

青海省工程建设地方标准

DB

DB63/T1382-2024

青海省住宅工程质量分户验收规程

2024-02-05 发布

2024-05-05 实施

青海省住房和城乡建设厅
青海省市场监督管理局

发布

青海省工程建设地方标准

青海省住宅工程质量分户验收规程

DB63/T1382-2024

批准部门：青海省住房和城乡建设厅
青海省市场监督管理局

施行日期：2024 年 05 月 05 日

2024 年西宁

青海省地方标准公告

2024 年第 2 号

(总第 449 号)

关于批准发布《青海省智慧工地建设标准》等 七项青海省工程建设地方标准的公告

青海省住房和城乡建设厅、青海省市场监督管理局批准
《青海省智慧工地建设标准》《高原地区低碳建筑技术导则》
《高原美丽城镇风貌规划编制技术导则》《青海省城镇园林绿
地养护管理质量标准》《青海省建设工程绿色施工规程》《青
海省住宅工程质量分户验收规程》《青海省海绵城市建设技术
规范》七项青海省工程建设地方标准，现予以公布。

附件：批准发布青海省工程建设地方标准目录

青海省住房和城乡建设厅

青海省市场监督管理局

2024 年 2 月 5 日

附件：

批准发布青海省工程建设地方标准目录

序号	标准编号	标准名称	代替标准号	实施日期	归口部门
1	DB63/T 2260-2024	青海省智慧工地建设标准	—	2024 年 5 月 5 日	省住房和城乡建设厅
2	DB63/T 2261-2024	高原地区低碳建筑技术导则	—		
3	DB63/T 2259-2024	高原美丽城镇风貌规划编制技术导则	—		
4	DB63/T 1175-2024	青海省城镇园林绿地养护管理质量标准	DB63/T 1175-2012		
5	DB63/T 1307-2024	青海省建设工程绿色施工规程	DB63/T 1307-2014		
6	DB63/T 1382-2024	青海省住宅工程质量分户验收规程	DB63/T 1382-2015		
7	DB63/T 1608-2024	青海省海绵城市建设技术规范	DB63/T 1608-2017		

前 言

本规程是在青海省建设工程质量安全监督总站编制的《住宅工程质量分户验收规程》DB63/T1382-2015 的基础上，由青海东亚工程建设管理咨询有限公司修订而成。

本规程在修订过程中，修订组进行了广泛的调查研究，征求了部分建设、施工、监理单位和物业公司的意见，认真总结了实践经验，根据建筑工程领域的发展需要，对原规程进行了补充和完善，并在广泛征求意见的基础上，最后经审查定稿。

本规程共分 13 章和 6 个附录，主要技术内容包括：1、总则； 2、术语； 3、基本规定； 4、室内地面； 5、室内墙面、顶棚抹灰工程； 6、空间尺寸； 7、门窗、护栏和扶手、隔断、玻璃安装工程； 8、防水工程； 9、安装工程； 10、智能建筑工程； 11、细部工程； 12、公共部位及其他； 13、分户验收组织及程序等。

本规程修订的主要内容有：

- 1 增加了通风与空调工程、智能建筑工程、细部工程等内容，补充了个别原有章节的内容。
- 2 删除了部分不协调或与规范、标准不一致的内容。
- 3 强化了适用性。

请注意本规程的某些内容可能涉及专利，本规程的发布机

构不承担识别专利的责任。

本规程由青海省住房和城乡建设厅负责管理，由青海东亚工程建设管理咨询有限公司负责具体内容的解释。在执行过程中如有意见、建议和问题，请反馈至青海东亚工程建设管理咨询有限公司（地址：西宁市黄河路 23 号，邮政编码：810001，电话：0971-6110051）。

本 规 程 主 编 单 位：青海东亚工程建设管理咨询有限
公 司

本规程主要起草人员：王玉章 俞荣辉 何 蓉 马国强
刘继强 张学仁 姚发良 曹 颖
詹培奕 王晓艳 刘亚虎 刘宸宇
国文玮 丁小玲 王亚峰

本规程主要审查人员：殷海军 才恒多杰 田发春 窦子贤
马传杰 李莉芳 王建文

目 次

1 总则	1
2 术语	2
3 基本规定	3
4 室内地面	6
4.1 普通水泥楼地面（水泥混凝土、水泥砂浆楼地面）	6
4.2 板块楼地面	7
4.3 室内楼梯	8
5 室内墙面、顶棚抹灰工程	9
5.1 室内墙面	9
5.2 室内顶棚抹灰	11
5.3 涂饰和油漆工程	11
6 空间尺寸	13
7 门窗、护栏和扶手、隔断、玻璃安装工程	15
7.1 门窗工程	15
7.2 护栏和扶手工程	18
7.3 隔断工程	19
7.4 玻璃安装工程	20
8 防水工程	22
9 安装工程	23
9.1 室内给水系统安装工程	23
9.2 太阳能热水系统	24

9.3 室内排水系统安装工程	25
9.4 室内雨水系统安装工程	27
9.5 卫生器具安装工程	28
9.6 室内采暖系统安装工程	29
9.7 通风与空调工程	33
9.8 电气工程	34
10 智能建筑工程	39
11 细部工程	41
12 公共部位及其他	44
12.1 楼（电）梯间	44
12.2 外墙	45
12.3 地下室	46
12.4 其他	48
13 分户验收的组织及程序	53
附录 A 住宅工程质量分户验收记录表	55
附录 B 住宅工程质量分户验收汇总表	67
附录 C 外门窗（墙）淋水试验方法	68
附录 D 住宅工程质量分户验收标识牌	69
附录 E 住宅工程质量分户验收合格证书	70
本规程用词说明	71
引用标准名录	72
附：条文说明	73

1 总 则

1.0.1 为加强住宅工程质量管理，保障住宅使用功能，维护住户的切身利益，构建和谐社会的需要。根据《建设工程质量管理条例》、住房和城乡建设部《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》及现行国家工程质量验收规范等，结合本省实际，制定本规程。

1.0.2 本规程适用于青海省行政区域内新建、改建、扩建住宅工程及商住楼住宅部分的质量分户验收及监督管理。

1.0.3 住宅工程质量分户验收及监督管理工作，除执行本规程的规定外，尚应符合相关法律法规和强制性标准的规定。当设计文件高于本规程的要求时，应依据设计文件进行验收。

2 术 语

2.0.1 住宅工程质量分户验收

施工单位提交工程竣工报告后，单位工程竣工验收前，按照本规程的要求，对住宅工程的每一户及公共部位，涉及主要使用功能和观感质量进行的专门验收。

2.0.2 室内净高推算值

根据设计文件，由层高减去楼板、天棚饰面层、地坪面层厚度等尺寸计算得出的数值。

2.0.3 偏差

实测值与推算值之差；

2.0.4 极差

实测值中最大值与最小值之差。

2.0.5 分户验收检查单元

分户验收过程中划分的最小检查单位，包括：室内检查单元、公共部位检查单元。

2.0.6 空间尺寸

空间尺寸指住宅工程室内具有独立使用功能的自然间内净空尺寸，主要包括净开间，进深和净高。

3 基本规定

3.0.1 住宅工程质量分户验收应满足以下条件：

- 1 工程已完成设计和合同约定的工作量。
- 2 所含（子）分部工程的质量均验收合格。
- 3 工程质量控制资料完整。
- 4 主要功能项目的抽查结果均符合要求。
- 5 有关安全和功能的检测资料应完整。
- 6 施工单位已提交工程竣工报告。

3.0.2 住宅工程质量分户验收前应开展如下准备工作：

- 1 根据工程特点制定分户验收方案，对验收人员进行培训交底。
- 2 配备好分户验收所需的仪器和工具。
- 3 做好卫生间等有防水要求房间的蓄水、外窗淋水试验（附录 C）的准备工作。
- 4 在室内地面上标识好暗埋水、电管线的走向和室内空间尺寸测量的控制点、线；配电控制箱标识好回路。
- 5 确定检查单元，检查单元划分应符合下列要求：
室内检查单元：以每户为一个检查单元。

3.0.3 分户验收人员应具备相应资格。参加分户验收的人员，建设单位参验人员应为项目负责人、专业技术人员；施工单位

参验人员应为项目经理、项目技术负责人、质量检查员、施工员等专业技术人员；监理单位参验人员应为总监理工程师、相关专业的监理工程师、监理员；已选定物业公司的，物业公司应派相关工程技术人员参加。

3.0.4 分户验收所使用的测量仪器和计量工具应经计量检定或校准。

3.0.5 精装修住宅工程质量分户验收，应由建设单位会同监理、施工单位在分户验收前针对工程特点，参照本规程，制定专项方案，建设单位审核后报质量监督机构备案。

3.0.6 室内装修材料选用绿色环保产品，环境空气质量评价应符合《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325 的相关规定。

3.0.7 住宅工程分户验收应符合下列规定：

1 检查项目应符合本规程的规定。

2 每一检查单元计量检查的项目中有 80%及以上在允许偏差范围内，超过允许偏差范围的偏差值不大于允许偏差值的 1.5 倍。

3 分户验收记录完整。

3.0.8 分户验收时应形成下列资料：

1 验收过程中应按附录 A 填写《住宅工程质量分户验收记录表》。

2 分户验收结束后应按附录 B 填写《住宅工程质量分户验

收汇总表》。

分户验收资料应整理、组卷，由建设单位归档专项保存，存档期限不应小于 5 年。

3.0.9 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 由建设单位组织监理、施工单位制定处理方案，对不符合要求的部位进行返修或返工。

2 处理完成后，应对返修或返工部位重新组织验收，直至全部符合要求。

3 当返修或返工确有困难而造成质量缺陷时，在不影响工程结构安全和使用功能的情况下，建设单位应将分户验收不符合本规程情况报当地工程质量监督机构备案，工程质量监督机构应根据《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300，监督该工程的验收，建设单位向住户交房时应书面告知住户。

4 室内地面

4.1 普通水泥楼地面（水泥混凝土、水泥砂浆楼地面）

4.1.1 水泥楼地面面层粘结质量

1 验收内容：水泥楼地面面层粘结质量。

2 质量要求：面层与基层应结合牢固，无空鼓。

3 检验方法：空鼓用小锤轻击，按自然间进深和开间两个方向，每隔 80cm~100cm 均匀布点，逐点敲击。

4 检查数量：对所有布点全数检查。

4.1.2 外观质量

1 验收内容：面层外观观感质量。

2 质量要求：水泥楼地面工程面层不应有裂缝、脱皮、麻面、起砂等缺陷。

3 检验方法：以目测高度为 1.50m 左右，俯视地坪观察检查。

4 检查数量：逐间检查。

4.1.3 表面平整度及水平度

1 验收内容：水泥楼地面表面平整度及水平度。

2 质量要求：平整度不应大于 5mm，水平度不应大于 5mm/2m。

3 检验方法：

- 1) 平整度用 2m 靠尺和楔形塞尺进行检查。
- 2) 水平度用激光水平仪或水平尺、托尺、塞尺、尺量检查。
- 3) 检查数量：逐间检查，每间检查不少于 2 处。

4.2 板块楼地面面层

4.2.1 外观质量

- 1 验收内容：板块楼地面面层外观质量。
- 2 质量要求：室内地面宜采用防滑、耐磨、易清洁的地砖；板块面层表面应洁净、平整、无磨痕、接缝均匀、周边顺直；板块无裂缝、掉角、缺棱等缺陷。
- 3 检验方法：检查板块面层外观质量缺陷，以目测高度为 1.50m 左右，俯视地坪。

- 4 检查数量：全数检查。

4.2.2 板块楼地面面层粘贴

- 1 验收内容：板块面层粘贴质量。
- 2 质量要求：板块面层上下层应结合牢固、无空鼓。
- 3 检验方法：
 - 1) 用小锤轻击检查。
 - 2) 对每一自然间板块地坪按梅花形布点进行敲击，板块阳角处应全数检查。

4.3 室内楼梯

4.3.1 室内楼梯栏杆

室内楼梯栏杆应按 7.2.2 条要求进行验收，当设计文件规定楼梯栏杆由住户自理时，开发商应书面告知住户。

4.3.2 室内楼梯尺寸

1 验收内容：楼梯踏步尺寸。

2 质量要求：室内楼梯踏步的宽度、高度应符合设计要求，相邻踏步高差不应大于 10mm，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偏差与推算值不大于 5mm。

3 检验方法：尺量检查。

4 检查数量：全数检查。

5 室内墙面、顶棚抹灰工程

5.1 室内墙面

5.1.1 室内墙面

1 验收内容：室内墙面外观质量。

2 质量要求：对初装修房屋室内墙面不应有爆灰、裂缝；对精装修房屋表面光滑、洁净。

3 检验方法：距墙 80cm~100cm 处观察检查，不应有爆灰、波浪、裂缝等外观质量缺陷。

4 检查数量：全数检查。

5.1.2 室内墙面细部

1 验收内容：室内墙面阴阳角。

2 质量要求：室内墙面阴阳角应顺直、方正。

3 检验方法：离阴阳角两面各 50cm 观察房间大角，不应有目测能察觉的弯曲、起伏、大角不方正等缺陷。

4 检查数量：全数检查。

5.1.3 室内墙面面层粘结质量

1 验收内容：室内墙面面层与基层粘结质量。

2 质量要求：抹灰面层与基层之间应粘结牢固，不应有脱层、空鼓等缺陷。

3 检验方法：用小锤轻击，每一墙面自阴阳角每隔 80cm~

100cm 均匀布置，逐点敲击，有门洞窗口的，布点于门窗洞口侧边。

4 检查数量：全数检查。

5.1.4 室内墙体交界处标识

1 验收内容：墙体交界处的明显标识。

2 质量要求：室内承重墙与非承重墙的墙体交界处，宜设置明显标识。

3 检验方法：观察检查。

4 检查数量：全数检查。

5.1.5 内墙饰面砖材料

1 验收内容：内墙饰面砖材料质量。

2 质量要求：内墙饰面砖的品种、规格、图案、颜色和性能应符合设计要求及国家现行标准的有关规定。

3 检验方法：观察、检查质量证明文件和复验报告。

4 检查数量：全数检查

5.1.6 内墙饰面砖粘贴质量

1 验收内容：内墙面砖粘贴质量。

2 质量要求：内墙饰面砖粘贴应牢固，无裂缝、无空鼓，接缝应平直、光滑、墙嵌应连续、密实、宽度和深度应符合设计要求。

3 检验方法：观察、用小锤轻击检和尺量检查。

4 检查数量：全数检查。

5.2 室内顶棚抹灰

5.2.1 室内顶棚粘结质量

室内顶棚宜采用免粉刷工艺，当采用顶棚砂浆抹灰时，需检查顶棚抹灰层与基层的粘结质量。

1 验收内容：顶棚抹灰与基层的粘结质量。

2 质量要求：顶棚抹灰层与基层之间必须粘结牢固，无空鼓。

3 检验方法：先观察检查，当发现顶棚抹灰有起鼓时，采用小锤轻击检查。

4 质量要求：全数检查。

5.2.2 顶棚抹灰观感质量

1 验收内容：顶棚抹灰观感。

2 质量要求：顶棚抹灰应光滑、洁净，面层无爆灰和裂缝。

3 检验方法：观察检查。

4 检查数量：全数检查。

5.3 涂饰和油漆工程

5.3.1 涂料和油漆品种。

1 验收内容：涂料和油漆品种、颜色、质量。

2 质量要求：涂料和油漆应符合设计要求及相关标准。

3 检验方法：检查质量证明文件。

4 检查数量：全数检查。

5.3.2 涂料和油漆观感质量。

1 验收内容：涂料和油漆的观感。

2 质量要求：涂料和油漆应无明显的色差、流痕、流坠、透底、起皮等缺陷。

3 检验方法：观察和手摸检查。

4 检查数量：全数检查。

6 空间尺寸

6.0.1 验收内容：净开间、进深和净高的测量；空间尺寸偏差和极差。

6.0.2 质量要求：

空间尺寸的允许偏差值和允许极差值应符合表 6.0.2 规定。

表 6.0.2 空间尺寸的允许偏差值和允许极差值

项目	允许偏差 (mm)	允许极差 (mm)	检查方法
净开间、进深	±15	20	用激光测距仪辅
净高度	-18, +20	25	以钢卷尺检查

6.0.3 检验方法：

1 空间尺寸检查前应根据户型特点确定测量方案，并按设计要求和施工情况确定空间尺寸的推算值。

2 空间尺寸测量宜按下列程序进行：

1) 在分户验收记录所附的套型图上标明房间编号。

2) 净开间、进深尺寸每个房间各测量不少于 2 处，测量部位宜在距墙角（纵横墙交界处）50cm。净高尺寸每个房间测量不少于 5 处，测量部位为房间四角距纵横墙 50cm 处及房间几何中心处。高度距楼面 1m 处。

3) 房间方正抽查 1/2 房间总数的 1/2，且不少于 2 间，每

房间抽查一个墙边。

4) 每户检查时应按附录 A 进行记录，检查完毕检查人员应及时签字。

3 特殊形状的自然间可单独制定测量方法。

4 空间尺寸的测量应采用激光测距仪或钢卷尺进行。

6.0.4 检查数量：自然间全数检查。

7 门窗、护栏和扶手、隔断、玻璃 安装工程

7.1 门窗工程

7.1.1 木门材质

1 验收内容：木门用的木材外观质量。

2 质量要求：木门的结合处和安装配件处不应有木节或已填补的木节。木门如有允许限值以内的死节及直径较大的虫眼时，应用同一材质的木塞加胶填补。对于清漆制品，木塞的木纹和色泽应与制品一致。

3 检验方法：观察检查。

4 检查数量：全数检查。

7.1.2 木门制作质量

1 验收内容：木门框、扇、板的制作与连接。

2 质量要求：木门框厚度大于 50mm 的门扇应用双榫连接。榫槽应采用胶料严密嵌合，并应用胶楔加紧。

胶合板门、纤维板门和模压门不应脱胶。胶合板不应刨透表层单板，不应有戗槎。制作胶合板门、纤维板门时，边框和横楞应在同一平面上，面层、边框及横楞和上、下冒头应各钻两个以上的透气孔，透气孔应通畅。

3 检验方法：观察检查。

4 检查数量：全数检查。

7.1.3 金属、复合门窗制作

1 验收内容：门窗的品种、规格、尺寸、材质、连接方式

2 质量要求：门窗的品种、规格、尺寸、材质、连接方式等应符合设计要求及相应种类门窗规范要求。门窗表面应洁净、平整、光滑、色泽一致，无锈蚀。大面积无划痕、碰伤。漆膜或保护层应连续。复合门窗应无划痕、碰伤。框扇料无裂缝。

3 检验方法：观察、游标卡尺、直尺检查。

4 检查数量：全数检查。

7.1.4 门窗开启性能

1 验收内容：门窗开关使用性能。

2 质量要求：门窗应开关灵活。复合门窗扇的四角不应有裂缝，门窗应关闭严密，无倒翘，配件齐全。

3 检验方法：观察、手板检查；开启和关闭检查。

4 检查数量：全数检查。

7.1.5 门窗框安装

1 验收内容：门窗框的固定及密封。

2 质量要求：门窗框安装必须位置正确且牢固，金属门窗框与墙体之间的缝隙填嵌后应采用密封胶密封。密封胶表面应光滑、顺直，无裂缝。

3 检验方法：观察、手板检查。

4 检查数量：全数检查。

7.1.6 门窗配件

1 验收内容：门窗配件规格、数量、位置。

2 质量要求：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。配件应采用不锈钢、铜等材料，或有可靠的防锈措施。

3 检验方法：观察、手板检查；开启和关闭检查。

4 检查数量：全数检查。

7.1.7 门窗扇的橡胶密封条或毛毡密封条

1 验收内容：金属门窗扇的橡胶密封条或毛毡密封条。

2 质量要求：金属门窗扇的橡胶密封条或毛毡密封条应安装完好，不应脱槽。复合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。

3 检验方法：观察、手板检查。

4 检查数量：全数检查。

7.1.8 门窗的排水

1 验收内容：门窗的排水孔、窗台流水坡度、滴水线。

2 质量要求：有排水孔的门窗，排水孔应畅通，位置数量应满足排水要求。窗台流水坡度、滴水线、鹰嘴设置合理到位。

3 检验方法：观察、手板检查。

4 检查数量：全数检查。

7.1.9 进户门质量

- 1 验收内容：进户门、特种门种类、位置。
- 2 质量要求：进户门种类应符合设计要求，若设计进户门非防盗门，应在进户门洞口室外一侧预留安装防盗门的位置。
- 3 检验方法：观察、开启检查。
- 4 检查数量：全数检查。

7.2 护栏和扶手工程

7.2.1 护栏和扶手制作安装

- 1 验收内容：护栏和扶手所使用的型材的材质，杆件的连接、防腐，护栏安装牢固度，安装的焊缝。
- 2 质量要求：护栏和扶手制作与安装所使用材料的材质、规格、数量应符合设计及规范要求、栏杆能承受荷载规范制定的水平荷载、杆件制作的连接焊缝应饱满可靠。碳素钢和铸铁等材料必须进行防腐。护栏安装必须牢固。安装的焊缝应饱满可靠。护栏和扶手安装预埋件的数量、规格、位置以及护栏与预埋件的连接节点应符合设计要求。

- 3 检验方法：观察、游标卡尺量、手板检查。
- 4 检查数量：全数检查。

7.2.2 护栏和扶手的造型、尺寸、高度、栏杆间距和安装位置

- 1 验收内容：护栏和扶手的造型、尺寸、高度、栏杆间距和安装位置。

2 质量要求：护栏和扶手的造型、尺寸、高度、栏杆间距和安装位置应符合设计要求，并应符合下列规定：

1) 阳台、外廊、室内回廊、中庭、内天井、上人屋面及楼梯等处的临空部位，防护栏杆（栏板）处垂直高度不应小于 1.10m。

2) 栏杆应采用不宜攀登的构造。栏杆各杆件须尽量向室内一侧设置。

3) 楼梯扶手高度不应小于 0.90m，水平段杆件长度大于 0.50m 时，其扶手高度不应小于 1.10m。

4) 栏杆垂直杆件的净距不应大于 0.11m。

5) 外窗台低于 0.90m，应有防护措施。

6) 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。

3 检验方法：观察、尺量检查；手板检查。

4 检查数量：全数检查。

7.3 隔断工程

7.3.1 隔断与顶棚和其他墙体的交接

1 验收内容：轻质隔墙与顶棚和其他墙体的交接处。

2 质量要求：轻质隔墙与顶棚和其他墙体的交接处应采取防开裂措施，交接处及附近应无裂缝。

3 检验方法：观察检查。

4 检查数量：全数检查。

7.3.2 活动隔断结构配件

1 验收内容：用于活动隔墙组装、推拉和制动的结构配件。

2 质量要求：活动隔墙用于组装、推拉和制动的结构配件必须安装牢固、位置正确，推拉必须安全、平稳、灵活。

3 检验方法：尺量、手板检查；推拉检查。

4 检查数量：全数检查。

7.4 玻璃安装工程

7.4.1 玻璃的品种

1 验收内容：玻璃的品种、规格、尺寸、色彩、图案和涂膜朝向，安全玻璃的使用应符合规范要求。

2 质量要求：玻璃的质量应符合相应标准的要求。

3 检验方法：观察、尺量检查，检查玻璃标记。

4 检查数量：全数检查。

7.4.2 落地门窗、玻璃隔断的安全措施

1 验收内容：落地门窗、玻璃隔断等的醒目标志或护栏。

2 质量要求：落地门窗、玻璃隔断等易受人体或物体碰撞的玻璃，应在视线高度设醒目标志或护栏，碰撞后可能发生高处人体或玻璃坠落的部位，必须设置可靠的护栏。

3 检验方法：观察检查。

4 检查数量：全数检查。

7.4.3 栏杆玻璃安装的安全措施

1 验收内容：栏杆玻璃的镶嵌深度、螺栓固定。

2 质量要求：栏杆玻璃的镶嵌深度：两边固定不小于 15mm，四边固定不小于 10mm，并用硅酮耐候胶封严。

螺栓固定：应使用不锈钢或铜制螺栓。安装时，玻璃孔内和两侧均应垫尼龙垫或垫片，金属不应直接接触玻璃。每块玻璃不少于四颗，螺栓直径不少于 8mm。

3 检验方法：尺量、观察检查。

4 检查数量：全数检查。

7.4.4 玻璃观感质量

1 验收内容：门窗玻璃安装、表面观感。

2 质量要求：安装后的玻璃应牢固，不应有裂缝、损伤和松动。中空玻璃内外表面应洁净，玻璃中空层内不应有灰尘和水蒸气。

3 检验方法：尺量、观察检查。

4 检查数量：全数检查。

8 防水工程

8.0.1 面层坡度

1 验收内容：有防水、排水要求的楼地面面层坡度。

2 质量要求：面层表面的坡度应符合设计要求，不应有倒泛水和积水现象。

3 检验方法：观察和采用泼水试验或用坡度尺检查，可利用蓄水试验的房间放水进行检查。

4 检查数量：全数检查。

8.0.2 防水效果

1 验收内容：有防水、排水要求的楼地面工程防水效果。

2 质量要求：蓄水试验无渗漏。

3 检验方法：对有防水、排水要求的房间进行蓄水试验，蓄水深度最浅处大于 2cm，蓄水时间不少于 24h。

4 检查数量：全数检查。

9 安装工程

9.1 室内给水系统安装工程

9.1.1 给水管道及配件安装

1 验收内容：管道和阀门安装，支、吊架、水表、过滤器及减压阀的安装。

2 质量要求：

1) 管材、阀门及公称压力等，应符合设计及相关产品标准的要求。

2) 塑料管及金属管给水立管、安装垂直度允许偏差应小于 $3/1000\text{mm}$ 。

3) 给水共用立管支、吊架构造应正确，安装应平整牢固，其安装高度，距地面为 $1.50\text{m}\sim 1.80\text{m}$ 。

4) 水表宜安装在管井内，应便于观察、检查和维修，安装智能水表，表前与阀门应有不小于8倍水表接口直径的直管段，表外壳距墙面净距为 $10\text{mm}\sim 30\text{mm}$ ；水表进水口中心标高按设计要求，允许偏差为 $\pm 10\text{mm}$ 。

5) 高层建筑给水垂直分区底部无论是采用分层减压或分户减压方式，在减压阀前应设置过滤器。

6) 敷设在垫层中的给水分户安装管道，在地面上应有醒目的管道走向标志。

3 检验方法：观察、尺量及手板检查。

4 检查数量：全数检查。

9.1.2 功能试验

1 验收内容：通水试验。

2 质量要求：室内给、排水管道应畅通，且无渗漏现象。

3 检验方法：用通水方法检查：打开户内所有用水点，检查卫生器具、阀门及排水管无渗漏；排水管道系统是否畅通。

4 检查数量：全数检查。

9.2 太阳能热水系统

9.2.1 太阳能热水器及配件安装。

1 验收内容：太阳能热水器的规格型号、安装位置及配件。

2 质量要求：

1) 太阳能热水器规格型号、安装位置应符合设计要求。

2) 太阳能热水系统配件应齐全，金属部件应接地可靠。

3 检验方法：观察检查，手扳检查。

4 检查数量：全数检查。

9.2.2 功能试验

1 验收内容：通水试验、正常运行试验。

2 质量要求：管道应畅通无渗漏，系统运行正常。

3 检验方法：通水后进行系统运行检查，观察检查。

4 检查数量：全数检查。

9.3 室内排水系统安装工程

9.3.1 室内排水管道安装

1 验收内容：排水管道安装、伸缩节及支吊架。

2 质量要求：

1) 塑料排水立管、铸铁排水立管安装垂直度允许偏差应小于 $3/1000\text{mm}$ 。

2) 塑料排水立管、铸铁排水立管的管架安装高度，距地面应为 $1.50\text{m} \sim 1.80\text{m}$ 。

3) 横装排水管道的坡度应符合设计或规范的规定。

4) 粘结接口塑料排水管必须按设计要求及位置装设伸缩节。如设计无要求时，伸缩节间距不应大于 4m ，顶层也应设置伸缩节。

5) 伸缩节插口应顺水流方向安装在排水系统中。

3 检验方法：观察和尺量检查。

4 检查数量：全数检查。

9.3.2 室内排水管道配件安装

1 验收内容：检查口，阻火圈或防火套管等。

2 质量要求：

1) 在生活污水立管上应每隔一层设置一个检查口，但在最底层和有卫生器具的最高层必须设置。如为两层建筑时，可仅在底层设置立管检查口；如有乙字弯管时，则在该层乙字弯管的上部设置检查口。检查口中心高度距操作地面为 1m ，允

许偏差 $\pm 20\text{mm}$ ；检查口的朝向应便于检修。暗装立管，在检查口处应安装检修门。

2) 在水流转角小于 135° 的污水横管上，应设置检查口或清扫口。

3) 高层建筑中明装塑料排水立管应按设计要求设置阻火圈或防火套管。

3 检验方法：观察和尺量检查。

4 检查数量：全数检查。

9.3.3 室内双立管排水系统安装

1 验收内容：排水管道、配件和检查口等。

2 质量要求：

1) 双立管排水系统应按设计要求的层数将排水立管与专用通气立管连接。如设计未明确时，宜每层或隔层与专用通气立管连接。

2) 双立管排水系统的通气管下端宜在最低排水横支管以下与排水立管以斜三通连接；上端可在最高卫生器具上边缘以上不小于 0.15m 处与通气立管以斜三通连接。

3) 可用“H”管件替代组合通气管；横装污废水管道不得接入专用通气立管上。

4) 双立管排水系统其他安装要求同单立管排水系统。

3 检验方法：观察和尺量检查。

4 检查数量：全数检查。

9.3.4 室内排水管道系统功能试验

1 验收内容：灌水试验，通球试验。

2 质量要求：排水管道必须做灌水试验，管道及接口不应渗漏。排水主立管及水平干管管道的通球试验应畅通。

3 检验方法：排水管道满水 15 min 水面下降后，再灌满观察 5min，液面不降，管道及接口无渗漏。通球球径不小于排水管道管径的 2/3。

4 检查数量：全数检查。

9.4 室内雨水系统安装工程

9.4.1 室内雨水管道安装

1 验收内容：雨水管道安装、伸缩节及坡度。

2 质量要求：

1) 塑料管、铸铁管、钢管立管安装垂直度允许偏差小于 3/1000mm。

2) 雨水管道当采用塑料管时，其伸缩节应符合设计要求。

3) 雨水管道不得与生活污水管道相连接。

4) 悬吊式雨水管道的敷设坡度不得小于 5%。

3 检验方法：观察、尺量检查。

4 检查数量：全数检查。

9.4.2 室内雨水管道系统功能试验

1 验收内容：灌水试验。

2 质量要求：室内雨水管道安装后应做灌水试验，灌水高度必须到每根立管上部的雨水斗。

3 检验方法：灌水试验持续 1h 不渗不漏。

4 检查数量：全数检查。

9.5 卫生器具安装工程

9.5.1 卫生器具及给排水配件安装

1 验收内容：卫生器具和配件支、托架等安装。

2 质量要求：

1) 卫生器具及给排水配件规格、型号、安装位置应符合设计要求，其表面无污染、损伤划痕、接口严密，安装牢固。

2) 卫生器具的支、托架必须防腐良好，安装平整、牢固，与器具接触紧密、平稳。

3) 与排水横管连接的各卫生器具的受水口和立管均应采取妥善可靠的固定措施；管道与楼板的接合部位应采取牢固可靠的防渗、防漏措施。

4) 当构造内无存水弯的卫生器具与排水管道连接时，应在排水管道设置存水弯。连接卫生器具的排水管道接口应紧密不漏。

3 检验方法：观察、手扳检查。

4 检查数量：全数检查。

9.5.2 通水试验

- 1 验收内容：满水和通水试验。
- 2 质量要求：卫生器具交工前应做满水和通水实验，
- 3 检验方法：满水后各连接件不渗不漏，通水试验给排水畅通。
- 4 检查数量：全数检查。

9.6 室内采暖系统安装工程

9.6.1 管道及配件安装

1 验收内容：管材、阀门、补偿器及配件的规格、型号，管道接口，管道坡度，管道支吊架，管道的防腐与保温。

2 质量要求：

1) 管材、阀门、补偿器型号及公称压力，应符合设计及相关产品标准的要求。

2) 采暖共用管道宜采用碳素钢管：采用焊接钢管和无缝钢管时公称管径 $DN \leq 32\text{mm}$ ，应采用螺纹连接；公称管径 $DN > 32\text{mm}$ ，采用焊接。采用热镀锌钢管时，公称管径 $DN \leq 100\text{mm}$ ，应采用螺纹连接。公称管径 $DN > 100\text{mm}$ ，采用法兰连接或专用卡箍连接。

3) 共用立管的固定支架构造应正确、安装应平整牢固、安装位置应符合设计要求。

4) 补偿器的安装位置及预拉伸量应符合设计要求。

5) 管井中共用立管穿过楼板处应设套管，其顶部应高出

地面 50mm，套管与管道之间的空隙应采用柔性防水、耐火材料进行封堵。

6) 敷设在垫层中的供回水暗装管道，在地面上应有醒目的管道走向标志。

3 检验方法：观察、尺量检查。

4 检查数量：全数检查。

9.6.2 采暖系统分户热计量装置

1 验收内容：各种阀门、热量表、过滤器的规格、型号、公称压力及安装位置。

2 质量要求：

1) 各种阀门及配件的公称压力、规格、型号及安装位置应符合设计要求。

2) 入户装置宜设置在管道井内。共用立管的各入户供、回水管均应安装控制阀门，热量表前应设置过滤器。

3) 便于检修、维护和观察。

3 检验方法：对照图纸查验产品合格证，并现场查看。

4 检查数量：全数检查。

9.6.3 分水器、集水器

1 验收内容：分水器、集水器材质、规格及安装位置、高度。

2 质量要求：

1) 分水器、集水器的材质宜为铜质，表面应光洁，不应

有裂缝、砂眼、冷隔、夹渣、凹凸不平等缺陷。

2) 分水器、集水器支路均应有控制阀门；分水器干管和集水器干管顶部均应设置自动或手动排气阀。

3) 加热管出地面至分水器、集水器连接处，弯管部分应设置柔性套管，且不宜露出地面装饰层。

4) 分水器、集水器安装位置应符合设计要求，且固定牢靠；集水器中心距地面装饰层不应小于 300mm。

5) 分集水器处的室温控制设施应符合设计要求。

3 检验方法：观察、尺量检查。

4 检查数量：全数检查。

9.6.4 散热器安装

1 验收内容：散热器型号及规格、安装位置、散热器固定散热器室温控制设施。

2 质量要求：

1) 散热器的型号、规格、公称压力及每组片数符合设计要求。

2) 散热器与窗中心线或设计定位尺寸允许偏差 $\pm 20\text{mm}$ ；散热器安装垂直度允许偏差 3mm。

3) 散热器支架、托架安装位置正确，埋设牢固。

4) 散热器背面与装饰后的墙内面安装距离，如设计未说明，应为 30mm，允许偏差 $\pm 3\text{mm}$ 。

5) 散热器面漆附着良好，色泽均匀，无脱落、起泡、流

淌和漏漆。

6) 散热器室温控制设施应符合设计要求。

3 检验方法：对照图纸，观察、线锤和尺量检查。

4 检查数量：全数检查。

9.6.5 地面辐射供暖伸缩缝设置

1 验收内容：伸缩缝材料、设置要求及宽度。

2 质量要求：

1) 填充层与内外墙、柱等垂直交接处应留不间断的伸缩缝，伸缩缝填充材料应采用搭接方式连接，搭接长度不应小于10mm。

2) 伸缩缝填充材料宜采用聚苯乙烯泡沫塑料板，伸缩缝宽度不宜小于10mm。

3) 当填充层面积超过 30m^2 或边长超过6m时，应按不大于6m间距设置伸缩缝。

4) 伸缩缝应贯穿填充层。

3 检验方法：观察、尺量检查。

4 检查数量：全数检查。

9.6.6 低温热水地板辐射采暖系统安装

1 验收内容：埋地盘管的接头及折弯要求。

2 质量要求：地面下敷设的盘管埋地部分不应有接头，其弯曲部分不得出现折弯现象。

3 检验方法：对照图纸、隐蔽前现场检查。

4 检查数量：全数检查。

9.6.7 系统功能试验

1 验收内容：压力试验。

2 质量要求：盘管隐蔽前必须进行水压试验，试验压力为工作压力的 1.5 倍但不小于 0.6MPa，稳压 1h 内压力降不大于 0.05MPa 且不渗不漏。

3 检验方法：查阅试验记录。

4 检查数量：全数检查。

9.7 通风与空调工程

9.7.1 空调系统、新风（换气）系统安装

1 验收内容：空调系统、新风（换气）系统设备规格型号、安装位置。

2 质量要求：空调系统、新风(换气)系统设备型号、规格，安装位置应符合设计要求，安装应牢固。

3 检验方法：观察检查，手扳检查。

4 检查数量：全数检查。

9.7.2 空调系统、新风(换气)系统运行要求

1 验收内容：空调系统、新风(换气)系统的运行。

2 质量要求：空调系统、新风(换气)系统运行应正常，功能转换应正确、灵敏。

3 检验方法：运行检查。

4 检查数量：全数检查。

9.7.3 墙面预留洞口的要求

1 验收内容：预留洞口坡度及节点。

2 质量要求：墙面上预留的洞口不应出现倒坡，洞口节点处理应符合设计要求。

3 检验方法：观察检查。

4 检查数量：全数检查。

9.7.4 排油烟机的排气设置要求

1 验收内容：排气设置。

2 质量要求：排油烟机的排气设置应符合设计要求。采用竖向排烟道排出时，进排烟道口处应安装防火止回阀，阀门应安装牢固，四周密封严密，阀板应摆动灵活，关闭时位置准确。

3 检验方法：观察检查，手扳检查，运行检查。

4 检查数量：全数检查。

9.8 电气工程

9.8.1 配电箱安装

1 验收内容：终端器件规格、型号、回路功能、内部接线。

2 质量要求：

1) 总断路器应断开相线和零线，插座、照明应分回路设置。

2) 除空调插座外其它回路应设置漏电保护, 漏电保护不大于分断电流 30mA、时间 0.1s。

3) 灯具安装高度低于 2.5 米照明回路的漏电保护应做模拟动作试验。

4) 回路标号齐全、准确。

5) 导线分色: 相线黄、绿、红, 零线淡蓝色, PE 线黄绿相间色。

6) 配线整齐、无绞接, 导线不伤芯、不断股, 端子接线不多于 2 根, PE 干线直接与 PE 排连接, 零线和 PE 线经汇流排配出, 导线连接紧密。

7) 多股线与插接式端子连接须拧紧搪锡或采用端子; 多股线用闭口接线端子与平面排连接; 不同截面导线采用接续端子后方可压在同一端子下。

3 检验方法:

1) 对照规范和设计图纸检查, 核对断路器、漏电保护的技术参数额定电流、极数是否符合要求。

2) 漏电测试首先按漏电保护器试验按钮三次, 用专用漏电测试仪测量插座回路末端插座的分断电流、时间是否满足 30mA、0.1s 要求。

3) 回路功能标识观察是否准确, 通过断路器通、断电试验检查照明、插座回路是否与标识一致。

4) 观察导线分色、内部配线、接线是否符合规范要求。

4 检查数量：全数检查。

9.8.2 开关安装

1 验收内容：开关型号、位置、高度、功能。

2 质量要求：

- 1) 开关为同一系列、通断位置一致，卫生间内为防溅型。
- 2) 距门边 15cm~20cm，距地 1.30m。
- 3) 安装紧贴墙面，面板四周无缝隙。
- 4) 开、关灯具照明灵活。

3 检验方法：

观察开关是否为同系列，卫生间内开关是否安装在 2 区以外，是否为防溅型，安装紧贴墙面，面板四周无缝隙；尺量检查开关位置、高度是符合要求；观察；开启通电照明试验。

4 检查数量：全数检查。

9.8.3 插座安装

1 验收内容：插座型号、接线、高度。

2 质量要求：

- 1) 低于 1.80m 以下须为安全型插座，触电危险的插座(洗衣机、电加热器等)为开关断开相线型。
- 2) 单相左零右火上接地，PE 线不得串接。
- 3) 插座紧贴墙面、四周无缝隙，潮湿场所为防溅型高度不低于 1.50m；同一室内的插座高度一致。

3 检验方法:

1) 对照规范和设计图纸检查, 核查插座型号是否符合要求。

2) 用单个螺丝刀试插能否进入插座, 核查安全门是否有效。

3) 通电后用插座相位检测仪检查接线是否正确。

4) 打开看 PE 线连接是否串接。

4 检查数量: 抽查一个房间, 做出已查标记。

9.8.4 导线连接

1 验收内容: 接线可靠、绝缘处理。

2 质量要求: 单股导线连接采用标准绕接、搪锡和双层绝缘处理; 或用质量合格的压线帽顺直插入、塞满、压接牢固。

3 检验方法: 打开导线连接处(有接头的 86 盒), 检查导线连接可靠性。

4 检查数量: 每户抽一处, 做出已查标记。

9.8.5 等电位联结

1 验收内容: 端子排厚度、与洗浴间内的插座 PE 连接、防止电化学腐蚀措施。

2 质量要求: 设洗浴设备的卫生间应作等电位联结; 联结卫生间范围内的建筑物钢筋和插座 PE 线; 端子排厚度是否符合 4mm 要求, 扁钢与铜排搭接时钢表面搪锡或导电膏。

3 检验方法: 对照规范和图纸检查; 打开观察扁钢、插座

PE 是否联结；尺量检查铜排厚度是否符合要求，与扁钢接触面是否防止电化学腐蚀处理。

4 检查数量：全数检查。

10 智能建筑工程

10.0.1 家居布线箱安装的要求

1 验收内容：布线箱的规格型号、进线（管）及安装等。

2 质量要求：

1) 每户应设置家居布线箱。

2) 箱内各类进线（管）的规格型号、数量、标记情况等应符合规范及设计要求。

3) 弱电缆线应符合设计要求。

4) 家居布线箱与墙面贴合严密及固定牢固。

3 检验方法：观察检查。

4 检查数量：全数检查。

10.0.2 信息插座安装

1 验收内容：信息插座型号、接线等。

2 质量要求：

1) 信息插座型号、位置、接线应符合规范及设计要求。

2) 信息插座紧贴墙面、四周无缝隙。

3) 线缆与插座连接可靠、接线正确。

3 检验方法：观察、打开查看。

4 检查数量：全数检查。

10.0.3 对讲系统安装

1 验收内容：对讲机的安装位置、信号等。

2 质量要求：

1) 按设计要求预留管线。

2) 室内对讲机安装位置正确、牢固。

3) 室内机与单元机信号畅通、语言画面清晰、无杂音、模糊不清。

3 检验方法：观察检查，模拟操作。

4 检查数量：全数检查。

10.0.4 通讯系统安装

1 验收内容：安装位置、连接件等。

2 质量要求：

1) 根据设计要求，满足三家运营商同时接入的原则。

2) 各项技术参数、光缆定位、安装位置、连接件等要求应符合设计要求。

3) 检验方法：观察、打开查看。

4) 检查数量：全数检查。

10.0.5 报警控制器的要求

1 验收内容：报警控制器的相关功能。

2 质量要求：报警控制器的布防、撤防、报警和显示记录等功能应准确可靠，并符合设计要求。

3 检验方法：观察检查和模拟操作。

4 检查数量：全数检查。

11 细部工程

11.0.1 住宅部品、部件的相关要求

1 验收内容：套内部品、部件检修口设置。

2 质量要求：

1) 住宅内装部品应具有通用性和互换性，满足维护要求。

2) 套内内装部品的检修更换应不影响共用内装部品和其他内装部品的使用。

3) 套内给水排水、供暖、电气等系统预留的接口连接处设置检修口。

4) 给水排水、供暖、电气等当管线综合设计，应设置在共用部位集中管井。

5) 集中管道井的设置及检修口尺寸应满足管道检修更换的空间要求。

6) 共用给水排水立管及控制阀门和检修口应设在共用空间管道井内。

3 检验方法：观察检查。

4 检查数量：全数检查。

11.0.2 橱柜、衣柜、壁柜等其他储物柜要求

1 验收内容：橱柜、衣柜等材质、规格、燃烧性能及配件。

2 质量要求：

1) 橱柜、衣柜、壁柜等其它储物柜所用材质、规格、燃烧性能等应符合设计要求及国家现行标准的有关规定。

2) 橱柜、衣柜壁柜等其它储物柜的配件齐全，表面无裂缝、损坏及起翘，柜门和抽屉开关灵活，安装正确。

3 检验方法：观察、开关检查和检查质量证明文件。

4 检查数量：全数检查。

11.0.3 窗帘盒和窗台板制作与安装

1 验收内容：窗帘盒和窗台板材质、规格、性能。

2 质量要求：所使用材质、规格、性能等应符合设计要求及现行标准的有关规定；

3 检验方法：观察、检查质量证明文件。

4 检查数量：全数检查

11.0.4 门窗套制作与安装工程

1 验收内容：门窗套制作与安装材质、规格等。

2 质量要求：门窗套制作与安装所用材质、规格、花纹、颜色、燃烧性能等应符合设计要求及国家现行标准的有关规定。

3 检验方法：观察、检查质量证明文件。

4 检查数量：全数检查。

11.0.5 踢脚线的安装

1 验收内容：踢脚线的材质、品种、规格及安装。

2 质量要求：

1) 踢脚线的材质、品种、规格应符合设计要求和国家现行标准的有关规定。

2) 踢脚线安装接缝平整、高度一致、牢固、上口平直、割脚准确。墙角的踢脚线型经过 45° 角的裁切后再拼接安装。

3 检验方法：观察、检查质量证明文件、尺量检查。

4 检查数量：全数检查

12 公共部位及其他

12.1 楼（电）梯间

12.1.1 楼梯梯段及楼梯平台

1 验收内容：楼梯梯段及楼梯平台的净宽尺寸。

2 质量要求：楼梯梯段净宽不应小于 1.10m；六层及以下住宅，一边有栏杆的梯段净宽不应小于 1m。楼梯平台的净宽不应小于楼梯梯段净宽，且不应小于 1.20m。

3 检验方法：用钢尺或激光测距仪量测。

4 检查数量：梯段净宽按每个梯段不少于 1 处。楼梯平台净宽按每层楼梯平台不少于 1 处。

12.1.2 楼层梯段踏步

1 验收内容：相邻踏步高差。

2 质量要求：相邻踏步高差不应大于 10mm。

3 检验方法：观察检查和用钢尺量测。

4 检查数量：全数检查。

12.1.3 楼梯护栏

验收内容、质量要求、检验方法应符合本规程 7.2.2 条的要求。

检查数量：按每个梯段各不少于 1 处。

12.1.4 过道及梯段高度

1 验收内容：过道及梯段的净高。

2 质量要求：楼梯平台上部及下部过道和公共过道的净高不应小于 2m，楼梯梯段净高不宜小于 2.20m。

3 检验方法：用钢尺或激光测距仪量测。

4 检查数量：每层楼梯间、平台均不少于 1 处，底层公共过道按 10 延长米检查 1 处；检查楼梯梯段净高时，每个梯段不少于 1 处。

12.1.5 公共照明

1 验收内容：灯具型号、接线、数量。

2 质量要求：控制动作的正确性、灵敏性、照度保持一致。

3 检验方法：观察检查、实际操作。

4 检查数量：抽查一个单元，做出已查标记。

12.2 外墙

12.2.1 外墙墙面

1 验收内容：外墙的饰面层观感质量。

2 质量要求：外墙墙面和窗角不应有受力裂缝和影响使用功能的裂缝。

3 检验方法：在距外墙 2m 处平视或仰视观察检查。

4 检查数量：按公共部位划分的检查单元，全数检查。

12.2.2 变形缝

1 验收内容：变形缝盖板固定方式及表面材料。

2 质量要求：变形缝固定方式应保证其使用功能及饰面完整性，建筑物立面变形缝盖板材料无锈蚀、破损现象，盖板收口固定牢固，密封严密。

3 检验方法：观察检查。

4 检查数量：全数检查。

12.2.3 外墙门窗洞口

1 验收内容：外墙滴水线、排水坡度。

2 质量要求：

1) 门窗洞口上楣应设置滴水线。

2) 滴水线外观是否完好、无空鼓、开裂现象，滴水线与墙体紧密贴合且满足防水、均匀光滑和直线美观。

3) 窗台处应设置排水板和滴水线等排水构造措施，排水坡度不应小于 5%。

3 检验方法：在距外墙 2m 处平视或仰视观察检查。

4 检查数量：按公共部位划分的检查单元、全数检查。

12.3 地下室

本节适用于与住户相关联的地下室、车库的分户验收，不适用于地下车库等大空间地下室的验收，地下室地面按照室内地面进行验收。

12.3.1 地下室防水

1 验收内容：地下室墙面、地面及天棚渗漏情况。

2 质量要求：地下室防水等级应符合设计要求。

3 检验方法：观察检查。

4 检查数量：全数检查。

12.3.2 地下室通道

1 验收内容：通道净高。

2 质量要求：地下室通道的净高不应小于 2m。

3 检验方法：用钢尺或激光测距仪量测。

4 检查数量：走道净高按 10 延长米检查 1 处，但不少于 3 处。

12.3.3 地下室充电桩

1 验收内容：充电桩外观、安全性能、充电功能等。

2 质量要求：

1) 外观检查：检查充电桩外观是否完好无损，表面是否平整、无划痕、无变形等。

2) 安全性检查：检查充电桩的安全性能是否符合国家标准，包括电气安全、防火等方面。

3) 功能检查：检查充电桩的充电功能是否正常，包括充电速度、充电电流、充电电压等方面。

4) 通信检查：检查充电桩与后台管理系统的通信是否正常，包括数据传输、远程控制等方面。

5) 环境适应性检查：检查充电桩在不同环境下的适应性，

包括温度、湿度等方面。

6) 维护保养检查：检查充电桩的维护保养情况，包括清洁、紧固等方面。

7) 用户体验检查：检查充电桩的用户体验是否良好，包括操作简便、充电速度快、支付方式多样等方面。

3 检验方法：观察和绝缘电阻测试仪检查。

4 检查数量：全数检查。

12.3.4 地下室智能停车管理系统

1 验收内容：感应识别灵敏，立柱道闸安装牢固。

2 质量要求：材质、型号规格应符合相关规定，立柱道闸安装无晃动、垂直、美观。

3 检查方法：观察检查。

4 检查数量：全数检查。

12.4 其他

12.4.1 烟道、透气孔

1 验收内容：烟道安装及附件。

2 质量要求：烟道表面无开裂；烟道口安装止回阀并悬挂出厂合格标识，止回阀阀板摆动灵活，关闭位置准确；烟道伸出屋面高度不小于 600mm 且不低于女儿墙的高度，退层平台上的烟道应超过跃层外开门窗的上口。

3 检验方法：观察检查和尺量检查。

4 检查数量：全数检查。

12.4.2 通风道

1 验收内容：通风道设置。

2 质量要求：厨房间及无外窗的卫生间应预留通风设施的位置及排风机的位置和电源；通风道伸出屋面的高度应符合本规程 12.4.1 条的规定。

3 检验方法：观察检查和尺量检查。

4 检查数量：全数检查。

12.4.3 管道井、电缆井的检查要求

1 验收内容：管道井、电缆井的布置及做法等。

2 质量要求：

1) 管道井套管长度高出楼板面 50mm，套管与管道之间的空隙应采用柔性防水、耐火材料进行封堵。

2) 根据电缆规格、型号桥架尺寸、配电箱尺寸，进行综合布置。

3) 强弱电必须分开，桥架安装接口平整，接缝处紧密平直，出线口位置准确。

4) 管道竖井、电缆井、墙面、地面、封墙做法应符合《建筑装饰装修工程质量验收规范》GB50210 和《建筑地面工程施工质量验收规范》GB5020 等相关规定。有防水防火要求的管道竖井、电缆线应符合设计要求及《建筑与市政工程防水通用规范》GB55030、《建筑防火通用规范》GB55037 的规定。

3 检验方法：观察检查。

4 检查数量：全数检查。

12.4.4 管道色环

1 验收内容：管道色环标识。

2 质量要求：

1) 管道色环的颜色是对应管道内介质的危险属实，不能随便标注，应符合相关标准要求。

2) 管道标识必须注明识别色、介质名称、流向。

3) 色环标识位置应在管道的起点、终点、交叉点、转弯处、阀门和墙孔两侧等，在通长的管道上色环安装间隔为 10m。

3 检验方法：观察检查。

4 检查数量：全数检查。

12.4.5 给水共用立管防结露保温

1 验收内容：保温层材质、结构做法和表面平整度。

2 质量内求：

1) 管道防结露保温的材质、厚度应符合设计要求。

2) 管道防结露保温的结构做法应符合国标图集和设计要求。

3) 管道防结露保温层厚度允许偏差 $+0.1\delta$ 、 -0.15δ ：表面平整度允许偏差 5mm。

3 检验方法：厚度用钢针刺入法和表面平整度用 2m 靠尺和楔形塞尺检查。

4 检查数量：全数检查。

12.4.6 采暖系统楼栋热力入口装置

1 验收内容：各种阀门、热量表、温度计、压力表、过滤器的型号规格、公称压力及安装位置。

2 质量要求：

1) 各种阀门及配件的型号、规格、公称压力及安装位置应符合设计和标准图集做法要求。

2) 便于检修、维护和运行管理。

3) 平衡阀、调节阀安装完成后应根据系统平衡要求进行调试，并作出标记。

4) 供水和回水管之间的连通管管径和阀门是否符合标准图集做法要求。

3 检验方法：对照图纸，现场查看。

4 检查数量：全数检查。

12.4.7 采暖共用立管保温

1 验收内容：保温层材质、结构做法和表面平整度。

2 质量内求：

1) 管道保温的材质、厚度应符合设计要求。

2) 管道保温的结构做法应符合标准图集和设计要求。

3) 管道保温层厚度允许偏差 $+0.1\delta$ 、 -0.15δ ；表面平整度允许偏差 5mm。

3 检验方法：厚度用钢针刺入法和表面平整度用 2m 靠尺和

楔形塞尺检查。

4 检查数量：全数检查。

12.4.8 视频监控系统的安装

1 验收内容：设备和线缆的各种标签、标识应完整、清晰，走线是否绑扎整齐穿管，摄像机装置应牢靠、稳固，观察监视区域的覆盖范围和图像质量、安装位置和角度是否符合设计要求。

2 质量要求：材质、规格应符合相关规定，表面应光滑平整、不得变形断裂。

3 检验方法：观察检查。

4 检查数量：全数检查。

13 分户验收的组织及程序

13.0.1 住宅工程分户验收由建设单位组织，建设单位项目负责人、施工单位项目经理、项目技术负责人、质量检查员和监理单位项目总监理工程师、专业监理技术人员等进行验收。已选定物业公司的，物业公司宜参与住宅工程分户验收工作。

13.0.2 住宅工程质量分户验收应按以下程序及要求进行：

1 依照分户验收要求的验收内容、质量要求、检查数量合理分组，成立分户验收组，并依据本规程第 3.0.2 条要求做好分户验收前的准备工作；

2 分户验收过程中，验收人员应及时填写、签认《住宅工程质量分户验收记录表》（附录 A），每户验收后应在户内醒目位置张贴《住宅工程质量分户验收标识牌》（附录 D）；

3 分户验收检查过程中发现不符合要求的分户或公共部位检查单元，检查小组应对不符合要求部位及时标注并记录。并按本规程第 3.0.9 条进行处理。

4 单位工程通过分户验收后，建设单位应按附录 B 填写《住宅工程质量分户验收汇总表》。

13.0.3 住宅工程竣工验收前，建设单位应将包含验收的时间、地点及验收组名单的《单位工程竣工验收通知书》连同《住宅工程质量分户验收汇总表》报送该工程的质量监督机构。

13.0.4 住宅工程竣工验收时，竣工验收组应通过现场抽查的方式复核分户验收记录，核查分户验收标记，工程质量监督机构对验收组复核工作予以监督。住宅工程竣工验收复核发现验收条件不符合相关规定、分户验收记录内容不真实或存在影响主要使用功能的严重质量问题时，应终止验收，责令改正，符合要求后重新组织竣工验收。

13.0.5 住宅工程办理竣工验收备案手续后，住宅工程交付使用时，建设单位应向住户提交《住宅工程质量分户验收合格证书》（附录 E）。《住宅工程质量分户验收记录表》由建设单位保存，供有关部门和住户查阅。

附录 A 住宅工程质量分户验收记录表

表 A.0.1 室内地面、墙面、顶棚抹灰工程质量分户验收记录表

单位工程名称		验收部位(户号)	
现场检查项目		质量要求	质量验收记录
普通水泥楼地面	1、水泥楼地面面层粘贴质量	第 4.1.1 条	
	2、外观质量	第 4.1.2 条	
	3、表面平整度及水平度	第 4.1.3 条	房间号
			平整度
			水平度
板块楼地面面层	1、外观质量	第 4.2.1 条	
	2、板块楼地面面层粘贴	第 4.2.2 条	
室内楼梯	1、室内楼梯栏杆	第 4.3.1 条	
	2、室内楼梯尺寸	第 4.3.2 条	
室内墙面	1、室内墙面	第 5.1.1 条	
	2、室内墙面细部	第 5.1.2 条	

续表 A.0.1

室内 墙面	3、室内墙面面层粘接质量	第 5.1.3 条		
	4、室内墙体交界处标识	第 5.1.4 条		
	5、内墙饰面砖材料	第 5.1.5 条		
	6、内墙饰面砖粘贴质量	第 5.1.6 条		
室内 顶棚	1、室内顶棚粘结质量	第 5.2.1 条		
	2、顶棚抹灰观感质量	第 5.2.2 条		
验收 意见	建设单位 (意见): 项目负责人: 年 月 日	监理单位 (意见): 总监理工程师: 年 月 日	施工单位 (意见): 项目经理: 年 月 日	物业单位 (意见): 项目负责人: 年 月 日

表 A.0.3 门窗、护栏和扶手、隔断、玻璃安装工程质量分户验收记录表

单位工程名称		验收部位（户号）	
现场检查项目		质量要求	质量验收记录
门 窗	1、木门材质	第 7.1.1 条	
	2、木门制作质量	第 7.1.2 条	
	3、金属、复合门窗制作	第 7.1.3 条	
	4、门窗开启性能	第 7.1.4 条	
	5、门窗框安装	第 7.1.5 条	
	6、门窗配件	第 7.1.6 条	
	7、门窗密封	第 7.1.7 条	
	8、门窗的排水	第 7.1.8 条	
	9、进户门质量	第 7.1.9 条	
护 栏 和 扶 手	1、护栏和扶手制作、安装	第 7.2.1 条	
	2、护栏和扶手尺寸	第 7.2.2 条	
隔 断	1、隔断的交接	第 7.3.1 条	
	2、隔断结构配件	第 7.3.2 条	

续表 A.0.3

玻 璃	1、玻璃的品种	第 7.4.1 条		
	2、落地门窗、玻璃隔断的安全措施	第 7.4.2 条		
	3、栏杆玻璃安装的安全措施	第 7.4.3 条		
	4、玻璃观感质量	第 7.4.4 条		
验收 意见	建设单位 (意见)： 项目负责人： 年 月 日	监理单位 (意见)： 总监理工程师： 年 月 日	施工单位 (意见)： 项目经理： 年 月 日	物业单位 (意见)： 项目负责人： 年 月 日

表 A. 0. 4 防水工程质量分户验收记录表

单位工程名称				验收部位(户号)	
现场检查项目		质量要求	质量验收记录		
外门窗防水	1、现场抽检报告	合格			
	2、淋水试验	不渗漏			
防水工程	1、面层坡度	第 8. 0. 1 条			
	2、防水效果	第 8. 0. 2 条			
验收意见	建设单位 (意见) :	监理单位 (意见) :	施工单位 (意见) :	物业单位 (意见) :	
	项目负责人: 年 月 日	总监理工程师: 年 月 日	项目经理: 年 月 日	项目负责人: 年 月 日	

表 A.0.5 给排水、采暖及卫生器具工程质量分户验收记录表

单位工程名称		验收部位 (户号)	
现场检查项目		质量要求	质量验收记录
室内 给水 系统 安装 工程	1、给水管道及配件安装	第 9.1.1 条	
	2、功能试验	第 9.1.2 条	
太阳 能热 水系 统	1、太阳能热水器及配件安 装	第 9.2.1 条	
	2、功能试验	第 9.2.2 条	
室内 排水 系统 安装 工程	1、室内排水管道安装	第 9.3.1 条	
	2、室内排水管道配件安装	第 9.3.2 条	
	3、室内双立管排水系统安 装	第 9.3.3 条	
	4、室内排水管道系统功能 试验	第 9.3.4 条	
室内 雨水 系统 安装 工程	1、室内雨水管道安装	第 9.4.1 条	
	2、系统功能试验	第 9.4.2 条	
卫生 器具 安装 工程	1、卫生器具及给排水配件 安装	第 9.5.1 条	
	2、通水试验	第 9.5.2 条	

续表 A.0.5

室内采暖系统安装	1、管道及管配件安装	第 9.6.1 条		
	2、采暖系统分户热计量装置	第 9.6.2 条		
	3、分、集水器	第 9.6.3 条		
	4、散热器安装	第 9.6.4 条		
	5、地辐射伸缩缝设置	第 9.6.5 条		
	6、低温热水地板辐射采暖安装	第 9.6.6 条		
	7、系统功能试验	第 9.6.7 条		
验收意见	建设单位 (意见)： 项目负责人： 年 月 日	监理单位 (意见)： 总监理工程师： 年 月 日	施工单位 (意见)： 项目经理： 年 月 日	物业单位 (意见)： 项目负责人： 年 月 日

表 A. 0. 6 通风与空调工程质量分户验收记录表

单位工程名称			验收部位(户号)		
现场检查项目		质量要求		质量验收记录	
通风与空调工程	1、空调、新风系统安装	第 9. 7. 1 条			
	2、空调、新风系统运行要求	第 9. 7. 2 条			
	3、墙面预留洞口的要求	第 9. 7. 3 条			
	4、排油烟机排气设置要求	第 9. 7. 4 条			
验收意见	建设单位 (意见)：	监理单位 (意见)：		施工单位 (意见)：	物业单位 (意见)：
	项目负责人：	总监理工程师：		项目经理：	项目负责人：
	年 月 日	年 月 日		年 月 日	年 月 日

表 A.0.7 电气工程质量分户验收记录表

单位工程名称				验收部位(户号)	
现场检查项目		质量要求	质量验收记录		
电气工程	1、配电箱安装	第 9.8.1 条			
	2、开关安装	第 9.8.2 条			
	3、插座安装	第 9.8.3 条			
	4、导线连接	第 9.8.4 条			
	5、等电位联结	第 9.8.5 条			
验收意见	建设单位 (意见)：	监理单位 (意见)：	施工单位 (意见)：	物业单位 (意见)：	
	项目负责人： 年 月 日	总监理工程师： 年 月 日	项目经理： 年 月 日	项目负责人： 年 月 日	

表 A.0.8 智能建筑工程质量分户验收记录表

单位工程名称			验收部位(户号)	
现场检查项目		质量要求	质量验收记录	
智能 建筑 工程	1、家居布线箱安装	第 10.0.1 条		
	2、信息插座安装	第 10.0.2 条		
	3、对讲系统安装	第 10.0.3 条		
	4、通讯系统安装	第 10.0.4 条		
	5、报警控制器要求	第 10.0.5 条		
验收 意见	建设单位 (意见)：	监理单位 (意见)：	施工单位 (意见)：	物业单位 (意见)：
	项目负责人：	总监理工程师：	项目经理：	项目负责人：
	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日

表 A.0.9 细部工程质量分户验收记录表

单位工程名称		验收部位(户号)	
现场检查项目		质量要求	质量验收记录
细部工程	1、住宅部品、部件的相关要求。	第 11.0.1 条	
	2、橱柜、衣柜、壁柜等其他储物柜要求	第 11.0.2 条	
	3、窗帘盒和窗台板制作与安装	第 11.0.3 条	
	4、门窗套制作与安装工程	第 11.0.4 条	
	5、踢脚线的安装	第 11.0.5 条	
验收意见	建设单位 (意见)：	监理单位 (意见)：	施工单位 (意见)：
	物业单位 (意见)：		
	项目负责人： 年 月 日	总监理工程师： 年 月 日	项目经理： 年 月 日
			项目负责人： 年 月 日

附录 B 住宅工程质量分户验收汇总表

表 B 住宅工程质量分户验收汇总表

工程名称		结构及层数		面积	m ²
建设单位		监理单位		总户数	
施工单位		开工日期	年 月 日 — 年 月 日		
内容	验收情况				
验收时间	根据《青海省住宅工程质量分户验收规程》要求，于__年__月__日—__年__月__日对本工程进行了分户验收。				
验收户数	共验收_____户 验收合格_____户 验收不合格_____户，已整改至合格_____户 不符合《青海省住宅工程质量分户验收规程》，但不影响结构安全和使用功能_____户				
	不符合《青海省住宅工程质量分户验收规程》，但不影响结构安全和使用功能户号为：				
验收结论					
验收意见	建设单位	监理单位	施工单位	物业单位	
	项目负责人： 年 月 日	总监理工程师： 年 月 日	项目经理： 年 月 日	项目负责人： 年 月 日	

附录 C 外门窗(墙)淋水试验方法

C.0.1 宜选择镀锌钢管或 PPR 管等具有较好刚度的材料制作引水和淋水管件，引水管从被淋水层次上一层户内外窗引出，并做有效固定和保证淋水管不变形（每 2 米设置不少于 1 个引水管或固定管）；

C.0.2 淋水管管径宜为 15mm~20mm，距窗（墙）表面距离宜为 100mm~150mm，喷水孔可用手枪钻等工具加工，喷水孔成直线均匀分布，喷水方向与水平方向角度宜为 30° 左右，孔径 4mm~5mm，孔间距 100mm~150mm，水量为自来水正常水压下最大量或采用增压泵增压取水，确保在外窗（墙）表面形成水幕（图 C.0.2）；

C.0.3 淋水 1 小时后拆除至下一个淋水层，并观察记录该淋水带范围内外窗（墙）及周边的渗漏情况。

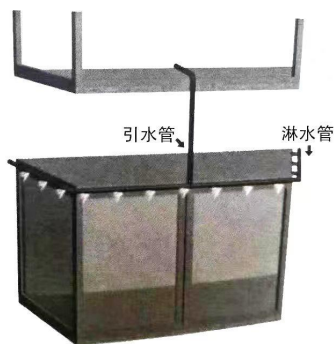


图 C.0.2 外门窗(墙)淋水示意图

附录 D 住宅工程质量分户验收标识牌

表 D 住宅工程质量分户验收标识牌

工程名称				
房（户）号		验收时间	年 月 日	
该户已按《青海省住宅工程质量分户验收规程》要求进行验收，验收结论为 合格				
验收人员	建设单位	监理单位		
	施工单位			
备注				

注：1. 该标识牌置于室内醒目位置。

2. 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。

附录 E 住宅工程质量分户验收合格证书

表 E 住宅工程质量分户验收合格证书

户主姓名		交付日期	年 月 日
工程名称		户号	楼 单元 室
竣工日期	年 月 日	设计使用年限	
单位工程质量等级	(合格、优质)		
1、室内地面			
2、室内墙面及顶棚			
3、空间尺寸			
4、门窗、护栏和扶手、 隔断、玻璃			
5、防水工程			
6、安装工程			
7、智能建筑工程			
8、细部工程			
9、公共部位及其他			
符合《青海省住宅工程质量分户验收规程》合格的规定。 发证日期：（建设单位印章）			

本规程用词说明

1 为了便于在执行本规程条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1) 表示很严格，非这样做不可的用词：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词：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，在条件允许时首先这样做的词：正面词采用“宜”；反面词采用“不宜”；

4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2 本规程中指明应按其它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

- 1、《住宅设计规范》GB 50096
- 2、《混凝土结构工程施工质量验收规范》GB 50204
- 3、《建筑地面工程施工质量验收规范》GB 50209
- 4、《建筑装饰装修工程质量验收规范》GB 50210
- 5、《建筑给排水采暖工程施工质量验收规范》GB 50242
- 6、《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300
- 7、《建筑电气工程施工质量验收规范》GB 50303
- 8、《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325
- 9、《民用建筑太阳能热水系统应用技术标准》GB 50364
- 10、《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030
- 11、《建筑防火通用规范》GB 55037
- 12、《低压流体输送用焊接钢管》GB/T3091
- 13、《剩余电流动作保护装置和运行》GB/T13955
- 14、《冷热水用聚丙烯管道系统》GB/T18742
- 15、《冷热水用交联聚乙烯（PE—X）管道系统》GB/T18992
- 16、《冷热水用耐热聚乙烯（PE—RT）管道系统》GB/T28799
- 17、《装配式住宅建筑设计标准》JGJ/T398
- 18、《冷热水用无规共聚聚丁烯管材及管件》CJ/372

青海省工程建设标准

青海省住宅工程质量分户验收规程

DB63/T 1382-2024

条文说明

目 次

1 总则	75
2 术语	76
3 基本规定	77
4 室内地面	80
5 室内墙面、顶棚抹灰工程	82
6 空间尺寸	83
7 门窗、护栏和扶手、隔断、玻璃安装工程	86
8 防水工程	88
9 安装工程	89
10 智能建筑工程	95
11 细部工程	96
12 公共部位及其他	97
13 分户验收的组织及程序	100

1 总 则

1.0.1 为深入贯彻落实“一优两高”的战略部署，以高质量发展，高品质生活作为目标追求，通过高质量发展来满足人民对美好生活的需求，以创造高品质生活，积极践行以人民为中心的发展思想，以绿色建筑发展为理念，为住户提供健康、适用、高效的使用空间，实现人与自然和谐共生的高质量民用建筑。

本条是编制本规程的宗旨和依据。分户验收做为提高住户对住宅工程质量满意度、促进和谐人居环境的一项有力措施，全面推行住宅工程质量分户验收是大势所趋。为做好分户验收工作目前各地在验收方式、执行标准等方面各不相同，在分户验收时，国家没有分户验收的标准，不能统一尺度。因此，很有必要编制一个验收规程，从验收内容、质量要求、检验方法、检查数量等方面强化和规范我省分户验收工作。通过本规程的严格实施，有效提高住户对住宅工程质量的满意度，促进住宅工程水平提高，具有重要作用。

1.0.2 明确本规程的适用范围，主要是青海省行政区域内的住宅工程，包括新建、改建、扩建等，同时也明确了含厨卫间的商住楼工程住宅部分也应实施分户验收。

1.0.3 明确本规程质量控制及执行标准的范围，强调了本规程中规定的验收标准为住宅工程验收最低控制标准。

2 术 语

2.0.1~2.0.6 给出的 6 个术语，是本规程各章节中所引用的国家、本省现行标准、规范中未曾出现过的术语，主要是从本规程的角度赋予其涵义。在编写时，参考了《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300、《住宅设计规范》GB 50096 等有关资料。其中 2.0.1 条明确了分户验收实施的时间段及检查内容、重点。分户验收是在施工单位提交工程竣工报告后，单位工程竣工验收前一段时间内由分户验收小组完成的一项验收工作。在此之前有关检查工作和结果不能作为分户验收的依据，只能做为参考。

3 基本规定

3.0.1 本条参照《建筑工程施工质量统一验收标准》GB 50300的规定对工程进行分户验收的条件进行了规定。结构安全等方面的验收情况，在工程施工过程中进行验收质量控制，不作为分户验收内容，但做为分户验收的前提条件。施工过程中出现的质量问题、事故应在施工过程中处理并验收完毕，施工过程中的质量控制不在本规程质量控制范围。

3.0.2 本条明确了分户验收前参验单位应做的一系列准备工作，这些工作是分户验收工作规范、有序进行的保障。

4 室内地面应弹出水、电管线走向线，标识管线的位置以区域范围为主，是为防止以后住户装修破坏管线的有效措施。室内空间尺寸测量的控制点、线，指在室内每个房间地面距纵横墙体 50cm 处和中心点用十字交叉线标出净高测量点，按本规程附录 A-2 表中“室内空尺寸测量示意图”标明相关点的编号；室内尺寸检查时要求测距仪靠墙、贴地，激光测距仪光束应穿过测量方向的两个净高测量点。对于无分隔墙的房间应弹出墙体两侧边缘线作为测量基准线。

5 对公共部位按条文要求进行检查单元的划分，是为了明确检查内容，同时便于竣工验收时验收小组对分户验收情况结合室内检查单元进行复核。

3.0.3 本条对参加分户验收的建设、施工、监理、物业服务人员资格提出了明确的要求。

3.0.4 本条提出了住宅工程质量分户验收所用检测仪器、工具应符合计量要求。分户验收现场使用仪器参考表 1：

表 1 分户验收使用仪器一览表

仪器（工具） 名称	用途	配备数量
小锤	检查地坪、墙面、天棚粉刷层空鼓情况	验收小组每人一把
钢尺	测量构件及短距离范围的尺寸	验收小组每人一个
（便携式）激光测距仪	较超测量室内空间净尺寸	每个验收小组不少于一台
漏电保护相位检测器	测量插座相位、接地	每个验收小组不少于一个

3.0.5 精装修住宅由于装修规格、标准各不相同，部分分户验收内容在精装修工程完毕后实施（如：淋（蓄）水试验、空鼓敲击检查），可能会因为检查工作造成对已装修完成面的破坏。鉴于此情况，该条对精装修住宅工程的分户验收提出了要求，应根据工程特点具体对待，在分户验收前形成专项方案，部分分户验收内容可考虑在精装修施工前进行。

3.0.7 本条明确了住宅工程质量分户验收的基本规定。分户验收主要考虑两个方面：1、检查项目；2、分户验收资料。每一个项目均应进行检查，其质量要求、检验方法、检查数量等应符合本《规程》要求，它对分户质量起决定性影响，从严要求是必须的。分户验收资料完整，是指按本规程 3.0.7 条的要求填写相关表格，内容真实齐全，结论明确，手续完善，如实反映验收情况。

3.0.8 本条规定分户验收时应形成验收资料，资料不得后补，内容应真实齐全，同时对资料的整理、存档提出了要求。

3.0.9 本条明确了分户验收质量不符合要求时的处理方法。

当分户验收时发现影响使用功能的渗漏、裂缝等缺陷时，必须进行返修或返工，返修或返工部位重新组织验收，直至全部符合要求。而有些项目如层高低于本规程的规定，又无法整改，为避免社会财富的损失，在不影响工程结构安全和使用功能的情况下，单位工程可按《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300 规定进行验收。建设单位书面告知住户，使住户具有知情权，是维护住户权益的一种方式。

4 室内地面

4.1 普通水泥楼地面（水泥混凝土、水泥砂浆楼地面）

4.1.1 本条明确了检查楼地面空鼓时，用小锤轻击检查的布点要求，沿房间两个方向每隔 80cm~100cm 均匀布点，基本可覆盖房间的整个地坪。如普通常见的卧室尺寸为 3.6m×4.5m，可在进深方向布置 4 点，开间方向布置 3 点，共 12 点进行敲击检查如图 1。布点太密，不利于现场操作，布点太疏容易留下质量隐患。确定布点间距同时可保证竣工验收时，对分户验收检查内容的复查。

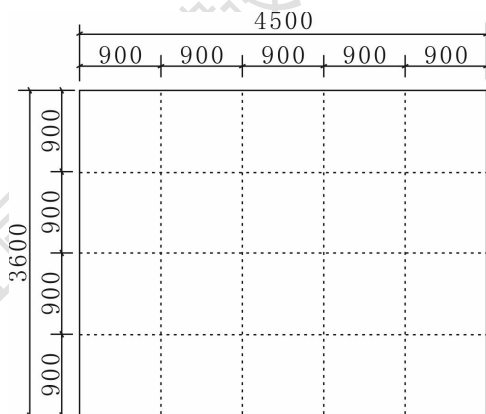


图 1 楼地面空鼓检查布点示意图

4.1.2 水泥楼地面裂缝、脱皮、麻面、起砂等缺陷检查明确了以 1.50m 高度俯视地坪，以目测发现有明显缺陷时，应进行处

理。水泥楼地面裂缝是当前质量投诉的一大热点问题，特别是有的楼地面裂缝由结构裂缝所引起，因此本条规定了当在分户验收时发现存在裂缝宽度较大时，应检查裂缝是否由结构层开裂所引起，当为面层裂缝时可进行局部表面处理，处理后要保证不再出现新的裂缝。裂缝宽度较大是一个定性的概念，一般控制在 0.20mm。当现浇混凝土出现裂缝时，应分析原因，《混凝土结构工程施工质量验收规范》GB 50204 规定由施工单位提出技术方案进行处理。

4.1.3 平整度和水平度是室内楼地面的一个重要指标，不仅影响装修并影响观感质量，故本条提出了要求。

4.2 板块楼地面面层

4.2.2 规定对板块楼地面空鼓检查按梅花形布点进行敲击，阴阳角必须全数检查，检查数量约为板块数量的一半，对局部空鼓的板材规定局部空鼓面积不应大于单块板块面积的 20%，以便于实际操作。

4.3 室内楼梯

4.3.1 室内楼梯如设计文件有栏杆时，工程竣工时应完成栏杆的安装，并符合设计和规范的要求，如设计文件规定楼梯栏杆由住户自理时，开发商应在相关文件或购房合同中明确，使住户有知情权。

5 室内墙面、顶棚抹灰工程

5.1 室内墙面

5.1.1 本条明确了对外观质量的检查以距墙 80cm~100cm 进行观察检查。对不批腻子的墙面粉刷出现风裂或龟裂时，可不进行处理，通过住户装修解决。

5.1.3 为了便于实际操作，规定对室内墙面空鼓情况的检查沿墙长和墙高两个方向进行均匀布点，进行敲击检查，因内墙门窗洞口较多，遇到门窗洞口的，将布点布置于门窗洞口侧边。

5.2 室内顶棚抹灰

5.2.1 顶棚基体抹灰，由于各种因素的影响，抹灰层脱落的质量事故时有发生，故规定室内顶棚宜采用免粉刷工艺，可直接用腻子找平，当采用顶棚砂浆抹灰时，需检查顶棚抹灰层是否空鼓。从日常检查工作看，对顶棚抹灰工程进行敲击不易操作，而顶棚抹灰空鼓常伴有抹灰层起泡现象，故规定先观察检查，当发现有顶棚抹灰层起泡时，进行敲击检查。

6 空间尺寸

6.0.1 本条规定了空间尺寸的验收内容主要是进行室内净空尺寸的测量及对测量数据进行计算。

由于目前住宅工程多为初装修标准，住户在精装修过程中，空间尺寸的偏差会在测量中发现。如偏差较大，将直接影响二次装修效果，易引发住户投诉。据不完全统计，此类质量投诉占总量的 20% 左右。为了加强质量控制，降低住宅工程质量投诉率，在分户验收时必须对空间尺寸进行测量。

为防止在单位工程竣工前抽测时发现空间尺寸超标部位较多或有较大偏差，造成大面积返修或返工现象，在主体结构验收前对空间尺寸亦应进行一次全面测量，对过大的偏差及时纠正，也可通过初装修施工来调整，以体现过程控制的原则。

竣工验收前对空间尺寸的检查是交付给住户前的最后一道关，应认真测量。

6.0.2 空间尺寸的检查以户为单元与分户验收的要求一致。考虑到户内各自然间质量要求的等同性，为防止空间尺寸不合格部位漏检，故要求要逐间检查。

由于室内空间尺寸与轴线位置、层高等是不同的概念，故在检查轴线位置、层高等指标时，必须符合国家相应施工质量

验收规范的规定，否则将出现地方标准低于国家标准的矛盾。允许偏差和允许极差的设定主要是考虑目前住户对空间尺寸偏差的关心程度和测量手段，其数值综合考虑轴线、标高及主体和装饰施工允许偏差的组合影响。

考虑到目前初装修多为墙面抹灰、地坪找平，施工工艺主要是手工操作，如偏差值标准控制过严，多数工程难以做到，操作性不强。经过大量工程实践，并多方调研，确定此条规定。

6.0.3 本条主要是为了规范和统一空间尺寸检查方法，使标准有较好可操作性，也便于事后进行复验。

过去使用钢卷尺测量不方便、耗时长、人为误差大。采用激光测距仪，既方便、快捷、准确，又可减轻劳动强度。钢卷尺可作为辅助工具，在不便使用激光测距仪时使用。

激光测距仪在使用前注意检查是否标定合格。测量人员应掌握激光测距仪正确的使用方法，规范化操作，以确保空间尺寸测量数据的准确性。

对于少数特殊形状的房间和面积较小的厨卫间可根据实际情况另行确定检查方法。

室内方正偏差的测量方法较多，本处介绍常用确定垂直线的方法，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 墙面的距离 FG，两距离相差小于 0.3%，并小于 15mm，即 $(FG-DE)/DE$ 小于 $\pm 0.3\%$ ，且 $FG-DE$ 小于 15mm。注意 FG 应为 G 点到 FC 的最小距离，而不一定是延墙边的距离，最小距离方能保证 FG 垂直于 FD。

7 门窗、护栏和扶手、隔断、玻璃 安装工程

7.1 门窗工程

7.1.5 门窗框安装所用固定片或膨胀螺栓的数量与位置应正确，连接方式应符合设计要求。同时应做到：复合门窗等安装应采用镀锌钢片连接固定，镀锌钢片厚度不小于 1.5mm；固定点应距窗角、中横框、中竖框 180mm，固定点间距应不大 500mm。严禁用长脚膨胀螺栓穿透型材固定门窗框。分户验收中现场难以对以上情况进行检查，当现场检查有疑问时可检查隐蔽工程记录。

7.1.6 配件包括除门窗启闭的销、扳手等，还包括金属门窗、复合门窗采用的限位块、缓冲器等。

7.1.7 复合门窗的橡胶密封条应在转角处断开，并用密封胶密封，如橡胶密封条不断开易在转角处产生橡胶密封条位移。

7.1.9 目前，以普通铁门等冒充防盗门的现象较严重。若进户门设计为防盗门，分户验收中要核查进户门是否为防盗门；若进户门未设计为防盗门，在进户门洞口室外侧应留安装防盗门的位置，可方便住户随时安装防盗门。设计文件为安全门如需变更应作为重大变更，报请建设行政主管部门的审图机构批准。

7.4 玻璃安装工程

7.4.1 必须使用安全玻璃的门窗：无框玻璃门，且厚度不小于10mm；有框玻璃面积大于 0.5m^2 ；；单块玻璃大于 1.5m^2 ；沿街单块玻璃大于 1.0m^2 ；7层及7层以上建筑物外开窗；玻璃底边离最终装饰面小于500mm的落地窗。

8 防水工程

8.0.2 厨卫间渗漏对住户生活影响较大，严重影响使用功能且在工程竣工住户入住后处理难度较大，在本条中对蓄水试验提出了分户验收和竣工验收的不同要求，为了在验收时复核蓄水试验的真实性，规定竣工验收前一天对所有有防水要求的楼地面提前蓄水 24h，在竣工验收时进行随机抽查，以控制厨卫间渗漏的质量通病。

9 安装工程

9.1 室内给水系统安装工程

9.1.1 本条主要明确了给水管道及配件安装的要求；其施工验收应符合《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242 规定。

9.2 太阳能热水系统

9.2.1 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,其施工验收应符合国家标准《民用建筑太阳能热水系统应用技术标准》GB 50364 的相关规定。本规程仅对太阳能热水系统进行简单检查,不可替代相关验收规范。

9.2.2 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。

9.3 室内排水系统安装工程

9.3.1 对于塑料排水管道应每层设伸缩节,伸缩节还要与固定支架配套设置,两个固定支架之间设一个伸缩节,当管道穿过楼板时没有设套管而是管道直接与楼板采用混凝土封堵固定,这时楼板洞封堵处就充当了一个固定支架,在二楼板之间只能

设滑动支架，才不会影响伸缩节的动作。塑料雨水管道也应按设计要求设置伸缩节。支吊架安装间距按规范《建筑给排水采暖工程施工质量验收规范》GB 50242 要求检查。

9.3.3 对厨房卫生间的排水横竖管道，今后住户都要作封闭处理，所以要进行灌水试验，并要求每户的通球试验必做是保证排水管道通畅。

9.6 室内采暖系统安装

9.6.1 管道及配件

1 室内采暖管道一般采用塑料管材和钢管，主要管材的现行国家标准：《冷热水用交联聚乙烯（PE—X）管道系统》GB/T18992；《冷热水用耐热聚乙烯（PE—RT）管道系统》GB/T28799；《冷热水用无规共聚聚丙烯管材及管件》CJ/372；《冷热水用聚丙烯管道系统》GB/18742；《低压流体输送用焊接钢管》GB/T 3091 等。

2 由于采暖系统具有一定的温度和压力，且要周期运行，因此材料的长期耐温、耐压性能是确保安全使用的首要条件。所选用的管材、管件、阀门的规格、型号、公称压力一定要符合设计要求和国家现行标准。作为塑料采暖管材应能通过国家产品标准所规定的 8760h 耐压、耐温（热稳定性）及热循环试验检测，因为塑料管材厂家多、市场乱，作为劣质产品有时短期性能测试合格，其长期耐温、耐压性能往往达不到；而热循

环试验，能检验出管材和管件连接后的整体性能。在实际施工中往往有些施工单位还降低管材的外径及壁厚，改变阀门、管件的公称压力等。

管道坡度与《建筑给排水采暖工程施工质量验收规范》GB 50242 中 8.2 主控项目的要求相一致。

采暖干管(尤其是高层住宅)的补偿器及固定支架等应按设计要求正确施工，避免因此而导致的管道破坏。

保温材料的质量将直接影响保温的效果，因此保温材料的材质、厚度、熔重、接口要符合要求。

管道埋地区域设置标记，以防地面二次装修时破坏管道。

9.6.2 采暖系统分户热计量装置

分户热计量系统入户装置包括供回水锁闭调节阀、户用热量表、热量表前过滤器。热量表前宜有长度不小于 5 倍管道直径的直管段，以保证计量的准确性。

分户热计量装置上的流量调节阀(如平衡阀)，施工单位或建设单位自行变更取消，导致供热时无法进行系统流量调节。

9.6.3 分集水器

分、集水器一般为铜质成品，而有些建设单位为节省投资，自行用钢管焊制。

分、集水器除不应有表面缺陷外，还要保证其接口的严密性。

分、集水器的安装位置、高度除应满足安装要求外，还应满足操作及维护的需要。

采暖系统分集水器处的室温控制设施应符合设计要求，可低温热水地板敷设采暖一般是采用分环路控制和总体控制两种自动控制方式，但实际施工时不安装自动调节设施，供暖时造成室温偏高，分室温度无法调节，造成能源浪费，不符合节能设计要求。

9.6.4 散热器安装

散热器及辅助设备不应自行变更，否则应经设计重新核算。

散热器一般应明装，如安装位置不当、遮挡或不合理的装饰将影响散热效果。

散热器室温控制设施应符合设计要求，散热器进水管上的设置自力式恒温控制阀，施工单位会用手动温控阀替换，不符合节能要求。

9.6.6 根据我国现状，即使热熔连接也会因质量问题而漏水，为了消除隐患，故规定埋于填充层内的加热管不应有接头，同时与《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB 50242相一致。

直埋管道一旦渗漏，开始时不易发现，维修时就要破坏装饰及地面，造成损害，如处理不好，极易产生纠纷。在塑料管外设套管以防交叉施工时对管材划伤、破坏。

9.7 通风与空调工程

9.7.1 本条对室内机采用风管式的空调、新风（换气）风口及风管的安装和观感质量作出了规定。

9.7.2 本条对空调、新风（换气）系统的使用功能作出了规定。

9.7.3 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。

9.7.4 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。

9.8 电气工程

9.8.1 按照规范、图纸检查配电系统图，是否有影响安全和使用功能的缺陷；另外设计院通常采用厂家的型号作为标注，重点核对额定电流、极数、分断能力，漏电保护优先选用二极二线型，主要防止零线意外电击事故的发生；漏电测试按照《建筑电气工程施工质量验收规范》GB 50303 要求测试剩余电流及分断时间，测试方法参照《剩余电流动作保护装置和运行》GB/T13955 执行，即试验按钮三次、插座回路末端测试分断电流、时间。

9.8.2 常见的问题入户开关距门过远，操作不方便，影响使用功能；卧室内开关可能影响衣柜的正常放置，高度 1.30m 考虑到儿童操作。

9.8.3 高度低于 1.80m 的插座国家规范规定为安全型插座，主要是考虑儿童意外伤害，市场中部分价低质次的插座下面不带安全保护门，部分即使有安全保护门仍形同虚设，安全功能缺少保证。

9.8.4 导线连接可靠是保证正常使用的前提，常因为“虚”接造成电气火灾和影响正常使用。单股 BV 导线连接为有两种做法，一是绕接搪锡后用塑料带、黑胶布双层胶带绝缘处理；这种做法连接电阻小，避免锈蚀和松动、抗腐蚀和耐久性好，优先使用；二是压线帽压接，市场上压线帽质量参差不齐，注意选用，按照操作规程要求为顺直插入、填充塞满后压接，绕接后压接方法有误。

9.8.5 由于人在洗浴过程中的人体电阻下降，为防止出现电击事故，在卫生间范围内将建筑物钢筋、插座 PE 线等金属联结，以减小接触电压对人体的伤害。

10 智能建筑工程

10.0.1~10.0.5 目前，智能建筑工程中信息接入系统大多由运营商或建设单位测试验收。本章仅为保障信息接入系统的通讯畅通，对通讯设备安装场地的检查提出技术要求。

11 细部工程

11.0.1 本条对住宅部品、部件的安装提出要求，其施工验收应符合《装配式住宅建筑设计标准》JGJ/T398。

11.0.2 本条对橱柜、衣柜、壁柜等其他储物柜的材料及配件安装提出要求。

11.0.3 本条对窗帘盒和窗台板制作材料提出要求。

11.0.4 本条对门窗套制作和安装提出要求。

11.0.5 本条对踢脚线的安装提出要求。

12 公共部位及其他

12.2 外墙

12.2.3 外墙滴水线

门窗框洞口周边是渗漏高发部位，应重点设防。门窗上楣的滴水处理可以阻止雨水顺墙渗入门窗洞口缝隙。

12.3 地下室

12.3.3 地下室充电桩

1 分散充电设施供电系统的验收应符合现行行业标准《电动汽车充换电设施工程施工和竣工验收规范》NB/T33004 的有关规定。

2 分散充电设施文档资料验收应符合现行行业标准《电动汽车充换电设施工程施工和竣工验收规范 NB/T33004 的有关规定。

3 交流充电桩的竣工验收应符合下列规定：

1) 基本构成、功能、技术要求应符合现行行业标准《电动汽车交流充电桩技术条件》NB/T33002 的有关规定。

2) 充电连接装置应符合现行国家标准《电动汽车传导充电用连接装置第1部分：通用要求》GB/T20234.1 和《电动汽

车传导充电用连接装置第 2 部分：交流充电接口》GB/T20234.2 的有关规定。

3 非车载充电机的竣工验收应符合下列规定：

1) 基本构成、功能和技术要求应符合现行行业标准《电动汽车非车载传导式充电机技术条件》NB/T33001 的有关规定。

2) 非车载充电机与电池管理系统之间的通信协议应符合现行国家标准《电动汽车非车载传导式充电机与电池管理系统之间的通信协议》GB/T27930 的有关规定。

3) 充电连接器应符合现行国家标准《电动汽车传导充电用连接装置 第 1 部分：通用要求》GB/T20234.1 和《电动汽车传导充电用连接装置第 3 部分：直流充电接口》GB/T20234.3 的有关规定。

12.4 其他

12.4.1 考虑烟道、透气孔、通风道的合理使用，规定了相应做法并提出了验收的基本要求。其中，烟道止回阀要求悬挂出厂合格标识（标识内容应包括：止回阀是否合格，参照的技术标准）。考虑到顶层带跃层房型的正常使用要求，对该类屋面的烟道、透气孔、通风道提高了出屋面的高度要求。

12.4.8 视频监控系统的安装

施工验收应对设备安装、线缆敷设、线缆连接、隐蔽工程

等工程量进行查验，技术验收应对系统应达到的基本要求、主要功能和技术指标进行检查，资料审查是对安全防范工程建设过程资料的准确性、完整性、规范性进行查验。

13 分户验收的组织及程序

13.0.1 明确了住宅分户验收的组织者及参加验收的相关单位和人员，强调有关责任单位、责任人必须参加验收。条文提出施工单位质量负责人应参加分户验收的要求，其目的是希望施工企业的质量管理人员通过参加分户验收工作，重视该项工作并及时了解所承建住宅工程的分户验收情况。对已选定物业管理公司的，物业公司派员参加有利于以后物业的管理和维修。

13.0.2 本条文提出了分户验收的基本程序及要求。

1 分户验收前不做准备工作，到现场后将无法进行验收。

2 验收过程中及时填写《住宅工程质量分户验收记录》，完善签字手续。验收合格的每一户应将验收人员签名的分户验收标识牌置于户内显著位置，以告知竣工验收人员及住户，该户已验收合格。明确了工程质量的责任单位、分户验收的责任人以及今后的保修联系方式，这样做直观、直接，同时要求验收人员必须认真检查，严格把关，如实反映情况，能经得起住户的检查。

3 分户验收过程中出现不符合要求的应及时记录、现场标注，处理后再行验收，当出现 3.0.9 条第 3 种情况时，不影响结构安全和使用功能，仍属质量合格的范畴。

4 单位工程所含分户验收内容均验收后，参加分户验收的

各单位应签章形成汇总记录，证明该单位工程已全部通过分户验收。

13.0.3 分户验收是工程竣工验收重要条件之一，《住宅工程质量分户验收汇总表》在工程竣工验收申报时应报送当地工程质量监督机构审查，未进行分户验收或不按本规程规定进行分户验收的单位工程不得进行竣工验收。

13.0.4 根据本《规程》规定，住宅工程的竣工验收时，将增加对分户验收工作质量复核检查的工作内容。该工作是切实保障分户验收工作在施工现场有效落实的一项重要措施，通过对一定户数及公共部位单元分户验收情况的复核，一些验收不負責任、弄虚作假的工程将会被终止验收。被抽取进行复核的分户及检查单元，验收小组应根据《规程》要求重新进行一次分户验收，工程质量监督机构在工程竣工验收监督时对复核的全过程进行监督。复核数量各地方质量监督机构可根据当地具体情况做具体规定。核查分户验收标记，主要是本规程要求的标记。

13.0.5 实施分户验收制度后，住宅交付时建设单位较以往应增加一份《住宅工程质量分户验收合格证书》提交给住户，建筑产品如同其他产品，合格后应出具合格证书，这更强调了住宅质量分户验收的重要性、公开性，合格证的出具要有依据，这便是通过分户验收。需要明确的是，合格的工程不是没有一点缺陷的工程，按本规程第 3.0.9 条或《建筑工程施工质量验收

统一标准》GB 50300 规定进行验收的工程仍属质量合格的范畴，这与严格执行标准并不矛盾，政府主要控制工程的结构安全和使用功能，任何工程只要影响结构安全和使用功能，不得进行验收。