标准，以确保上海住宅工程建

一. 编制说明

2 编制原则

2.1 以国家现行标准为基础

在编制导则时，以《建筑工程施工质量验收统一标准》、《建筑装饰装修施工质量验收规范》、《建筑地面施工质量验收规范》、《给排水施工质量验收规范》、《建筑电气工程施工质量验收规范》、《通风与空调工程施工质量验收规范》、《智能建筑施工质量验收规范》为依据，针对《统一验收标准》附录3、4关于建筑工程的安全和使用功能项目以及观感质量检验项目提出住宅套内分项工程质量验收评价的准则，作为住宅套内质量验收评价的补充技术文件；

一. 编制说明

2. 2以“明确责任、落实责任”为指导思想

明确住宅套内质量验收明确的程序和组织，要求在住宅单位工程竣工验收前，由建设单位组织相关参建单位（或中介机构）对住宅套内工程进行全面检查，确保工程质量符合要求；

2. 3以住宅工程结构安全保证、系统设备功能完备为前提

套内质量的验收和评价，其前提必须是该住宅工程结构安全保证，系统设备功能完备，即在竣工备案前完成；

一. 编制说明

2.4 以住宅工程的使用功能和观感质量为重点

住宅套内质量验收评价的项目以住宅工程的使用功能和观感质量为重点，结合住宅使用过程中所反映的主要问题，突出体现住户的安全与使用功能、室内环境健康和重要的感观效果，并在此基础上提出各分项验收中的一般项目和主控项目；同时对初装修住宅和全装修住宅予以区别对待；

本导则的使用功能主要关注影响住户后续装修施工和日常使用的建筑平面和标高尺寸、墙地面的渗漏和开裂现象、粉刷层的脱落、门窗的渗漏、防护栏杆的安全、卫生器具使用功能、燃气和用电安全等内容。观感质量主要关注墙地面的表面平整、装饰线角的平直、门套窗帘盒等细部工程的表面质量以及插座开关的平面位置等影响住户日常感观效果的内容。

2.5 力求对住宅套内关键质量全面覆盖

- 1) 对套内工程普遍涉及到的建筑尺寸、室内地面、室内顶棚、室内墙面、门窗工程、楼梯、踏步和护栏及主要的全装修内容等按照房间功能部位进行质量检验评价；
- 2) 对于给排水与燃气、通风与空调、电气安装等工程则以系统功能进行质量验收评价；

一. 编制说明

2. 6明确抽检数量、方法、部位及检验样品大小

在确定抽检数量时，套内的每个房间应作为基本验收空间单元；在每个房间四周的墙面、地面和顶棚等作为基本平面单元；检验点布置和测试方法因每个平面单元面积大小不一要求也不同。

因此导则对涉及平面范围内的检验项目时，在抽检点的布置、抽检样品的范围及抽检数量的确定等方面充分考虑了房间的大小、平面尺寸及施工操作的可控性。

例如：

1) 对门窗等以部件为单元的项目，逐个进行全数检查。

一. 编制说明

- 2) 在检验室内顶棚抹灰层粘结牢固性时, 考虑到房间面积的大小, 对卧室、起居室(厅)测5处, 即4个角部加1个中心部位; 厨房、卫生间、楼梯间、阳台等测4处, 即4个角部。每处面积不得小于 1M^2 , 并规定角部测点离墙边 200MM 。
- 3) 在检验墙面的抹灰层粘结牢固性时, 考虑到单片墙长度的不同, 对于一般墙面至少测3处, 即墙面两端加中间部位; 当单片墙长度超过 3M 时, 每增加 1M 应增加1处, 每处面积不小于 1M^2 , 并沿墙面竖向均匀分布。
- 4) 对于水电等设备安装工程则以单个使用设备或部件作为基本验收单元, 并全数检查。

一. 编制说明

2. 7制定记录表式、明确填写要求

强调住宅套内质量验收评价记录的及时、齐全和有效，明确住宅套内质量验收评价记录表式和填写要求，并规定了验收评价合格准则以及出现不合格现象的处理方式。

2. 8明确进行套内质量验收的时间

充分考虑上海地处长江中下游地区、上海气候变化条件以及住宅房屋使用性能的实效性，明确规定住户进行套内质量验收的时间。

二. 与现行标准异同分析

1. 根据住宅工程的使用需要将部分要求项目从一般项目提高为主控项目，具体包括：
 - 4.0.1条**建筑净尺寸**，砌体规范为主控项目，混凝土结构规范为一般项目，考虑到住户普通关心这一问题，本导则统一为主控项目来加以严格控制；
 - 关于**卫生间和阳台地面坡度和渗漏问题**原国家地面工程质量验收规范内为一般项目，但是在制定本导则时考虑到它们直接影响到住宅的使用功能和住宅的品质，将其提高为主控项目，具体如5.0.2、5.0.4和10.2.2条。

二. 与现行标准异同分析

序号	国家标准/地方标准	上海市住宅工程套内质量验收评价导则
1	《建筑地面工程施工质量验收规范》 GB50209-2002 （一般项目） 6.3.10面层表面的坡度应符合设计要求,不倒泛水,无积水；与地漏、管道结合处应严密牢固，无渗漏。	5.0.2（主控项目） 卫生间和阳台地坪与地漏、管道结合处应严密，24小时盛水试验不得出现渗漏。
2	《建筑地面工程施工质量验收规范》 GB50209-2002 （一般项目） 5.2.7、5.3.5、5.6.11、6.2.13等规定”面层表面坡度应符合设计要求,不得有倒泛水和积水现象。“	5.0.4（主控项目） 卫生间和阳台的地面坡度应符合设计要求，不得有倒泛水和积水现象。
3	《建筑地面工程施工质量验收规范》 GB50209-2002 （一般项目） 6.2.13、6.3.10规定”面层表面坡度应符合设计要求,不得有倒泛水和积水现象。与地漏、管道结合处应严密牢固，无渗漏。”	10.2.2（主控项目） 卫生间和阳台板块地面的坡度应符合设计要求，无倒泛水和积水现象，与地漏、管道结合处应严密牢固，无渗漏；卫生间、阳台和厨房等有排水要求的地面面层与相连接各类面层的标高差应符合设计要求。

二. 与现行标准异同分析

2. 根据住宅工程的使用需要增加的部分检验项目，具体包括：

考虑到住宅套内卫生间、厨房和阳台等与厅房结合处地坪易出现溢水现象、门窗、墙面和顶棚等出现渗漏现象及卫生器具易出现堵塞、漏水等影响使用等问题，本导则特别针对上述项目制定了针对性的检验项目，以保证住户入住后的使用功能，具体如5.0.1（排水要求地面标高控制）、6.0.3（顶棚渗漏）、7.0.3（墙面渗漏）、7.0.6（踢脚线不密贴）、8.2.3、8.3.4、9.0.1、9.0.3、10.1.3、10.1.4、11.3.4、11.3.5、11.4.1、11.4.2、12.1.1、12.1.2、12.2.1、12.2.2、12.2.3、13.3.1、13.3.2、13.5.1、13.5.2等项。

3. 根据住宅工程特点调整的条文包括：

9.0.2、11.3.1、11.3.2、13.1.1、13.2.1、13.2.2、13.4.1。

4. 本导则第六、第七章节均是按照一般抹灰工程来定的。

二. 与现行标准异同分析

序号	国家标准/地方标准	上海市住宅工程套内质量验收评价导则
1	《建筑装饰装修工程质量验收规范》GB50210-2001第12.5.7条（主控项目/非强制性条文）、《建筑玻璃应用技术规范》JGJ113-2003第6.2.5条的规定 护栏玻璃应使用公称厚度不小于12mm的钢化玻璃或钢化夹层玻璃。当护栏一侧距楼地面高度为5M以上时，应使用钢化夹层玻璃。	9.0.2(主控项目) 护栏玻璃应使用公称厚度不小于12mm的钢化玻璃或钢化夹层玻璃；当玻璃位于建筑高度为5m及以上时，应使用钢化夹层玻璃。
2	《住宅装饰装修工程施工规范》GB50327-2001 15.3和上海市《住宅装饰装修验收标准》DB31/30-200314.1.1卫生洁具应安装牢固,无松动坐便器应采用膨胀螺栓固定安装,并用油石灰或硅酮胶连接密封,底座不得用水泥砂浆固定。	11.3.1(主控项目) 坐便器排污管距离墙面位置应符合设计要求。卫生器具应安装牢固,无松动,安装高度应符合设计要求。卫生器具与地面交接处应紧密平整,周边无渗漏。
3	《住宅设计规范》GB50096-1999第6.1.7条,布置洗浴器和布置洗衣机的部位应设置地漏,其水封深度不应小于50mm。	11.3.2(主控项目) 地漏安装应平整、牢固,其水封深度不应小于50mm。初装饰住宅地漏面应高出毛地坪10mm;全装修住宅地漏设置应符合设计要求。地漏排水应畅通,周边无渗漏。
4	《住宅装饰装修工程施工规范》GB50327-2001 16.3.10当吊灯自重3KG及以上时,应先在顶板上安装后置埋件,然后将灯具固定在后置埋件上.严禁安装在木楔、木砖上。	13.1.1 (主控项目) 灯具固定应牢固、可靠;灯具安装高度低于2.4m时应接地;处于潮湿场所时应采用保护型灯座。

二. 与现行标准异同分析

序号	国家标准/地方标准	上海市住宅工程套内质量验收评价导则
5	《住宅建筑规范》GB50368-2005 8.5.5住宅套内的电源插座与照明,应分路配电. 安装在1.8M及以下的插座均采用安全型插座。 上海市《住宅装饰装修验收标准》DB31/30-2003 5.1.10插座离地面不低于200MM, 相邻插座应布置均匀, 安装应平整、牢固。1M以下插座宜采用安全插座。	13.2.1 (主控项目) 插座接线相序应正确, 接地良好。安装高度在1.8m及以下的插座均采用安全型插座; 潮湿场所应采用密封型并带保护接地线触头的保护型插座, 安装高度不低于1.5m。
6	《住宅装饰装修工程施工规范》GB50327-2001 16.2.5通信系统使用的终端盒、接线盒与配电系统的开关、插座, 宜选用同一系列产品。16.3.14厨房、卫生间应安装防溅插座, 开关宜安装在门外开启侧的墙体上。	13.2.2 (主控项目) 同一套内应采用同一系列产品, 相线经开关控制, 开关的通断位置正确, 操作灵活、可靠。处于潮湿场所应采用防潮保护开关。
7	《住宅装饰装修工程施工规范》GB50327-2001 16.1.4和上海市《住宅装饰装修验收标准》DB31/30-2003 5.1.3电气导线的敷设应按装修设计规定进行施工, 配线时, 相线宜用红色, 零线宜用蓝色, 接地保护线应用黄绿双色线, 同一住宅内配线颜色应统一。5.1.15插座导线铜芯截面应不小于2.5MM^2, 灯头、开关导线铜芯截面应不小于1.5MM^2。	13.4.1 (主控项目) 导线的截面积应符合设计要求。导线紧密连接可靠, 色标正确。

三. 导则具体内容介绍

- 
- | | |
|--------|-------------|
| 1 总则 | 9 楼梯、踏步、护栏 |
| 2 术语 | 10 全装修 |
| 3 基本规定 | 11 给排水及燃气 |
| 4 建筑尺寸 | 12 通风与空调 |
| 5 室内地面 | 13 电气安装 |
| 6 室内顶棚 | 14 套内质量验收评价 |
| 7 室内墙面 | 15 附录 |
| 8 建筑门窗 | |

三. 具体内容介绍

1 总 则

- 1.0.1 为了提高住宅工程质量，进一步明确建设工程参与各方的责任，特制定本导则。
- 1.0.2 本导则适用于新建初装饰住宅工程及全装修住宅工程的套内质量验收评价。
- 1.0.3 本导则是以住宅工程套内使用功能及观感质量为重点，明确具体的检查验收项目、数量和方法，不涉及住宅工程的隐蔽验收内容。
- 1.0.4 本导则是国家标准《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300）及其专项配套标准的补充技术文件。导则中未明确的内容应符合国家和上海市现行有关标准的规定。

三. 具体内容介绍

2 术 语

2.0.1 套内 (dwelling space)

指对每套住宅所包含的卧室、起居室(厅)、厨房、室内楼梯间、卫生间、阳台以及地下车库、储藏室等基本住宅单元。

2.0.2 套内质量评价 (dwelling quality appraisal)

指对单位工程中每套住宅作为一个单元进行质量评价, 主要评价影响使用功能和工程观感的质量项目。

2.0.3 主控项目 (dominant item)

住宅工程中对使用功能和观感质量起决定作用的检验项目。

2.0.4 一般项目 (general item)

除主控项目以外的检验项目。

三. 具体内容介绍

3 基本规定

- 3.0.1 本导则是住宅工程套内质量验收评价的主要依据。住宅工程套内质量验收评价时，**每幢住宅单位工程中各个分部分项工程应按现行国家验收标准验收合格。**
- 3.0.2 **建设单位是保证住宅工程套内质量的责任主体。**为有效保证每套住宅的使用功能和观感质量，**在工程竣工备案之前**，建设单位应组织监理单位、施工单位依据本导则进行住宅工程套内质量验收评价。
- 3.0.3 **建设单位进行住宅工程套内质量验收前，应制定套内质量验收方案，明确验收程序、验收人员和验收套号。**
- 3.0.4 全装修住宅所用的装饰材料应符合设计要求及国家现行有关标准的规定，严禁使用国家明令淘汰的材料。全装修住宅套内质量验收评价时，室内空气质量应符合国家现行标准《民用建筑工程室内环境污染控制规范》（GB 50325）的规定。

2. 具体内容介绍

4 建筑尺寸

主控项目

4.0.1 住宅套内房间的轴线定位应符合设计要求，内墙面之间的净距偏差应控制在15mm以内。

检查数量：对每个房间的长、宽两个方向各测两点。

检验方法：用钢尺或激光测距仪检查。

一般项目

4.0.2 住宅室内净高应符合设计要求，其允许偏差为 $\pm 10\text{mm}$ 。

检查数量：对卧室、起居室（厅）测5点，即4角点加1中心点；厨房、卫生间、楼梯间、阳台等测4点，即4角点。

检验方法：用水准仪或拉线、钢尺或激光测距仪检查，角部测点距墙边200mm。

三. 具体内容介绍

5 室内地面

主控项目

5.0.1 卫生间、厨房、阳台等有排水要求的建筑地面面层与相连接各类面层的标高差应符合设计要求。

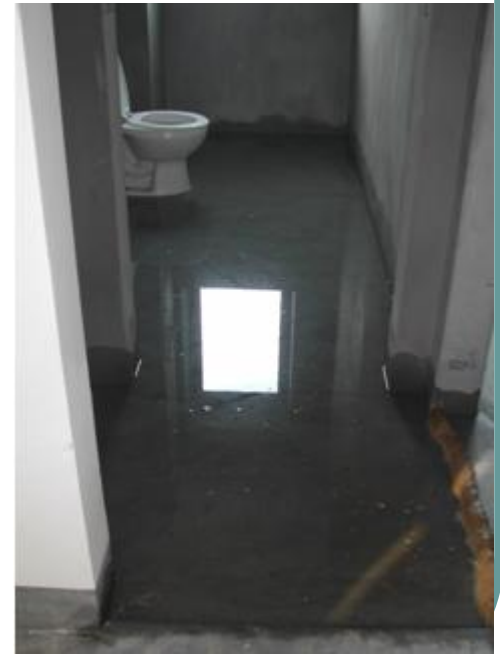
检查数量：全数检查。

检查方法：量尺检查。

5.0.2 卫生间和阳台地坪与地漏、管道结合处应严密，24小时盛水试验不得出现渗漏。

检查数量：全数检查。

检验方法：24小时盛水试验后观察检查。



2. 具体内容介绍

5 室内地面

主控项目

5.0.3 室内地面面层与下一层应结合牢固，不得出现空鼓现象。

检查数量：每间至少抽查4处，即4个角部，每处约1m²的范围。

检验方法：用小锤轻击检查，角部测点距墙边200 mm。

注：空鼓面积不应大于400cm²，且每自然间（标准间）不多于2处可不计。

5.0.4 卫生间和阳台的地面坡度应符合设计要求，不得有倒泛水和积水现象。

检查数量：全数检查。

检验方法：泼水后观察检查。

三. 具体内容介绍

5 室内地面

一般项目

5.0.5地面表面应洁净，无裂纹、脱皮、麻面、起砂等缺陷。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察。

5.0.6地面表面平整度的允许偏差控制在4mm以内。

检查数量：每间房间至少检查4处，即4个角部，
每处成45°方向测2点。

检验方法：用2m靠尺和楔形塞尺检查，角部测
点离墙边200mm。



三. 具体内容介绍

6 室内顶棚

主控项目

6.0.1 顶棚的抹灰层与基层之间及各抹灰层之间必须粘结牢固，抹灰层应无脱层、空鼓。

检查数量：对卧室、起居室（厅）测5处，即4个角部加1个中心部位；厨房、卫生间、楼梯间、阳台等测4处，即4个角部。每处面积不得小于1m²。

检查方法：用小锤轻击检查，角部测点离墙边200mm。

6.0.2 抹灰面层应无爆灰，无裂缝。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察。

6.0.3 顶棚不得有渗漏现象。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察。

一般项目

6.0.4 抹灰表面应光滑、洁净、接槎平顺。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察、手摸检查。

三. 具体内容介绍

7 室内墙面

主控项目

7.0.1 墙面的抹灰层与基层之间及各抹灰层之间必须粘结牢固，抹灰层应无脱皮、空鼓。

检查数量：每个墙面至少3处，即墙面两端加中间部位；当单片墙长度超过3m时，每增加1m应增加1处，每处面积不得小于1m²，沿墙面竖向均匀分布。

检验方法：用小锤锤击检查。

7.0.2 抹灰面层应无爆灰，无裂缝。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察。

7.0.3 墙面不得有渗漏现象。

检查数量：对外墙内侧面全数检查。

检验方法：目测观察。



三. 具体内容介绍

7 室内墙面

一般项目

7.0.4 抹灰表面应光滑、洁净、接槎平整，分格缝应清晰。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察、手摸检查。

7.0.5 护角、孔洞、槽、盒周围的抹灰表面应整齐、光滑，管道后面的抹灰表面应平整。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察。



三. 具体内容介绍

7 室内墙面

一般项目

7.0.6 踢脚线无勾抛脚现象，与墙面结合牢固，上下接槎平整、顺直，分色清晰。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察。

7.0.7 墙面平整度允许偏差4mm，立面垂直度允许偏差4mm。

检查数量：每个墙至少检查3处，即墙面两端和中间部位，当单片墙长度超过3m时，每增加1m应增加1处。

检验方法：用2m靠尺和塞尺以及2m尺垂直检测检查。



三. 具体内容介绍

8 建筑门窗

8.1 木门窗

主控项目

8.1.1 木门窗必须安装牢固，门窗扇应开关灵活，关闭严密，无倒翘。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察、开启和关闭检查、手扳检查。

8.1.2 木门窗配件的型号、规格、数量应符合设计要求，安装应牢固，位置应正确，功能应满足使用要求。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察、开启和关闭检查、手扳检查。



三. 具体内容介绍

8 建筑门窗

8.1 木门窗

一般项目

8.1.3 木门窗表面应洁净，不得有刨痕、锤印，拼缝应严密平整。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察。

8.1.4 木门窗配件应无锈斑和污染现象。木门窗上的槽、孔应边缘整齐，无毛刺。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察。

8.1.5 木门窗框与墙面结合部位应分色清晰，立面垂直、平顺。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察。

三. 具体内容介绍

8 建筑门窗

8.2 铝合金门窗

主控项目

8.2.1 铝合金门窗的型材规格应符合设计要求。铝合金门窗安装必须牢固，开启应灵活，关闭应严密，无倒翘、阻滞及反弹现象。推拉门窗扇必须有防脱落措施。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察、手扳检查、开启和关闭检查和弹簧秤检查。

8.2.2 铝合金门窗配件的型号、规格、数量应符合设计要求，安装应牢固，位置应正确，功能应满足使用要求。

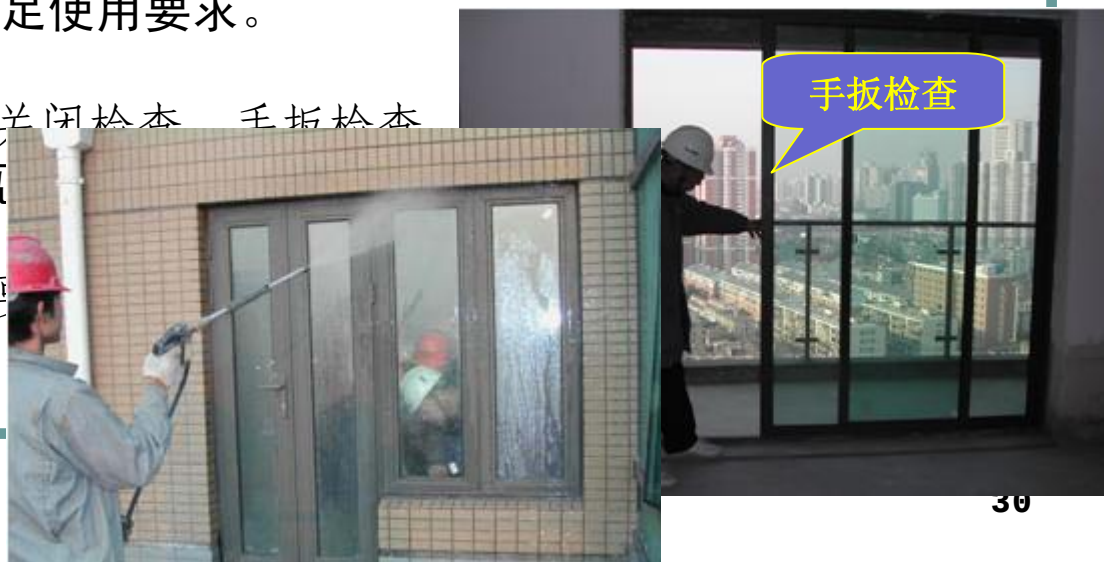
检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察、开启和关闭检查、手扳检查。

8.2.3 铝合金外门窗不得出现

检查数量：全数检查。

检验方法：雨后观察检查，必要时



三. 具体内容介绍

8 建筑门窗

8.2 铝合金门窗

一般项目

8.2.4 铝合金门窗表面应洁净、平整、光滑、色泽一致，无锈蚀，大面应无划痕、碰伤，漆膜或保护层应连续。铝型材大面划痕应符合的标准为：单根型材大面平行于型材拉丝方向允许宽度小于0.3mm、长度小于50mm的轻微划痕2条，其余方向允许宽度小于0.3mm、长度小于25mm的轻微划痕2条。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察、钢尺量测检查。

8.2.5 铝合金门扇的45°拼角应平整，橡胶密封条应安装牢固，不得脱槽。铝合金门窗框与墙体之间的缝隙表面应采用密封硅胶密封，硅胶表面应光滑、顺直、无裂纹、无污染。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察。

8.2.6 有排水孔的铝合金门窗，排水孔应畅通，位置和数量应符合设计要求。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察。



三. 具体内容介绍

8 建筑门窗

8.3 塑料门窗

主控项目

8.3.1 塑料门窗安装必须牢固，开启应灵活，关闭应严密，无倒翘、阻滞及反弹现象，推拉门窗扇必须有防脱落措施。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察、开启和关闭检查、手扳检查。

8.3.2 塑料门窗配件的型号、规格、数量应符合设计要求，安装应牢固，位置应正确，功能应满足使用要求。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察、开启和关闭检查、手扳检查。

8.3.3 塑料门窗框与墙体之间的缝隙表面应采用密封胶密封，密封胶表面应光滑、顺直、无裂纹。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察。

8.3.4 塑料外门窗不得出现渗漏现象。

检查数量：全数检查。

检验方法：雨后观察检查，必要时现场淋水检查。

三. 具体内容介绍

8 建筑门窗

8.3塑料门窗

一般项目

8.3.5塑料门窗表面应洁净、平整、光滑，大面应无划痕、碰伤。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察。

8.3.6塑料门扇的密封条应安装牢固，不得脱槽。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察。

8.3.7有排水孔的塑料门窗，排水孔应畅通，位置和数量应符合设计要求。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察。

三. 具体内容介绍

8 建筑门窗

8.4门窗玻璃安装

主控项目

8.4.1 玻璃的品种、规格、尺寸应符合设计要求。玻璃安装应牢固，不得有裂纹、损伤和松动。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察、轻敲检查。

8.4.2 密封条与玻璃、玻璃槽口的接触应紧密、平整，密封胶与玻璃、玻璃槽口的边缘应粘结牢固、接缝平齐，不得出现脱胶和密封条松落现象。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察。

三. 具体内容介绍

8 建筑门窗

8.4门窗玻璃安装

一般项目

8.4.3玻璃表面应平整洁净。中空玻璃内外表面应洁净，玻璃中空层内不得有灰尘和水蒸气。单面镀膜玻璃的镀膜层及磨砂玻璃的磨砂面应朝向室内，中空玻璃的单面镀膜面应在最外层，镀膜层应朝向室内。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察。

8.4.4每平方米玻璃的表面质量和检验方法应符合以下要求：

项次	项目	质量要求	检验方法
1	明显划伤和长度>100mm的轻微划伤	不允许	目测方法
2	长度≤100mm的轻微划伤	≤8条	用钢尺检查
3	擦伤部总面积	≤500mm ²	用钢尺检查

检查数量：全数检查。

三. 具体内容介绍

9 楼梯 踏步 护栏

主控项目

9.0.1 楼梯踏步高度和宽度、护栏高度、栏杆间距、安装位置必须符合设计要求，护栏安装必须牢固。套内楼梯踏步宽度不应小于0.22m；踏步高度不应大于0.20m，扇形踏步转角距扶手边0.25m处，宽度不应小于0.22 m。六层及六层以下住宅的阳台栏杆净高不应低于1.05m，七层及七层以上住宅不应低于1.10m。防护栏杆的垂直净距不应大于0.11m。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察、量尺测量、手扳检查。

9.0.2 护栏玻璃应使用公称厚度不小于12mm的钢化玻璃或钢化夹层玻璃；当玻璃位于建筑高度为5m及以上时，应使用钢化夹层玻璃。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察。

9.0.3 外窗窗台距楼面、地面的净高低于900mm时，应有防护设施，窗外有阳台或平台时可不受此限制。窗台的净高或防护栏杆的高度均应从可踏面起算，保证净高900mm。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察、量尺测量。



三. 具体内容介绍

9 楼梯 踏步 护栏

一般项目

9.0.4楼层梯段相邻踏步高度差不应大于10mm，每踏步两端宽度差不应大于10mm；旋转楼梯梯段的每踏步两端宽度的允许偏差为5mm。楼梯踏步的齿角应整齐，防滑条应顺直。

检验数量：全数检查。

检查方法：目测观察、量尺测量。

9.0.5护栏和扶手转角弧度应符合设计要求。接缝应严密，表面应光滑，色泽应一致，不得有裂缝、倒口毛刺、翘曲、损坏以及明显划痕、碰伤。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察、手摸检查。



三. 具体内容介绍

10 全装修

10.1 木地板

主控项目

10.1.1木地板铺设应牢固，无松动。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察。

一般项目

10.1.2木地板面层缝隙应严密，缝隙应均匀，接头位置应错开，表面洁净，且无明显划痕、碰伤。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察。

10.1.3踢脚线表面应光滑，接缝严密，高度一致，踢脚线上口高差不大于3mm。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察、拉5m通线用钢尺量测检查。

10.1.4木地板与阳台、厨房、卫生间接口处应作防水隔断处理。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察。



三. 具体内容介绍

10 全装修

10.2 板块地板

主控项目

10.2.1 板块地面面层与下一层的结合应牢固，无空鼓。

检查数量：全数检查。

检验方法：小锤轻击检查。

注：凡单块砖边角有局部空鼓或单块空鼓面积不大于该块地砖面积的15%，且每自然间（标准间）不超过总数的5%可不计。

10.2.2 卫生间和阳台板块地面的坡度应符合设计要求，无倒泛水和积水现象，与地漏、管道结合处应严密牢固，无渗漏；卫生间、阳台和厨房等有排水要求的地面面层与相连接各类面层的标高差应符合设计要求。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察、泼水试验。

三. 具体内容介绍

10 全 装 修

10.2 板块地板

一般项目

10.2.3 板块面层表面应洁净、平整，接缝均匀，擦缝清晰，周边顺直，板块无裂纹，掉角和缺楞等缺陷，与地漏、地插座等套割边角整齐、光滑。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察。

10.2.4 踢脚线表面应洁净、高度一致，结合牢固，出墙厚度一致。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察、小锤轻击检查。

三. 具体内容介绍

10 全装修

10.3 饰面板(砖)墙面

主控项目

10.3.1饰面板(砖)粘结必须牢固,满粘法施工时应无空鼓、裂缝。

检查数量:全数检查。

检验方法:目测观察、小锤轻击检查。

注:单块饰面板(砖)边角有局部空鼓或单块空鼓面积不大于该块地砖面积的15%,且每自然间(标准间)不超过总数的5%可不计。

一般项目

10.3.2饰面板(砖)表面应平整、洁净,无裂痕和缺损。接缝应平直、光滑,勾缝应连续、密实。

检查数量:全数检查。

检验方法:目测观察。

10.3.3墙面突出物周围的饰面板(砖)割吻合,边缘应整齐。

检查数量:全数检查。

检验方法:目测观察。



三. 具体内容介绍

10 全 装 修

10.4 吊顶工程

主控项目

10.4.1 吊顶龙骨、吊杆规格、型号和数量应符合设计要求，面板安装必须牢固。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察。

一般项目

10.4.2 吊顶面板表面应洁净、平整，不得有翘曲，裂缝及缺损。压条应平直、宽窄一致，转角拼缝应光顺。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察和量尺检查。

10.4.3 安装在吊顶的灯具、风口等的位置应符合设计要求，与面板的交接应吻合、严密。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察。



三. 具体内容介绍

10 全 装 修

10.5 涂饰工程

主控项目

10.5.1 墙、顶面涂饰工程应涂饰均匀、粘结牢固，不得漏涂，透底、起皮和掉粉。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察和手摸检查。

一般项目

10.5.2 涂饰面层颜色均匀一致，表面光滑，无泛碱、咬色、流坠、疙瘩、砂眼和刷纹等现象，并与其他装修材料和设置衔接处吻合好，界面清晰。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察和手摸检查。

三. 具体内容介绍

10 全 装 修

10.6 裱糊工程

主控项目

10.6.1 壁纸、墙布应粘贴牢固，不得有漏贴、补贴、脱层、空鼓和翘边。

检查数量：全数检查。

检查方法：目测观察；手摸检查。

一般项目

10.6.2 裱糊后的壁纸、墙布表面应平整，不得有波纹起伏、气泡、裂缝、皱折及斑污，斜视时应无胶痕。

检查数量：全数检查。

检查方法：目测观察，手摸检查。

10.6.3 壁纸、墙布与各种装饰线、设备线盒应交接严密。

检查数量：全数检查。

检查方法：目测观察。



三. 具体内容介绍

10 全 装 修

10. 7櫥、柜安装

主控项目

10. 7. 1櫥柜安装必须牢固，配件的品种、规格应符合设计要求，数量齐全。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察、手扳检查。

10. 7. 2櫥柜的抽屉和柜门应开关灵活，回位正确。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察、开启检查、关闭检查。

一般项目

10. 7. 3櫥柜表面应平整、洁净，不得有裂缝及损坏。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察。

10. 7. 4櫥柜裁口应顺直，拼缝应严密，成排櫥柜的上下口应平直。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察。



三. 具体内容介绍

10 全 装 修

10.8 窗帘盒、窗台板

主控项目

10.8.1 窗帘盒、窗户板的造型、尺寸、固定方法必须符合设计要求，安装必须牢固。各种配件应符合设计要求，安装应牢固。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察和手扳检查。

一般项目

10.8.2 窗帘盒、窗台板表面应平整、洁净、线条顺直、接缝严密，不得有裂缝，翘曲及损坏。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察。

10.8.3 窗帘盒、窗台板与墙面、窗框的衔接应严密，密封胶缝应顺直、光滑。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察。

三. 具体内容介绍

10 全 装 修

10. 9门窗套

主控项目

10. 9. 1门窗套的造型、尺寸和固定方法应符合设计要求，安装应牢固。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察。

一般项目

10. 9. 2门窗套表面应平整、洁净、线条顺直，
接缝严密，无裂缝、翘曲及损坏。

检查数量：全数检查。

检验方法：目测观察。



三. 具体内容介绍

11 给排水及燃气

11.1 室内给水

主控项目

11.1.1 室内给水管及其配件安装必须牢固，位置正确，连接严密并无渗漏现象。

检查数量：全数检查。

检查方法：目测观察、手扳检查和通水试验检查。

11.1.2 室内给水龙头、阀门等安装应符合设计要求，开启应灵活，关闭应严密，水畅通，无滴漏现象。

检查数量：全数检查。

检查方法：目测观察、手扳检查。

一般项目

11.1.3 给水管道保温层不得破损且与管道四周应密贴，表面应平整光洁。

检查数量：全数检查。

检查方法：目测观察。

11.1.4 给水管道穿越楼板、墙、梁处应设置钢套管或塑料管。

检查数量：全数检查。

检查方法：目测观察。



三. 具体内容介绍

11 给排水及燃气

11.2室内排水

主控项目

11.2.1排水管道应安装牢固，坡度正确，排水通畅；排水管道接口严密，无渗漏。

检查数量：全数检查。

检查方法：目测观察、手摸检查。

一般项目

11.2.2排水管道检查口的数量应按照设计及规范要求设置。暗装立管的检查口处应安装检修门。

检查数量：全数检查。

检查方法：目测观察。

三. 具体内容介绍

11 给排水及燃气

11.3 卫生器具

主控项目

11.3.1 坐便器排污管距离墙面位置应符合设计要求。卫生器具应安装牢固，无松动，安装高度应符合设计要求。卫生器具与地面交接处应紧密平整，周边无渗漏。

检查数量：全数检查。

检查方法：量尺检查、目测观察、通水试验、手扳检查。



三. 具体内容介绍

11 给排水及燃气

11.3 卫生器具

主控项目

11.3.2地漏安装应平整、牢固，其水封深度不应小于50mm。初装饰住宅地漏面应高出毛地坪10mm；全装修住宅地漏设置应符合设计要求。地漏排水应畅通，周边无渗漏。

检查数量：全数检查。

检查方法：泼水试验、量尺检查。

11.3.3卫生器具与进水管、排水管等各连接处应严密，无渗漏现象，排水、溢水应畅通无堵，龙头、阀门启闭应灵活，无滴漏现象。构造内无存水弯的卫生器具与生活排水管道连接时，在排水口以下应设存水弯，其水封深度不得小于50mm。

检查数量：全数检查。

检查方法：通水检查、目测观察、量尺检查和手扳检查。



三. 具体内容介绍

11 给排水及燃气

11.3 卫生器具

主控项目

11.3.4 卫生器具安装完毕后应进行24h盛水试验无渗漏。

检查数量：全数检查。

检查方法：24h盛水试验后目测检查。各卫生器具盛水量分别如下：座便器水箱盛水量应满足产品设计冲水量；各种台盆和洗涤槽、浴缸、水盘应盛至溢水口。

一般项目

11.3.5 卫生器具与墙、地面交接处的密封硅胶应无破损、污染和剥落现象。

检查数量：全数检查。

检查方法：目测观察。



三. 具体内容介绍

11 给排水及燃气

11.4 燃气管道

主控项目

11.4.1 管道连接应严密，无漏气现象。

检查数量：全数检查。

检查方法：用肥皂液检查、目测观察。

一般项目

11.4.2 燃气管道端部封堵应严密，螺纹连接处应清理干净，管道标识应清晰。

检查数量：全数检查。

检查方法：目测观察。

三. 具体内容介绍

12 通风与空调

12.1 送排风和防排烟

主控项目

12.1.1 排气口、排烟口位置应符合设计要求，出外墙孔洞应外低内高，严禁出现倒坡现象。

检查数量：全数检查。

检查方法：目测观察和尺量检查。

12.1.2 烟道内的止逆阀应安装牢固，正确。

检查数量：全数检查。

检查方法：手扳检查。

三. 具体内容介绍

12 通风与空调

12.2 空调工程

主控项目

12.2.1 空调预留洞口位置应符合设计要求，预留洞口应外低内高，严禁出现倒坡现象。

检查数量：全数检查。

检查方法：目测观察和尺量检查。

12.2.2 空调机组安装应牢固，运转正常。空调机组的冷凝水管接口应严密，并集中汇排到室外的冷凝水集中管道，管道连接处不得出现滴漏现象。

检查数量：全数检查。

检查方法：通电试运后观察检查。

一般项目

12.2.3 空调插座、预留洞、室外机位置以及冷凝水立管设置应符合设计要求，不得相互遮挡。

检查数量：全数检查。

检查方法：目测观察。

三. 具体内容介绍

13 电气安装

13.1 灯具安装

主控项目

13.1.1 灯具固定应牢固、可靠；灯具安装高度低于2.4m时应接地；处于潮湿场所时应采用保护型灯座。

检查数量：全数检查。

检查方法：目测观察及尺量检查。

13.1.2 灯具安装后连续通电试验应无故障。

检查数量：全数检查。

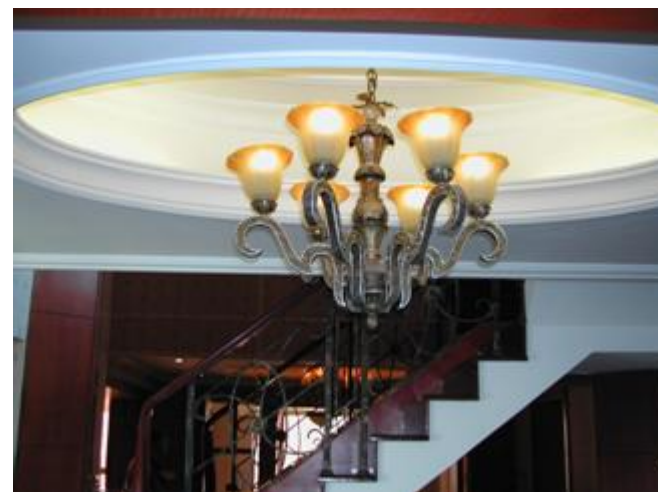
检查方法：每路通电开启连续试验8h。

一般项目

13.1.3 灯具的外壳应完整，无机械损伤、变形、涂层剥落和灯罩破裂等缺陷。

检查数量：全数检查。

检查方法：目测观察。



三. 具体内容介绍

13 电气安装

13.2 开关、插座

主控项目

13.2.1 插座接线相序应正确，接地良好。安装高度在1.8m及以下的插座均应采用安全型插座；潮湿场所应采用密封型并带保护接地线触头的保护型插座，安装高度不低于1.5m。

检查数量：全数检查。

检查方法：仪器检测或拆开检查、尺量检查。

13.2.2 同一套内应采用同一系列产品，相线经开关控制，开关的通断位置正确，操作灵活、可靠。处于潮湿场所应采用防潮保护开关。

检查数量：全数检查。

检查方法：拆开检查。

一般项目

13.2.3 插座安装高度应符合设计要求；当设计无具体规定时，对于初装饰住宅插座距离地面不小于0.3m。插座面板应紧贴墙面，四周无缝隙，安装牢固，表面整洁，无碎裂、划伤。

检查数量：全数检查。

检查方法：尺量检查和目测观察。

13.2.4 开关安装位置应符合设计要求；当设计无具体规定时，应便于操作，开关边缘距门框边缘的距离0.15~0.2m，开关距地面高度1.3m，其允许偏差控制在5mm以内。相同型号并列安装及同一室内的开关应高度一致且控制有序，不错位。

检查数量：全数检查。

检查方法：尺量检查和目测观察。

三. 具体内容介绍

13 电气安装

13.3 分户配电箱

主控项目

13.3.1 分户配电箱型号、安装位置应符合设计要求。安装应牢固、平整。箱内开关动作灵活可靠，漏电保护装置动作电流不大于30mA，动作时间不大于0.1s。

检查数量：全数检查。

检查方法：目测观察、仪器检查。

一般项目

13.3.2 配电箱面板安装完好、平整，开启灵活，箱内线路排列整齐有序，回路编号齐全，标识正确。

检查数量：全数检查。

检查方法：目测观察。

三. 具体内容介绍

13 电气安装

13.4 室内配线

主控项目

13.4.1 导线的截面积应符合设计要求。导线紧密连接可靠，色标正确。

检查数量：逐路检查。

检查方法：拆开检查。

三. 具体内容介绍

13 电气安装

13.5 弱电工程

主控项目

13.5.1 家用多媒体综合配线箱安装应牢固，表面平整，接地可靠，各系统进线分色标识清晰。

检查数量：全数检查。

检查方法：目测观察和手扳检查。

13.5.2 弱电专用接线插座接线正确、可靠，各种专用设备安装牢固。

检查数量：全数检查。

检查方法：仪器检查和目测观察。

一般项目

13.5.3 弱电插座面板高度应一致，并与相邻的面板匀称布置。

检查数量：全数检查。

检查方法：目测观察和尺量检查。

三. 具体内容介绍

14套内质量验收评价

- 14.0.1住宅套内质量验收评价应按照卧室、起居室（厅）、卫生间、厨房、楼梯间和阳台等功能分区，对套内的建筑尺寸、室内地面、室内顶棚、室内墙面及水电安装、全装修等分项内容进行检查验收，并进行必要的现场检测和功能性试验，住宅套内分项工程质量验收可按《住宅工程套内分项工程质量验收记录》（附录A）记录。
- 14.0.2住宅工程套内质量验收合格评价准则
1. 住宅套内分项工程合格评价应符合下列规定：
 - a. 检验样本均应符合本导则主控项目的规定。
 - b. 检验样本的80%以上应符合本导则一般项目的规定。其余样本不得有影响使用功能或明显影响观感效果的缺陷，其中有允许偏差的检验项目，其最大偏差不得超过本导则规定允许偏差的1.5倍。
 2. 当所有套内分项工程质量均达到上述合格标准时，本套住宅工程质量才能评价为合格，并填写《住宅工程套内质量验收评价记录》（附录B）。

三. 具体内容介绍

14套内质量验收评价

14. 0. 3当分项工程验收中发现不合格现象（涉及到结构裂缝时，建设单位应组织设计等相关单位进行结构安全性能确认），建设单位应督促施工单位进行整改，整改完成后再组织监理、施工单位进行重新验收，直至达到合格要求，并可以评价为合格。
14. 0. 4建设单位组织住宅工程套内质量验收合格后，应按套出具由建设单位负责人签字和盖章确认的《住宅工程套内质量合格证》，作为房屋质量保证书的附件在住宅交付使用时一起移交给住户。
14. 0. 5住户在办理入住手续半年内，可参照本导则对套内质量进行全面验收评价。当发现质量不合格问题时，住户应及时要求建设单位在约定时间内整改至合格；若相同类型的质量问题经整改2次后仍达不到合格要求时，则该套住宅功能质量评价为不合格。住户和建设单位（物业公司）应及时填写《住宅套内质量维修整改记录》（附录C）。

三. 具体内容

15.附录A

2009-11-19

附录A 住宅工程套内分项工程质量验收记录

表 A.0.1 分项工程质量验收记录

编号:

单位工程名称		房 号	
验收部位		检查日期	
建设单位	参检人员	监理单位	参检人员
施工单位	参检人员	分包单位	参检人员
验收执行标准 名称及编号			
质量验收规范的标准		施工单位检查评定记录	监理单位验收记录
主控项目	1		
	2		
	3		
	4		
	5		
一般项目	1		
	2		
	3		
	4		
	5		
施工单位 检查评定 结 果	项目专业质量检查员（签字）： 年 月 日		
监理单位 验收结论	监理工程师（签字）： 年 月 日		
建设单位 验收结论	专业技术负责人（签字）： 年 月 日		

三. 具体内容

15.附录B

表 B.0.1

住宅工程套内质量验收评价记录

编号:

工程名称		房 号	楼 单元 号	
建设单位		监理单位		
施工单位		开工日期	年 月 日	
		竣工日期	年 月 日	
验收依据				
序号	验收内容		验收结论	
1	建筑尺寸			
2	室内地面			
3	室内顶棚			
4	室内墙面			
5	建筑门窗			
6	楼梯、踏步、护栏			
7	橱柜、窗台板、窗帘盒和门窗套等细部工程			
8	给排水系统和卫生洁具安装			
9	通风与空调系统安装			
10	室内电气安装			
11	其他标准要求套内检查的内容			
综合验收评价				
参加验收单位	建设单位	监理单位	施工单位	
	(盖章) 单位(项目)负责人 (签字) 年 月 日	(盖章) 总监理工程师 (签字) 年 月 日	(盖章) 单位负责人 (签字) 年 月 日	

三. 具体内

15.附录C

表 C.0.1 住宅工程套内质量维修整改记录

编号:

工程名称		房 号	楼 单元 号
建设单位		物业公司	
施工单位		维修起止 时间	年 月 日 ~ 年 月 日
验收依据			
序号	工程部位	存在问题	维修整改情况
1	建筑尺寸		
2	室内地面		
3	室内顶棚		
4	室内墙面		
5	建筑门窗		
6	楼梯、踏步、护栏		
7	厨柜、窗台板、窗帘盒 和门窗套等细部		
8	给排水系统和卫生洁具 安装		
9	通风与空调系统安装		
10	室内电气安装		
11	其他		
住户复查 情况			
验收人员	建设单位（物业公司）	住户	
	（盖章）		
	负责人 （签字）	（签字）	
	年 月 日	年 月 日	

谢 谢!

电子邮箱: ZHB@JKPM.COM.CN

