



房屋查验从业人员培训教材
房屋查验从业人员培训教材编委会 编

验房常用法律法规 与标准规范速查

YANFANG CHANGYONG FALV FAGUI YU BIAOZHUN GUIFAN SUCHA

王宏新 赵庆祥 杨志才 赵 军 主 编
王清华 赵太宇 闫 钢 副主编



中国建筑工业出版社

 房屋查验从业人员培训教材

房屋查验从业人员培训教材编委会 编

验房常用法律法规 与标准规范速查

王宏新 赵庆祥 杨志才 赵 军 主 编

王清华 赵太宇 闫 钢 副主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

验房常用法律法规与标准规范速查 / 王宏新等主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2016. 12

房屋查验从业人员培训教材

ISBN 978-7-112-19921-1

I. ①验… II. ①王… III. ①住宅—工程质量—工程验收—法规—中国—技术培训—教材②住宅—工程质量—质量标准—中国—技术培训—教材 IV. ①D922.297②TU712-65

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第230965号

本书是房屋查验从业人员培训教材之《验房常用法律法规与标准规范速查》分册。本书作为验房师的必备辅助资料, 收录了验房最常涉及的法律法规和标准规范, 同时为了便于查找, 还按查验项目类别, 如入户门、室内门窗工程、室内地面工程等进行了规范索引, 以便读者更快定位到所需的规范条文。

本书供有志于成为验房师的专业人士、第三方验房机构从业人员、房屋查验与检测人员提高业务技能学习参考, 也适用于本领域大专、职业院校专业教材, 以及广大验房企业经营管理者、相关行业行政管理者的的重要参考。

责任编辑: 赵梦梅 封毅 毕凤鸣 周方圆

责任校对: 李欣慰 刘梦然

房屋查验从业人员培训教材

房屋查验从业人员培训教材编委会 编

验房常用法律法规与标准规范速查

王宏新 赵庆祥 杨志才 赵军 主编

王清华 赵太宇 闫钢 副主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京海淀区三里河路9号)

各地新华书店、建筑书店经销

北京京点图文设计有限公司制版

大厂回族自治县正兴印务有限公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 27¼ 字数: 756 千字

2017年10月第一版 2017年10月第一次印刷

定价: 60.00 元

ISBN 978-7-112-19921-1

(27035)

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)

❖ “房屋查验从业人员培训教材” 编委会

编委会主任

冯 俊 中国房地产业协会副会长兼秘书长

董悦仲 中国房地产业协会名誉副会长

主审

吴松勤 原建设部质量安全司质量处处长

原中国建筑业协会工程建设质量监督与检测分会会长

《建筑工程施工质量验收规范》88 版、2001 版主编及培训教材主编

编委会成员

李 奇 中国建设教育协会副秘书长

李 晏 房咚咚验房机构董事长

刘新虎 北京顶秀置业有限公司董事长

马 越 保利北京地产副总经理

宋金强 武汉验房网啄屋鸟工程顾问有限公司总经理

王宏新 北京师范大学政府管理学院教授、副院长

王清华 山东名仕宜居项目管理有限公司总经理

翁 新 远洋集团客户总监

杨志才 上海润居工程检测咨询有限公司联合创始人

闫 钢 上海润居工程检测咨询有限公司联合创始人

赵 军 江苏宜居工程质量检测有限公司执行总裁

赵庆祥 北京房地产中介行业协会秘书长

赵太宇 广州市啄木鸟工程咨询有限公司总经理

赵 伟 北京津浩达验房有限公司总经理

主 编

王宏新 赵庆祥 杨志才 赵 军

副主编

王清华 赵太宇 闫 钢

参编单位与人员

北京师范大学房地产研究中心：高姗姗、孟文皓、邵俊霖、席炎龙、周拯

北京房咚咚验房机构：张秉贺、邱立飞、刘晓东、张亚伟、刘姗姗

广州铁克司雷网络科技有限公司：王剑钊

江苏宜居工程质量检测有限公司：赵林涛、姜桂春、陶晓忠

上海润居工程检测咨询有限公司：周勇、沈梓煊、张所林

参与审稿单位与人员

长春澳译达验房咨询有限公司：张洪领

河南豫荷农业发展有限公司：杨宗耀、王军

汇众三方（北京）工程管理有限公司：李恒伟

江苏首佳房地产评估咨询事务所徐州分公司：姬培清

山东淄博鲁伟验房：曹大伟

西安居正房屋信息咨询服务有限责任公司：王林

珠海响鼓锤房地产咨询有限公司：刘奕斌

前言

Preface

从酝酿、准备，到组织、撰写，再到修改、润色，直至最终定稿，历时6年之久，中国验房师终于有了自己成体系的行业与职业系列培训教材！

验房师产生于20世纪50年代中期的美国，到20世纪70年代早期，验房被众多国家纳入房地产交易中成为重要一环，由第三方来承担验房职能已成为西方发达国家惯例。如美国，普遍做法是委托职业验房师对准备出售或购置的住宅进行检验、评估，目的是买卖双方全面了解住宅质量状况。在法国，凡房屋交易前必须由验房师对房屋进行检验，出具验房报告才能进行交易。当前，发达国家验房已步入专业化、标准化、制度化和精细化发展阶段。

十多年前，国内开始出现“第三方验房”、“民间验房师”等验房机构，验房业作为第三方市场力量的出现，有着客观、深刻的市场和社会背景。当房屋质量问题频频发生，第三方检测与鉴定机构介入房屋交易过程，为买卖双方提供验房服务，可以减少交易纠纷，提高住房市场交易效率，促进经济社会可持续发展。它们实际上是顺应市场需要、为购房者服务、为提升新建住宅工程质量服务的新型监理、服务咨询机构。行业发展之初，由于长期受到现行体制的排斥，不受开发商和政府“待见”而无法获得其应有的市场地位，数以千计的“民间验房师”无法获得政府部门认可的职业与执业资格，然而他们却在购房者交付环节中的权利维护、新建住宅工程质量的保障与提升中作出了很大的贡献。

验房业是社会竞争激烈和社会分工日益细化的产物，是国家对第三产业的支持力度不断加大的结果，同时也是房地产行业健康、和谐、持续发展的必然要求。在我国房地产市场经历了持续高温后逐渐向质的提升转型趋势下，验房业发展有望步入市场化、规范化和制度化发展轨道。然而，从业人员水平良莠不齐，各地操作缺乏统一标准，无疑也阻滞了行业的顺畅发展。

2011年，由我与赵庆祥主编的《房屋查验（验房）实务指南》由中国建筑工业出版社出版。该书出版后，成为中国验房行业的第一本培训教材，被国内相关培训机构作为验房师培训指定教材。又经过六年来验房业理论与实践发展，这套“房屋查验从业人员培训教材”（以下简称为“丛书”）终于摆在了广大读者面前。“丛书”包括以下五本分册：

《验房基础知识》包括导论、房屋基础知识、组织与人力资源、运营与管理、行业发展以及国际视野五部分，旨在将验房、验房师、验房业相关的基本概念、基础理论与实践状况进行系统总结与梳理，为验房师从事验房职业与验房企业经营管理打下扎实的理论基础。

《验房专业实务》详细讲述了验房流程、常用工具及方法、毛坯房和精装房的验点、验房顺序、作业标准、验房报告及范例、常见质量问题等内容，是实操性极强的专业实务。验房师掌握了这些专业知识，就可以进行实地验房工作。

《第三方实测实量》定位于工程在建全过程，第三方验房机构针对项目工程过程中每个节点，区分在建工程和精装工程，分部分项进行质量及安全抽查、把控。内容包括概述、土建工程篇、精装工程篇、常见问题及典型案例、常用文件及表式。主要以表格的方式呈现，每个节点都包括指标说明、测量工具和方法、示例、常见问题、防治措施、工程图片等，清晰明了。

《第三方交房陪验》针对开发商头疼的交房环节，细致讲述了第三方验房机构如何辅助开发商进行交房工作、提高业主满意度和交房收楼率。全书从关注业主需求的“业主视角”入手，详细讲述了交房方案、交付现场规划、交付流程、答疑、材料准备、风险检查、模拟验收等内容。图文并茂，轻松活泼。

《验房常用法律法规与标准规范速查》作为验房师的必备辅助资料，收录了验房最常涉及的法律法规和标准规范，同时为了便于查找，还按查验项目类别，如入户门、室内门窗工程、室内地面工程等进行了规范索引，以便读者更快定位到所需的规范条文。

需求特别指出的是，本套丛书中提到的“毛坯房”其实应该叫做“初装修房”，其与“精装修房”相对应，是新房交付的两种状态。因业内习惯称之为“毛坯房”，为便于理解，本套丛书相关知识点采用“毛坯房”这一说法。

本套丛书旨在打造中国验房师培训的职业教育教材同时，也适用于本领域大专、职业院校专业教材，以及广大验房企业经营管理者、相关行业行政管理者的参考。

丛书的出版，得到了中国房地产业协会副会长兼秘书长冯俊先生、中国房地产研究会副会长童悦仲先生，以及原建设部质量安全司质量处处长、原中国建筑业协会工程建设质量监督与检测分会会长吴松勤先生的大力支持，他们认真审稿、严格把关，使丛书内容质量上了一个新的层次。也感谢中国建筑设计研究院原副总建筑师、中国房地产业协会人居环境委员会专家委员会专家开彦先生对验房行业发展的关心和指导，让我们不忘初心，砥砺前行。

感谢为本套教材出版奉献了大量一手资料的江苏宜居工程质量检测有限公司、上海

润居工程检测咨询有限公司、北京房咚咚验房机构、山东名仕宜居项目管理有限公司、广州啄木鸟工程咨询有限公司等机构；尤其感谢江苏宜居工程质量检测有限公司赵军总裁和上海润居工程检测咨询有限公司杨志才总经理二位，他们是中国验房行业的真正创始者和实践先行者，也是行业热爱者、坚守者、布道者，二位在繁重的工程管理与企业管理的同时，承担了主编一职，参与了策划、编写全程，积极联系、协调同行，还担任主讲教师参加到行业培训第一线，为丛书的出版和行业人才培养倾注了大量心血；特别感谢中国建筑工业出版社房地产与管理图书中心主任封毅编审的大力支持，没有她的支持与帮助，出版这套丛书是难以想象的。最后，还要衷心感谢为丛书审稿的各位领导、专家和行业同仁，丛书的出版凝结了全行业的力量和奉献！

本套丛书在编写过程中，还参考了大量的文献资料，其中有许多资料几经转载及在网络上的大量传播，已很难追溯原创者，也有许多与行业相关技术标准紧紧联系，很难分清其专有知识产权属性。在此，我们由衷感谢所有为中国验房行业奉献的机构与人士，正是汇聚了大家的知识，这套教材才实现了取之于行业、用之于行业的初衷，也真正成为中国验房行业的集体成果。“开放获取”趋势正在成为全球数字化知识迅速增长、网络无处不在背景下的时代潮流。当本丛书付梓出版这一刻，就对所有读者实现开放获取了。对本丛书知识富有贡献而未能在丛书中予以体现的机构或人士，请与我们联系。同时，欢迎广大同行们对丛书的错漏不足之处批评指正，以便我们及时修订完善，使其内容更加实用，更好地为行业服务！

奔梦路上，不畏艰难。让我们共同为住宅工程质量不断提升、人类可持续的宜居环境不断改善的梦想而努力奋斗，一起携手共同推动中国验房行业快速、健康和可持续发展！

王宏新

2017年9月于北京师范大学

目录◆◆◆

Contents

第一部分 验房常用法律法规

1. 住宅工程初装饰竣工验收办法	1
2. 住宅室内装饰装修管理办法	2
3. 城市住宅小区竣工综合验收管理办法	7
4. 关于商品房验收的相关法律规定	9
5. 2015 版《商品房买卖合同示范文本》	10

第二部分 验房常用标准规范

1. 《住宅建筑规范》GB 50368-2005	37
1 总则 (略)	37
2 术语 (略)	37
3 基本规定	37
4 外部环境	38
5 建筑	40
6 结构	41
7 室内环境	43
8 设备	44
9 防火与疏散	46
10 节能	49
11 使用与维护	52
2. 《住宅设计规范》GB 50096-2011	53
1 总则 (略)	53
2 术语 (略)	53
3 基本规定	53
4 技术经济指标计算	53
5 套内空间	54
6 共用部分	57
7 室内环境	61

8 建筑设备.....	62
3. 《民用建筑设计通则》GB 50352-2005	67
1 总则 (略).....	67
2 术语 (略).....	67
3 基本规定.....	67
4 城市规划对建筑的限定.....	69
5 场地设计.....	71
6 建筑物设计.....	74
7 室内环境.....	83
8 建筑设备.....	88
4. 《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013.....	92
1 总则 (略).....	92
2 术语 (略).....	92
3 计算建筑面积的规定.....	92
5. 《房产测量规范第 1 单元：房产测量规定》GB/T 17986.1-2000	94
1 ~ 7 (略).....	94
8 房产面积测算.....	94
9 变更测量.....	97
10 成果资料的检查与验收.....	98
6. 《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300-2013.....	100
1 总则 (略).....	100
2 术语 (略).....	100
3 基本规定.....	100
4 建筑工程质量验收的划分.....	101
5 建筑工程质量验收.....	102
6 建筑工程质量验收的程序和组织.....	103
7. 《混凝土结构工程施工质量验收规范》GB 50204-2015.....	103
1 总则 (略).....	103
2 术语 (略).....	103
3 基本规定.....	103
4 模板分项工程.....	104
5 钢筋分项工程.....	107
6 预应力分项工程.....	113
7 混凝土分项工程.....	117

8 现浇结构分项工程.....	120
9 装配式结构分项工程.....	123
10 混凝土结构子分部工程.....	127
8. 《砌体结构工程施工质量验收规范》GB 50203-2011.....	129
1 总则（略）.....	129
2 术语（略）.....	129
3 基本规定.....	129
4 砌筑砂浆.....	131
5 砖砌体工程.....	134
6 混凝土小型空心砌块砌体工程.....	136
7 石砌体工程.....	138
8 配筋砌体工程.....	140
9 填充墙砌体工程.....	141
10 冬期施工.....	144
11 子分部工程验收.....	145
9. 《建筑装饰装修工程质量验收规范》GB 50210-2001.....	145
1 总则（略）.....	145
2 术语（略）.....	145
3 基本规定.....	146
4 抹灰工程.....	147
5 门窗工程.....	151
6 吊顶工程.....	160
7 轻质隔墙工程.....	163
8 饰面板（砖）工程.....	167
9 幕墙工程.....	170
10 涂饰工程.....	179
11 裱糊与软包工程.....	182
12 细部工程.....	185
13 分部工程质量验收.....	189
10. 《地下防水工程质量验收规范》GB 50208-2011.....	190
1 总则（略）.....	190
2 术语（略）.....	190
3 基本规定（略）.....	190
4 地下建筑防水工程.....	190
5 细部构造防水工程.....	199

11. 《住宅室内防水工程技术规范》 JGJ 298-2013.....	205
1 总则 (略).....	205
2 术语 (略).....	205
3 基本规定.....	205
4 防水材料.....	206
5 防水设计.....	214
6 防水施工.....	218
7 质量验收.....	220
12. 《建筑电气工程施工质量验收规范》 GB 50303-2015.....	223
1 总则 (略).....	223
2 术语 (略).....	223
3 基本规定.....	223
4 ~ 17 (略).....	232
18 普通灯具安装.....	232
19 专用灯具安装.....	235
20 开关、插座、风扇安装.....	238
21 建筑物照明通电试运行.....	240
22 ~ 24 (略).....	240
25 建筑物等电位联结.....	240
13. 《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》 GB 50242-2002.....	241
1 总则 (略).....	241
2 术语 (略).....	241
3 基本规定.....	241
4 室内给水系统安装.....	244
5 室内排水系统安装.....	248
6 室内热水供应系统安装.....	252
7 卫生器具安装.....	254
8 室内采暖系统安装.....	258
14. 《民用建筑工程室内环境污染控制规范》 GB 50325-2010	263
1 总则 (略).....	263
2 术语 (略).....	263
3 材料.....	263
4 工程勘察设计.....	266
5 工程施工.....	267
6 验收.....	268

15. 《住宅装饰装修工程施工规范》GB 50327-2001.....	271
1 总则（略）.....	271
2 术语（略）.....	271
3 基本规定.....	271
4 防火安全.....	272
5 室内环境污染控制.....	273
6 防水工程.....	274
7 抹灰工程.....	275
8 吊顶工程.....	275
9 轻质隔墙工程.....	277
10 门窗工程.....	279
11 细部工程.....	281
12 墙面铺装工程.....	283
13 涂饰工程.....	285
14 地面铺装工程.....	286
15 卫生器具及管道安装工程.....	287
16 电气安装工程.....	288
16. 《综合布线系统工程验收规范》GB 50312-2016.....	289
1 总则（略）.....	289
2 缩略语（略）.....	289
3 环境检查.....	289
4 器材及测试仪表工具检查.....	290
5 设备安装检验.....	292
6 缆线的敷设和保护方式检验.....	292
7 缆线终接.....	296
8 工程电气测试.....	298
9 管理系统验收.....	300
10 工程验收.....	301
17. 《建筑内部装修防火施工及验收规范》GB 50354-2005.....	302
1 总则（略）.....	302
2 基本规定.....	302
3 纺织织物子分部装修工程.....	303
4 木质材料子分部装修工程.....	304
5 高分子合成材料子分部装修工程.....	305
6 复合材料子分部装修工程.....	306
7 其他材料子分部装修工程.....	306

8 工程质量验收.....	307
18.《建筑节能工程施工质量验收规范》GB 50411-2007.....	308
1 总则 (略).....	308
2 术语 (略).....	308
3 基本规定.....	308
4 墙体节能工程.....	310
5 幕墙节能工程.....	314
6 门窗节能工程.....	316
7 屋面节能工程.....	318
8 地面节能工程.....	319
9 采暖节能工程.....	321
10 通风与空调节能工程.....	323
11 空调与采暖系统冷热源及管网节能工程.....	327
12 配电与照明节能工程.....	329
13 监测与控制节能工程.....	332
14 建筑节能工程现场检验.....	335
15 建筑节能分部工程质量验收.....	337
19.《智能建筑设计标准》GB 50314-2015.....	338
1 总则 (略).....	338
2 术语 (略).....	338
3 工程架构 (略).....	338
4 设计要素.....	338
5 住宅建筑.....	347
6 办公建筑.....	349
7 旅馆建筑.....	353
8 文化建筑.....	355
9 博物馆建筑.....	360
10 观演建筑.....	362
11 会展建筑.....	368
12 教育建筑.....	370
13 金融建筑.....	376
14 交通建筑.....	378
15 医疗建筑.....	387
16 体育建筑.....	391
17 商店建筑.....	394
18 通用工业建筑.....	395

20. 《防火门》 GB 12955-2008 398

1 范围 (略)..... 398

2 规范性引用文件 (略)..... 398

3 术语和定义 (略)..... 398

4 分类、代号与标记 (略)..... 398

5 要求..... 398

6 试验方法..... 402

7 检验规则..... 412

8 标志、包装、运输和贮存..... 414

21. 《防盗安全门通用技术条件》 GB 17565-2007 415

1 范围..... 415

2 规范性引用文件..... 415

3 术语和定义..... 415

4 分类、代号和标记..... 416

5 技术要求..... 417

6 试验方法..... 420

7 检验规则..... 425

8 标志..... 426

第一部分 验房常用法律法规

1. 住宅工程初装饰竣工验收办法

住宅工程初装饰竣工验收办法

(1994年6月16日建监字第392号)

一、为了适应人民生活水平日益提高的需要，便于居民进行家庭装饰，减少浪费，确保住宅工程质量，制订本办法。

二、凡新建的住宅工程，均可按本办法实行初装饰竣工验收评定。对单位自建和急需用的住宅工程，可由建设单位酌定。

三、本办法所称初装饰，是指住宅工程户门以内的部分项目，在施工阶段只完成初步装饰。房屋竣工验收交付使用后，房屋进行再装饰，按城市房屋装饰管理有关规定执行。

四、住宅工程初装饰的项口、做法和技术质量要求（含留给面层装饰的余量及面层装饰的要求），应在设计文件中予以明确，出建设（开发）单位与施工单位通过施工合同确定和实施。

五、住宅工程初装饰的部位和项目：

1. 户门以内的墙面、顶棚的初装饰。
2. 户门以内的楼地面的初装饰，可只完成地面基层（找平层），不做面层。
3. 各种管线设备安装到位，并按规定进行试水、试压和照明线路的绝缘、接地试验。导线截面应满足设计要求。经建设（开发）单位竣工验收后，灯具、水龙头、给水器具、卫生设备等可按合同进行再安装。
4. 户内门窗等油漆工程的防腐底漆应完成，面层可进行再装饰。
5. 厨房、厕浴间的墙、地面的防水措施，应按设计要求一次到位，卫生洁具在设计指定范围内可进行再安装。如有特殊要求，应事先采取措施。
6. 大空间的内部隔断（非承重墙）、壁柜、吊柜等，根据设计说明，可进行再安装。
7. 其他项目，可按合同执行。

六、住宅工程初装饰，应符合以下原则：

1. 初装饰只限在户门以内。全部外檐、公用工程和公用的设备应按设计文件要求全部完成。

2. 初装饰项目，必须依据工程设计文件和技术规范、标准施工，不得随意打洞，更不允许取消隔墙等。不准影响结构安全、使用功能和节能效果。凡属设计文件未说明的项目，如要进行初装饰的，施工单位应与建设单位协商同意，并取得工程设计单位的设计变更手续，方可实施。

3. 涉及与家庭装饰相关的内部隔断、地面、墙面、门口、门窗等初装饰项目，工程设计和施工单位应注意调整标高、尺寸余量。

4. 凡涉及家庭装饰易损坏防水层或易改变电气、燃气线路及影响使用安全的项目，在施工阶段要一次施工到位。如施工单位按设计图纸施工，并经竣工验收达到规定标准的，在再次装饰过程中，由于措施不当，而造成损坏防水层，改变电气、燃气线路及影响使用安全等质量问题的，原施工单位不再负责。

七、质量标准和检查验收及竣工质量核定、验收时，有什么项目验收什么项目。分项工程不全的，仍按一个分项工程对待。其质量标准按国家《建筑安装工程质量检验评定标准》及有关规定执行。由于初装饰是二次装饰的基础，其标高、坡度、平整度、棱角等质量要求不能降低，观感质量评定的基准分不变，仍按原标准执行。

八、实行初装饰的住宅，开发（建设）单位应积极创造条件，努力做到预销售或预分配，提前征求住户对装饰的要求，然后由物业管理机构，按住户的意见统一进行再装饰。

九、再装饰的工程完成后，均应按国家和当地规定标准，由有关部门组织验收。验收不合格的不得报竣工或交付使用。

十、家庭装饰委托的施工队伍，必须是经当地建设行政主管部门核发装饰施工资质证书的。不准委托无证单位承揽家庭装饰业务。

十一、凡实行初装饰的工程，因实行初装饰发生的预算差额部分，由建设（开发）单位统一划给物业管理机构，然后，由物业管理机构再按相应的面积比例补偿给住户。

十二、本办法由建设部建设监理司负责解释。

十三、本办法自颁布之日起施行。

2. 住宅室内装饰装修管理办法

住宅室内装饰装修管理办法

中华人民共和国建设部令（第 110 号）

第一章 总 则

第一条 为加强住宅室内装饰装修管理，保证装饰装修工程质量和安全，维护公共安全和公众利益，根据有关法律、法规，制定本办法。

第二条 在城市从事住宅室内装饰装修活动，实施对住宅室内装饰装修活动的监督管理，应当遵守本办法。

本办法所称住宅室内装饰装修，是指住宅竣工验收合格后，业主或者住宅使用人（以下简称装修人）