

广东省标准

DBJ/T xx-xxx-xxx

备案号x xxxxx-xxxxx

住宅工程质量分户验收标准

Standard for household quality inspection of residential projects

（送审稿）

20××-××-×× 发布 20××-××-×× 实施

广东省住房和城乡建设厅 发布

本标准不涉及专利

广东省标准

住宅工程质量分户验收标准

Standard for household quality inspection

 of residential projects

**DBJ/T ××－××－20××**

住房和城乡建设部备案号：J××－20××

批准部门：广东省住房和城乡建设厅

施行日期：20××年××月××日

广东省住房和城乡建设厅关于发布广东省标准《住宅工程质量分户验收标准》的公告

粤建公告〔20××〕××号

经组织专家委员会审查，现批准《住宅工程质量分户验收标准》为广东省地方标准，编号为DBJ/T ××-××-20××。本标准自20××年××月××日起实施。

本标准由广东省住房和城乡建设厅负责管理，由主编单位广东省建设工程质量安全检测总站有限公司、广东建科建设咨询有限公司负责具体技术内容的解释，在广东省住房和城乡建设厅门户网站（http://zfcxjst.gd.gov.cn）公开。

广东省住房和城乡建设厅

 20××年××月××日

**前 言**

根据广东省市场监督管理局印发的《关于批准下达住房城乡建设类地方标准制修订计划项目的通知》（粤市监标准〔2022〕27号），广东省建设工程质量安全检测总站有限公司与广东建科建设咨询有限公司会同有关单位经广泛调查研究，认真总结实践经验，结合广东省的实际情况，在广泛征求意见、反复讨论和修改的基础上，形成本标准。

本标准内容不涉及到任何专利。

本标准共分12章和7个附录。主要内容包括：1总则；2术语；3基本规定；4室内主要空间尺寸；5地面、墙面、顶棚；6门窗；7护栏、玻璃安装；8给水排水及消防设施工程；9电气工程；10智能建筑工程；11通风与空调工程；12公共部分等。

本标准由广东省住房和城乡建设厅负责管理，由主编单位广东省建设工程质量安全检测总站有限公司、广东建科建设咨询有限公司负责技术内容的解释。在执行过程中如有需要修改或补充之处，请将意见或有关资料寄送广东省建设工程质量安全检测总站有限公司（地址：广州市天河区先烈东路121号；邮编：510500）。

主编单位：广东省建设工程质量安全检测总站有限公司

广东建科建设咨询有限公司

参编单位：广州市建设工程质量监督站

东莞市建设工程质量监督站

广州市从化区建设工程质量安全监督站

广东省建科建筑设计院有限公司

广东省建工设计院有限公司

广东省建筑设计研究院有限公司

广东省建筑工程监理有限公司

深圳市建筑工程质量安全监督总站

深圳市坪山区建设工程质量安全监督站

广东领盛装配式建筑科技有限公司

深圳市房屋安全和工程质量检测鉴定中心

湛江市建设工程质量事务中心

中虹建设集团有限公司

主要起草人员：路 阳 高建强 王亚平 马庆辉 林 雄

周长标 胡晓文 严小龙 黎 洁 江伟欢

陈怡辛 颜欣然 黄 佳 范炳礼 文 帅

李 操 刘建华 乔利华 黄隆盛 刘勋飞

蔡兴圣 毛志泉 孟鑫垒 谭 颖 王向辰

刘 阳 朱桂滨 陈贵涛 张 涛 吴远宏

高祥祥

主要审查人员：

**目 次**

1 总则 5

2 术语 6

3 基本规定 8

4 室内主要空间尺寸 12

5 地面、墙面、顶棚 16

5.1 室内地面 16

5.2 室内墙面 20

5.3 室内顶棚 24

6 门窗 26

7 护栏、玻璃安装 30

8 给水排水及消防设施工程 32

8.1 给水工程 32

8.2 排水工程 33

8.3 太阳能热水系统 35

8.4 空气源热泵热水系统 36

8.5 消防设施工程 36

8.6 厨卫工程 37

9 电气工程 40

9.1 一般规定 40

9.2 户内配电箱 40

9.3 开关、插座 42

9.4 灯具 43

10 智能建筑工程 46

10.1 光纤到户通信设施 46

10.2 网络及有线电视设施 46

10.3 可视对讲系统 48

10.4 报警系统 48

10.5 视频监控系统 48

10.6 智能家居控制系统 49

11 通风与空调工程 50

12 公共部分 52

12.1 公共交通部分 52

12.2 地下室及屋面部分 57

12.3 无障碍及公共部位装饰装修 59

附录A 住宅工程质量分户验收方案 62

附录B 住宅工程质量分户验收记录表（一） 66

附录C 住宅工程质量分户验收记录表（二） 67

附录D 住宅工程质量分户验收记录表（三） 68

附录E 住宅工程质量分户验收记录表（四） 70

附录F 住宅工程质量分户验收汇总表 72

附录G 住宅工程质量分户验收合格证书 74

本标准用词说明 75

引用标准名录 76

条文说明 77

**Contents**

1 General Provisions 5

2 Terms 6

3 Basic requirement 8

4 Dimensions of Main Indoor Spaces 12

5 Floors, Walls and Ceilings 16

5.1 Indoor Floors 16

5.2 Indoor Walls 20

5.3 Indoor Ceilings 24

6 Doors and Windows 26

7 Handrails, Glass Installation 30

8 Water Supply and Drainage and Fire Protection Engineering 32

8.1 Water Supply Engineering 32

8.2 Water Drainage Engineering 33

8.3 Solar Water Heating System 35

8.4 Air Source Heat Pump Water Heating System 36

8.5 Fire Protection Engineering 36

8.6 Kitchen and Bathroom Engineering 37

9 Electrical Engineering 40

9.1 General requirement 40

9.2 Indoor Distribution Box 40

9.3 Switches and Sockets 42

9.4 luminaires 43

10 Intelligent Building Construction 46

10.1 Fiber to the Home Communication Facilities 46

10.2 Network and Cable TV Facilities 46

10.3  Video Intercom System 48

10.4 Alarm System 48

10.5  Video Surveillance System 48

10.6 Smart Home Control System 49

11 Ventilation and Air Conditioning Engineering 50

12  Public Areas 52

12.1 Public Transportation Areas 52

12.2 Basement and Rooftop Sections 57

12.3 Accessibility and Public Area Decoration 59

Appendix A Residential Project household Quality Inspection Scheme 62

Appendix B Record Form for Household Quality Inspection of Residential Projects（1） 66

Appendix C Record Form for Household Quality Inspection of Residential Projects（2） 67

Appendix D Record Form for Household Quality Inspection of Residential Projects（3） 68

Appendix E Record Form for Household Quality Inspection of Residential Projects（4） 70

Appendix F Summary Form for Household Quality Inspection of Residential Projects 72

Appendix G Certificate of Approval for Household Quality Inspection of Residential Project 74

Explanation of Wording in This Standard 75

List of quoted Standards  76

Explanation of provisions 77

# 1 总则

1.0.1 为加强住宅工程质量管理，规范住宅工程质量分户验收的内容和方法，保证住宅工程的交付质量，制定本标准。

【条文说明】1.0.1 本条明确标准制定的目的。

1.0.2 本标准适用于广东省行政区域内的新建住宅工程质量分户验收。改建和扩建的住宅工程质量分户验收可参照执行。

【条文说明】1.0.2 本条明确标准适用范围。

1.0.3 住宅工程质量分户验收，除应执行本标准外，尚应符合国家、行业和广东省现行有关标准、规定的要求。

# 2 术语

2.0.1 住宅工程质量分户验收 household quality inspection of residential projects

住宅工程在各检验批、分项、分部工程质量验收合格、常见质量问题专项治理验收合格的基础上，依据经审查合格的施工图设计文件、国家及省现行的工程质量验收标准规范，对每户住宅及相关公共部位的外在质量和使用功能状态等进行检查验收并出具验收合格证明。

【条文说明】2.0.1 本条明确了分户验收实施的时间段、检验内容和重点，说明了住宅工程质量分户验收的前提条件是在住宅工程各检验批、分项、分部工程验收合格、常见质量问题专项治理验收合格的基础上开展的。住宅工程质量分户验收应重点关注检验对象的观感质量、使用功能、使用安全等内容。

2.0.2 空间尺寸 space size

住宅工程户内各自然间相对应完成面之间的距离，主要包括净开间、净进深、净高度尺寸。

2.0.3 推算值 presumed value

根据设计文件，由轴线位置、建筑设计层高等尺寸以及楼板厚度，梁、柱、墙等构件尺寸和装修层厚度等计算得出的数值。

2.0.4 偏差 deviation value

测量值与推算值之差。

2.0.5 极差 extreme error

一组测量值最大值与最小值之差。

2.0.6 积水 siltation of water

楼地面自然排水后，残留水最大深度大于5mm的水体。

# 3 基本规定

3.0.1 进行住宅工程质量分户验收应具备以下条件：

1 住宅工程已完成设计文件及合同约定的全部工程内容且具备水、电、燃气及光纤到户等检查条件；

2 各检验批、分项、分部（子分部）工程质量验收合格，符合标准和设计要求；

3 工程质量控制资料完整，安全、节能、室内环境和主要使用功能的检验资料应完整；

4 主要使用功能的抽查结果应符合相关专业验收标准（规范）和本标准的规定。

5 国家、省、市建设行政主管部门规定的其它条件。

【条文说明】3.0.1 本条明确了进行住宅工程分户验收应具备的条件，除正文所述内容外，为保证分户质量验收工作规范、有序进行，还应提前准备好用于分户验收所需的测量仪器、工具，对于有防水要求的部位做好蓄水（淋水）试验的准备，以及做好必要的管线、回路、测量点位标识等。

3.0.2 住宅工程分户验收应严格落实住宅工程参建各方主体责任和质量管理职责，建设单位作为实施住宅工程质量分户验收的第一责任人，对分户验收的组织、实施、验收及成果承担全面责任。

【条文说明】3.0.2住宅工程质量分户验收应严格落实住宅工程参建各方主体责任和质量管理职责，突出建设单位首要责任和勘察、设计、监理、施工单位主体责任。

3.0.3 验收组成员应由下列人员构成，已选定物业管理单位的，物业管理单位可参加住宅工程质量分户验收工作：

1 建设单位项目负责人、各专业负责人和各专业技术人员；

2 监理单位项目总监和各专业监理人员；

3 施工单位（含装修、机电设备安装等分包单位）项目负责人、项目技术负责人、质量负责人和相关专业工程师；

4 设计单位项目负责人、相关专业设计负责人及技术人员；

【条文说明】3.0.3 建设单位应组织成立以项目负责人为主的分户验收工作组，验收工作组的成员应具备相应的技术能力和资格。分户验收工作可尝试由建设单位邀请部分业主代表或第三方专业机构、社会力量参与，对于已投保工程质量缺陷保险的，鼓励受委托的工程质量缺陷保险机构参加分户验收。

3.0.4 单位工程分户质量验收前,室内环境污染浓度应按照《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325进行检测并合格。

【条文说明】3.0.4 本条明确了住宅工程分户验收前，室内环境污染物浓度应符合GB 50325的规定。

3.0.5 住宅工程质量分户验收应按照下列程序执行：

1 施工单位向建设单位提出分户验收申请；

2 建设单位核查分项、分部工程质量验收合格情况，组织工程监理单位、施工单位、设计单位等单位制定《住宅工程质量分户验收方案》（附录A），做好验收前的现场准备；

3 按验收方案对住宅及相关公共区域进行现场分户验收；

4 实施分户验收工作，填写《住宅工程质量分户验收记录表（一）～（四）》（附录B～附录E），给出综合验收结论，签字确认；

5 分户验收结束后，应按单位工程汇总分户验收结果，填写《住宅工程质量分户验收汇总表》（附录F）,签章确认；

6 分户验收全部合格后，建设单位按户出具《住宅工程质量分户验收合格证书》（附录G）。

【条文说明】3.0.5 本条规定了住宅工程质量分户验收的程序。

3.0.6 分户验收质量合格应符合以下规定：

1 各验收项目应符合本标准的规定；

2 无允许偏差值的验收项目,经检验必须全部符合本标准的规定；

3 有允许偏差值的验收，85%及以上的检查点（处）应符合本标准规定的质量要求，剩余的检查点（处）不得明显影响使用功能，不得存在严重缺陷，实测最大偏差值应不大于本标准规定的允许偏差值的1.5倍，实测极差值应不大于本标准规定的允许极差值。

3.0.7 住宅工程质量分户验收不符合要求时,应按下列规定进行处理：

1 施工单位应制定整改处理方案，报建设、监理等单位审核后，对不符合要求的部位进行返修或返工，对于超过质量要求允许范围且影响工程安全和使用功能的部位，整改处理方案应经设计单位认可；

2 整改处理完成后，建设单位应重新组织对返修或返工部位进行分户验收，直至全部符合要求；

3 经返修或加固处理，仍不能满足安全或重要使用功能的分户验收检验批、分项、分部工程，严禁验收。

3.0.8 建设单位应及时对分户验收资料进行整理、组卷，建档保存，确保真实、完整、有效。纸质文档和电子文档与其他施工技术资料一并归档。

# 4 室内主要空间尺寸

4.0.1 空间尺寸检验前应在分户验收记录所附的套型图上标明自然间编号，然后根据户型特点确定测点布置方案。测点布置应符合下列规定：

1 净开间、净进深尺寸测量每自然间各不应少于2处，测点宜选在墙面一条对角线上，高度距地面约1/3净高和2/3净高处各布置一点；

2 净高度尺寸测量每自然间不应少于5处，测量部位宜选在自然间地面四角距纵横墙50cm处及自然间地面几何中心处；

3 形状复杂的自然间可单独制定测点布置方案。

【条文说明】4.0.1 空间尺寸的测量以自然间为单位。对于无分隔墙的自然间（包括开放式阳台等），宜弹出墙体两侧边缘线作为测量基准线，也可把测点布置在上方梁上。对于非矩形自然间，各方可协商测点布置方案。对于全装修住宅，应根据实际情况确定测量控制点，测量点应有代表性。若装修复杂，难以选定测量点时，也可以在装修之前对空间尺寸进行测量。

4.0.2 空间尺寸检查前应按设计要求和施工情况确定空间尺寸的推算值。

4.0.3 空间尺寸的净开间、净进深和净高度的允许偏差和允许极差应符合表4.0.3-1（毛坯房）、表4.0.3-2（精装房）的规定。

**表4.0.3-1 空间尺寸的允许偏差值和允许极差值（毛坯房）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 检验内容 | 允许偏差（mm） | 允许极差（mm） |
| 净开间、进深 | 净距计算值<3.6m | ±15 | 20 |
| 净距计算值≥3.6m | ±20 | 25 |
| 净高度 | 净距计算值<3.3m | -15 | 20 |
| 净距计算值≥3.3m | -20 | 25 |

**表4.0.3-2 空间尺寸的允许偏差值和允许极差值（精装房）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 检验内容 | 允许偏差（mm） | 允许极差（mm） |
| 净开间、进深 | 净距计算值<3.6m | ±10 | 15 |
| 净距计算值≥3.6m | ±15 | 20 |
| 净高度 | 净距计算值<3.3m | -15 | 15 |
| 净距计算值≥3.3m | -20 | 20 |

检验方法：尺量检查、激光测距仪检查或三维激光扫描仪检查。

检查数量：自然间全数检查。

【条文说明】4.0.3 空间尺寸偏差评判按照每户进行统计，户内80%及以上检查点符合本标准的规定，最大偏差不超过允许偏差的1.5倍，可判为合格。极差按照每个自然间相同检测内容相同计算尺寸进行计算，极差应全部符合要求。

在使用激光测距仪或三维激光扫描仪前，激光测距仪或三维激光扫描仪应校验合格。测量人员应掌握相关仪器的正确使用方法，规范化操作，以确保空间尺寸测量数据的准确性。

在分户验收时，发现空间尺寸不符合本标准要求时，不应仅对所测点采取磨平、垫高等措施来达到要求，而应结合地面和墙面平整度等检测结果分析原因采取合理整改措施。

对卫浴间、厨房、储藏室、封闭式阳台等较小空间，空间尺寸可不检测。若各方协商对上述空间进行检测，每自然间可各检测一点，测点布置在墙面或地面的几何中心处或附近。对地面有坡度的自然间，室内净高测量时应注意室内坡度对测量结果的影响，宜控制最小值不低于设计要求

激光测距仪或三维激光扫描仪在室内的测量精度应在±1mm。

开放式阳台的空间尺寸偏差是目前住宅工程中投诉较多的问题之一，需要重点予以关注。

4.0.4 房间的方正性每户应至少抽查一个房间且应抽查客厅、卧室、书房等主要功能房间。

【条文说明】4.0.4 房间的方正性也是目前住宅工程中投诉较多的问题之一，需要重点予以关注。宜采用三维激光扫描等快速自动化手段对主要功能房间（客厅、卧室、书房等）进行全面检查，同步生成净开间、净进深、净高度和方正性等多项检查结果。如现场不具备条件的，可采用手工方法检查房间的方正性，由于手工检查较为复杂，可采用抽查的方法且应抽查客厅、卧室、书房等主要功能房间。若抽查房间的方正性不符合规定，需要增加房间检查的数量。房间的方正性检查可采用但不限于以下两种方法：

方法一：量矩形房间两个方向的对角线净距，其差值的允许偏差不大于20mm。

方法二：在任一边量取不小于1m的距离AB，分别以A、B为圆心，AB长为半径画圆，其交点C与AB的中点D相连，测量D到平行于DC墙面的距离DE和DC的延长线到平行于AB墙面交点F到平行于DC墙面的最小距离FG，两距离相差不超过0.3%且不超过15mm，即|FG-DE|/DE≤0.3%且|FG-DE|≤15mm。每房间抽查一个墙边即可。



图4.0.4 房间方正性检验方法示意图

# 5 地面、墙面、顶棚

## **5.1 室内地面**

### Ⅰ 水泥混凝土、水泥砂浆面层

5.1.1 水泥混凝土、水泥砂浆面层与基层应结合牢固，无空鼓缺陷。当出现空鼓时，空鼓面积不应大于400cm2且每自然间不应多于2处。

检验方法：空鼓锤轻敲检查。

检查数量：全数检查。

5.1.2 水泥混凝土、水泥砂浆面层应无明显污迹，不应有裂缝、脱皮和起砂等现象。

检验方法：观察检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】5.1.2在质量分户验收中发现地面裂缝较长（大80cm）时，应检查裂缝是否由结构层开裂所引起。确定为面层裂缝时可进行局部表面处理，处理后不应出现新的裂缝；当确定为结构层出现裂缝时，应分析原因并按相关标准进行处理。

5.1.3 有保温隔声层的地面，隔声垫上部应设置保护层，保护层表面应平整，不应有起砂、麻面现象，不应有宽度大于0.3mm的裂缝。

检验方法：观察检查；塞尺检查。

检查数量：全数检查。

5.1.4 水泥混凝土、水泥砂浆面层的表面平整度允许偏差分别为5mm和4mm。

检验方法：用2m靠尺和塞尺检查。

检查数量：每自然间测2处，应布置在对角，面积大于15m2的房间宜在中部加测1处。

### Ⅱ 地砖、石材面层

5.1.5 地砖、石材面层与基层应结合牢固，无空鼓缺陷；单块地砖或石材的边角允许有局部空鼓，但每自然间的空鼓地砖或石材不应超过总数的5%。

检验方法：用空鼓锤轻敲检查。

检查数量：全数检查。

5.1.6 地砖、石材面层表面应无明显污迹、无明显色差，不应有裂缝、缺棱和掉角等缺陷。

检验方法：观察检查。

检查数量：全数检查。

5.1.7 地砖、石材面层的表面平整度允许偏差分别为2mm和1mm。其它板块面层表面平整度允许偏差应符合现行国家标准《建筑地面工程施工质量验收规范》GB 50209的相关要求。

检验方法：用2m靠尺和塞尺检查。

检查数量：每自然间测2处，应布置在对角，面积大于15m2的房间宜在中部加测1处。

5.1.8 地砖、石材间缝格平直度允许偏差分别为3mm和2mm。

检验方法：用5m拉线和钢尺检查。

检查数量：每自然间抽检1处。

【条文说明】5.1.8本条对地砖、石材缝格平直度作出了规定。接缝长度小于5m时拉线应通过接缝两端，拼花等非直线拼缝不检验平直度。

5.1.9 地砖、石材间接缝高低差允许偏差为0.5mm。

检验方法：用钢尺和塞尺检查。

检查数量：每自然间抽检1处。

5.1.10 卫生间、阳台等地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。

检验方法:观察、泼水或用坡度尺及蓄水检查。

检查数量:每检验批抽查数量应随机检验不应少于3间；不足3间,应全数检查。

### Ⅲ 木、竹面层

5.1.11 木、竹面层铺设应牢固，行走无异响和松动。

检验方法：踩踏无异响、无松动。

检查数量：全数检查。

【条文说明】5.1.11 本条考虑到空鼓锤击对木、竹制品表面有一定损伤，采用行走或踩踏的方法对木、竹面层空鼓松动进行检查。

5.1.12 木、竹面层应无明显污迹，无明显色差、无损伤。

检验方法：观察检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】5.1.12 本条对木、竹面层观感质量及木、竹质量作出规定，免漆木、竹制品天然色差可不作要求。

5.1.13 木、竹面层的表面平整度允许偏差为2mm。

检验方法：用2m靠尺和塞尺检查。

检查数量：每自然间测2处，应布置在对角，面积大于15m2的房间宜在中部加测1处。

5.1.14 木、竹板块间接缝高低差允许偏差为0.5mm。

检验方法：用钢尺和塞尺检查。

检查数量：每自然间抽检1处。

### Ⅳ 地毯面层

5.1.15 地毯铺设应平服，无起鼓、起皱、翘边，无毛边和损伤，绒面毛应顺光一致。

检验方法：观察检查；用脚踩踏无异常感。

检查数量：全数检查。

5.1.16 地毯品种规格、颜色图案应符合要求，表面应无明显污迹、胶痕。

检验方法：核对质保单；观察检查。

检查数量：全数检查。

5.1.17 固定式地毯应固定牢固。

检验方法：用手轻扯四角和边中点，应无脱开。

检查数量：全数检查。

### Ⅴ 楼梯面层

5.1.18 室内楼梯踏步的宽度、高度应符合设计要求，相邻踏步高差、踏步两端宽度差不应大于10mm。

检验方法：尺量检查。

检查数量：全数检查。

5.1.19 室内楼梯面层的质量按材料不同分别对应本章的质量验收要求进行验收。

## **5.2 室内墙面**

### Ⅰ 抹灰墙面

5.2.1 墙面抹灰层与基层之间以及各抹灰层之间应粘贴牢固，无脱层和空鼓缺陷。

检验方法：观察检查；空鼓锤轻敲检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】5.2.1 抹灰工程的质量关键是粘结牢固，无脱层与空鼓。如果粘结不牢，出现脱层、空鼓等缺陷，会降低对墙体的保护作用且影响装饰效果。

5.2.2 墙面抹灰工程的表面质量应符合下列规定：

1普通抹灰表面应光滑、洁净、接槎平整，分格缝应清晰；

2高级抹灰表面应光滑、洁净、颜色均匀、无抹纹，分格缝和灰线应清晰美观。

检验方法：观察检查；手摸检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】5.2.2 本条对墙面抹灰观感质量作了规定。

5.2.3 墙面普通抹灰立面垂直度、表面平整度、阴阳角方正允许偏差为4mm，高级抹灰立面垂直度、表面平整度、阴阳角方正允许偏差为3mm。

检验方法：立面垂直度采用2m垂直检测尺检查，表面平整度采用2m靠尺和塞尺检查，阴阳角方正采用200mm直角检测尺检查，或采用三维激光扫描仪检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】5.2.3 本条对墙面立面垂直度、表面平整度、阴阳角方正作了规定。

### Ⅱ 涂饰墙面

5.2.4 墙面涂料饰面层应涂饰均匀、粘结牢固，不得有漏涂、透底、爆灰、起皮、裂缝、掉粉和返锈等缺陷。

检验方法：观察检查；手摸检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】5.2.4 本条对墙面涂料饰面层质量作了规定。

5.2.5 墙面涂饰立面垂直度、表面平整度、阴阳角方正应符合现行国家标准《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB 50210的相关规定。

检验方法：立面垂直度采用2m垂直检测尺检查，表面平整度采用2m靠尺和塞尺检查，阴阳角方正采用200mm直角检测尺检查，或采用三维激光扫描仪检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】5.2.5 本条对涂饰墙面立面垂直度、表面平整度、阴阳角方正作了规定。

### Ⅲ 裱糊与软包墙面

5.2.6 墙面与裱糊面层应粘结牢固，不得有漏贴、补贴、脱层、空鼓和翘边等缺陷，拼接处花纹、图案应吻合，应不离缝、不搭接、不显拼缝。

检验方法：观察检查；手摸检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】5.2.6 裱糊面层的拼接效果和粘结牢固度直接影响了室内墙面装饰效果和装饰的可靠性，故作此规定。

5.2.7 裱糊的壁纸、墙布表面应平整，不得有波纹起伏、气泡、裂缝、皱折；表面色泽应一致，不得有斑污，斜视时应无胶痕。

检验方法：观察检查；手摸检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】5.2.7 本条对裱糊墙面观感质量作了规定。

5.2.8 裱糊墙面的表面平整度、立面垂直度、阴阳角方正允许偏差为3mm。

检验方法：立面垂直度采用2m垂直检测尺检查，表面平整度采用2m靠尺和塞尺检查，阴阳角方正采用200mm直角检测尺检查，或采用三维激光扫描仪检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】5.2.8 本条对裱糊墙面立面垂直度、表面平整度、阴阳角方正作了规定。

5.2.9 软包墙面应安装牢固。

检验方法：手扳检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】5.2.9 本条对软包工程的牢固度作了规定。

5.2.10 软包墙面的表面应平整、洁净、无污染、无凹凸不平及皱折；图案应清晰、无色差，应不离缝、不搭接、不显拼缝，整体应协调美观、符合设计要求。

检验方法：观察检查；手摸检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】5.2.10 本条对软包墙面观感质量作了规定。

5.2.11 单块软包边框水平度、垂直度和对角线长度差允许偏差为3mm。

检验方法：水平度采用1m水平尺和塞尺检查，垂直度采用1m垂直检测尺检查，对角线长度差采用从框的裁口里角用钢尺检查，或采用三维激光扫描仪检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】5.2.11 本条对单块软包边框水平度、垂直度和对角线长度差作了规定。

### Ⅳ 饰面板（砖）墙面

5.2.12 墙面饰面板（砖）面层应结合牢固，无空鼓与裂缝缺陷，石材表面应无泛碱现象。

检验方法：空鼓锤轻敲检查；观察检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】5.2.12 本条对饰面板（砖）的安装和粘贴提出牢固要求。

5.2.13 墙面饰面板（砖）面层表面应平整、洁净、色泽一致，应无裂痕和缺损。

检验方法：观察检查；手摸检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】5.2.13 本条对墙面饰面板（砖）的观感质量作了规定。

5.2.14 墙面饰面板（砖）立面垂直度允许偏差为2mm，表面平整度允许偏差为3mm，阴阳角方正允许偏差为3mm。

检验方法：立面垂直度采用2m垂直检测尺检查，表面平整度采用2m靠尺和塞尺检查，阴阳角方正用200mm直角检测尺检查，或采用三维激光扫描仪检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】5.2.14 本条对外墙饰面板（砖）立面垂直度、表面平整度、阴阳角方正作了规定。

## **5.3 室内顶棚**

5.3.1 顶棚的抹灰层与基层之间及各抹灰层之间应粘结牢固。

检验方法：观察检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】5.3.1 本条对抹灰顶棚的外观质量作了规定。

5.3.2 顶棚抹灰表面应光滑、洁净，面层应无爆灰和裂缝。

检验方法：观察检查；手摸检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】5.3.2 本条对抹灰顶棚的外观质量作了规定。

5.3.3 吊顶面层材料表面应洁净、色泽一致，不得有翘曲、裂缝及缺损。

检验方法：观察检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】5.3.3 本条对吊顶的外观质量作了规定。

5.3.4 吊顶应按设计要求和使用功能需要设置检修口和上人孔。

检验方法：观察检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】5.3.4 本条对吊顶的预留设置和设备安装作了规定。

5.3.5 吊顶表面平整度、接缝直线度、接缝高低差应符合设计要求和现行国家标准《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB 50210的相关规定。

检验方法：表面平整度采用2m靠尺和塞尺检查，接缝直线度检验方法为拉5m线，不足5m拉通线，接缝高低差用钢直尺和塞尺检查，或采用三维激光扫描仪检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】5.3.5 本条对吊顶表面平整度、接缝直线度、接缝高低差作了规定。

# 6 门窗

6.0.1 门窗的品种、类型、规格、开启方式应符合设计要求。门窗表面应清洁，不应有污迹、划痕、损伤等缺陷。门窗导槽内应清洁无杂物。

检验方法：观察检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】6.0.1 本条强调按照设计进行施工同时对门窗的观感质量作了规定。

6.0.2 门窗框和门窗扇应安装牢固，窗扇开启角度符合设计要求。门窗扇应开关灵活，关闭严密，无阻滞感，无倒翘。

检验方法：观察检查；尺量检查；开启和关闭检查；手扳检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】6.0.2 本条对门窗的使用功能作了规定。门窗框和门窗扇安装的牢固性，门窗扇开关的灵活性以及关闭严密等是门窗质量投诉的热点，分户质量检验时必须对全部门窗进行开关操作，确保无使用故障。验收小组对门窗开关力有怀疑时可委托检测单位按现行国家标准《门的启闭力试验方法》GB/T 29555、《窗的启闭力试验方法》GB/T 29048等进行门窗启闭力试验，试验结果应符合国家标准《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB 50210的要求。

6.0.3 窗扇的密封条应平整、完好，不得脱槽，交角处应平顺。铝合金门窗的橡胶密封条应在转角处断开并用密封胶在转角处固定。

检验方法：观察检查；开启和关闭检查。

检查数量：全数检查。

6.0.4 门窗框与墙体之间的缝隙应填嵌饱满并应采用密封胶密封。密封胶表面应光滑、顺直、无裂纹。

检验方法：观察检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】6.0.4窗框周边已成住宅工程渗漏最凸出的部位，其主要原因是窗框周边塞缝不密实及塞缝材料的防渗性能不符合要求。

6.0.5 门窗配件的规格、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。用于外墙的外开启扇和推拉窗应设置防止窗扇向室外脱落的装置。

检验方法：观察检查；开关检查；手扳检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】6.0.5 门窗配件必须配套，质量可靠。门窗配件包括门窗启闭的合页、销、扳手等，还包括金属门窗、塑钢门窗采用的限位块、限位器、缓冲器等，其直接影响到门窗的安全和使用功能，门窗验收时应全数检查。

6.0.6 门扇与侧框和下框（或地面）间留缝应基本均匀。设计无特殊要求时，门扇与合页侧框间留缝限值为1mm～3mm，门扇与下框间留缝限值为3mm～5mm。无下框时，门扇与地面间留缝限值，室外门为4mm～7mm，室内门为4mm～8mm。

检验方法：观察检查。留缝宽（高）度用楔形塞尺检测，每边中点附近抽测一点，均应符合标准要求。

检查数量：全数检查。

【条文说明】6.0.6 当对留缝宽（高）均匀性有疑问时，应对每个留缝均匀测量3点，结果均符合要求即为留缝均匀。

6.0.7 有排水孔的门窗，排水孔位置、数量，窗台流水坡向、滴水线（槽）设置应符合要求，排水孔应畅通。

检验方法：观察检查；手摸检查；无法确认时可灌水试验。

检查数量：全数检查。

【条文说明】6.0.7 门窗框扇排水孔、窗台坡度、滴水线（槽）这些细节对门窗防渗至关重要，设置不到位或错误会导致排水不畅，造成门窗周边出现渗水等质量通病。

6.0.8 分户门的种类、性能应符合设计要求。

检验方法：检查产品合格证及检测报告。

检查数量：全数检查。

【条文说明】6.0.8 若分户门设计为防盗门，应在分户验收中进行核实。

6.0.9 门窗玻璃外观质量及安装后的质量应符合本标准第7章的相关规定。

6.0.10 窗台的防护措施应符合设计要求。

检验方法:观察检查；高度和宽度尺量，每窗台抽测3点，取最不利值作为代表值。

检验数量:全数检查。

6.0.11 当设置凸窗时应符合下列规定：

1 窗台低于或等于0.45m时，防护高度从窗台面起算不应低于0.90m；

2 可开启窗扇窗洞口底距窗台面的净高低于0.90m时，窗洞口处应有防护措施。其防护高度从窗台面起算不应低于0.90m。

检验方法:观察、尺量，每窗台抽测3点，取最不利值作为代表值。

检验数量:全数检查。

6.0.12 外门窗及墙面不应有渗漏。

检验方法:外门窗及其周边墙面淋水试验后进户观察检查，或查看淋水试验记录。

在天气条件符合要求情况下也可采用雨后观察的方法。观察步骤如下：

1 雨前对户内进行观察，对墙面、外门窗等有水迹水印的地方做标记，对渗漏引起的作为渗漏点记录，对不能确定是渗漏引起的进行表面处理；

2 关闭外门窗，在满足24小时降雨量不小于25mm条件下，降雨后12小时内及时观察。对外门窗、外墙面室内面等有水印、渗湿的地方作为渗漏点记录。

检验数量:全数检查。

# 7 护栏、玻璃安装

7.0.1 护栏和扶手的造型、尺寸、高度、栏杆间距、安装位置应符合设计要求，护栏安装应牢固。

检验方法：观察检查；尺量检查；手板检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】7.0.1 本条对护栏外观与扶手的外观以及尺寸、间距、安装作了规定。

7.0.2 护栏和扶手安装的允许偏差和检查方法应符合表7.0.2的规定。

**表7.0.2护栏和扶手安装的允许偏差和检验方法**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项次 | 项目 | 允许偏差（mm） | 检验方法 |
| 1 | 栏杆间距 | 0,-6 | 用钢直尺检查 |
| 2 | 扶手高度 | +6，0 | 用钢卷尺检查 |

7.0.3 玻璃的层数、品种、规格尺寸、色彩、图案和涂膜朝向应符合设计和相关标准要求，安全玻璃上应有安全认证标识。

检验方法：观察检查；尺量检查；检查玻璃检查产品合格证书、性能检验报告。

检验数量：全数检查。

7.0.4 安装后的玻璃应牢固，不应有裂缝、损伤和松动。

检验方法：观察检查、手扳检查。

检验数量：全数检查。

【条文说明】7.0.4 本条对玻璃安装后的质量作了规定。钢化玻璃的外观质量应符合下表要求：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 缺陷名称 | 说明 | 允许缺陷数 |
| 爆边 | 每片玻璃每米边长上允许有长度不超过10mm，自玻璃边部向玻璃板表面延伸深度不超过2mm，自板面向玻璃厚度延伸深度不超过厚度的1/3的爆边个数 | 1处 |
| 划伤 | 宽度在0.1mm以下的轻微划伤，每平米面积内允许存在条数 | 长度≦100mm时4条 |
| 宽度在0.1mm以上的划伤每平米面积内允许存在条数 | 宽度0.1mm～1mm，长度<=100mm时4条 |
| 夹钳印 | 夹钳印于玻璃边缘的距≦20mm，边部变形量≦2mm |
| 裂纹、缺角 | 不允许存在 |

7.0.5 玻璃表面应无明显污迹，中空或夹胶层内不应有灰尘和水蒸气。

检验方法：距玻璃约1.5m处观察检查。

检验数量：全数检查。

7.0.6 玻璃的应用应符合设计要求和现行行业标准《建筑玻璃应用技术规程》JGJ 113的规定。

检验方法：观察；尺量检查；检查产品合格证书和进场验收记录。

检查数量：全数检查。

# 8 给水排水及消防设施工程

## **8.1 给水工程**

8.1.1 室内给水管道及配件的材质、型号规格和设置应符合设计和卫生要求。管道接口应严密、无渗漏，冷、热水管道安装位置正确，各配水点接口应安装检修阀并应符合左热右冷的要求。管卡应设置合理，安装牢固。

检验方法：查看资料，通水试验、观察。

检验数量：全数检查，每户管卡抽查不少于3处。

8.1.2 室内水嘴、角阀等应开启灵活，关闭严密。各用水点应放水通畅，出水压力应符合标准要求，水质应符合相关国家饮用水水质标准。

检验方法：开关检查、通水后观察并检查水质检验报告。

检验数量：全数检查。

8.1.3 室内给水管道的水压试验应符合要求。

检验方法：现场进行水压试验2处，其余检查水压试验记录。

检验数量：全数检查。

【条文说明】8.1.3 根据《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB 50242规定，当设计未注明时，各种材质的给水管道系统试验压力均为工作压力的1.5倍，但不得小于0.6MPa

8.1.4 户内受阳光直射明装给水管道应有防晒及防紫外线措施。户内精装修区域明装冷、热水管道应有防结露和保温措施并符合设计要求。

检验方法：观察检查，查验设计文件。

检验数量：全数检查。

【条文说明】8.1.4根据《建筑给水排水设计标准》GB 50015规定，室外明敷给水管道，当受阳光直射时，应有防晒和防紫外线措施，其中金属管道应设保温措施，塑料管道应有防紫外线措施。目前较多项目冷、热水支管采用天花明装方式，如位于室内精装修区域，冷水管应设防结露保温措施，热水管应设管道保温措施。

8.1.5 不同材质管道、管件、阀门及管卡连接或接触时，应有防电化学腐蚀措施并符合设计要求。

检验方法：观察检查，查验设计文件。

检验数量：全数检查。

【条文说明】8.1.5不同金属连接或接触时会产生电化学腐蚀并加速管道锈蚀，故安装时应在不同管道、管件接触处增加橡胶垫片隔离，如不锈钢管道与普通金属管卡等。

8.1.6 明装塑料给水管距灶台边缘不得小于0.4m，距燃气热水器边缘不得小于0.2m，否则应用保护措施。

检验方法：观察检查。

检验数量：全数检查。

8.1.7 设有3个以上卫生间的住宅局部热水供应系统，应设置热水循环。全日集中供应热水的循环系统，应保证配水点出水温度不低于45℃的时间不得大于15s。

检验方法：观察检查，查验设计文件。

检验数量：全数检查。

8.1.8 户内设有中水或杂用水系统的应有显著标识。卫生器具冲洗阀应具有防回流污染功能。

检验方法：观察检查。

检验数量：全数检查。

## **8.2 排水工程**

8.2.1 室内排水管道及配件安装应符合下列要求：

1 管材及管件规格、型号应符合设计要求；

2 排水塑料管应按设计要求设置伸缩节；

3 管道坡向应符合设计及相关标准要求，不应有倒坡或平坡现象；

4 暗敷的排水管道检查口的设置应符合设计要求并应有便于检查的措施；

5 高层建筑中的明装塑料排水管道系统，应按设计要求设置阻火圈或防火套管。当管径大于110mm时，设置的阻火圈应有膨胀螺栓固定。

检验方法：观察检查、尺量检查，隐蔽的管道及配件查看隐蔽工程验收记录，阻火圈等消防产品性能参数查看产品手册。

检验数量：全数检查。

【条文说明】8.2.1 排水管道安装时管材材质、规格、生产厂家等信息应朝向可见侧，易于观察，以便住户以后维修方便。住宅工程排水塑料管道应每层设伸缩节，伸缩节应与固定支架配套设置，两个固定支架之间设一个伸缩节。支架、吊架安装间距按《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB 50242的要求检查；因排水管道较多，对所有管道坡度进行测量工作量较大，分户质量检验时可对坡向进行观察，对有怀疑的排水管道的坡度应用水平尺测量。

8.2.2 排水管道系统应畅通，管道及接口无渗漏。

检验方法：通水后打开该户所有用水点，对排水管道及接口部位进行通水检查。

检验数量：全数检查。

8.2.3 排水栓和地漏的安装应平整、牢固，位置合理，位置应低于排水表面，满足排水要求；无水封的地漏与生活排水管道连接时，在排水口以下应设存水弯；存水弯和有水封地漏的水封高度不应小于50mm。

检验方法：观察检查；查看产品质保单或插入尺量存水高（深）度。

检验数量：全数检查。

## **8.3 太阳能热水系统**

8.3.1 太阳能热水系统型号规格、安装位置应符合设计要求，安装应牢固。

检验方法：观察检查。

检验数量：全数检查。

【条文说明】8.3.1 太阳能热水系统安装涉及到建筑、结构、电气和给排水等专业，系统应在使用前进行调试，其施工验收应符合《民用建筑太阳能热水系统应用技术标准》GB 50364的规定。本标准仅对太阳能热水系统进行简单检查，不可替代相关验收标准。

8.3.2 太阳能热水系统配件应齐全，功能正常，通水后不渗不漏。热水箱及管道保温层应无遗漏、无破损，金属部件应接地可靠。

检验方法：通水试验检查，观察检查。

检验数量：全数检查。

【条文说明】8.3.2 太阳能热水系统约定在竣工验收后进行调试启用的，可不进行通水功能测试。太阳能热水系统管道保温比较容易在安装过程中破损，故规定对保温层进行检查。

8.3.3 检查太阳能热水系统是否设置高温保护装置，安全阀排蒸汽和高温水时，其安装位置不应危及周围人员安全。

检验方法：观察检查。

检验数量：全数检查。

## **8.4 空气源热泵热水系统**

8.4.1 空气源热泵热水系统型号规格、安装位置应符合设计要求，安装应牢固。

检验方法：查看产品合格证、检测报告。

检查数量：全数检查。

【条文说明】8.4.1 空气源热泵热水系统安装涉及到建筑、结构、电气和给排水等专业，系统安装完毕、竣工验收前，应进行系统调试，其施工验收应符合行业标准《空气源热泵热水工程施工及验收规范》NB/T 34067的相关规定。

8.4.2 空气源热水系统配件应齐全，功能正常，通水后不渗不漏。热水箱及管道保温层应无遗漏、无破损，金属部件应接地可靠。

检验方法：观察检查；通水检查。

检查数量：全数检查。

8.4.3 空气源热水设备位置应通风良好，进风和排风距离满足产品要求。

检验方法：查看产品合格证；观察检查。

检查数量：全数检查。

## **8.5 消防设施工程**

8.5.1 高层住宅户内设置消防软管卷盘或轻便消防水龙的场所，消防设施应取用方便，轻便消防水龙应配套专用消防接口、水带及水枪。

检验方法：观察检查；通水检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】8.5.1 根据《建筑设计防火规范》GB 50016的相关要求，超高层建筑应设置消防软管卷盘或轻便消防水龙，高层住宅户内宜设置轻便消防水龙，项目如果设置轻便消防水龙，应满足消防救援行业标准《轻便消防水龙》XF 180的要求。

8.5.2 超高层住宅户内自动喷淋管道材质应符合相关国家规范要求，接口严密无渗漏；喷头位置设置合理，喷头选型符合设计要求，喷头溅水盘距天花高度满足相关国家规范要求。

检验方法：观察检查；检查管道试压验收资料；工具测量，查看喷头产品合格证。

检查数量：全数检查。

【条文说明】8.5.2 喷淋管道材质，接口做法，喷头位置及安装高度应符合《自动喷水灭火系统设计规范》GB 50084的要求。

## **8.6 厨卫工程**

8.6.1 厨房、卫浴间内采用的卫生器具、水嘴、淋浴器等，均应符合现行行业标准《节水型生活用水器具》CJ/T 164的规定。坐便器一次冲洗水量不得大于6L。

检验方法：观察检查；产品资料检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】8.6.1 根据《民用建筑节水设计标准》GB 50555的相关要求，居住建造采用的卫生器具应满足城建行业标准《节水型生活用水器具》CJ/T 164的规定。

8.6**.**2厨房、卫浴间安装的电器、设备能正常运行，应具有防漏电及接地等安全措施。

检验方法：试运行检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】8.6.2 为避免安装于厨房或卫浴间内的电热水器发生漏电事故，要求有防漏电及接地措施。

8.6.3 厨房设备、卫生洁具安装应正确、牢固，功能正常，外观无损。

检验方法：手扳检查；观察检查。

检查数量：全数检查

8.6**.**4排水卫生器具应有防止排水管道有害气体进入室内的措施。当卫生器具构造内无存水弯时应在器具排水口下方设置存水弯并保证水封高度不小于50mm。当卫生器具构造内有存水弯时，在器具排水口下方不得重复设置存水弯。

检验方法：观察检查、产品资料检查、工具测量。

检查数量：全数检查。

8.6.5 卫浴间内坐便器底座四周应密封打胶，坐便器上的孔洞应封堵严密。

检验方法：观察检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】8.6.5 为避免排水管道内有害气体通过卫生器具本体进入室内。

8.6.6 室内安装的燃气热水器应有专用排气管直接通至户外。

检验方法：观察检查；尺量检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】8.6.6 防止燃气热水器漏气导致安全事故。

# 9 电气工程

## **9.1 户内配电箱**

9.1.1 户内配电箱各回路标识齐全、准确，回路设置应符合设计要求；箱体及盖板完整、无破损，箱体安装螺栓齐全、固定可靠、安装高度应符合设计要求，垂直度允许偏差不应大于1.5‰；暗装的配电箱厚度应满足设计要求，箱盖应紧贴墙面，箱涂层应完整；配电箱内各电器保护装置外观无破损，铭牌信息完整，开关闭合与断开动作灵活，按动剩余电流保护装置的测试按钮，保护装置应能正常分断。

检验方法：观察检查，操作验证。

检验数量：按配电箱全数检查。

【条文说明】9.1.1 住宅用户应周期性的通过按剩余电流保护装置的测试按钮来初步判断其动作状态是否正常，因此在分户验收时应对剩余电流保护装置的测试按钮及其脱扣机构的动作状态进行检验。

9.1.2户内配电箱安装应符合下列要求：

1 配电箱内的导线分色应符合要求；配电箱内配线应整齐、无绞接现象；导线连接紧密，不伤线芯、不断股；垫圈下螺丝两侧压的导线截面积相同，同一电器器件端子上的导线连接不应多于2根，防松垫圈等零件齐全；

2 电源插座回路应按照设计要求装设剩余电流动作保护装置，剩余电流保护装置的剩余动作电流值应不大于30mA、动作时间应不大于0.1s；

3 各回路导线型号规格应符合设计要求，回路绝缘电阻应不小于0.5MΩ；

4 配电箱内应分别设置中性导体（N）和保护接地导体（PE）汇流排，不同回路的N线或PE线不应连接在母排同一孔上或端子上；

5 金属箱体及盖板应与保护接地导体（PE）可靠连接。

检验方法：

1 现场观察配电箱内导线分色、导线型号规格以及配电箱内导线、电器装置的连接安装工艺；

2 利用剩余电流保护装置动作特性测试仪在插座回路模拟产生剩余电流，实测保护装置的动作电流；对剩余电流保护装置施加额定剩余动作电流（）的情况下测试动作时间；

3 查阅回路绝缘电阻施工测试记录，对插座回路抽检回路绝缘电阻；

4 利用接地电阻测试仪测量配电箱内保护接地导体（PE）汇流排、金属箱体及盖板的接地电阻值。

检验数量：剩余电流保护装置动作特性按插座回路数量全数检测；户内插座回路的绝缘电阻值按照插座回路总数的20%抽检且不少于2个回路；其它项目全数检验。

【条文说明】9.1.2 分户配电箱是住宅户内电气工程的集成，分户配电箱及其内部的电气线路、电器装置的安装质量将直接影响户内电气工程的使用安全、使用功能以及日后的维护改造。因此户内配电箱的施工安装工艺、装置设置、电气接地保护措施、漏电保护装置性能等应符合相应规范要求。要求箱体内线路要做好标识，做好箱体的接地保护，金属箱体必须与PE保护接地导体牢固连接。

## **9.2 开关、插座**

9.2.1开关、插座的规格型号、数量及安装位置应符合设计要求；暗装的插座盒或开关盒应与饰面平齐，盒内干净整洁，无锈蚀，绝缘导线不得裸露在装饰层内且面板应紧贴饰面、四周无缝隙、安装牢固，表面光滑、无碎裂、无划伤，装饰帽（板）齐全。

检验方法：观察检查。

检验数量：开关、插座按照每个功能空间抽检不少于1处。

【条文说明】9.2.1 对于户内同一功能用途的不同空间区域在统计检验数量时应累计计算。

9.2.2 开关、插座的安装及接线应符合下列要求：

1 照明回路的相线应经开关控制；

2 开关、插座的规格型号、数量及安装位置应符合设计要求，接线应正确；

3 保护接地导体（PE）在插座之间不得串联连接；

4 相线与中性导体（N）不应利用插座本体的接线端子转接供电；

5 在潮湿场所或可能溅水部位安装的插座，应采用具有防溅电器附件的插座；

6 暗装的电源插座面板或开关面板应紧贴墙面或装饰面，四周无缝隙、安装牢固，表面光滑、无碎裂、划伤，装饰帽（板）齐全；盒内干净整洁，无锈蚀，导线不得裸露在装饰层内。

检验方法：观察检查。

检查数量：开关、插座的接线按照各自总数的5%，且均不少于2套抽检。外观检查按照各自总数的10%抽检，且均不少于2套抽检。

【条文说明】9.2.2 本条对开关、插座的安装及接线作出了规定。

1 照明回路的通断如果不是通过开关切断相线实现，极易造成维修人员认知上的错误，更换光源等检修时易造成触电事故；

2 开关、插座的接线应注意开关、插座本体的接线标识，并按标识进行接线；

3 本款规定保护接地导体（PE）在插座之间不得串联连接，其目的是为了防止因电源插座PE接线端子松脱后造成PE线的电气导通中断，从而使故障点之后的电源插座失去了PE线保护；

4 本款规定相线与中性线（N）不应利用电源插座本体的接线端子转接供电，以防止电源插座使用过程中，由于电源插头的频繁操作造成接线端子松动而造成使用功能故障，甚至引发安全事故；

5 在卫生间等潮湿场所及洗手盆等可能溅水部位安装的插座应采用具有防溅电器附件的插座；

6 本条规定一方面是出于美观的考虑，但同时也是为了安全，当前建筑工程装饰装修材料品种繁多，装饰装修材料除采用石材或金属材质以外，还较为普遍的采用软质、木质材料及其它饰面材料，电气开关在开关动作和插头插入、拔出及接线松动均可能产生电火花，易发生电气安全事故，因此开关、插座安装前可预埋盒、箱，安装时确保面板与底盒（箱）的可靠连接，以确保电气防火和用电安全。

## **9.3 灯具**

9.3.1灯具及其配件应齐全，无机械损伤、变形、涂层剥落、灯罩破裂等缺陷。

检验方法：观察检查。

检验数量：全数检查。

9.3.2 Ⅰ类灯具的不带电的外露可导电部分必须采用铜芯软导线与保护接地导体可靠连接，连接处应设置接地标识。

检验方法：观察检查，检查试验记录。

检查数量：按每种类型规格的灯具数量抽查10%，且不少于1套。

【条文说明】9.3.2 Ⅰ类灯具的防触电保护不仅依靠基本绝缘，还需要将灯具中的易触及的金属可导电部件与保护接地线（PE）相连接。

9.3.3 灯具安装应牢固可靠，严禁使用木楔、尼龙塞或塑料塞安装固定照明器具；质量大于10kg的灯具，其固定装置应有恒定均布载荷强度试验记录。

检验方法：观察检查，检查试验记录。

检查数量：全数检查。

【条文说明】9.3.3 木楔、尼龙塞或塑料塞不具有像膨胀螺栓的楔形斜度，无法促使膨胀产生摩擦握裹力而达到锚定效果，所以在砌体和混凝土结构上不应用其固定灯具，以免发生灯具坠落事故。对于质量大于10kg的灯具，要通过载荷试验验证灯具固定装置及悬吊装置的可靠性。考虑到普通灯具安装是检验批验收的主控项目，以及现场检查的可操作性，因此在分户验收时，除现场观察、手扳检查外，还可通过检查检验批验收时的试验记录予以确认，必要时仍可通过试验验证。

## **9.4 导线**

9.4.1 导线连接应符合下列规定：

1 导线的接头不应裸露，不同电压等级的导线接头应分别经绝缘处理后设置在各自的专用接线盒（箱）或器具内；

2 截面面积6mm2及以下铜芯导线间的连接应采用导线连接器或缠绕搪锡连接；

3 截面面积大于2.5mm2的多股铜芯导线与设备、器具、母排的连接，除设备、器具自带插接式端子外，应加装接线端子；

4 导线接线端子与电气器具连接不得采取降容连接。

检验方法：观察检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】9.4.1本条对导线连接作出了规定。

1 本款明确了导线的接头应设置在专用接线盒后器具内，不得设置在导管内；

2 导线连接是传输电能过程中的关键控制点，连接不可靠，可能引起火灾事故；

3 本款主要是考虑了多股电线的特点，为保证导线不损伤且连接可靠作出的规定；

4 为避免施工过程中接线端子规格与电气器具规格不匹配时，发生任意减小导线截面面积或电器连接件截面面积，而导致设备运行中发生电气事故作出的规定。

9.4.2 各回路导线型号规格应符合设计要求。

检验方法：观察检查。

检查数量：全数检查。

## **9.5 接地与等电位联结**

9.5.1 对于设有洗浴设备等潮湿场所应作局部等电位联结，应符合下列规定：

1 等电位联结的范围、形式、方法、部位及联结导体的材料和截面积应符合设计要求；

2 局部等电位联结用的单独敷设的保护联结导体，当采用无机械损伤防护时，铜导体的最小截面积不应小于4mm2；在有机械损伤防护时，铜导体最小截面积不应小于2.5mm2；

3 严禁利用金属软管、管道保温层的金属外皮或金属网、电线电缆金属保护层作为保护导体；

4 需做等电位联结的外露可导电部分或外界可导电部分的连接应可靠。

检验方法：等电位联结的范围、形式、方法、部位及联结导体的材料和截面积可查阅设计文件并结合现场实际情况对照检查。等电位联结的可靠性可通过观察检查确认，必要时采用测试仪现场实测等电位联结的导通性。

检验数量：全数检验。

【条文说明】9.5.1 本条对设有洗浴设备等潮湿场所的局部等电位联结作出了规定。

1 设有洗浴设备的卫浴间等潮湿场所应作局部等电位联结是考虑在卫浴间等局部区域的人身安全保护。等电位联结的范围、形式、方法、部位及联结导体的材料和截面积等是由设计根据建筑物的功能、使用环境等来决定的，施工应满足设计要求；

2 为保证保护联结导体的可靠性，对单独敷设的保护联结导体的最小截面面积提出要求；

3 金属软管、管道保温层的金属外皮或金属网、电线电缆的金属护层强度差，截面面积小且易腐蚀，作为保护导体不可靠，存在安全隐患，因此，施工时不应将其作为保护导体使用，以确保设备运行安全和人身安全；

4 等电位联结过渡电阻的允许值可参照GB/T 21431-2023的相关规定执行。

9.5.2 接地装置的接地电阻值应符合设计要求。

检验方法：现场实测或检查试验记录。

检验数量：全数检测。

【条文说明】9.5.2本条规定分户验收范围内的接地装置及设计要求的需要进行接地的金属构件的接地电阻值应符合设计要求，具体包括户内配电箱接地（PE）排、与接地装置进行了接地保护连接的等电位联结端、设计文件规定的用于防侧击雷接地保护的金属窗框和阳台金属栏杆等。

# 10 智能建筑工程

## **10.1 光纤到户通信设施**

10.1.1 户内信息箱的尺寸、安装位置和高度应符合设计要求。

检验方法：尺量检查、核对设计文件。

检验数量：全数检验。

10.1.2 户内信息箱应完好、干净整洁，箱门开启灵活，安装牢固、平整。

检验方法：观察检查。

检验数量：全数检验。

10.1.3 户内信息箱应设置AC220V电源，入箱电缆应通过导管暗敷并和弱电线缆分开敷设。

检验方法：观察检查。

检验数量：全数检验。

10.1.4 光缆已敷设至户内信息箱并与尾纤熔接成端，熔接点保护盒、接口防尘帽应齐全；光缆应进行盘留绑扎，预留长度不于500mm。

检验方法：观察检查、尺量检查、核对设计文件。

检验数量：全数检验。

## **10.2 网络及有线电视设施**

10.2.1 网络信息插座面板和有线电视插座面板安装数量、位置、高度应符合设计要求。

检验方法：尺量检查、核对设计文件。

检验数量：全数检验。

10.2.2 网络信息插座面板和有线电视插座面板应安装牢固、平整，表面无污损。

检验方法：观察检查。

检验数量：全数检验。

10.2.3 网络双绞线两端与插座或水晶头的连接应采用统一标准进行连接。

检验方法：观察检查，使用网线测试仪测试连通性。

检验数量：按不低于50%的比例检验。

【条文说明】10.2.3 网络双绞线两端与插座或水晶头的连接可统一使用568A或568B标准，不允许两种标准混用。

568A标准：绿白-1，绿-2，橙白-3，蓝-4，蓝白-5，橙-6，棕白-7，棕-8

568B标准：橙白-1，橙-2，绿白-3，蓝-4，蓝白-5，绿-6，棕白-7，棕-8



**图10.2.3 双绞线端接标准**

10.2.4 有线电视系统入户线缆应敷设完成，线缆敷设整齐美观；当存在户内分配系统时，入户线缆应和户内分配系统可靠连接。

检验方法：观察检查。

检验数量：全数检验。

## **10.3 可视对讲系统**

10.3.1 室内分机安装应平整、牢固，安装位置、高度应符合设计要求。

检验方法：观察检查、尺量检查、核对设计文件。

检验数量：全数检验。

10.3.2 室内分机与门口主机及管理主机的对讲功能应正常，能够清晰显示门口机拍摄的视频图像，能够远程开启受控门体的电锁。

检验方法：操作试验。

检验数量：全数检验。

## **10.4 报警系统**

10.4.1 门磁、红外、可燃气体等各类探测器及报警按钮的安装位置、高度应符合设计要求且安装牢固、表面无污损。

检验方法：尺量检查、核对设计文件、观察检查。

检验数量：全数检验。

10.4.2 各类探测器报警功能应正常，报警响应时间不大于2秒。

检验方法：操作试验。

检验数量：全数检验。

10.4.3 布防、撤防、报警信息显示和记录等功能应正常。

检验方法：操作试验。

检验数量：全数检验。

## **10.5 视频监控系统**

10.5.1 摄像机的安装位置、高度应符合设计要求；摄像机安装牢固、表面无污损，角度合理。

检验方法：核对设计文件、观察检查。

检验数量：全数检验。

10.5.2 视频图像应流畅、清晰、无损伤、色彩正常。

检验方法：观察检查。

检验数量：全数检验。

10.5.3 对于可控摄像机，摄像机的控制应准确、灵活。

检验方法：操作试验。

检验数量：全数检验。

10.5.4 视频存储和回放功能正常，视频存储时间符合设计要求。

检验方法：操作查验。

检验数量：全数检验。

## **10.6 智能家居控制系统**

10.6.1 控制器安装位置、高度应符合设计要求且安装牢固、表面无污损。

检验方法：尺量检查、核对设计文件、观察检查。

检验数量：全数检验。

10.6.2 控制器对窗帘、照明、家电等设施的手动、自动和远程控制功能应正常。

检验方法：操作试验。

检验数量：全数检验。

# 11 通风与空调工程

11.0.1 空调、新风（换气）管道预留洞应向外倾斜，风口与装饰面贴合应紧密；风管保温层表面应平整、无破损。

检验方法：观察检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】11.0.1 本条对室内机采用风管式的空调、新风（换气）风口及风管保温层的安装和观感质量作出了规定。预留洞向外倾斜，坡度建议按照不低于3‰，有利于管道冷凝水顺利排出。

11.0.2 空调末端装置的安装，位置应正确，固定应牢固、平整，便于检修。

检验方法：观察检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】11.0.2 常见的空调末端装置包括风机盘管机组、变风量与定风量空调末端装置、地板送风单元及冷辐射板等。

11.0.3 空调机的室内、室外机组安装位置应正确，送、回风不应存在短路回流的现象。

检验方法：尺量、观察检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】11.0.3 本条规定了空调机组的感观质量检查项目。

11.0.4 空调、新风（换气）系统运行应正常，功能转换应顺畅。

检验方法：观察检查；试运行检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】11.0.4 本条对空调、新风（换气）系统的使用功能作出了规定。

11.0.5 外墙预留孔洞应内高外低、坡向室外，不得出现倒坡现象，洞口的数量、规格和位置及节点处理应符合设计要求。

检验方法：观察检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】11.0.5 对穿墙孔洞提出坡度要求是为了保证外墙孔洞处不出现渗漏现象。

11.0.6 厨房的共用排气道与卫浴间的共用排气道应分别设置。排气道及附件设置应符合设计要求，无漏风、串风现象。排气道进气口应安装防火止回阀，防火止回阀安装方向应正确，四周密封严密，阀板摆动灵活，回位正确。

检验方法：烟雾试验观察检查。

检查数量：全数检查。

【条文说明】11.0.6 厨房和卫浴间的烟气性质及气体成分不同，合用排气道会互相串味，混合也会产生危险，因此排气道应独立设置。为防止烟气回流、窜烟，排气道接口部位应安装防火止回阀。

11.0.7 冷凝水管道的设置应符合现行国家标准《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB 50736和《建筑给水排水与节水通用规范》GB 55020的相关规定。

# 12 公共部分

## **12.1 公共交通部分**

### Ⅰ 楼梯

12.1.1 每个梯段的踏步高度、宽度应一致，相邻梯段踏步高度差不应大于10mm且踏步面应采取防滑措施。台阶踏步数不应少于2级，当踏步数不足2级时，应按人行坡道设置。

【条文说明】12.1.1 本条是为了保证楼梯的舒适性和防止摔跤而规定的要求。要求见《民用建筑通用规范》GB 55031-2022。

12.1.2 楼梯平台上部及下部过道处的净高不应低于2.00m。楼梯梯段处净高不应小于2.20m。

【条文说明】12.1.2 梯段净高测量自踏步前缘（包括每个梯段最低和最高一级踏步前缘线外0.3m范围内）量至上方突出物下缘间的垂直高度。楼梯梯段及平台净高要求见《民用建筑通用规范》GB 55031-2022、《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019。

12.1.3 楼梯的梯段净宽不应小于1.10m。建筑高度不大于18m的住宅中一边设置栏杆的疏散楼梯，梯段净宽度不应小于1.00m；

【条文说明】12.1.3楼梯当一侧有扶手时，梯段净宽测量墙体装饰面至扶手中心线的水平距离，当双侧有扶手时，梯段净宽测量两侧扶手中心线之间的水平距离。当有凸出物时，梯段净宽应从凸出物表面开始测量。楼梯梯段宽度要求见《建筑防火通用规范》GB 55037-2022、《民用建筑通用规范》GB 55031-2022、《建筑设计防火规范》(附条文说明)(附2018年局部修订) GB 50016-2014。

12.1.4 楼梯转向平台净宽不应小于1.20m；直跑楼梯中间平台宽度不应小于0.90m；楼梯为剪刀梯时，楼梯平台的净宽不得小于1.30m。

【条文说明】12.1.4楼梯平台宽度测量从墙面装饰完成面量至扶手中心线。如平台有突出物应从突出部分外缘量起。要求见《民用建筑通用规范》GB 55031-2022、《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019、《住宅设计规范》GB 50096-2011。

12.1.5 楼梯间及前室的门应向疏散方向开启。

检验方法：测量尺寸是否符合要求。

检验数量：每个梯段各不少于三处。

12.1.5 楼梯间及前室的门开启方向与疏散方向一致，在紧急情况时易于推开，不堵塞安全出口。要求见《住宅设计规范》GB 50096-2011。

### Ⅱ 电梯

12.1.6 候梯厅深度不得小于1.5m且不应小于电梯最大轿厢的深度。

【条文说明】12.1.6 候梯厅深度测量应从墙面装饰完成面量起。要求见《住宅设计规范》GB 50096-2011。

12.1.7 消防电梯前室的短边不应小于2.4m。

【条文说明】12.1.7 消防电梯前室的短边应从墙面装饰完成面量起，如有突出物应从突出部分外缘量起。要求见《建筑设计防火规范》(附条文说明)(附2018年局部修订) GB 50016-2014。

12.1.8 担架电梯应满足担架通过要求。

【条文说明】12.1.8 担架电梯需通过模拟担架进出检验可使用性。设置要求见《住宅设计规范》GB 50096-2011。

12.1.9 至少一部电梯为无障碍电梯。无障碍电梯的轿厢应符合无障碍电梯设计要求。

【条文说明】12.1.9 无障碍电梯轿厢应满足下列规定：

1 在轿厢的侧壁上应设高0.90m～1.10m带盲文的选层按钮，盲文宜设置于按钮旁；

2 轿厢的三面壁上应设高0.85m～0.90m扶手；

3 轿厢内应设电梯运行显示装置和报层音响；

4 轿厢正面高0.90m处至顶部应安装镜子或采用有镜面效果的材料；

5 电梯位置应设无障碍标志。

设置要求见《无障碍设计规范》GB 50763-2012。

12.1.10 无障碍电梯门净宽不得小于0.9m。

【条文说明】12.1.10无障碍电梯门宽要求见《建筑与市政工程无障碍通用规范》

GB 55019-2021。

12.1.11 无障碍电梯呼叫按钮前设置的提示盲道应符合设计要求。

检验方法：测量尺寸是否符合要求；担架电梯门洞通过性能检查，选取首层及标准层模拟担架进出。无障碍电梯设施及无障碍标志设置要求目测。

检验数量：每层各不少于三处。担架电梯进出选取首层及标准层检验。

【条文说明】12.1.11 无障碍电梯呼叫按钮前设提示盲道，方便视觉障碍者呼叫电梯。盲道应尽量避开进出电梯的主要通道以保证乘轮椅者和老年人的通行顺畅。要求见《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021。

### Ⅲ 公用走道

12.1.12 走廊和公共部位通道的净宽不小于1.2m。

【条文说明】12.1.12公用走道宽度应从墙面装饰完成面量起。要求见《住宅设计规范》GB 50096-2011。

12.1.13 公用走道净高度不应低于2.10m。

检验方法：测量尺寸是否符合要求。

检验数量：通道的宽度，公用走道净高每10延米检查1处。

【条文说明】12.1.13 公用走道高度应测量从地面完成面到上方突出物下缘间的垂直高度。住宅公用走道通常兼具安全疏散通道的功能。要求见《建筑防火通用规范》GB 55037-2022。

### Ⅳ 入口门厅及首层疏散外门

12.1.14 出入口门厅、电梯厅地面至顶棚净高不应低于2.40m。

【条文说明】12.1.14 出入口门厅高度应测量从地面完成面到上方突出物下缘间的垂直高度。要求见《住宅室内装饰装修设计规范》JGJ 367-2015。

12.1.15 位于阳台、外廊及开敞楼梯平台下部的公共出入口，采取防止物体坠落伤人的安全措施应符合设计要求。

【条文说明】12.1.15 公共出入口可采取设置雨棚等安全措施，防止从阳台、外廊及开敞楼梯平台坠落物品伤人。高层住宅出入口上方应设置宽度不小于1.00米的防护挑檐。要求见《建筑设计防火规范》(附条文说明)(附2018年局部修订) GB 50016-2014、《住宅设计规范》GB 50096-2011。

12.1.16 公共出入口处应有标识。

【条文说明】12.1.16 公共出入口标识包括建筑装饰、建筑小品、单元门派编号等，方便住户易于识别自己的家门。要求见《住宅设计规范》GB 50096-2011。

12.1.17 安装有门禁系统的外门，应保证火灾时不需使用钥匙等任何工具即能从内部易于打开并在显著位置设置具有使用提示的标识。

【条文说明】12.1.17 住宅如有门禁系统，在发生紧急情况时，需要能快速方便地打开，便于住户疏散。要求见《建筑设计防火规范》(附条文说明)(附2018年局部修订) GB 50016-2014。

12.1.18 首层疏散门应外开，其净宽度不应小于1.10m。

检验方法：测量尺寸是否符合要求。防坠落设施、出入口标识设置要求目测。门禁系统设置要求模拟对门禁系统断电测试是否能无工具从内开启。

检验数量：首层疏散外门宽度逐个检查，门厅净高每个空间不少于三处。

【条文说明】12.1.18 首层疏散外门的净宽度测量，应在门扇开启后，测量可通行的净宽度。要求见《建筑设计防火规范》(附条文说明)(附2018年局部修订) GB 50016-2014。

## **12.2 地下室及屋面部分**

### Ⅰ 地下室

12.2.1 人行通道、自行车库和设备用房的净高度不小于2.10m。

【条文说明】12.2.1 应测量从楼地面层完成面，到吊顶、设备管道、梁及其他构件底面之间的有效使用空间的垂直高度。净高要求见《建筑防火通用规范》GB 55037-2022。

12.2.2 机动车库车道及车位净高不应低于2.20m。

【条文说明】12.2.2 应测量从楼地面层完成面，到吊顶、设备管道、梁及其他构件底面之间的有效使用空间的垂直高度。净高要求见《车库建筑设计规范》JGJ 100-2015。

12.2.3 墙面及天棚无渗漏、无裂缝。地下室防水工程应按《地下防水工程质量验收规范》GB 50208-2011或《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030-2022进行分部工程质量验收并全部合格。

检验方法：测量尺寸是否符合要求；地下室裂缝、渗漏检查在距外墙2.0m范围内平视或仰视观察检查；分部工程查看分部验收报告。

检验数量：地下室通道净高每10延米检查一处；车库及设备房净高每个空间不少于三处。

12.2.3 地下室防水工程除要满足《地下防水工程质量验收规范》GB 50208-2011要求外，还应满足无渗漏、无裂缝的观感要求。

### Ⅱ 屋面

12.2.4 女儿墙和山墙混凝土压顶的排水坡度不小于5%。

【条文说明】12.2.4 屋面女儿墙压顶内侧下端应做成鹰嘴或滴水槽防止倒水。要求见《屋面工程质量验收规范》GB 50207-2012。

12.2.5 上人屋面女儿墙及栏杆高度，净高不小于1.20m。

【条文说明】12.2.5 上人屋面女儿墙及栏杆净高度测量屋面完成面最高处量至女儿墙栏杆水平构件最高处的垂直高度。如屋面临近女儿墙处有可踏的管道桥架等构件，净高度应从构件可踏最高处量起。上人屋面女儿墙及栏杆高度要求见《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019。

12.2.6 竖向排气道屋顶风帽的安装高度不应低于相邻建筑砌筑体。排气道的出口设置在上人屋面、住户平台上时，应高出屋面或平台地面2.00m；当周围4m之内有门窗时，应高出门窗上皮0.60m。

检验方法：测量尺寸是否符合要求；分部工程查看分部验收报告。

检验数量：屋面女儿墙压顶排水坡度每10延米检查一处；屋面女儿墙高度每10延米检查一处，屋面分水线管道桥架等最不利部位必需检查；竖向排气道屋顶风帽的安装高度逐个检查

【条文说明】12.2.6 风帽竖向排气道屋顶风帽的安装高度测量应从屋面完成面量起。要求见《住宅设计规范》GB 50096-2011。

## **12.3 无障碍及公共部位装饰装修**

### Ⅰ 无障碍

12.3.1 设置电梯的住宅无障碍出入口应符合设计要求。

【条文说明】12.3.1 无障碍入口到无障碍电梯的通道应满足无障碍通行的要求，通行流线应连贯。要求见《无障碍设计规范》GB 50763-2012。

12.3.2 无障碍坡道通行净宽不小于1.20m，无障碍坡道起点、终点、休息平台净宽不小于坡道净宽，长度不小于1.5m；坡道横向坡度不大于1:50，纵向坡度不大于1:12。每段坡道提升高度不大于0.75m。

【条文说明】12.3.2 本条无障碍坡道检测要求适用于住宅公共部分，不适用于套内及户内坡道。要求见《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021。

12.3.3 无障碍出入口平台的净深度不应小于1.5m。无障碍出入口的上方应设置雨棚。

【条文说明】12.3.3 无障碍入口平台净深度应在门完全开启的状态下测量。要求见《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021。

12.3.4 无障碍入口门宽度不小于0.90m，门内外高差不大于15mm且以不大于1/10的斜面过渡；全玻璃门应有防撞提示。

【条文说明】12.3.4 无障碍入口门净宽测量应在门扇开启后，测量可通行的净宽度。要求见《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021。

12.3.5 无障碍设施应按《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021、《[无障碍设施施工验收及维护规范](http://www.jianbiaoku.com/webarbs/book/10016/285526.shtml%22%20%5Ct%20%22_self)》GB 50642-2011分部工程质量验收全部合格。

检验方法：测量尺寸是否符合要求；无障碍设施有否设置目测检查；分部工程查看分部验收报告。

检验数量：无障碍坡道通行净宽、平台净宽、平台长度、坡度、提升高度，出入口平台净深度，入口门高差，每个部分各不少于三处。

【条文说明】12.3.5 无障碍设施分部验收要求见《无障碍设施施工验收及维护规范》GB 50642-2011。

### Ⅱ 公共部位装饰装修

12.3.6 公共部位的外窗，窗外没有阳台或平台且窗台距楼地面的净高小于0.90m时，应设置净高度不小于0.90m的护栏；护栏的造型、尺寸、高度、栏杆间距、安装位置应符合设计要求，护栏安装应牢固。

【条文说明】12.3.6 公共部位外窗窗台高度及护栏高度测量，应从楼地面完成面开始量起。如有可踏的构件，净高度应从构件可踏最高处量起。要求见《住宅设计规范》GB 50096-2011、《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019。

12.3.7 公共部分室内装饰装修，外墙装饰应按分部工程质量验收并全部合格。

检验方法：测量尺寸是否符合要求；分部工程查看分部验收报告。

检验数量：应设护栏部位逐个检查，护栏高度每个护栏不少于三处。

【条文说明】12.3.7 公共部分室内装饰装修，外墙装饰要求见《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB 50210-2018、《建筑涂饰工程施工及验收规程》JGJ/T 29-2015、《外墙饰面砖工程施工及验收规程》JGJ 126-2015、《建筑地面工程施工质量验收规范》GB 50209-2010、《住宅室内装饰装修工程质量验收规范》JGJ/T 304-2013。

**附录A 住宅工程质量分户验收方案**

**住宅工程质量分户验收方案**

**工程名称：**

**建设单位（公章）：**

年 月 日

**住宅工程质量分户验收方案**

|  |  |
| --- | --- |
| 单位（子单位）工程名称 |  |
| 工程概况 | 结构形式 |  | 建筑面积 |  | 层数 |  |
| 栋号 |  | 总户数 |  | 装修情况 | □已装修 □ 未装修 |
| 给水管道 敷设 | □ 至入户(总阀) □ 至配水点末端 □ 其他  | 排水管道 敷设 | □立管预留接□至洁具排水接□其他 | 建筑电气 线路敷设 | □ 至户内配电箱□至开关插座灯具等末端□ 其他 |
| 分户验收组人员组成 | 建设单位（章） |  | 项目负责人 |  | 专业技术人员 |  |
| 监理单位（章） |  | 项目总监 |  | 专业监理人员 |  |
| 设计单位（章） |  | 土建设计人员 |  | 设备设计人员 |  |
| 施工单位（章） |  | 项目负责人 |  | 项目技术负责人 |  |
| 专业分包单位 |  | 项目负责人 |  | 项目技术负责人 |  |
| 专业分包单位 |  | 项目负责人 |  | 项目技术负责人 |  |
|  |  | 项目负责人 |  | 项目技术负责人 |  |
| 验收依据 | 国家现行的建筑工程施工质量验收规范、标准，省发布的有关工程质量管理规定及施工合同、设计文件 |
| 验收时间 | 年 月 日～ 年 月 日 |
| 验收前的准备工作 | 实测实量的仪器和工具 |  |
| 蓄水试验部位 | □平屋面 □露/ □阳台/ □厕浴间地面 □厨房地面 |
| 水电设备安装工程系统开通情况 | □给排水系统开通 □建筑电气开通系统 |
| 验收方式 | □空间尺寸实测实量 □现场实测实量 □观感质量检查 |

|  |
| --- |
| **住宅工程质量分户验收方案（续）** |
| 分户验收项目 | 室内主要空间尺寸 | 自然间 | □ 净开间 □ 净进深 □ 净高 |
| 建筑地面、墙面和顶棚 | 楼地面 | □ 空鼓 □ 裂缝 □ 渗水（有防水要求部位） □ 坡度（有排水要求部位） |
| 墙面 | □ 空鼓 □ 裂缝 □ 渗水（有防水要求部位） □ 起皮 |
| 顶棚 | □ 空鼓 □ 裂缝 □ 渗水（有防水要求部位） □ 起皮 |
| 门窗安装 | 窗 | □ 防脱落措施 □ 开关灵活到位 □ 与墙体间密封防水（有防水要求） □ 窗台、窗檐排水措施 |
| 门 | □ 开关灵活到位 □ 与墙体间密封防水（有防水要求） □ 厨房、卫生间的门的下方应设进风固定百叶或留进风缝隙 |
| 建筑外门窗节能 | 外遮阳 | □ 型式符合要求 □ 安装牢固 □ 其他  |
|  □ 其他  |  |
| 栏杆、护栏及安全玻璃类型 | □ 高度 □竖杆间距 □ 安装牢固 □防攀爬措施 □玻璃的型号规格颜色 |
| 落水口排水 | 厨房 | □ 排水不畅 □ 堵塞 □ 反坡 □ 其他  |
| 厕浴间 | □ 排水不畅 □ 堵塞 □ 反坡 □ 其他  |
| 阳台 | □ 排水不畅 □ 堵塞 □ 反坡 □ 其他  |
| 给排水系统安装 | □入户给水管位置、标高 □给水压力 □卫生器具、盥洗器具安装位置和通水 □检查口位置、标高 |
| 建筑电气系统 | □配电箱漏电保护 □ 开关插座位置 □开关插座接线□开关插座防水、防潮、防溅（有防护要求部位） □局部等电位 |
| 通风与空调 | □外墙预留孔洞 □抽油烟机排气 □卫生间排气 |
| 智能系统工程 | □家居配线箱安装和配置 □对讲系统室内机的功能和性能 |
| 公共部分 | □公共交通部分 □地下室及屋面部分 □无障碍及公共部位装饰装修 |

注：本表一式五份，建设、监理、设计、施工各执一份，并在分户验收前7个工作日向当地工程质量监督机构报送一份。

分户验收组组长： 电话： 联系人： 电话：

**附录B 住宅工程质量分户验收记录表（一）**

**---空间尺寸实测记录表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 单位（子）单位工程名称 |  | 栋号 |  | 房号 |  |
| 功能区域 | 净高计算值(mm) | 净距计算值(mm) | 实测值(mm) | 计算值(mm) |
| 净高 | 净开间 | 净进深 | 净高 | 净开间（净进深） |
| H | L | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | L1 | L2 | L3 | L4 | 最大偏差 | 极差 | 最大偏差 | 极差 |
| 卧室1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 卧室2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 卧室3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 卧室4 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 客厅 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 餐厅 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 厨房 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 卫生间 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 阳台 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 图片1 （室内空间尺寸示意图） | 套型示意图贴图区（标注房间编号） |
| 验收意见： |
| 建 设 单 位（签字） | 监 理 单 位（签字） | 施 工 单 位（签字、章） | 专业分包单位（签字、章） |
| 项目专业负责人：年 月 日 | 专业监理工程师：年 月 日 | 质量员：项目负责人：年 月 日 | 质量员：项目负责人：年 月 日 |

注：1、每个房间净高共抽测五点，开间、进深尺寸各抽测两处，测点位置详见附图；

2、净距计算值≤3.6m，允许偏差±15mm，极差≤20mm；净距计算值＞3.6m，允许偏差±20mm，极差≤25mm；

3、净高计算值≤3.3m，允许偏差≧-15mm，极差≤20mm；净高计算值＞3.3m，允许偏差≧-20mm，极差≤25mm。

偏差为实测值与标准值之间的绝对差；极差为实测中最大值与最小值之差，不合格点数在表内用红笔圈出；

1. 室内每户为一个检验单元，每个检验单元填写本表一张。
2. 该表作为交接验收表时，设计单位不须签章。

**附录C 住宅工程质量分户验收记录表（二）**

**---现场实测记录表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 单位（子单位）工程名称 |  | 栋号 |  | 房号 |  |
| **土 建 装 修 工 程** |
| 验收项目 | 验收内容 | 实 测 记 录 | 是否符合要求 |
| 1、建筑地面、墙面及顶棚 | 地面平整度 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 墙面平整度 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 墙面垂直度 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 墙面阴阳角方正 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2、栏杆、护栏、玻璃 | 栏杆、护栏高度（m） | 栏杆 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 护栏 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 竖杆净距（mm） | 栏杆 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 护栏 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 安全玻璃厚度（mm） | 外窗 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 外门 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 建 筑 水 电 设 备 安 装 工 程 |
| 验收项目 | 验收内容 | 实 测 记 录 | 是否符合要求 |
| 1.给排水系统安装 | 分户给水压力（MPa） |  |  |
| 存水弯水封高度（㎜） |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.建筑电气安装 | 导线型号规格（㎜2） | 进户线 |  |  |
| 配线 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 插座的接线是否正确 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 漏电动作是否正常 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 灯具开关是否正常 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.排气装置安装 | 厨房抽油烟机 | □防串烟、防倒灌性能 □排气是否正常、顺畅 |  |
| 卫生间排气扇 | □防串烟、防倒灌性能 □排气是否正常、顺畅 |  |
| 建 设 单 位（签字） | 监 理 单 位（签字） | 施 工 单 位（签字、章） | 专业分包单位（签字、章） |
| 项目专业负责人：年 月 日 | 专业监理工程师：年 月 日 | 质量员：项目负责人：年 月 日 | 质量员：项目负责人：年 月 日 |

**附录D 住宅工程质量分户验收记录表（三）**

**---观感质量检查验收表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 单位（子单位）工程名称 |  | 栋号 |  | 房号 |  |
| 序号 | 验收内容 | 验 收 情 况 | 存在问题记录 | 整 改 情 况 |
| 1 | 建筑地面、墙面和顶棚 | □地面无空鼓 □地面无裂缝 □墙面线角顺直 □墙面阴阳角方正 □墙面无裂缝 □墙面无空鼓 □墙面无脱层、爆灰 □墙面无渗漏 □顶棚无脱层、爆灰 □顶棚无裂缝 □顶棚无渗漏 |  |  |
| 2 | 门窗安装质量 | □安装牢固 □开启灵活 □关闭严密 □门窗洞周边无裂缝 □外门窗框无渗漏 □推拉门窗扇有防脱落措施 □防水胶嵌缝 □厨房、卫生间的门的下方应设进风固定百叶或留进风缝隙 |  |  |
| 3 | 建筑外门窗节能 | □节能措施与设计相符  |  |  |
| 4 | 阳台、露台、厨卫间、窗台等渗漏情况 | □阳台无渗漏 □露台无渗漏 □厨房无渗漏 □厕浴间无渗漏 □窗台无渗漏 |  |  |
| 5 | 栏杆、护栏及安全玻璃 | □栏杆、护栏的形式 □安全玻璃符合要求且有标识 □栏杆、护栏安装牢固 □栏杆的整体安全性能 |  |  |
| 6 | 给排水系统安装质量 | □阀门安装 □地漏标高及水封高度 □检查口伸缩节 口洁具及给排水配件安装 口给排水管道安装质量 □ 给水系统的通水情况 □排水系统的排水效果 |  |  |
| 7 | 建筑电气安装质量 | □分户配电箱 □导线分色□开关插座灯具 □局部等电位 □厨、卫间插座的防潮□PE（或PEN）线在插座间不串联连接 □相线与中性导体（N）不应利用插座本体的接线端子转接供电 |  |  |
| 8 | 智能系统 | □家居综合布线箱配置（含电源配置） □对讲系统室内机的功能和性能工作正常 |  |  |
| 验收结论 | □一次验收合格 □经整改后验收合格 |
| 建 设 单 位（签字） | 监 理 单 位（签字） | 施 工 单 位（签字、章） | 专业分包单位（签字、章） |
| 项目专业负责人：年 月 日 | 专业监理工程师：年 月 日 | 质量员：项目负责人：年 月 日 | 质量员：项目负责人：年 月 日 |

**附录E 住宅工程质量分户验收记录表（四）**

**---公共部分**

|  |  |
| --- | --- |
| 单位（子单位）工程名称 |  |
| 建设单位 |  | 施工单位 |  |
| 监理单位 |  | 设计单位 |  |
| 序号 | 验收内容 | 验收情况 | 存在问题记录 | 整改情况 |
| 1 | 楼梯 | □踏步高度、宽度及防滑措施 □平台上部及下部过道处的净高 □梯段处净高 □梯段净宽 □平台净宽 □梯间门及前室门的开启方向 |  |  |
| 2 | 电梯 | □候梯厅深度不得小于1.5m且不应小于电梯最大轿厢的深度 □消防电梯前室的短边不应小于2.4m □担架电梯应满足担架通过□至少一部电梯为无障碍电梯 □无障碍电梯的轿厢应符合无障碍电梯设计要求  |  |  |
| 3 | 公用走道 | □走廊和公共部位通道的净宽不小于1.2m □公用走道净高度不应低于2.10m  |  |  |
| 4 | 入口门厅及首层疏散外门 | □净高 □防止物体坠落伤人的安全措施 □标识 □安装有门禁系统的外门应保证火灾时不需使用钥匙等任何工具即能从内部易于打开，在显著位置应设置具有使用提示的标识□首层疏散门应外开，其净宽度不应小于1.10m |  |  |
| 5 | 地下室 | □人行通道、自行车库和设备用房的净高度不小于2.10m □机动车库车道及车位净高不应低于2.20m□墙面无渗漏 □墙面无裂缝 □天棚无渗漏 □天棚无裂缝 □排污泵运行正常 |  |  |
| 6 | 屋面 |  □排水畅通 □排水坡度满足要求 □上人屋面女儿墙及栏杆净高度 ≥1.2m  |  |  |
| 7 | 无障碍 | □无障碍坡道通行净宽不小于1.2m □纵向坡度不大于1:12□无障碍出入口平台的净深度不应小于1.5m□无障碍入口设置符合要求 |  |  |
| 8 | 公共部位装饰装修 | □公共部位的外窗设置符合要求□公共部分室内装饰装修，外墙装饰完成 |  |  |
| 验收结论 | □验收合格 □经整改后验收合格 |
| 建 设 单 位（签字） | 监 理 单 位（签字） | 施 工 单 位（签字、章） | 专业分包单位（签字、章） |
| 项目专业负责人：年 月 日 | 专业监理工程师：年 月 日 | 质量员：项目负责人：年 月 日 | 质量员：项目负责人：年 月 日 |

**附录F 住宅工程质量分户验收汇总表**

共 页，第 页

|  |  |
| --- | --- |
| 单位（子单位）工程名称 |  |
| 工程概况 | 结构形式 |  | 建筑面积 |  | 层数 |  |
| 栋号 |  | 总户数 |  | 装修情况 | □已装修 □ 未装修 |
| 给水管道 敷设 | □ 至入户(总阀)□ 至配水点末端□ 其他  | 排水管道 敷设 | □立管预留接□至洁具排水接□其他 | 建筑电气 线路敷设 | □ 至户内配电箱□至开关插座灯具等末端□ 其他 |
| 建设单位 |  | 监理单位 |  |
| 施工单位 |  | 开完工日期 | 年 月 日—年 月 日 |
| 内容 | 验收情况 |
| 验收概况 | 根据住宅工程质量分户验收的有关规定，组织相关单位于 20 年 月 日—20 年 月 日对本工程进行了分户验收。验收组成员：组长： ，副组长： ，组员： 。 |
| 户内分户验收情况 |  共验收 户；其中：一次验收合格 户，整改后验收合格 户，验收不合格的 户（详见附表《住宅工程分户质量验收情况表》）（如果有不合格的，需要明确如何处理）。 |
| 公共部分验收情况 | □**合格** □**整改后合格**（需附整改情况说明） |
| 验收结论 | □**合格** □**整改后合格**（需附整改情况说明） |
| 建 设 单 位（签字、公章） | 监 理 单 位（签字、公章） | 施 工 单 位（签字、公章） | 设 计 单 位（签字、公章） |
| 项目负责人：年 月 日 | 总监理工程师：年 月 日 | 项目负责人（项目经理）： 年 月 日 | 项目负责人： 年 月 日 |

注：1、此表以上参加分户验收单位各一份，一份由建设单位将此表同分户验收方案一同交工程质量监督机构备案；

2、项目经理、总监理工程师需签字并加盖个人注册执业印章。

**续附录F 住宅工程分户质量验收情况表**

共 页，第 页

|  |  |
| --- | --- |
| 单位（子单位）工程名称 |  |
| 序号 | 栋号 | 房号 | 验收内容（验收内容打√） | 是否符合要求 | 主要存在问题 |
| 空间尺寸 | 现场实测 | 观感质量 |
|  |  |  | □ | □ | □ | □ |  |
|  |  |  | □ | □ | □ | □ |  |
|  |  |  | □ | □ | □ | □ |  |
|  |  |  | □ | □ | □ | □ |  |
|  |  |  | □ | □ | □ | □ |  |
|  |  |  | □ | □ | □ | □ |  |
|  |  |  | □ | □ | □ | □ |  |
|  |  |  | □ | □ | □ | □ |  |
|  |  |  | □ | □ | □ | □ |  |
|  |  |  | □ | □ | □ | □ |  |
|  |  |  | □ | □ | □ | □ |  |
|  |  |  | □ | □ | □ | □ |  |
|  |  |  | □ | □ | □ | □ |  |
|  |  |  | □ | □ | □ | □ |  |
|  |  |  | □ | □ | □ | □ |  |
|  |  |  | □ | □ | □ | □ |  |
|  |  |  | □ | □ | □ | □ |  |
|  |  |  | □ | □ | □ | □ |  |
|  |  |  | □ | □ | □ | □ |  |
|  |  |  | □ | □ | □ | □ |  |
|  |  |  | □ | □ | □ | □ |  |
|  |  |  | □ | □ | □ | □ |  |
| 建 设 单 位（签字、公章） | 监 理 单 位（签字、公章） | 施 工 单 位（签字、公章） | 设 计 单 位（签字、公章） |
| 验收人：项目负责人：年 月 日 | 验收人（专业监理工程师）：总监理工程师：年 月 日 | 验收人（质量员）：项目负责人：年 月 日 | 验收人：项目负责人：年 月 日 |

**附录G 住宅工程质量分户验收合格证书**

| 工程名称 |  |
| --- | --- |
| 栋号 |  | 房号 |  |
| 建设单位 |  |
| 我单位已按广东省标准《住宅工程质量分户验收标准》及相关规范要求，组织了住宅工程质量分户验收且验收合格。建设单位项目负责人： 建设单位（公章） 年 月 日   |
| 备注： |

注：如存在不影响结构安全和使用功能又无法整改的缺陷在备注栏中说明。

# 本标准用词说明

1 为便于在执行本标准条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1）表示很严格，非这样做不可的：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；

2）表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

3）表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

4）表示有选择，在一定条件下可这样做的，采用“可”。

2 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

# 引用标准名录

《地下防水工程质量验收规范》GB 50208-2011

《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB 50210

《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300

《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021

《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030-2022

《[无障碍设施施工验收及维护规范](http://www.jianbiaoku.com/webarbs/book/10016/285526.shtml%22%20%5Ct%20%22_self)》GB 50642-2011

《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》GB 55032

《建筑玻璃应用技术规程》JGJ 113

《节水型生活用水器具》CJ/T 164

广东省标准

住宅工程质量分户验收标准

DBJ/T ××-××-××

# 条文说明

# 制 定 说 明

《住宅工程质量分户验收标准》DBJ/T ××-××-20××,经住房和城乡建设部20××年××月××日以第××××号公告批准发布。

在本标准制订过程中，编制组实地考察了多个住宅工程现场，广泛调查研究了住宅工程质量检测和检查方法，结合广东省住宅工程质量分户验收的实践经验同时参考了国内外先进技术法规、技术标准，形成本标准。

为便于广大设计、施工、科研、学校等单位有关人员在使用本标准时能正确理解和执行条文规定，《住宅工程质量分户验收标准》编制组按章、节、条顺序编制了本标准的条文说明，对条文规定的目的、依据以及执行中需注意的有关事项进行了说明。但是，本条文说明不具备与标准正文同等的法律效力，仅供使用者作为理解和把握标准规定的参考。