

全装修住宅

逐套验收导则

■ 住房和城乡建设部住宅产业化促进中心 编
■ 龙信建设集团有限公司



中国建筑工业出版社

全装修住宅逐套验收规则

住房和城乡建设部住宅产业化促进中心 编
龙信建设集团有限公司

中国建筑工业出版社

全装修住宅逐套验收导则

住房和城乡建设部住宅产业化促进中心 编
龙信建设集团有限公司

*

中国建筑工业出版社出版、发行（北京西郊百万庄）

各地新华书店、建筑书店经销

北京红光制版公司制版

北京市兴顺印刷厂印刷

*

开本：850×1168 毫米 1/32 印张：4¼ 字数：114 千字

2008 年 9 月第一版 2008 年 12 月第二次印刷

定价：25.00 元

统一书号：15112·16670

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题，可寄本社退换

（邮政编码 100037）

本社网址：<http://www.cabp.com.cn>

网上书店：<http://www.china-building.com.cn>

编写人员名单

主编单位：住房和城乡建设部住宅产业化促进中心

龙信建设集团有限公司

主 编：陆克华 娄乃琳 刘美霞 陈祖新

陈雪涌

编 委：刘 存 王士广 黄 华 黄 新

黄新荣 黄顺利 胡 丹 高 真

袁政宇

校 对：刘 瑛 谷成武 黄忠平 姜洪标

陈永明

前 言

随着人民生活水平的不断提高以及住宅产业化的快速发展,对全装修住宅的需求越来越大,质量要求也越来越高。由于以前装饰装修工程是单位工程的一个分部工程,按楼层划分检验批,有的整套住宅可能抽查不到,也没有任何记录,而消费者的要求是:购买到的每套房屋质量都要合格。目前国内还没有统一的全装修住宅逐套质量验收依据,因此交房阶段,各方在“以何为质量验收依据”的问题上,容易产生分歧和纠纷。

为贯彻建设部印发的《商品住宅装修一次到位实施导则》(建住房[2002]190号),推动全装修住宅的建设,提升住宅性能,现阶段对《全装修住宅逐套验收导则》的制订及实施显得尤为必要。由于历史原因,全世界只有我国的住宅以半成品的毛坯房交付为主,在住宅性能认定设计审查和终审时,许多开发商对于国标《住宅性能评定技术标准》GB/T 50362—2005全装修住宅的要求,普遍反映缺少专门验收全装修住宅的技术性文件,担心没有统一的要求而陷入无穷无尽的投诉之中,不敢尝试。本导则不但使开发商交付全装修住宅时有章可循,而且有利于保障广大消费者的利益,能确保消费者在拿到房屋钥匙的同时,得到有关全装修住宅的详细资料。

本导则由住房和城乡建设部住宅产业化促进中心与龙信建设集团有限公司共同组成课题组编制,该导则在广泛调查和专题研究的基础上,总结了多年来全装修住宅工程方面的经验,广泛征求了相关单位和专家的意见,经过多次研讨和修改,并经过了专家论证而最终完成定稿。

本导则共分为 28 章。前 3 章为总则、术语和基本规定，第 4 章至第 27 章为子分部工程的质量验收，第 28 章为质量验收及判别。

课题组历经 3 年时间编写完成的《全装修住宅逐套验收导则》，主要遵循了《建筑装饰装修工程质量验收规范》(GB 50210—2001)、《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB 50300—2001)、《住宅装饰装修工程施工规范》(GB 50327—2001)、《民用建筑工程室内环境污染控制规范》(GB 50325—2001)、《住宅建筑规范》(GB 50368—2005)、《住宅性能评定技术标准》(GB/T 50362—2005)等国家规范标准；并参考了上海市《住宅装饰装修验收标准》(DB 31/30—2003)等地方标准和龙信建设集团有限公司企业标准《全装修住宅工程质量分户验收标准》。希望本导则能为国内全装修住宅逐套验收提供一定的指导依据。

本验收导则对验收项目进行了分类。主控项目为 A 类和 B 类 (A 类：涉及人身健康和安全性能的项目；B 类：影响适用性能和装饰效果的项目)；一般项目为 C 类 (C 类：轻微影响装饰效果的项目和允许偏差项目)。

目 录

1	总则	1
2	术语	2
3	基本规定	3
4	套内净距、净高尺寸	7
5	隔墙工程	8
6	防水工程	11
7	抹灰工程	13
8	墙面饰面板（砖）分项	16
9	吊顶工程	18
10	板式柜工程	20
11	门窗工程	23
12	花饰工程	34
13	涂料涂饰工程	36
14	裱糊工程	38
15	软包工程	40
16	细部工程	42
17	地面镶贴工程	46
18	木制地板工程	48
19	地毯工程	51
20	围护隔热保温工程	53
21	电气工程	55
22	给排水管道工程	62
23	地热辐射供暖工程	65

24	卫浴设备工程	67
25	通风与空调工程	70
26	住宅智能化工程	72
27	住宅室内环境质量	76
28	质量验收及判别	78
附录 A	住宅功能空间设施与设备配置表	81
附录 B	需现场复试的装饰材料列表	83
附录 C	工程验收移交	84
附录 D	验收记录例表	92

1 总 则

1.0.1 为了提高全装修住宅工程质量，指导全装修住宅套内质量验收，特制定本导则。

1.0.2 本导则以住宅工程中每套住宅的适用性能、安全性能、耐久性能、装饰效果验收为主要内容，确定了验收标准、检查方法、测点数量，不涉及施工过程中的工序隐蔽验收内容。

1.0.3 全装修住宅工程的承包合同，设计文件及其他技术文件对全装修住宅工程施工质量的要求不宜低于本导则的规定。

1.0.4 本导则适用于建设单位、监理单位、施工单位的质检人员对全装修住宅工程的逐套质量验收。

1.0.5 本导则适用于新建全装修住宅工程，既有住宅装修工程可以参照。

1.0.6 3A级住宅在住宅性能认定终审前，由建设单位组织施工单位、监理单位依据本导则进行逐套验收，并按套填写检查项目记录表，工程验收移交记录表。在3A级住宅性能认定终审时，必须向专家组提交检查项目记录表和工程验收移交记录表。

1.0.7 2A、1A级住宅性能认定终审时，如果进行了全装修，要取得相应的分值，也需要向专家组提交检查项目记录表和工程验收移交记录表。

2 术 语

2.0.1 全装修住宅工程 (full decorated housing)

指新建住宅在交房前,套内所有功能空间的固定面和管线全部铺装或粉刷完成,厨房和卫生间的基本设施全部安装到位。

2.0.2 自然间 (Use a separate function rooms)

套内有独立使用功能的房间。

2.0.3 检验单元 (Inspection Unit)

在一个单位工程的每个分项工程检验中,将检验对象根据每个分项的特点和每个分项中的检验要求可分为若干单元进行检验,称为检验单元。

2.0.4 检验子项 (Sub-unit of Inspection)

在每个分项工程中,根据每个分项技术要求的特征,将技术要求分为若干个子项目进行检验。

2.0.5 推算值 (estimated value)

根据设计文件,由设计层高、轴线等尺寸减去结构实体和装修层等尺寸计算得出的数值。

2.0.6 空间尺寸 (spatialsize)

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

3 基本规定

3.1 技术管理

3.1.1 建筑装饰装修工程必须进行深化设计，并出具完整的施工图设计文件。

3.1.2 全装修住宅工程设计必须保证建筑物的结构安全和主要使用功能，当涉及主体和承重结构改动或增加荷载时，必须由原结构设计单位或具资质的设计单位核查有关原始资料，对既有建筑结构的安全性进行核验、确认。

3.1.3 承担全装修住宅工程施工的单位应具备相应的资质，建立质量管理体系，并对施工全过程实施质量控制。

3.1.4 承担材料检测的单位应具备相应的资质。

3.2 材料控制

3.2.1 工程所用材料的品种、规格、质量、节能指标、燃烧性能应符合设计要求和国家现行标准的规定。

3.2.2 所有进场材料应符合国家有关室内装饰装修材料有害物质限量标准及节能要求的规定，进场时应对应材料的品种、规格、外观和尺寸进行验收。材料包装应完好；应有产品合格证书、中文说明书及相关性能的检测报告；进口产品应出具商检报告。

3.2.3 进场后需要进行复验的材料种类及项目应符合《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB 50210—2001）、《建筑节能工程施工质量验收规范》（GB 50411—2007）及《民用建筑工程室内环境污染控制规范》（GB 50325—2006 修订）的各相关规定。

3.2.4 当国家规定或合同约定对材料进行见证检测时，应进行见证检测。

3.2.5 建筑装饰装修工程所使用的材料应按设计要求和国家现行标准的规定进行防火、防腐和防虫处理。

3.2.6 工程所用材料在运输、储存和施工过程中，必须采取有效措施防止损坏、变质和污染环境。

3.2.7 工厂化加工成品、半成品如固定衣柜、厨房橱柜（设备）、木门（套）等应符合国家相关行业标准，且不得低于国家建筑工程施工质量验收标准。

3.2.8 固定橱柜、木门套、木饰面（木地板）等木材的燃烧性能等级和含水率及人造木板的甲醛含量应符合设计要求及国家现行标准的有关规定。

1 所有固定橱柜、木门套、木饰面的饰面人造板、贴面胶合板必须采用甲醛释放限量为 E_1 或 E_0 级的人造板。

2 固定橱柜、木门套、木饰面、花饰，其基层板必须采用甲醛释放限量为 E_1 或 E_0 级的人造板。

3 装饰基层板的含水率控制在工程所在地木材年平均含水率 $\pm 1.5\%$ 。

3.3 施工控制

3.3.1 全装修住宅工程应按照经审核合格的深化设计文件和经审批的施工组织设计施工。

3.3.2 承担建筑装饰装修工程施工的人员应有相应岗位资格证书。

3.3.3 建筑装饰装修工程应在基体或基层的质量验收合格的基础上施工。

3.3.4 全装修工程施工前，应在现场采用相同材料和工艺制作样板房（间），并应经业主、设计、监理单位确认后才能进行大面积施工。

3.3.5 建筑装饰装修工程施工过程中应做好半成品、成品的保护，防止污染和损坏。

3.3.6 套内装修应尽可能使用工厂生产的产品、部品和材料，提高现场装配化程度及装修质量和施工效率，减少室内外环境污染。

3.3.7 全装修住宅的工程管理要逐步走向一体化管理模式，由工程总承包单位对土建和装修实行一体化管理。

3.4 逐套验收

3.4.1 逐套验收的条件：

1 全装修住宅工程已按设计文件和合同约定的各项内容全部完成；

2 国家相关标准规定主要功能项目的抽查结果应符合要求；

3 有关安全和功能的检测资料基本齐全；

4 工程质量控制资料完整。

3.4.2 逐套验收的前期准备：

1 对参加验收的人员应进行验收交底，确定逐套验收方案，备有套内质量验收记录表格；

2 所使用的验收仪器和计量工具经有关鉴定机构鉴定为合格并有效。

3.4.3 逐套验收组织程序及相应人员资格：

1 逐套验收由建设单位组织，施工总承包方和监理单位共同参加；

2 参加验收人员：建设单位的各专业工程师，监理单位专业工程师，施工单位的项目工程师或质量员。

3.4.4 逐套验收应符合下列规定：

1 套内的目测项目应全数检查，实测项目每套抽查的数量应不少于3个自然间。

被查的住宅不得有影响安全、使用功能和明显影响装饰效果的缺陷，其中有允许偏差的检验项目，最大偏差不得超过规范允许偏差的1.5倍。

凡达不到质量验收标准时，应按现行的国家标准《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB 50300—2001）的规定处理。

2 分户验收资料应完整，保存期为 3 年。

3 对不符合要求的项目应进行返修或返工处理，直至验收合格。

4 套内净距、净高尺寸

4.1 本章适用于全装修住宅工程中自然间的开间、进深及净高等尺寸验收，检验时每套确定为一个检验单元，每套检查不少于3个自然间。

4.2 验收要点：

4.2.1 住宅套内自然间内墙之间的净距。

4.2.2 住宅套内自然间的净高。

4.3 验收方法：

表 4.3 质量检查验收表

序号	项 目	验收方式	检验方案	项目分类
1	验收要点 4.2.1	用钢尺或激光测距仪检查	对自然间的长、宽两个方向各测两点	B
2	验收要点 4.2.2	用水准仪、拉线、钢尺或激光测距仪检查	见表注 1~4	B

注：1. 对卧室、厅测 5 个点，即 4 个角点加 1 个中心点；

2. 厨房、卫生间、楼梯间、阳台测 2 个点，即长边分中线的两端；

3. 角部测点距墙边 20cm；

4. 平面布置不规则的房间增加 1 个测量点。

4.4 验收标准：

表 4.4 净距、净高允许尺寸偏差

序号	项 目	质量要求及允许偏差 (mm)
1	内墙间净距	±10.0
2	自然间净高	±10.0

5 隔 墙 工 程

5.1 本章适用于全装修住宅工程中骨架隔墙、玻璃隔墙、板材隔墙等工程的质量验收,检验时每套确定为一个检验单元。

5.2 材料要求:

5.2.1 隔墙工程所用材料的品种、规格、性能、图案、木材的含水率和颜色等应符合设计要求。

5.2.2 有隔声、隔热、阻燃、防潮等特殊要求的工程,材料应有相应性能等级的检测报告。

5.2.3 玻璃板隔墙应使用安全玻璃。

5.2.4 轻质隔墙工程应对人造木板的甲醛含量或游离甲醛释放量进行复验。

5.3 验收要点:

5.3.1 骨架隔墙边框龙骨与基体结构连接,骨架内设备管线的安装、门窗洞口等部位加强龙骨安装。

5.3.2 骨架隔墙内的材料填充。

5.3.3 木龙骨及木墙面板的防火和防腐处理。

5.3.4 骨架隔墙的墙面板、玻璃隔墙安装。

5.3.5 隔墙表面平整度、垂直度及阴阳角方正度。

5.4 验收方法:

表 5.4 质量检查验收表

序号	项 目	验收方式	检验方案	项目分类
1	验收要点 5.3.1	查隐蔽验收记录	全 检	A
2	验收要点 5.3.2	查隐蔽验收记录		B

续表 5.4

序号	项 目	验收方式	检验方案	项目分类
3	验收要点 5.3.3	查隐蔽验收记录	全 检	A
4	验收要点 5.3.4	查隐蔽验收记录		A
5	验收要点 5.3.5	用 2m 靠尺和塞尺查平整度 用 2m 靠尺查垂直度 用直角检测尺查方正度	随机测量,取最大值 见表注 1~3	B

注: 1. 每个墙面垂直度至少测 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 2m 增加 1 处, 沿墙面竖向均匀分布, 角部测点距墙边 20cm;

2. 平整度每个墙面至少测 2 点, 设置在中心呈 45°交叉分布各测 2 点;

3. 对于方正度、角部进行全数检查, 每角分别查 3 处, 分别是踢脚板上口 10cm 处、1.0m 高处及 2.0m 高处。

5.5 验收标准:

5.5.1 隔墙表面应平整光滑、色泽一致、洁净、无裂缝(痕), 接缝处均匀、顺直, 骨架隔墙上的孔洞、槽、盒应位置正确、套割吻合、边缘整齐。

5.5.2 骨架隔墙允许尺寸偏差。

表 5.5.2 骨架隔墙允许尺寸偏差

序 号	项 目	质量要求及允许偏差 (mm)	
		纸面石膏板	人造木板
1	立面垂直度	3	4
2	表面平整度	3	3
3	阴阳角方正	3	3
4	接缝直线度	—	3
5	压条直线度	—	3
6	接缝高低差	1	1

注: 接缝直线度、压条直线度, 拉 5m 线, 不足 5m 拉通线用钢直尺检查。