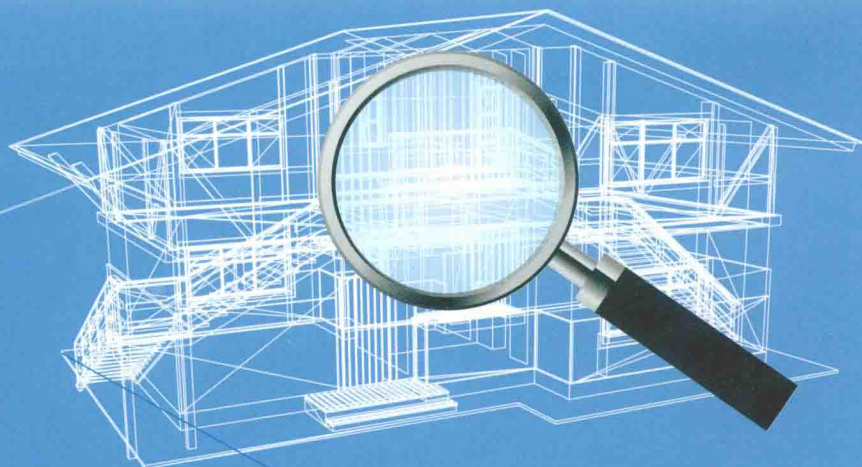




房屋查验与检测

中国建筑学会建筑经济分会全国房地产经营与估价专业工作委员会 组编

FANGWU CHAYAN YU JIANCE

中国建筑工业出版社

房屋查验与检测

中国建筑学会建筑经济分会全国房地产经营与估价专业工作委员会 组编

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房屋查验与检测/中国建筑学会建筑经济分会全国
房地产经营与估价专业工作委员会组编. —北京: 中
国建筑工业出版社, 2014. 10
ISBN 978-7-112-17283-2

I. ①房… II. ①中… III. ①住宅-工程质量-工程
验收 IV. ①TU712

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 217767 号

《房屋查验与检测》是根据中国建筑学会建筑经济分会制定的《验房师职业标准》、《验房师培训大纲》并结合我国验房企业的实践经验编写而成的, 是培养我国验房师的专用培训教材。全书根据最新验房行业动态和最新房屋查验与检测知识, 系统安排了房屋查验内容、房屋查验程序、房屋质量评价标准、房屋状况评价标准、房屋装修材料评价标准、房屋规划评价标准、房屋环境评价标准、房屋查验规范、房屋实地查验方法及验房工具使用、验房报告及其规范格式等十个方面内容, 理论性和实战性强。

本书不仅可作为房地产经营与估价、工程造价、工程管理、建筑技术、市政工程、物业管理、项目管理、装饰工程等相关专业的实战教材, 亦可作为验房企业以及工作职责须兼具验房技能与基础的相关专业公司(如监理公司、装潢公司、房地产营销公司、房地产经纪公司等)的从业人员验房资格证书考试用书, 还是从业人员必备的工具型实践参考图书和职业提升的实用读本。

责任编辑: 郇锁林 毕凤鸣

责任设计: 董建平

责任校对: 李欣慰 党 蕾

房屋查验与检测

中国建筑学会建筑经济分会全国房地产经营与估价专业工作委员会 组编

*

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

北京科地亚盟排版公司制版

北京市密东印刷有限公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 7 $\frac{3}{4}$ 字数: 187 千字

2014 年 9 月第一版 2014 年 9 月第一次印刷

定价: 22.00 元

ISBN 978-7-112-17283-2

(26060)

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)

编 委 会

主 审：易冰源

主 编：梁 慷 陈林杰

副 主 编：丁 渤 陆建民 陈 浮 樊 群

参编人员：全国验房师专家组成员

前 言

随着我国房地产市场的发展和住房交易向“品质化”转型，房屋验收需求激增，验房专业人才在数量、质量上已经不能满足市场需要，迫切需要培训大量专业化的验房职业技术人才。为充分发挥中国建筑学会建筑经济分会在专项领域、专家人才、科教组织等方面的优势，更好地服务我国房地产行业的发展，我会由房地产经营与估价专业委员会牵头，组织编写了验房师培训教材《房屋查验与检测》，正式启动了验房师培训工作。参与编写的人员有行业企业专家，高职院校教师。主要参与编写的院校与教师如下：

南京工业职业技术学院：陈林杰、梁慷、樊群、王兴吉、丁以喜

重庆房地产职业学院：周正辉、赵本宇、李本里、费文美

四川建筑职业技术学院：李涛、牛东霞、向小玲、裴玮、易忠诚

湖南交通职业技术学院：曾健如、王安华、夏睿、左根林、朱小艳、舒菁英、雷云梅

杭州科技职业技术学院：田明刚、刘永胜、黄健德、吕正辉

重庆建筑工程职业学院：李科成、康媛媛、全利

重庆工商职业学院：冯力、李娇、刘波

山东城市建设职业学院：王园园、吴莉莉、吴涛

福建船政交通职业学院：李海燕、周莉、任颖卿

包头职业技术学院：王晓辉、高为民、靳晶晶

江苏食品药品职业技术学院：罗冲、郑洪成、朱晓庆

重庆能源职业学院：许欢欢

扬州职业大学：蒋丽、易飞

江苏城乡建设职业学院：蒋英、裴国忠

江苏建筑职业技术学院：于永建

无锡城市职业技术学院：蔡倩、郭晟

南通职业大学：王志磊

徐州工业职业技术学院：戎晓红

苏州工业园区服务外包职业学院：刘雅婧、刘春

连云港职业技术学院：仝彩霞

宁夏建设职业技术学院：王永洁

乐山职业技术学院：武会玲

乌海职业技术学院：薛文婷

大连职业技术学院：栗建

大连海洋大学应用技术学院：佟世炜

义乌工商职业技术学院：陈小平、徐燕君

北海职业学院：黄国全

河北政法职业学院：武小欣

陕西工业职业技术学院：田颖

陕西工商职业学院：王明霞

安徽财贸职业学院：何衡

山西省财贸职业技术学院：闫晶

厦门南洋职业学院：谭心燕

湖北科技职业学院：袁伟伟

贵州省电子工业学校：何兴军

房地产行业是快速发展的行业，验房行业又是一个新兴行业，编出一部指导实践的培训教材是很困难的。虽然编者已经做了许多努力，并采用了最新的规范 and 标准，力图使《房屋查验与检测》做得更好，但限于编者的能力和水平，教材中的缺点和错误在所难免，敬请各位同行、专家和广大读者批评指正，以使培训教材日臻完善。在本书即将出版之际，感谢各位编写人员，感谢丁渤验房公司、驰正验房公司等知名验房企业的大力支持，感谢国家住宅与居住环境工程技术研究中心领导以及中国建筑工业出版社领导和编辑的大力支持。

本书在成书过程中，参阅了大量的文献资料、网络资料和著作，由于时间仓促及作者地址不详，无法一一取得联系。望作者见书后及时与我们联系，以便支付稿酬。在此也感谢你们提供了丰富的房屋查验相关资料。联系方式：njlk88@yeah.net。

中国建筑经济网 <http://www.coneco.com.cn>

中国建筑学会建筑经济分会全国房地产经营与估价专业委员会 QQ 群 282379766。

中国建筑学会建筑经济分会
全国房地产经营与估价专业委员会
2014 年 08 月于北京

目 录

第一篇 验房师基本理论知识

1 房屋查验内容	3
1.1 房屋查验的范围	3
1.2 房屋查验的部位	4
1.3 室外	4
1.4 地面	6
1.5 墙面	7
1.6 顶棚	8
1.7 结构	9
1.8 门窗	10
1.9 电气	11
1.10 给水排水	13
1.11 暖通	14
1.12 附属间	15
1.13 其他	16
2 房屋查验程序	18
2.1 房屋实地查验预约与准备	18
2.2 房屋实地查验实施	19
2.3 房屋实地查验后续工作	22
3 房屋质量评价标准	25
3.1 基本概念	25
3.2 测评内容	36
4 房屋状况评价标准	45
4.1 基本概念	45
4.2 测评内容	53
5 房屋装修材料评价标准	65
5.1 基本概念	65
5.2 测评内容	67
6 房屋规划评价标准	71
6.1 基本概念	71
6.2 检测内容	74

7 房屋环境评价标准 79

7.1 基本概念 79

7.2 检测内容 81

8 房屋查验规范 91

8.1 法律法规 91

8.2 技术标准、规范 91

第二篇 验房师实务

9 房屋实地查验方法及验房工具使用 95

9.1 房屋实地查验方法 95

9.2 常用验房工具使用说明 96

10 验房报告及其规范格式 103

10.1 验房报告概念及其作用 103

10.2 验房报告的规范格式 103

参考文献 116

第一篇 验房师基本理论知识

1 房屋查验内容

1.1 房屋查验的范围

房屋性状，又称房屋状况或房屋情况，是指在房屋查验时点上，房屋的质量及功能状况。而房屋性状查验，就是对房屋当前的状况进行检查，看哪些部分或设备已经损坏，降低了质量水平，全部或部分丧失了原设计功能。因此，在房屋性状查验过程中，验房师首先要明确原有住房的设计标准，质量达到的水平和各房屋组件功能的设置情况。然后，将标准和现实情况进行比较，确认房屋的当前状况，对需要维修或维护的房屋构件提出相应建议。应该说，不同的房屋查验内容对应着不同的质量规范、评价标准和整体判断。所以，明确验房业务及主要内容，既有助于提高验房业务本身的规范性和统一性，也有助于顾客明晰验房师能够发现及解决的问题，从而给予足够的配合。

验房师验房的内容是指在验房师专业知识、技术工具和可达范围之内对房屋性状及质量进行检测与判断。在发达国家，验房师的常规行为，并非只在新房交付或二手房交易的时候才会发生。普通消费者会定期或房子住久了，感觉上需要维护一下的时候，都会找专业验房师对房屋性状进行查验。因为房子使用久了就会老化，某些设备及零部件就容易出问题。

所以，在发达国家请验房师验房几乎都是出于保养房屋的需要，而并非如我国的老百姓请验房师多为作为和开发商理论的证据。因此，我国和发达国家验房业的很大区别在于，发达国家验房师出具的验房报告大都不具法律效力，不是能够作为证据的查验材料；而在我国，大多数消费者都将验房报告视为消费者自己请人出具的第三方房屋质量鉴定书，凭此文件是可以作为判定开发商建筑房屋质量不合格的依据的。

验房业务是验房的主要工作，也就是房屋查验过程中查什么，怎么查，以及如何评定房屋性状的过程和环节。在发达国家，由于有行业协会的指导，因此对于房屋查验的内容是有明确界定的；对于查验的方式、标准和评价准则也有固定的要求和规范。但是，在我国，由于验房业务还处于起步阶段，验房行为主要取决于顾客需求，因此对于房屋查验的内容并不统一，有的是对房屋从里到外地仔细检查，有的只是对看得见的部位进行查验，还有的查验内容还包括了某些隐蔽工程。

因此，我国房屋查验的主要部位及业务范围的确定要符合发达国家在验房工作中积累的实际经验，符合我国房屋建筑的主要特色，符合我国目前居民的居住习惯以及与房屋质量、施工工艺、使用功能有关的法律法规和技术规程。

验房手段是通过视觉上的观察和一般性的操作，并借助于一些仪器设备，对房屋各主要系统及其构件（主要指可接近、可操作的部分）的当前状况进行评估。也就是说，验房师主要凭借经验和所受的专业训练，并借助于一些仪器设备，通过表面现象来判断其

本质。

房屋查验的主要原则有：

(1) 可视性。即房屋查验的主要部位都是视力能够达到的范围或暴露在整个框架结构之外的房屋组成部分。

(2) 可达性。即验房师自己或借助其他工具（如梯子、板凳等）后身体能够触及的房屋部分。

(3) 可辨别性。即在验房师查验的内容中，主要包括那些可以辨别优劣、好坏及性能高低的房屋组成部位。

(4) 可维护性。即验房师查验的房屋组成部分，一般都是如果存在问题，经过维护就可以恢复原状或达到原有使用功能的。

(5) 安全性。即房屋查验要保证验房师及客户的人身安全。

1.2 房屋查验的部位

不同的房屋查验内容对应着不同的质量规范、评价标准和整体判断。

通过广泛借鉴与综合归纳，确定了我国验房师房屋查验的主要部位及业务范围，顾客与验房人员可在这些内容范围内，结合房屋实地查验的范围与标准进行确认具体的查验项目。

依据此内容及标准，验房人员的验房工作也被置于一个明确的、可控制的作业范围之内。验房人员必须无遗漏地对所列内容进行查验。而且，依据此内容及标准，顾客的需求也应被置于一个明确的、可控制的范围之内。顾客可以据此检查验房人员的验房作业；在明确查验内容的基础上，顾客不应当提出本规定之外的验房要求，对验房的标准也不应超越本规定。

适合我国房屋结构的查验部位有 11 个，包括室外、地面、墙面、顶棚、结构、门窗、电气、给水排水、暖通、附属间和其他。

其中，室外主要包括围护结构、地面、墙面、屋顶和细部五个部分；地面包括装饰和防水两个部分；墙面包括装饰和细部两个部分；顶棚包括直接式和悬吊式两种类型；结构包括柱、梁、板三个部位；门窗主要按材料和围护结构进行划分；电气主要指用电设备；给水排水包括供水、排水和盥洗设备；暖通包括采暖、通风、空气调节这三个方面；附属间主要指储藏室、地下室、车库、夹层和阁楼；其他部位包括厨房设备、室内围护、室内楼梯、阳台、走廊和壁炉。

1.3 室外

室外主要指位于整个房屋房间之外的部分，含楼宇建筑外墙之外的房屋有效组成部分，包括围护结构、地面、墙面、屋顶和细部五个部分（表 1-1）。

围护结构指建筑及房间各面的围挡物，如围栏围护、防盗网、墙围护等，能够有效地抵御不利环境的影响。

地面指建筑物周围地表的铺筑层，包括路面、草坪、管线和台阶。

墙面是指室外装饰性墙体表面，按照材料的不同有许多分类，常见的有清水砖墙、外墙饰面砖、外墙涂料和玻璃幕墙。

屋顶是房屋或构筑物外部的顶盖，包括屋面以及在墙或其他支撑物以上用以支承屋面的一切必要材料和构造，主要包括防水、屋檐、烟囱、通风和女儿墙。

细部是房屋室外除上述主要组成构件以外的零星部件，包括水管、散水、明沟、勒脚、外窗台、雨篷和门斗。

房屋查验内容之一：室外 表 1-1

大类标记	名 称	属 类	名 称	小 类	名 称	内容及评价标准
SW	室外	SW-1	围护结构	SW-1-1	围栏围护	围栏围护是否完好无损
				SW-1-2	防盗网	防盗网是否完好
				SW-1-3	墙围护	砖墙围护是否完好，墙面平整
		SW-2	地面	SW-2-1	路面	路面是否无明显坑洼，有足够承载力，路面平整
				SW-2-2	草坪	草坪完整
				SW-2-3	管线	管线有无渗漏、生锈、破裂等现象，管线铺设是否安全可靠
				SW-2-4	台阶	台阶表面是否平整、无缺角、塌陷等现象
		SW-3	墙面	SW-3-1	清水砖墙	①横竖缝接槎不平；②门窗框周围塞灰不严；③缝子深浅不一致；④漏勾缝；勒脚、腰檐、过梁上第一皮砖及门窗旁砖墙侧面等部位经常漏勾缝
				SW-3-2	外墙饰面砖	①外墙饰面砖的拼装、规格、颜色、图案是否美观、一致，无变色、泛碱和明显的光泽受损；②外墙饰面砖是否粘贴牢固，不能出现空鼓现象；③外墙饰面砖墙面是否平整、洁净、无歪斜、缺角和明显裂缝
				SW-3-3	外墙涂料	①颜色是否连续、一致；②有无特殊气味
				SW-3-4	玻璃幕墙	①幕墙是否干净、整洁；②颜色是否连续、一致；③有无裂缝、歪斜、缺角、透风、污浊等现象
		SW-4	屋顶	SW-4-1	防水	屋顶防水铺设是否合理、全面；有无明显缺少、厚度不均等现象
				SW-4-2	屋檐	屋檐是否整齐美观；没有缺瓦、褪色和檐口参差不齐等现象
				SW-4-3	烟囱	烟囱外表有无明显裂缝；烟囱与房屋接口处有跑烟现象；烟囱口是否有阻塞物等
				SW-4-4	通风	通风管道是否有效；无阻塞物
				SW-4-5	女儿墙	墙面是否平整；无明显断裂、裂缝等

续表

大类标记	名 称	属 类	名 称	小 类	名 称	内容及评价标准
SW	室外	SW-5	细部	SW-5-1	水管	水管铺设是否安全可靠；无渗漏、生锈、裂缝等
				SW-5-2	散水	散水是否平整；无裂缝、断裂等（人工伸缩缝除外）
				SW-5-3	明沟	明沟有无阻塞
				SW-5-4	勒脚	勒脚有无裂缝、错位；勒脚表面是否平整、色调一致
				SW-5-5	外窗台	外窗台有无裂缝、缺角等
				SW-5-6	雨篷	雨篷有无漏水现象
				SW-5-7	门斗	门斗有无缺角、开裂等

1.4 地面

地面主要指房屋内部的地面和楼面，地面是指建筑物底层的地坪，主要作用是承受人、家具等荷载，并把这些荷载均匀地传给地基。常见的地面由面层、垫层和基层构成。对有特殊要求的地坪，通常在面层与垫层之间增设一些附加层。

地面的名称通常以面层使用的材料来命名。例如，面层为水泥砂浆的，称为水泥砂浆地面，简称水泥地面；面层为水磨石的，称为水磨石地面。按照面层使用的材料和施工方式，地面分为以下几类：（1）整体类地面，包括水泥砂浆地面、细石混凝土地面和水磨石地面等。（2）块材类地面，包括普通黏土砖、大阶砖、水泥花砖、缸砖、陶瓷地砖、陶瓷锦砖、人造石板、天然石板以及木地面等。（3）卷材类地面，常见的有塑料地面、橡胶毡地面以及无纺织地毯地面等。（4）涂料类地面。

因此，参考国内大多数房屋建筑及装修内容，可将地面查验分成两个部分，即按照装饰成分分为水泥地面、地砖地面和地板地面；按照防水性能主要检查地面防水情况（表 1-2）。

房屋查验内容之二：地面 表 1-2

大类标记	名 称	属 类	名 称	小 类	名 称	内容及评价标准
DM	地面	DM-1	装饰	DM-1-1	水泥地面	地面的标高、坡度、厚度必须符合设计要求，表面平整、坚硬，高度一致、密实、清净、干燥，不得有麻面、起砂、裂缝等缺陷
				DM-1-2	地砖地面	地面各地砖之间的缝隙是否均匀平整；各地砖高低是否一致，有无空鼓、裂缝现象；地砖色泽是否均匀一致
				DM-1-3	地板地面	地面是否平整、牢固、干燥、清洁，无污染；铺设地板基层所用木龙骨、毛地板、垫木安装是否牢固、平直；查看房屋边角处地板是否无褶皱、凸起等；地板是否不透水
		DM-2	防水	DM-2-1	地面防水	地面防水是否有效

1.5 墙面

墙面主要指室内墙体的维护与装修。现代室内时尚墙面运用色彩、质感的变化来美化室内环境、调节照度，选择各种具有易清洁和良好物理性能的材料，以满足多方面的使用功能。墙体主要有四个作用：（1）承重作用。承受屋顶、楼板传下来的荷载。（2）围护作用。抵御自然界风、雨、雪等的侵袭，防止太阳辐射和噪声的干扰等。（3）分隔作用。把建筑物的内部分隔成若干个小空间。（4）装饰作用。墙面装修对整个建筑物的装修效果作用很大，是建筑装修的重要部分。

墙体应满足下列基本要求：（1）具有足够的强度和稳定性。（2）满足热工方面（保温、隔热、防止产生凝结水）的性能。（3）具有一定的隔声性能。（4）具有一定的防火性能。

墙面按照装修不同和细部构造也分成两块内容，其中，墙面装饰是按照不同装修材料对墙面进行的维护和美化，包括抹灰墙面、涂料墙面、裱糊墙面和块材墙面。细部构造指除主要墙面装饰外零星部位的装饰，包括踢脚线、墙裙和功能孔（表 1-3）。

房屋查验内容之三：墙面

表 1-3

大类标记	名 称	属 类	名 称	小 类	名 称	内容及评价标准
QM	墙面	QM-1	装饰	QM-1-1	抹灰墙面	抹灰工程的面层，不得有爆灰和裂缝；各抹灰层之间及抹灰层和基体之间应粘接牢固，不得有脱层、空鼓；抹灰层表面光滑、洁净，接槎平整，立面垂直，阴阳角垂直方正，灰线清晰顺直。墙面线盒、插座、检修口等的位置是否按照设计要求布置，墙饰面与电气、检修口周围是否交接严密、吻合、无缝隙；电气面板宜与墙面顺色
				QM-1-2	涂料墙面	是否出现涂料凸起、霉斑、涂层脱落、泛黄等现象
				QM-1-3	裱糊墙面	壁纸连接处是否有明显缝隙；壁纸表面光滑平整、无褶皱；墙纸是否裱糊牢固，是否整幅裱糊，各幅拼接横平竖直，花纹图案拼接吻合，色泽一致；壁纸表面是否无气泡、空鼓、裂缝、翘边和斑污
				QM-1-4	块材墙面	①块材表面是否光泽亮丽，有无划痕、色斑、漏抛、漏磨、缺边、缺脚等缺陷；②试手感：同一规格产品，质量好，密度高的砖手感都比较沉，反之，质次的产品手感较轻；③敲击瓷砖，若声音浑厚且回音绵长，如敲击发出铜钟之声，则瓷化程度高，耐磨性强，抗折强度高，吸水率低，不易受污染；若声音混哑，则瓷化程度低（甚至存在裂纹），耐磨性差，抗折强度低，吸水率高，极易受污染

续表

大类标记	名 称	属 类	名 称	小 类	名 称	内容及评价标准
QM	墙面	QM-2	细部	QM-2-1	踢脚线	踢脚线与墙壁连接处是否有明显缝隙、表面光滑平整、无褶皱；颜色均匀一致，无明显色彩上的差异；高度一致
				QM-2-2	墙裙	同上
				QM-2-3	功能孔	通风孔、换气孔、预留孔等是否通透有效；内墙洞口处涂抹均匀，无明显缺角、掉渣现象

1.6 顶棚

顶棚又称天棚、天花板等。在室内是占有人们较大视阈的一个空间界面。其装饰处理对于整个室内装饰效果有较大影响，同时对改善室内物理环境也有显著作用。通常的做法包括喷浆、抹灰、涂料和吊顶等。具体采用要根据房屋功能、要求的外观形式和饰面材料确定。

因此，顶棚按照装饰装修的不同，可以分为直接式和悬吊式两类，直接式是指不在顶棚下面再吊装装饰物，直接通过抹灰等方式进行美化，包括喷刷、抹灰和贴面三种常见类型。而悬吊式则指在顶棚下安装一层饰面层，用以美化顶棚，遮挡线路、灯具接头等，包括吊顶饰面、吊顶龙骨和灯具风扇安装等（表 1-4）。

房屋查验内容之四：顶棚 表 1-4

大类标记	名 称	属 类	名 称	小 类	名 称	内容及评价标准
TP	天棚	TP-1	直接式	TP-1-1	喷刷	喷刷是否均匀、平整，无明显凸起、褶皱、颜色失衡等
				TP-1-2	抹灰	抹灰工程的面层，不得有爆灰和裂缝；各抹灰层之间及抹灰层和基体之间应粘接牢固，不得有脱层、空鼓；抹灰层表面光滑、洁净，接槎平整，立面垂直，阴阳角垂直方正，灰线清晰顺直。墙面线盒、插座、检修门等的位置是否按照设计要求布置，墙饰面与电气、检修口周围是否交接严密、吻合、无缝隙；电气面板宜与墙面顺色
				TP-1-3	贴面	①是否用沉头螺钉与龙骨固定，钉帽沉入板面；②非防锈螺钉的顶帽应作防锈处理，板缝应进行防裂嵌缝，安装双层板时，上下板缝应错开；③罩面板与墙面、窗帘盒、灯槽交接处接缝是否严密、压条顺直、宽窄一致
		TP-2	悬吊式	TP-2-1	吊顶饰面	饰面板表面应平整、边缘整齐、颜色一致；是否存在污染、缺棱、掉角、锤印等缺陷

续表

大类标记	名 称	属 类	名 称	小 类	名 称	内容及评价标准
TP	天棚	TP-2	悬吊式	TP-2-2	吊顶龙骨	①吊顶龙骨不得扭曲、变形，木质龙骨无树皮及虫眼，并按规定进行防火和防腐处理；②吊杆布置合理、顺直，金属吊杆和挂件应进行防锈处理，③龙骨安装牢固可靠，四周平顺；④吊顶罩面板与吊骨连接紧密牢固，阴阳角收边方正，起拱正确
				TP-2-3	灯具风扇安装	安装是否牢固，重量大于 3kg 的灯具或电扇以及其他重量较大的设备，不能安装在龙骨上，应另设挂件与结构连接

1.7 结构

结构主要指组成房屋框架的各种构件，一般分为柱、梁和板。其中，柱是承担竖向荷载的构件，将屋顶及各楼板所受的力传递给地基。梁是辅助楼板承受水平荷载的，根据梁的位置不同，又分为主梁、次梁、圈梁和门窗过梁。板主要指楼板，是承受人及家具、设备等外加荷载的构件。

按照我国住房的建筑构造形式，将房屋结构分为柱、梁、板三部分。柱按照组成为柱面、柱帽和柱基。梁按照类型分为普通梁、过梁、圈梁和挑梁。板又分为楼板和屋面板（表 1-5）。

房屋查验内容之五：结构 表 1-5

大类标记	名 称	属 类	名 称	小 类	名 称	内容及评价标准
JG	结构	JG-1	柱	JG-1-1	柱面	外露柱面是否光滑整洁，无明显断裂、错位、开裂等
				JG-1-2	柱帽	外露柱帽与柱体连接处有无明显开裂等现象
				JG-1-3	柱基	外露柱基与基础连接处有无明显开裂等现象
		JG-2	梁	JG-2-1	普通梁	①外露梁面是否平整，无明显开裂现象；②外露梁与柱、楼板的搭接处是否完好，无明显裂缝；③外露梁上悬挂设备安装是否牢固
				JG-2-2	过梁	①过梁与门窗洞口接合处有光明显裂缝；②外露过梁表面是否平整
				JG-2-3	圈梁	①圈梁与墙面接合处有无明显裂缝；②外露圈梁表面是否平整
				JG-2-4	挑梁	①外露挑梁是否有明显开裂或裂缝；②外露挑梁表面是否平整
		JG-3	板	JG-3-1	楼板	外露楼板是否有明显开裂或裂缝
				JG-3-2	屋面板	①外露屋面板是否有明显开裂或裂缝；②外露屋面板是否有渗漏现象