

毛坯房、全装修房 验收质量要求及主要项目

上海市工程建设质量管理协会

李建平

- 一、相关文件：

1. 《住宅使用说明书》

2. 《住宅质量保证书》

3. 《竣工验收备案表》

4. 《住户验房交接表》

5. 《楼宇验收记录表》

6. 《商品房预售房屋预售合同》

二、防盗门

1. 门：是否稳固、周正，安装牢固；
2. 门扇：是否外观平整，漆面完好无流坠、漏刷和磕碰，色泽一致；
3. 门锁：是否牢固，操作轻便，均匀锁紧；
4. 门把：是否牢固，操作灵活；
5. 门轴：是否平整牢固，转动平稳；
6. 猫眼：是否完好，视野清晰；
7. 门铃：是否按钮完好，加电有声。
8. 防盗门质保书：合格证是否有

三、窗户

1. 窗框：是否稳固、周正；
2. 窗扇：是否安装牢固、开关灵活，关闭严密；
3. 玻璃：是否完好(安全玻璃的使用)；
4. 把手：是否完好、牢固、灵活；
5. 密封：是否窗缝严密、窗框严密；
6. 窗台：是否完好、无裂缝、渗水；
7. 窗前护栏：高度是否符合规范、安全、稳固、无妨碍。

四、房屋主体

1. 套内空间：外窗窗台距地面净高、阳台栏杆高度、防护栏杆垂直杆件间净距、室内净高；
2. 顶棚：是否平整、无空鼓、开裂、脱落、起砂；
3. 墙面：是否平整、洁净、颜色均匀，无开裂、爆点、空鼓；
4. 地面：是否平整、无开裂、空鼓；
5. 阳台：是否平整、无开裂、空鼓、坡向应正确；

五、安装

1. 电源总闸：是否完好、有效；
2. 电表：是否完好，底数；
3. 电开关：是否牢固、完好、灵活(个数)；
4. 电插座：是否牢固、完好、有电(个数)；
5. 灯座：是否牢固、完好、有电(个数)；
6. 灯开关：是否牢固、完好、有效(个数)；
7. 电话插座：是否牢固、完整(个数)；
8. 信息插座：是否牢固、完整(个数)；
9. 有线插座：是否完好、稳固(个数)；
10. 水表：是否完好、底数；
11. 阀门：是否闸完好；
12. 上水管：是否水管完整，无明显磕碰、无渗漏；
13. 下水管：是否封口完整，下水通畅、无渗漏；
14. 空调洞：是否位置合理，附件齐全。

六、地漏、卫生间、厨房等

1. 闭存水试验：具体做法是，在楼上和自家的卫生间用塑料袋装好沙子，将所有地漏全部堵塞好，然后放满水，保持**24**小时，楼下卫生间没有渗漏现象，说明防水合格。
2. 卫生间、厨房镶贴应无空鼓，表面平整，光洁，无漏贴，缝隙均匀周边顺直，砖面无裂纹，缺楞摔角，暴边断裂等现象，留边宽度应一致。与地漏结合处应严密牢固。排水畅通。满足排水设计要求。地面与卧室，厅应有高低落差**2cm**。
3. 墙面空鼓面积不大于该块墙砖面积的**15%**，墙面石材平整度 $\leq 2\text{mm}$ ，墙砖平整度 $\leq 2\text{mm}$ ，垂直度石材 $\leq 3\text{mm}$ ，墙砖 $\leq 2\text{mm}$ ；阴阳角方正 $\leq 3\text{mm}$ 。
4. 地面不允许空鼓，平整度 $\leq 2\text{mm}$ ，地面排水坡度 $> 2\%$ ，并满足排水要求。

七、地板安装质量验收

1. 表面平整缝隙合理，表面平整度 ≤ 2 ，地板缝隙宽度 ≤ 2 。
2. 地板与踢脚线连接严密，踢脚线接口平整，无明显色差，地板表面应洁净无污渍，伤痕，行走时无明显响声。

八. 橱柜质量验收

1. 表面应光滑平整，无划痕，采用贴面材料应粘帖平整牢固，不脱胶，边角处不起翘。
2. 柜门，抽屉应安装应牢固，开关灵活。回位正确。配件齐全，缝隙合理，下口与底边下口位置平行。柜内应光滑平整。
3. 立面垂直度 $\leq 2\text{mm}$ ，对角度长度差(以1m计) $< 2\text{mm}$ 。

九、吊项质量验收

1. 吊项安装应牢固，表面平整，无污痕，凹凸，缺楞掉角，锤伤，缝隙严密，均匀。
2. 吊顶材料须做防火防锈处理。嵌装灯具应作加固处理。
3. 吊项平整度 $\leq 2\text{mm}$ ，分隔板垂直度 $\leq 3\text{mm}$ 、阴阳角方正 $\leq 3\text{mm}$ 。

十、卫浴设备质量验收

1. 淋浴房：底座牢固，平整无积水，排水管应采用硬质管连接，淋浴房玻璃应采用安全玻璃，淋浴房与墙体结合部应无渗漏现象。使用功能合理。注意开启方向及有无限位。
2. 座便器：安装牢固清洁无缺损，应用膨胀螺栓固定，硅胶密封，不得用水泥砂浆固定，应畅通无渗漏。角阀软管应无渗漏。
3. 台盆和洗涤槽：落水管应有存水弯排水流畅，外观整洁，无损伤，硬管连接无渗漏，排水流畅，无堵水无渗水漏水现象。角阀软管应无渗漏。
4. 镜面与镜前灯：镜面安装应牢固，镜体平直，镜面光洁无划痕，镜区周边无快口，角度正确，密封胶应粘结牢固。饱满。镜灯应安装牢固。接线规范。
5. 卫生间家电：外观整洁无损伤，安装牢固，开启灵活，运转正常。浴霸罩与扣板平整并须接地。
6. 地漏：表面无锈斑，满足排水要求。无倒泛水现象

全装修房验收质量要求及主要项目

一、管道质量验收

1. 各燃气阀门应开关灵活。导线与燃气管间隔距离同一平面 ≥ 100 mm，不同平面 ≥ 50 mm，电气开关插座与燃气管间隔距离 ≥ 150 mm。
2. 给水管材，管件，阀门器具连接应安装牢固，位置正确，连接处无渗漏。龙头，阀门，水表安装应平整，开启灵活，运转正常，出水畅通，左热右冷。冷热水管间距 ≥ 30 mm。

二、电气质量验收

强电

1. 应设置分户配电箱，配电箱内应设置电源总断路器，各控制开关应有明确标识，并且要求有漏电，过载，短路保护，漏电动作。
2. 空调、厨房、卫生间及其他各间电源插座、照明电源均应单独回路。检查各回路导线线径大小，照明线路导线截面应不小于 1.5mm^2 ，插座线路导线截面应不小于 2.5mm^2 ，空调线 2.5mm^2 ，大于3匹应 4mm^2 。
3. 配线时相线宜用红色(L)，零线(N)宜用蓝色，接地保护线宜用黄绿双色线(PE)，同一住宅内配线颜色统一，三相五线制配电设计应均荷分布。

4. 开关、插座

1. 开关离地面离1.3m，插座底边离300mm，且采用安全插座。
2. 灯具的防水；
3. 灯具的可靠接地；
4. 连动调试；

三、中央空调的安装

1. 管道的防腐处理(焊接部位);
2. 管道分支器的部位;
3. 连动调试时主机的电流测试;
4. 冷凝管的长短走向;
5. 冷凝水管的坡度;
6. 排水试验;
7. 出风口和回风口的位置;
8. 出风口和回风口的温差;
9. 内机和外机的匹配。

四、别墅的检查

1. 设计的合理性检查；
2. 观感质量的评定；
3. 等电位接地的连接；
4. 各分部工程质量的检查；
5. 煤气发生炉和电水炉的安装；
6. 煤气管安全检查（不能引入卧室内）；
7. 煤气炉的安装必须注意的通风条件；
8. 电水炉和煤气炉安装，室内必须有排水系统；
9. 电水炉注意节能。

五、地暖安装

1. 管道的固定；
2. 管道在地坪内不得有接头；
3. 固定的垫层厚度，直接影响制暖速度；
4. 不得铺设实木地板，地平上的装饰面层，不得用钉子固定。

谢 谢

联系电话：13901637880

E-mail:13901637880@139.com

李建平