

住宅工程质量分户验收实测实量的内容及标准

一、户内部分

验收项目	验收内容	检查方法	验收依据
1、砼工程	墙柱表面平整度	2 米靠尺+塞尺	≤8mm
	墙柱垂直度	2 米靠尺+塞尺	≤8mm
	顶棚表面平整度	激光扫平仪+激光测距仪	±5mm
	楼板截面尺寸偏差	超声波厚度检测仪	8mm，-5mm
2 楼地面、墙面、顶棚面层	楼地面表面平整度	2 米靠尺+塞尺	水泥砂浆地面的平整度≤3mm
		激光扫平仪+激光测距仪	表面水平度≤10mm
	楼地面面层质量	用小锤轻击和观察检查	地面未做找平层平整度可不检查
	抹灰墙面表面平整度	每次测量时靠尺一端应伸至墙顶部或者墙根部，主要检查墙面四个角；墙面有门窗洞口的，靠尺应跨门窗洞口检测两次墙面平整度。 使用工具：2 米靠尺+塞尺	≤3mm，
	抹灰墙面垂直度	每次测量时靠尺一端应伸至墙顶部或者墙根部，与检测墙面平整度同步进行 使用工具：2 米靠尺	≤3mm，《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB50210-2001）。
	阴阳角方正度	每个阴阳角检测两个点，检测部位为角部的中部和下部。 检测工具：直角检测尺	≤3mm，《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB50210-2001）。
	顶棚面层表面平整度	激光测距仪、投线仪检查，每块板至少检测 5 个点	≤±5mm，顶板点与点的最大高低差允许值为 10mm 内。

	窗框内侧与墙面内侧大小头偏差	窗框安装完毕,利用卷尺测量窗洞四个角部墙面至窗框内侧的垂直距离,窗洞左下角为第一个起始测量点,按顺时针方向进行测量,同一面的两个测量数据进行差值比较,每个差值为一个有效样本点数卷尺	$\leq 3\text{mm}$
	抹灰墙面观感质量 (空鼓、开裂、漏网等)	用小锤轻击和观察检查	《建筑装饰装修工程质量验收规范》(GB50210-2001)抹灰层应无脱层、空鼓,面层应无爆灰和裂缝。
	凸窗台的方正度	卷尺	每边 $\leq \pm 3\text{mm}$
	房间的方正度	卷尺	每边 $\leq \pm 3\text{mm}$ (一边两个点)
	户内门洞口(高宽厚)尺寸	钢尺或测距仪	高、宽 $\leq \pm 5\text{mm}$,厚 $\leq 3\text{mm}$
3 铝合金门窗	门窗开启	观察,开启和关闭检查,手扳检查	《建筑装饰装修工程质量验收规范》(GB50210-2001) 5.1.11:建筑外门窗的安装必须牢固;5.3.4:金属门窗扇必须安装牢固,并应开关灵活、关闭严密,无倒翘。推拉门窗扇必须有防脱落措施。
	安全玻璃认证标识	观察检查安全认证标识。	发改运行(2003)2116号第六条:应使用安全玻璃的不得使用非安全玻璃,玻璃上有安全认证标识(标识不得隐蔽)。
	门框的垂直度和水平度	钢尺或测距仪和垂直检查尺及1米水平尺+塞尺	门框的正侧面垂直度 $\leq 2.0\text{mm}$; 门横框的水平度 $\leq 2.0\text{mm}$;
	型材和玻璃的变形和划花	观察检查	型材和玻璃不能有变形和划花现象
4 栏杆	栏杆高度	钢尺测量,每片栏杆不少于一处	《住宅建筑规范》(GB50368-2005) 阳台、上人屋面栏杆六层及以下 $> 1.05\text{m}$;七层及以上 $> 1.10\text{m}$,不得有负偏差。
	竖杆间距	钢尺测量,每片栏杆不少于1处	《建筑装饰装修工程质量验收规范》(GB50210-2001) 临空处栏杆净间距 $\leq 110\text{mm}$ 。

	玻璃厚度和安全认证	观察检查 3C 安全标识, 游标卡尺测量	《建筑装饰装修工程质量验收规范》(GB50210-2001) 12.5.7: 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 及以上时, 应使用钢化夹层玻璃。
5 防水	屋面、露台、卫生间、厨房、阳台等的地面渗漏	蓄水试验检查	蓄水深度为 20-30 mm, 24h 内无渗漏为合格。
	外墙、外窗渗漏	检查淋水试验记录和淋水试验观察或泼水检验	《中华人民共和国建筑法》和我司的防渗漏体系。建筑工程竣工时, 屋顶、墙面不得留有渗漏、开裂等质量缺陷; 对已发现的质量缺陷, 建筑施工企业应当修复。
6 给排水安装	管道渗漏	试压检查	《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》(GB50242-2002): 给水、排水、采暖管道、散热器、卫生器具、阀门、热表、水表等的接口无渗漏。
	管道堵塞	试水、通球检查	《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》(GB50242-2002): 给水、排水、采暖管道无堵塞。
	安装固定	观察检查	《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》(GB50242-2002): 给水、排水、卫生器具、阀门、水表等安装固定牢固、支架间距位置符合要求。
	安装位置	对照图纸进行检查	
7 电气安装	开关插座数量和位置	钢尺检查及观察检查	设计图纸, 开关插座数量、高度和位置满足房间正常使用功能和设计要求。
	户内配电箱(盘)	观察和开、关触电保护器动作及位置是否合理	《建筑电气工程施工质量验收规范》(GB50303-2002) 6.1.9、6.2.8: 照明配电箱(盘)内配线整齐, 回路编号齐全, 标识正确; 箱(盘)内开关动作灵活可靠。
	安装质量	钢尺、观察检查	开关、插座及配电箱的面板或盖板与墙面的高度应符合要求, 且应横平竖直, 周边塞缝无空鼓和开裂。
8 入户门	门框垂直度, 闭合的密封性	垂直检测尺、钢尺	垂直度 $\leq 2\text{mm}$; 门扇与侧框和上框间的留缝 $\leq 1.5\text{mm}$; 门扇与地面间留缝 $\leq 8\text{mm}$ 。

	配件安装	开启闭合、观察检查	门把手、门碰、门镜、门锁安装规范，无遗漏，使用正常
	成品保护	观察检查	户门无污染、变形、划花、锈蚀和色差。
9 空调孔洞	定位和渗漏	钢尺、观察检查	无渗漏、反坡，位置正确，与插座位置协调，外部无管线阻碍。

二、公共部位部分

验收项目	验收内容	检查方法	参照标准
1 外墙	窗角斜裂缝，墙面裂缝	在距外墙 2.0m 范围内平视或仰视观察检查	《中华人民共和国建筑法》第六十条：建筑工程竣工时，屋顶、墙面不得留有渗漏、开裂等质量缺陷；对已发现的质量缺陷，建筑施工企业应当修复。
2 楼地面、墙面、顶棚面层	同户内部分。饰面板（砖）工程按《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB50210-2001）8.1、8.2、8.3 检查；吊顶工程按《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB50210-2001）6.1、6.2、6.3 检查。		
3 楼（电）梯、通道	楼梯踏步梯段及平台净宽，楼梯踏步高差	钢尺或激光测距仪测量检查	《建筑地面工程施工质量验收规范》（GB50209-2002）5.3.8：楼梯踏步的宽度、高度应符合设计要求，楼层梯段相邻踏步高度差 $\leq 10\text{mm}$ ，每踏步两端宽度差 $\leq 10\text{mm}$ 。 《住宅设计规范》（GB50096-1999）4.1.3， 《民用建筑设计通则》（GB50352-2005）6.7.3，《住宅建筑规范》（GB50368-2005）5.2.3：楼梯从扶手中心到墙面测量的净宽 $\geq 1.1\text{m}$ （六层及以下或一边设有栏杆的 $\geq 1.0\text{m}$ ）；楼梯平台净宽 $\geq 1.2\text{m}$ 。
	电梯候梯厅深度，电梯门净宽	钢尺或激光测距仪测量检查	《住宅设计规范》（GB50096-1999）4.1.9：电梯候梯厅深度 $\geq 1.5\text{m}$ ，电梯门净宽 $\geq 80\text{cm}$ 。
	高层建筑首层疏散外门及通道的宽度	钢尺或激光测距仪测量检查	《高层民用建筑设计防火规范》（GB50045-95）6.1.9：疏散门应外开，其净宽 $\geq 1.1\text{m}$ ；通道宽度 $\geq 1.2\text{m}$ 。

	公 用 走 道 净高	钢尺或激光测距仪测量、观察检查	《住宅建筑规范》（GB50368-2005）5.2.1： 走道等有人正常活动的净高度 $\geq 2.0\text{m}$ 。
	安 全 防 护 设施	钢尺测量，观察检查	栏杆项目同户内部分； 安全防护警示标志、设施齐全有效。