

A Practical Guide to Latest Acceptance Standard for Quality of
Real Estate Architectural Engineering

最新房地产工程建设 质量验收规范 实用指南

主编 高 鹰

西北大学出版社

最新房地产工程建设 质量验收规范实用指南

A Practical Guide to Latest Acceptance Standard
for Quality of Real Estate Architectural Engineering

第四卷

主编 高傲慢



西北大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

最新房地产工程建设质量验收规范实用指南/高傲鹰编,一西安:西北
大学出版社,2002.4

ISBN 7-5604-1661-6

I. 最… II. 高… III. 建筑工程-工程验收-规范-汇编-中国
IV. T0712

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 029369 号

最新房地产工程建设质量验收规范实用指南

A Practical Guide to Latest Acceptance Standard for Quality of Real Estate Architectural Engineering

主 编:高傲鹰

责任编辑:关雨云

封面设计:程 杰

出 版 者:西北大学出版社出版、发行

通讯地址:西北大学校内

邮 编:710069

印 刷:北京市顺义富各庄印刷厂印制

开 本:787×1092 毫米 1/16 印张:205.25

字 数:5091.8 千字

印 数:1—1000

版 次:2002 年 5 月第 1 版 2002 年 5 月第 1 次印刷

书 号:ISBN 7-5604-1661-6/D·130

定 价:980.00 元(全四卷)

(如发现本书有印制质量问题,印刷厂负责调换)

总 目 录

第一编	国家关于房地产建设工程的相关法规文件	(1)
第二编	房屋建筑设计与质量验收规则	(561)
第三编	房屋建筑地基与抗震验收规则	(1225)
第四编	房屋建筑钢筋混凝土验收规则	(1843)
第五编	房屋建筑给水、排水、热力、电路等项目验收规则	(2137)
第六编	房屋建筑防火、灭火系统验收规则	(2409)
第七编	房屋建筑采暖、卫生、通风、空调、电梯等项目验收规则	(2727)
第八编	房屋建筑机械与材料验收规则	(3027)

目 录

第一编

国家关于房地产建设工程的相关法规文件

中华人民共和国标准化法	(1)
中华人民共和国标准化法实施细则	(4)
中华人民共和国建筑法	(9)
中华人民共和国消防法	(18)
中华人民共和国合同法	(25)
中华人民共和国招标投标法	(56)
中华人民共和国注册建筑师条例	(64)
中华人民共和国注册建筑师条例实施细则	(68)
国务院关于特大安全事故行政责任追究的规定	(75)
国务院关于禁止在市场经济活动中实行地区封锁的规定	(78)
国家重大建设项目稽查暂行办法	(81)
经济适用住房开发贷款管理暂行规定	(87)
商品住宅性能认定管理办法(试行)	(91)
建设工程质量管理条例	(95)
建筑工程施工许可管理办法	(104)
工程造价咨询单位管理办法	(106)
商品房销售管理办法	(111)
房产测绘管理执行新办法	(116)
房地产开发企业资质管理规定	(119)
房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法	(123)
注册城市规划师执业资格制度暂行规定	(124)
建设行政处罚程序暂行规定	(127)
工程建设若干违法违纪行为处罚办法	(131)
城市房屋拆迁管理条例	(137)
工程建设项目招标代理机构资格认定办法	(141)
房屋建筑工程质量保修办法	(144)
工程建设项目自行招标试行办法	(145)

城市房地产开发经营管理条例	(147)
实施工程建设强制性标准监督规定	(151)
建筑工程设计招标投标管理办法	(153)
建筑市场管理规定	(157)
建设项目选址规划管理办法	(161)
城市危险房屋管理规定	(162)
公有住宅售后维修养护管理暂行办法	(165)
城市房屋修缮管理规定	(167)
城市国有土地使用权出让转让规划管理办法	(171)
建设工程质量管理办法	(173)
建设工程抗御地震灾害管理规定	(179)
城市商品房预售管理办法	(183)
在中国境内承包工程的外国企业资质管理暂行办法	(184)
高等学校建筑类专业教育评估暂行规定	(186)
建设部人事部关于印发《监理工程师资格考试试点工作的具体办法》的通知	(188)
工程项目建设用地指标编制工作暂行办法	(189)
城市房地产开发管理暂行办法	(191)
工程建设施工招标投标管理办法	(195)
关于印发《建筑施工企业项目经理资质管理办法》的通知	(201)
建设部、对外经济贸易部关于印发《成立中外合营工程设计机构审批管理的规定》 的通知	(206)
全民所有制建筑安装企业转换经营机制实施办法	(208)
建筑装饰装修管理规定	(214)
建筑业企业资质管理规定	(218)
工程建设重大事故报告和调查程序规定	(222)
国家优质工程奖评选与管理办法	(225)
建筑安全生产监督管理规定	(228)
建设工程施工现场管理规定	(230)
工程建设监理单位资质管理试行办法	(234)
工程建设国家标准管理办法	(239)
工程建设行业标准管理办法	(246)
城市新建住宅小区管理办法	(248)
建设部、国家计委关于印发《新建工程抗震设防暂行规定》的通知	(250)
建设部关于试行《建筑工程装饰设计单位资格分级标准》和为确保建筑工程设计 整体性的通知	(251)
优秀工程设计奖评选办法	(254)
设计单位进行工程总承包资格管理的有关规定	(257)
城乡建设环境保护部关于发布《建筑安装工程总分包实施办法》的通知	(258)
城乡建设环境保护部关于颁发《建筑企业机械设备管理暂行条例》的通知	(261)
建设部关于发布《施工企业资质等级标准》的通知	(266)

建设部关于印发《工程总承包企业资质管理暂行规定》(试行)的通知	(319)
建设部关于印发《建筑劳务实行基地化管理暂行办法》的通知	(323)
建设工程施工合同管理办法	(325)
在中国境内承包工程的外国企业资质管理暂行办法实施细则	(328)
工程建设项目报建管理办法	(330)
建设部关于印发《建设工程质量监督管理规定》的通知	(331)
建设部关于印发《建设部质量奖评审管理办法》的通知	(335)
住宅工程初装饰竣工验收办法	(350)
国家建委关于颁发《城市规划定额指标暂行规定》的通知	(352)
建设部、国家工商局关于印发《城市规划设计单位登记管理暂行办法》的通知	(356)
国家城总局关于颁发《市政工程机械设备管理暂行规定》的通知	(358)
城乡建设环境保护部关于颁发《市政设施管理条例》的通知	(364)
关于印发《工程建设监理规定》的通知	(367)
建设部关于印发《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》(试行)的通知	(371)
工程建设项目实施阶段程序管理暂行规定	(373)
关于开展建设工程项目执法监察的意见	(375)
关于严格禁止在工程建设中带资承包的通知	(377)
住宅产业现代化试点工作大纲	(378)
建设部关于设立外商投资建筑业企业的若干规定实施意见	(381)
关于印发《建筑幕墙工程施工企业资质等级标准》的通知	(383)
关于印发《家庭居室装饰装修管理试行办法》的通知	(385)
建设部关于加强公有住房售后维修养护管理工作的通知	(388)
关于印发《建设工程质量投诉处理暂行规定》的通知	(390)
关于印发《建设类培训机构资质管理暂行规定》的通知	(392)
关于印发《工程项目建设管理单位管理暂行办法》的通知	(395)
关于国家安居工程优秀住宅小区评选工作的通知	(397)
关于印发《塔式起重机拆装管理暂行规定》的通知	(399)
关于严肃工程建设重大质量事故报告和调查处理制度的通知	(402)
关于印发《建立建设工程交易中心的指导意见》的通知	(403)
商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定	(405)
关于印发建筑装饰工程施工合同示范文本的通知	(407)
建设部提高住宅设计质量和加强住宅设计管理的若干意见	(408)
注册建筑师执业及管理工作有关问题的暂行规定	(410)
建设部关于提高住宅工程质量的规定	(412)
超限高层建筑工程抗震设防管理暂行规定	(414)
建设工程勘察和设计单位资质管理规定	(417)
建设部关于对建设口五项收费情况说明的函	(421)
建设部房屋接管验收标准	(424)
房地产估价师注册管理办法	(430)

施工现场安全防护用具及机械设备使用监督管理规定	(434)
建设工程勘察设计市场管理规定	(436)
建设行政处罚程序暂行规定	(441)
注册结构工程师执业及管理工作有关问题的暂行规定	(446)
国家质量奖审定委员会章程	(448)
建筑安装工程安全技术规程	(450)
消防产品质量监督检查暂行管理办法	(458)
高层居民住宅楼防火管理规则	(459)
公安部消防器材质量分等管理办法	(461)
高层建筑消防管理规则	(464)
建筑材料工业工程建设投资估算编制暂行办法	(468)
建筑材料工业工程建设概预算编制暂行办法	(470)
建设部关于设立中外合资经营企业审批细则	(479)
建设部所属合资(合作)企业管理暂行办法	(482)
建设部所属境外企业管理暂行办法	(483)
关于印发《城市住宅小区竣工综合验收管理办法》的通知	(485)
地质灾害防治工程施工监理办法(试行)	(487)
建设项目环境保护管理办法	(490)
建设项目环境保护设计规定	(492)
建材工程设计招标管理办法	(499)
建材行业机械标准化审查管理办法	(502)
建筑材料工业价格管理办法(试行)	(505)
建筑材料工业产品质量监督检查暂行条例	(508)
房地产估价规范	(511)
住房公积金管理条例(修订)	(554)

第二编

房屋建筑设计 with 质量验收规则

住宅建筑模数协调标准	(561)
建筑结构可靠度设计统一标准	(591)
砌体结构设计规范	(615)
建筑给水排水设计规范	(659)
建筑设计防火规范	(709)
钢结构设计规范	(771)
采暖通风与空气调节设计规范	(833)
建筑地面设计规范	(887)
住宅设计规范	(911)

人民防空工程设计防火规范	(923)
总图制图标准	(939)
建筑制图标准	(969)
建筑结构制图标准	(985)
建筑物防雷设计规范	(1009)
民用建筑物可靠性鉴定标准	(1037)
建筑与建筑群综合布线系统工程验收规范	(1119)
建筑工程施工质量验收统一标准	(1145)
建设工程监理规范	(1173)

第三编

房屋建筑地基与抗震验收规则

建筑地基基础设计规范	(1225)
建筑抗震设计规范	(1293)
多孔砖(KP1 型)建筑抗震设计与施工规程	(1503)
冻土地区建筑地基基础设计规范	(1517)
建筑结构荷载规范	(1557)
建筑抗震鉴定标准	(1617)
湿陷性黄土地区建筑规范	(1663)
工程测量规范	(1697)
室外给水排水工程设施抗震鉴定标准	(1761)
室外煤气热力工程设施抗震鉴定标准	(1771)
工业构筑物抗震鉴定标准	(1779)
建筑抗震设防分类标准	(1831)
危险房屋鉴定标准	(1839)

第四编

房屋建筑钢筋混凝土验收规则

普通混凝土拌合物性能试验方法	(1843)
混凝土力学性能试验方法	(1855)
普通混凝土长期性能和耐久性能试验方法	(1865)
混凝土强度检验评定标准	(1883)
钢筋混凝土升板结构技术规范	(1889)
粉煤灰混凝土应用技术规范	(1945)

混凝土结构试验方法标准	(1957)
混凝土质量控制标准	(1997)
混凝土结构工程施工及验收规范	(2007)
预制混凝土构件质量检验评定标准	(2061)
钢结构工程质量检验评定标准	(2083)
混凝土搅拌站(楼)技术条件	(2125)

第五编

房屋建筑给水、排水、热力、电路等项目验收规则

地下工程防水技术规范	(2137)
给水排水构筑物施工及验收规范	(2165)
地下防水工程施工及验收规范	(2221)
给水排水管道工程施工及验收规范	(2239)
排水管道维护安全技术规程	(2303)
城市供热管网工程施工及验收规范	(2309)
建筑排水硬聚氯乙烯管道工程技术规程	(2359)
建筑与建筑群综合布线系统工程施工及验收规范	(2377)
套接扣压式薄壁钢导管电线管路施工及验收规范	(2399)

第六编

房屋建筑防火、灭火系统验收规则

气体灭火系统施工及验收规范	(2409)
家用燃气燃烧器具安装及验收规程	(2427)
钢结构防火涂料应用技术规范	(2453)
泡沫灭火系统施工及验收规范	(2463)
建筑安装工程质量检验评定统一标准	(2479)
建筑工程质量检验评定标准	(2489)
城市绿化工程施工及验收规范	(2581)
高层民用建筑设计防火规范	(2593)

第七编

房屋建筑采暖、卫生、通风、空调、电梯 等项目验收规则

工业金属管道工程质量检验评定标准	(2727)
工业设备及管道绝热工程质量检验评定标准	(2763)
采暖与卫生工程施工及验收规范	(2781)
通风与空调工程施工及验收规范	(2815)
制冷设备、空气分离设备安装工程施工及验收规范	(2887)
压缩机、风机、泵安装工程施工及验收规范	(2913)
建筑采暖卫生与煤气工程质量检验评定标准	(2951)
通风与空调工程质量检验评定标准	(2987)
电梯安装工程质量检验评定标准	(3007)
电梯安装验收规范	(3017)

第八编

房屋建筑机械与材料验收规则

施工升降机检验规则	(3027)
施工升降机安全规则	(3037)
塔式起重机车轮技术条件	(3047)
建筑幕墙雨水渗透性能检测方法	(3051)
实腹钢窗检验规则	(3057)
建筑卷扬机试验规范和方法	(3063)
空腹钢砂门窗检验规则	(3071)
建筑卷扬机安全规程	(3075)
预应力混凝土空心板	(3083)
预拌混凝土	(3093)
预应力混凝土肋形屋面板	(3103)
塔式起重机技术条件	(3115)
高空作业车技术条件	(3133)
建筑施工扣件式钢管脚手架安全技术规范	(3145)
建筑装饰装修工程质量验收规范	(3199)

中华人民共和国国家标准

建筑安装工程质量 检验评定统一标准

GBJ300 - 88

中华人民共和国建设部

1989年9月1日

第一章 总 则

第 1.0.1 条 为统一建筑安装工程质量检验评定方法,促进企业加强管理,确保工程质量,特制定本标准。

第 1.0.2 条 本标准适用于工业与民用建筑的建筑工程和建筑设备安装工程的质量检验评定。

第 1.0.3 条 本标准主要是根据国家颁发的有关技术标准和建筑安装工程施工及验收规范等编制的。本标准应和《建筑工程质量检验评定标准》GBJ301—88,《建筑采暖卫生与煤气工程质量检验评定标准》GBJ302—88,《建筑电气安装工程质量检验评定标准》GBJ303—88,《通风与空调工程质量检验评定标准》GBJ304—88,《电梯安装工程质量检验评定标准》GBJ310—88 配合使用。

第二章 质量检验评定的划分

第 2.0.1 条 建筑安装工程的质量应按分项、分部和单位工程划分进行检验评定。

第 2.0.2 条 建筑工程分项、分部工程的划分应符合以下规定:

分项工程:一般应按主要工种工程划分。例如,砌砖工程、钢筋工程、玻璃工程等。

分部工程应按建筑的主要部位划分为地基与基础工程、主体工程、地面与楼面工程、门窗工程、装饰工程、屋面工程等。

多层及高层房屋工程中的主体分部工程必须按楼层(段)划分分项工程;单层房屋工程中的主体分部工程应按变形缝划分分项工程,其它分部工程的分项工程可按楼层(段)划分,在评定各分部工程质量时,其分项工程均应参加评定。分项、分部工程的名称应符合表 2.0.2 的规定。

建筑工程分项、分部工程名称表

表 2.0.2

序号	分部工程名称	分项工程名称
1	地基与基础工程	土方,爆破,灰土、砂、砂石和三合土地基,重锤夯实地基,强夯地基,挤密桩,振冲地基,旋喷地基,打(压)桩,灌注桩,沉井和沉箱,地下连续墙,防水混凝土结构,水泥砂浆防水层,卷材防水层,模板,钢筋,混凝土,构件安装,预应力钢筋混凝土,砌砖,砌石,钢结构焊接,钢结构螺栓连接,钢结构制作,钢结构安装,钢结构油漆等

续表

2	主体工程	模板,钢筋,混凝土,构件安装,预应力钢筋混凝土,砌砖,砌石,钢结构焊接,钢结构螺栓连接,钢结构制作,钢结构安装,钢结构油漆,木屋架制作,木屋架安装,屋面木骨架等
3	地面与楼面工程	基层,整体楼、地面,板块楼、地面,木质板楼、地面等
4	门窗工程	木门窗制作,木门窗安装,钢门窗安装,铝合金门窗安装等
5	装饰工程	一般抹灰,装饰抹灰,清水砖墙勾缝,油漆,刷(喷)浆,玻璃,裱糊,饰面,罩面板及钢木骨架,细木制品,花饰安装等
6	屋面工程	屋面找平层,保温(隔热)层,卷材防水,油膏嵌缝涂料屋面,细石混凝土屋面,平瓦屋面,薄钢板屋面,波瓦屋面,水落管等

注:1.地基与基础分部工程,包括设计标高 ± 0.00 以下结构及防水分项工程;

2.模板工程和预制构件、配件的制作分项工程不参加分部工程质量评定,但构件、配件质量必须符合合格标准,并检查出厂合格证。

第 2.0.3 条 建筑设备安装工程分项、分部工程的划分应符合以下规定:

分项工程:一般应按工种种类及设备组别等划分。例如,室内给水管道安装工程,电气配管及管内穿线工程,通风风管及部件安装工程,电梯导轨组装修工程等。

分部工程:应按工程的专业划分为建筑采暖卫生与煤气工程,建筑电气安装工程,通风与空调工程,电梯安装工程等。

各分部工程中的分项工程可按系统、区段划分。在评定分部工程质量时,均应参加评定。

分项、分部工程的名称应符合表 2.0.3 的规定。

建筑设备安装工程分项、分部工程名称表

表 2.0.3

序号	分部(或单位) 工程名称	分项工程名称	
1	建筑采暖卫生与煤气工程	室内	给水管道安装,给水管道附件及卫生器具给水配件安装,给水附属设备安装,排水管道安装,卫生器具安装,采暖管道安装,采暖散热器及太阳能热水器安装,采暖附属设备安装,煤气管道安装,锅炉安装,锅炉附属设备安装,锅炉附件安装等
		室外	给水管道安装,排水管道安装,供热管道安装,煤气管道安装,煤气调压装置安装等

续表

2	建筑电气安装工程	架空线路和杆上电气设备安装,电缆线路,配管及管内穿线,瓷夹、瓷柱(珠)及瓷瓶配线,护套线配线,槽板配线,配线用钢索,硬母线安装,滑接线和移动式软电缆安装,电力变压器安装,高压开关安装,成套配电柜(盘)及动力开关柜安装,低压电器安装,电机的电气检查和接线,蓄电池安装,电气照明器具及配电箱(盘)安装,避雷针(网)及接地装置安装等
3	通风与空调工程	金属风管制作,硬聚氯乙烯风管制作,部件制作,风管及部件安装,空气处理室制作及安装,消声器制作及安装,除尘器制作及安装,通风机安装,制冷管道安装,防腐与油漆,风管及设备保温,制冷管道保温等
4	电梯安装工程	曳引装置组装,导轨组装、轿箱、层门组装,电气装置安装,安全保护装置,试运转等

第 2.0.4 条 单位工程的划分应符合以下规定:

一、建筑工程和建筑设备安装工程共同组成一个单位工程。

二、新(扩)建的居住小区和厂区室外的给水、排水、供热、煤气等建筑采暖卫生与煤气工程组成一个单位工程;室外的架空线路、电缆线路、路灯等建筑电气安装工程组成一个单位工程;道路、围墙等工程组成一个单位工程。

第三章 质量检验评定的等级

第 3.0.1 条 本标准的分项、分部、单位工程质量均分为“合格”与“优良”两个等级。

第 3.0.2 条 分项工程的质量等级应符合以下规定:

一、合格

1. 保证项目必须符合相应质量检验评定标准的规定;

2. 基本项目抽检的处(件)应符合相应质量检验评定标准的合格规定;

3. 允许偏差项目抽检的点数中,建筑工程有 70% 及其以上、建筑设备安装工程有 80% 及其以上的实测值应在相应质量检验评定标准的允许偏差范围内。

二、优良

1. 保证项目必须符合相应质量检验评定标准的规定;

2. 基本项目每项抽检的处(件)应符合相应质量检验评定标准的合格规定;其中有 50% 及其以上的处(件)符合优良规定,该项即为优良;优良项数应占检验项数 50% 及其以上。

3. 允许偏差项目抽检的点数中,有 90% 及其以上的实测值应在相应质量检验评定标准的允许偏差范围内。

第 3.0.3 条 分部工程的质量等级应符合以下规定:

一、合格:所含分项工程的质量全部合格。

二、优良:所含分项工程的质量全部合格,其中有 50% 及其以上为优良(建筑设备安装工程中,必须含指定的主要分项工程)。

注:指定的主要分项工程,如:建筑采暖卫生与煤气分部工程为锅炉安装、煤气调压装置安装分项工程;建筑电气安装分部工程为电力变压器安装、成套配电柜(盘)及动力开关柜安装、电缆线路分项工程;通风与空调分部工程为有关空气洁净的分项工程;建筑电梯安装分部工程为安全保护装置、试运转分项工程等。

第 3.0.4 条 单位工程的质量等级应符合以下规定:

一、合格

1. 所含分部工程的质量应全部合格;
2. 质量保证资料应基本齐全;
3. 观感质量的评定得分率应达到 70% 及其以上。

二、优良

1. 所含分部工程的质量应全部合格,其中有 50% 及其以上优良,建筑工程必须含主体和装饰分部工程;以建筑设备安装工程为主的单位工程,其指定的分部工程必须优良。如锅炉房的建筑采暖卫生与煤气分部工程;变、配电室的建筑电气安装分部工程;空调机房和净化车间的通风与空调分部工程等。

2. 质量保证资料应基本齐全。
3. 观感质量的评定得分率应达到 85% 及其以上。

注:室外的单位工程不进行观感质量评定。

第 3.0.5 条 当分项工程质量不符合相应质量检验评定标准合格的规定时,必须及时处理,并按以下规定确定其质量等级:

一、返工重做的可重新评定质量等级;

二、经加固补强或经法定检测单位鉴定能够达到设计要求的,其质量仅应评为合格;

三、经法定检测单位鉴定达不到原设计要求,但经设计单位认可能够满足结构安全和使用功能要求可不加固补强的;或经加固补强改变外形尺寸或造成永久性缺陷的,其质量可定为合格,但所在分部工程不应评为优良。

第四章 质量检验评定程序及组织

第 4.0.1 条 分项工程质量应在班组自检的基础上,由单位工程负责人组织有关人员进行评定,专职质量检查员核定。

分项工程质量检验评定表应采用本标准附录一的统一格式。

第 4.0.2 条 分部工程质量应由相当于施工队一级的技术负责人组织评定,专职质量检查员核定。其中地基与基础、主体分部工程质量应由企业技术和质量部门组织核定。

分部工程质量检验评定表应采用本标准附录二的统一格式。

第 4.0.3 条 单位工程质量应由企业技术负责人组织企业有关部门进行检验评定,并将有关评定资料提交当地工程质量监督或主管部门核定。

质量保证资料核查表应采用本标准附录三的统一格式。

单位工程观感质量评定表应采用本标准附录四的统一格式。

单位工程质量综合评定表应采用本标准附录五的统一格式。

第4.0.4条 单位工程当由几个分包单位施工时,其总包单位应对工程质量全面负责;各分包单位应按本标准和相应质量检验评定标准的规定,检验评定所承建的分项、分部工程的质量等级,并应将评定结果及资料交总包单位。

附录一 分项工程质量检验评定表

工程名称:		部位												
保 证 项 目	项 目		质量情况											
	1													
	2													
	3													
基 本 项 目	项 目		质量情况										等 级	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
	1													
	2													
	3													
允 许 偏 差 项 目	项 目		允许偏差 (mm)	实测值(mm)										
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	1													
	2													
	3													
	4													
检 查 结 果	保证项目													
	基本项目		检查 项,其中优良				项,优良率				%			
	允许偏差项目		实测 点,其中合格				项,合格率				%			
评 定 等 级	工程负责人: 工 长: 班 组 长:											核 定 等 级	质量检查员	

年 月 日