

江苏省工程建设标准 **DGJ**

J 11638—2010

DGJ32/J 103—2010

住宅工程质量分户验收规程

Acceptance specification for unit quality of
housing engineering



统一书号：155345·307

定 价： 25.00 元

2010-05-14 发布

2010-07-01 实施

江苏省住房和城乡建设厅 审定 发布

姜洪
Jingong

江苏省工程建设标准

住宅工程质量分户验收规程

Acceptance specification for unit quality of housing engineering

DGJ32/J 103—2010

主编单位：江苏省建设工程质量监督总站

批准部门：江苏省住房和城乡建设厅

施行日期：2010年7月1日

凤凰出版传媒集团
江苏科学技术出版社

2010 南京

查
卷

pingong

江苏省工程建设标准
住宅工程质量分户验收规程
Acceptance specification for unit quality of housing engineering
DGJ32/J 103—2010

主 编 江苏省建设工程质量监督总站
责任编辑 刘屹立 宋 平

出版发行 江苏科学技术出版社（南京市湖南路1号A楼，邮编：210009）
集团地址 凤凰出版传媒集团（南京市湖南路1号A楼，邮编：210009）
印 刷 江苏省科学技术情报研究所印刷厂

开 本 850mm×1168mm 1/32
印 张 2.125
字 数 45000
版 次 2010年7月第2版
印 次 2010年7月第1次印刷

统一书号 155345·307
定 价 25.00元

图书如有印装质量问题，可随时寄印刷厂调换。

江苏省住房和城乡建设厅

公 告

第86号

关于发布江苏省工程建设标准《住宅工程质量分户验收规程》的公告

现批准《住宅工程质量分户验收规程》为江苏省工程建设标准，编号为DGJ32/J 103—2010，自2010年7月1日起实施。其中，第7.2.1、8.0.4、11.0.6条为强制性条文，必须严格执行。

该规程由江苏省工程建设标准站组织出版、发行。

江苏省住房和城乡建设厅
二〇一〇年五月十四日

Jingyong

前 言

为全面强化住宅工程质量管理，规范住宅工程质量分户验收工作，提高住宅工程质量整体水平，根据江苏省住房和城乡建设厅《关于印发〈2010年度江苏省工程建设标准和标准设计编制、修订计划（第一批）〉的通知》（苏建科〔2010〕198号），江苏省建设工程质量监督总站组织编制了本规程。

2007年，《江苏省住宅工程质量分户验收规则》在全省实施。编制组全面总结了三年来的实践经验，充分调查研究，广泛征求意见，遵循科学性、实用性和可操作性的原则，编制了本规程。

本规程共分15章，分别为：1 总则；2 术语；3 基本规定；4 室内地面；5 室内墙面、顶棚抹灰工程；6 空间尺寸；7 门窗、护栏和扶手、玻璃安装、橱柜工程；8 防水工程；9 给排水工程；10 室内采暖系统；11 电气工程；12 智能建筑；13 通风与空调工程；14 其他；15 分户验收的组织及程序；附录A～附录D。

本规程黑体字标志的第7.2.1、8.0.4、11.0.6条为强制性条文，必须严格执行。

本规程由江苏省住房和城乡建设厅负责管理和解释。在执行过程中如有修改的建议和意见，请反馈至江苏省建设工程质量监督总站（地址：南京市草场门大街88号江苏建设大厦27层；邮政编码：210036）。

本规程主编单位、参编单位、主要起草人和审查人员：

主 编 单 位：江苏省建设工程质量监督总站

参 编 单 位：南京市建筑安装工程质量监督站

徐州市土木建筑工程质量监督站

常州市建设工程质量监督站
 常州市新北区建设工程质量监督站
 苏州市建设工程质量监督站
 南通市建设工程质量监督站
 连云港市建设工程质量监督站
 淮安市建设工程质量监督站
 盐城市建设工程质量监督站
 泰州市建设工程质量监督站

主要起草人：蔡杰 金孝权 唐祖萍 许庆华 高乔明
 沈中标 姚启玉 王敬东 金同权 夏海峰
 顾春龙 沈北安 丁志成 成向权 刘智璋
 徐秋林 金蔚东 冯成 唐国才 史宁
 蒋礼兵 洪延源 杜观超 李勇智 卜青青
 林浩

审查人员：陆金方 陈贵 刘绍俊 盛兴泉 顾海华

目次

1	总则	1
2	术语	2
3	基本规定	3
4	室内地面	5
4.1	普通水泥楼地面（混凝土、水泥砂浆楼地面）	5
4.2	板块楼地面面层	5
4.3	木、竹楼地面面层	6
4.4	室内楼梯	6
5	室内墙面、顶棚抹灰工程	7
5.1	室内墙面	7
5.2	室内顶棚抹灰	8
6	空间尺寸	10
7	门窗、护栏和扶手、玻璃安装、橱柜工程	11
7.1	门窗工程	11
7.2	护栏和扶手工程	12
7.3	玻璃安装工程	12
7.4	橱柜工程	13
8	防水工程	14
9	给排水工程	16
9.1	给水管道安装工程	16
9.2	排水管道安装工程	16
9.3	卫生器具安装工程	17
10	室内采暖系统	19
11	电气工程	20
12	智能建筑	22

13 通风与空调工程	24
14 其他	25
15 分户验收的组织及程序	26
附录 A 住宅工程质量分户验收记录表	28
附录 B 住宅工程质量分户验收汇总表	33
附录 C 住宅工程质量分户验收合格证	34
附录 D 外窗(墙)淋水试验方法	35
本规程用词说明	36
条文说明	37

1 总 则

1.0.1 为加强住宅工程质量管理,保证住宅工程使用功能和观感质量,维护住户的合法权益,制定本规程。

1.0.2 本规程适用于江苏省行政区域内新建、改建、扩建住宅工程和商住楼工程中住宅部分的质量分户验收及其监督管理。

1.0.3 住宅工程质量分户验收及监督管理工作,除执行本规程的规定外,尚应符合国家、行业和江苏省现行标准规范的规定。

2 术语

2.0.1 住宅工程质量分户验收 acceptance for unit quality of housing engineering

住宅工程竣工验收前，建设单位组织施工单位、监理单位对住宅工程的每一户及其公共部位，主要涉及使用功能和观感质量进行的专门验收。

2.0.2 推算值 presumed value

根据设计文件，由建筑设计层高、轴线等尺寸减去结构构件和装修层等尺寸计算得出的数值。

2.0.3 偏差 deviation

实测值与推算值之差。

2.0.4 极差 extreme error

同一自然间内实测值中最大值与最小值之差。

2.0.5 分户验收检查单元 check unit of house to house acceptance

分户验收过程中划分的最小检查单位。

2.0.6 空间尺寸 space size

住宅工程户内自然间内部净空尺寸，主要包括净开间、净进深和净高度尺寸。

2.0.7 积水 siltation of water

自然排水后残留水最深超过 5 mm 的水体。

3 基本规定

3.0.1 分户验收应具备下列条件：

- 1 工程已完成设计和合同约定的工作量。
- 2 所含分部（子分部）工程的质量均验收合格。
- 3 工程质量控制资料完整。
- 4 主要功能项目的抽查结果均符合要求。
- 5 有关安全和功能的检测资料应完整。

3.0.2 分户验收前应做好下列准备工作：

- 1 建设单位负责成立分户验收小组，组织制定分户验收方案，进行技术交底。
- 2 配备好分户验收所需的检测仪器和工具，并经计量检定合格。

3 做好屋面、厕浴间、外窗等有防水要求部位的蓄水（淋水）试验的准备工作。

4 在室内标识好暗埋的各类管线走向区域和空间尺寸测量的控制点、线；配电控制箱内电气回路标识清楚，并且暗埋的各类管线走向应附图纸。

5 确定检查单元。

6 建筑物外墙的显著部位镶嵌工程铭牌。

3.0.3 分户验收人员应具备下列条件：

1 建设单位参加验收人员应为项目负责人、工程建设专业技术人员。

2 施工单位参加验收人员应为项目经理、质量检查员、施工员。

3 监理单位参加验收人员应为总监理工程师、相关专业的监理工程师、监理员。

3.0.4 分户验收应符合下列规定:

- 1 检查项目应符合本规程的规定。
- 2 每一检查单元计量检查的项目中有90%及以上检查点在允许偏差范围内,最大偏差应在允许偏差的1.2倍以内。
- 3 分户验收记录完整。

3.0.5 分户验收时应形成下列资料:

- 1 分户验收过程中应按本规程附录A填写《住宅工程质量分户验收记录表》。
- 2 分户验收结束后应按本规程附录B填写《住宅工程质量分户验收汇总表》。

分户验收资料应单独整理、组卷,随施工技术资料一并归档。

3.0.6 住宅工程质量分户验收不符合要求时,应按下列规定进行处理:

- 1 施工单位制订处理方案报建设单位审核后,对不符合要求的部位进行返修或返工。
- 2 处理完成后,应对返修或返工部位重新组织验收,直至全部符合要求。
- 3 当返修或返工确有困难而造成质量缺陷时,在不影响工程结构安全和使用功能的情况下,建设单位应根据《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300—2001第5.0.6条的规定进行处理,并将处理结果存入分户验收资料。

4 室内地面

4.1 普通水泥楼地面(混凝土、水泥砂浆楼地面)

4.1.1 面层与基层应结合牢固,无空鼓缺陷。

检查方法:用小锤轻击,沿自然间进深和开间两个方向,间隔400~500mm均匀布点,逐点敲击。

检查数量:对所有布点全数检查。

注:自然间内,面积不大于400cm²的空鼓少于2处,可不作为空鼓缺陷。

4.1.2 水泥楼地面工程面层应平整,不应有裂缝、脱皮、起砂等缺陷,阴阳角应方正顺直。

检查方法:俯视地坪观察检查。

检查数量:逐间检查。

4.2 板块楼地面面层

4.2.1 板块面层与基层上下层应结合牢固,无空鼓缺陷。

检查方法:用小锤轻击检查。

检查数量:对每一自然间板块地面按梅花形布点进行敲击,板块阳角处应全数检查。

注:自然间内存在局部空鼓单块板块(面积不大于该板材面积的20%),且数量不超过板块总数的5%,可不作为空鼓缺陷。

4.2.2 板块面层表面应洁净、平整,无明显色差,接缝均匀、顺直,板块无裂缝、掉角、缺棱等缺陷。

检查方法:俯视地坪检查板块面层观感质量缺陷。

检查数量:全数检查。

4.3 木、竹楼地面面层

4.3.1 木、竹面层铺设应牢固，粘结无空鼓，脚踩无响声。

检查方法：观察、脚踩或用小锤轻击检查。

检查数量：对每一自然间木、竹地面按梅花形布点进行
检查。

4.3.2 木、竹面层表面应洁净、平整，无明显色差，接缝严密、
均匀，面层无损伤、划痕等缺陷。

检查方法：检查木、竹面层观感质量缺陷，俯视面层观察
检查。

检查数量：全数检查。

注：同一自然间每处轻微划痕最长不超过 100 mm，所有划痕累计长度
不超过 300 mm。

4.4 室内楼梯

4.4.1 室内楼梯踏步的宽度、高度应符合设计要求，相邻踏步
高差、踏步两端宽度差不应大于 10 mm。

检查方法：尺量检查。

检查数量：全数检查。

4.4.2 室内楼梯面层的质量按材质不同分别对应本章的质量验
收要求进行验收。

5 室内墙面、顶棚抹灰工程

5.1 室内墙面

5.1.1 墙面抹灰层与基层之间及各抹灰层之间必须粘结牢固，
不应有脱层、空鼓等缺陷。

检查方法：空鼓用小锤在可击范围内轻击，间隔 400 ~ 500
mm 均匀布点，逐点敲击。

检查数量：全数检查

注：自然间内，面积不大于 400 cm² 的空鼓少于 2 处，可不作为空鼓、
缺陷。

5.1.2 墙面应平整，颜色基本均匀，立面垂直度、表面平整度
应符合《建筑装饰装修工程质量验收规范》GB 50210—2001 中
表 4.2.11 的相关要求，阴阳角应顺直。不应有爆灰、起砂和
裂缝。

检查方法：距墙面 0.8 ~ 1.0 m 处观察检查。

检查数量：全数检查。

5.1.3 墙面涂饰面层应粘结牢固，不得有漏涂、透底、起皮、
掉粉和反锈等缺陷。

检查方法：观察、手摸检查。

检查数量：全数检查。

5.1.4 墙面涂饰面层不应有爆灰、裂缝、起皮，同一墙面无明
显色差；表面无划痕、损伤、污染，阴阳角应顺直。

检查方法：距墙面 0.8 ~ 1.0 m 处观察检查。

检查数量：全数检查。

5.1.5 墙面裱糊面层应粘结牢固，不得有漏贴、补贴、脱层、
空鼓和翘边；软包的龙骨、衬板、边框应安装牢固，无翘曲，拼

缝应平直。

检查方法：观察、手摸检查。

检查数量：全数检查。

5.1.6 裱糊墙面应平整、色泽一致，相邻两幅面层不显拼缝，不离缝，花纹图案应自然吻合；同一块软包面料不应有接缝，四周应绷压严密。

检查方法：手摸，距墙面0.8~1.0 m处观察检查。

检查数量：全数检查。

5.1.7 墙面饰面板（砖）面层应结合牢固，无空鼓缺陷。

检查方法：用小锤轻击检查。

检查数量：每一自然间内间隔400~500 mm按梅花形布点进行敲击，板块阳角处应全数检查。

注：自然间内存在局部空鼓，单块板块（面积不大于该板材的20%），且数量不超过板材总数的5%，可不作为空鼓缺陷。

5.1.8 墙面饰面板（砖）面层表面应洁净、平整，无明显色差，接缝均匀，板块无裂缝、掉角、缺棱等缺陷。

检查方法：手摸，距墙面0.8~1.0 m处观察检查。

检查数量：全数检查。

5.2 室内顶棚抹灰

5.2.1 顶棚抹（批）灰层与基层之间及各抹（批）灰层之间必须粘结牢固，无空鼓。

检查方法：观察检查。当发现顶棚抹（批）灰有裂缝、起鼓等现象时，采用小锤轻击检查。

质量要求：全数检查。

5.2.2 顶棚抹（批）灰应光滑、洁净，面层无爆灰和裂缝，表面应平整。

检查方法：观察检查。

检查数量：全数检查。

5.2.3 室内顶棚涂饰面层的质量验收要求同本规程第5.1.3条、第5.1.4条。

5.2.4 室内顶棚裱糊面层的质量验收要求同本规程第5.1.5条、第5.1.6条。

6 空间尺寸

6.0.1 室内净开间、进深和净高的空间尺寸偏差和极差应符合表 6.0.1 的规定。

表 6.0.1 室内空间尺寸的允许偏差值和允许极差值

项目	允许偏差 (mm)	允许极差 (mm)	检查工具
净开间、进深	±15	20	激光测距仪, 辅以钢卷尺
净高度	-15	20	

注：经过装修，允许偏差值、允许极差值各减小 5 mm。

检查方法：

1 空间尺寸检查前应根据户型特点确定测量方案，并按设计要求和施工情况确定空间尺寸的推算值。

2 空间尺寸测量宜按下列程序进行：

- 1) 在分户验收记录所附的套型图上标明房间编号；
- 2) 每个房间分别测量净开间、进深尺寸不少于 2 处，测量部位宜在距墙角（纵横墙交界处）50 cm 处；每个房间测量净高尺寸不少于 5 处，测量部位宜为房间四角距纵横墙 50 cm 处及房间几何中心处；
- 3) 每户检查时应按本规程附录 A 进行记录，检查完毕，检查人员应现场签字。

3 特殊形状的自然间可单独制定测量方法。

检查数量：自然间全数检查。

锦北路 211 号水楼 108 室。
8 月 10 日以后验收。

7 门窗、护栏和扶手、玻璃安装、橱柜工程

7.1 门窗工程

7.1.1 门窗应开关灵活，关闭严密，无倒翘。
检查方法：观察、手扳检查；开启和关闭检查。
检查数量：全数检查。

7.1.2 门窗配件的规格、数量应符合设计要求，安装应牢固，位置应正确，功能应满足使用要求。配件应采用不锈钢、铜等材料，或有可靠的防锈措施。
检查方法：观察、手扳检查；开启和关闭检查。
检查数量：全数检查。

7.1.3 门窗扇的橡胶密封条或毛毡密封条应安装完好，不应脱槽。铝合金门窗的橡胶密封条应在转角处断开，并用密封胶在转角处固定。

检查方法：观察、手扳检查。

检查数量：全数检查。

7.1.4 有排水孔的门窗，其排水孔应畅通，排水孔位置、数量及窗台流水坡度、滴水线（槽）设置应满足设计要求。

检查方法：观察、手摸检查。

检查数量：全数检查。

7.1.5 分户门的种类、性能应符合设计要求；开启灵活，关闭严密，无倒翘，表面色泽均匀，无明显损伤和划痕。
检查方法：检查质保书及检测报告，观察、开启检查。
检查数量：全数检查。

7.1.6 内门种类应符合设计要求；内门开关灵活，关闭严密，无倒翘，表面无损伤、划痕。

检查方法：观察；开启检查。

检查数量：全数检查。

7.1.7 窗帘盒、门窗套种类及台面应符合设计要求；门窗套平整，线条顺直，接缝严密，色泽一致，门窗套及台面表面无划痕及损坏。

检查方法：观察；手摸检查。

检查数量：全数检查。

7.2 护栏和扶手工程

黑体字为强制性条文

7.2.1 护栏高度、栏杆间距、安装位置必须符合设计要求。护栏安装必须牢固。

检查方法：观察、尺量检查；手扳检查。

检查数量：全数检查。

7.3 玻璃安装工程

7.3.1 玻璃的品种、规格、尺寸、色彩、图案和涂膜朝向应符合设计和相应标准的要求。

检查方法：观察、尺量检查；检查玻璃标记。

检查数量：全数检查。

7.3.2 落地门窗、玻璃隔断的安全措施应符合下列要求：

1 落地门窗、玻璃隔断等易受人体或物体碰撞的玻璃，应加设护栏或在视线高度设置警示标志。

2 碰撞后可能发生高处人体或玻璃坠落的部位，必须设置可靠的护栏。

检查方法：观察检查。

检查数量：全数检查。

7.3.3 安装后的玻璃应牢固，不应有裂缝、损伤和松动。中空玻璃内外表面应洁净，玻璃中空层内不应有灰尘和水蒸气。

检查方法：尺量、观察检查。

检查数量：全数检查。

7.4 橱柜工程

7.4.1 橱柜安装位置、固定方法应符合设计要求，且安装必须牢固。配件齐全，开启方便。

检查方法：观察、手扳检查。

检查数量：全数检查。

7.4.2 橱柜表面平整、洁净、色泽一致，无裂缝、翘曲及损坏。橱柜裁口顺直，拼缝严密。

检查方法：观察检查。

检查数量：全数检查。

降为：4分

1. 高层钢筋、非格钢筋。(直径为椭圆形)
2. 墙体材料、管桩。
3. 建筑节能材料、防水材料、商品砼。
4. 钢筋保护层厚度、碳化深度(应 $\leq 2mm$ 以下)。

8 防水工程

8.0.1 工程竣工时，墙面不应有渗漏等缺陷。

检查方法：

1 进户目测观察检查，对户内外墙体发现有渗漏水、渗湿、印水及墙面开裂现象的部位做醒目标记，查明渗漏、开裂原因，并将检查情况做详细书面记录。

2 在按本规程第 8.0.2 条做外窗淋水后进户目测观察检查。

检查数量：全数检查。

8.0.2 外窗防水应符合下列要求：

1 建筑外墙金属窗、塑料窗水密性、气密性应由经备案的检测单位进行现场抽检合格。

2 门窗框与墙体之间采用密封胶密封。密封胶表面应光滑、顺直，无裂缝。

3 外窗及周边不应有渗漏。

检查方法：

1 检查建筑外墙金属窗、塑料窗的现场抽样检测报告。

2 淋水观察检查。每 3~4 层（有挑檐的每 1 层）设置一条横向人工淋水带，淋水时间不宜少于 1h。然后进户目测观察检查，对户内外门、窗有渗漏水、渗湿、印水现象的部位做醒目标记，查明渗漏原因，并将检查、处理情况做详细书面记录。人工淋水试验设备及方法参照本规程附录 D。

检查数量：

1 建筑外墙金属窗、塑料窗现场抽样数量按国家、行业和江苏省有关规定执行。

2 人工淋水全数检查。

8.0.3 厨卫间、开放式阳台等有防水要求的楼地面不得存在渗

漏和积水现象，排水畅通。

检查方法：蓄水、放水后检查。蓄水深度不小于 20 mm，蓄水时间不少于 24 h。

检查数量：全数检查。

8.0.4 厕浴间、厨房和有排水（或其他液体）要求的建筑地面面层与相连接各类面层的标高差应符合设计要求。

检查方法：目测和测量。

检查数量：全数检查。

8.0.5 屋面防水，顶层户内不应有渗漏痕迹。

检查方法：观察检查。

检查数量：逐户全数检查。

印水等部位的检查，防水等工程：检查、处理
防水、防腐、保温、环保、防水、排水、防雷
防水、防腐、保温、环保、防水、排水、防雷
电视、楼

9 给排水工程

9.1 给水管道安装工程

9.1.1 室内给水管道及配件安装质量要求:

1 管道位置、标高正确, 支架、吊架安装平稳牢固, 间距、接口连接应符合《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规程》GB 50242—2002 的要求, 严密无渗漏。

2 冷、热水管道上下平行安装时热水管应在冷水管上方; 垂直平行安装时热水管应在冷水管左侧。

3 阀门安装位置、方向正确, 启闭灵活。

4 安装在楼板内的套管, 其顶部应高出装饰地面 20 mm; 安装在卫生间及厨房内的套管, 其顶部应高出装饰地面 50 mm。穿过楼板的套管与管道之间缝隙宜用阻燃密实材料填实, 且端面应光滑。管道的接口不得设在套管内。

检查方法: 观察、尺量。

检查数量: 全数检查。

9.1.2 室内各用水点放水通畅, 水质清澈。

检查方法: 通水冲洗后观察检查卫生器具、阀门及给水管管道及接口部位。

检查数量: 全数检查。

可取样化验。
PPR管不得敷设在结构层内。
距热源(如散热器)不小于400mm。

9.2 排水管道安装工程

9.2.1 室内排水管道及配件安装应符合下列要求:

1 管材、管件规格、型号符合设计及有关标准的要求。

2 用于室内排水的水平管道与立管应采用 45°三通、45°四

通处装伸缩节安装" 通在楼板下则装在通下部. 如通在楼板上, 则安装在通上部.

通、90°斜三通、90°斜四通等配件连接。立管与排出管端部应采用两个 45°弯头连接。

3 排水塑料管必须按设计要求及位置设置伸缩节。

4 管道坡度必须符合设计及规范要求, 不应有倒坡或平坡现象。

5 生活污水管道上设置的检查口或清扫口应符合要求。

6 高层建筑中明设排水塑料管的, 应按设计要求设置阻火圈或防火套管。

7 排水通气管不得与风道或烟道连接, 且应符合下列规定:

1) 通气管应高出屋面 300 mm;

2) 在通气管出口 4 m 范围以内有门、窗时, 通气管应高出门、窗顶 600 mm 或引向无门、窗一侧;

3) 上人屋面通气管应高出屋面 2 m。

检查方法: 观察和尺量检查。

检查数量: 全数检查。

9.2.2 地漏应低于地面高度, 位置合理, 满足排水要求; 水封高度不小于 50 mm。

检查方法: 观察检查; 插入地漏尺量存水高度。

检查数量: 全数抽查。

9.2.3 排水管道系统通水应畅通, 管道及接口无渗漏。

检查方法: 通水后同时打开该户所有用水点, 对排水管道及接口部位进行通水检查。

检查数量: 全数抽查。

不应通水试验。

9.3 卫生器具安装工程

9.3.1 卫生器具安装应符合下列要求:

1 卫生器具安装尺寸、接管及坡度应符合设计及规范要求,

固定牢固，接口封闭严密；器具表面无污染，无损伤划痕；支架、托架等金属件防腐良好。

2 卫生器具给水配件应完好无损伤，接口严密，启闭灵活。

检查方法：观察、尺量检查。

检查数量：全数检查。

9.3.2 卫生器具满水后各连接件应不渗不漏，排水畅通。

检查方法：通水试验。

检查数量：全数检查。

10 室内采暖系统

(来线.) (水压10)
排气, 如排气)

10.0.1 管道及管配件安装应符合下列要求：

1 供回水水平干管宜采用热镀锌钢管，镀锌层破坏处应做防腐处理；保温层应完整无缺损，材质、厚度、平整度符合要求。

2 当散热器支管长度大于1.5 m时，应设管卡固定。

3 穿过墙壁和楼板的管道应设置金属或塑料套管。安装在楼板内的金属套管，其顶部宜高出装饰地面20 mm；安装在卫生间及厨房内的套管，其顶部应高出装饰地面50 mm，底部应与楼板底面相平。套管与管道之间应用柔性防水阻燃材料填实。

4 供、回水管道应有明显标识。

检查方法：观察、尺量检查。

检查数量：全数检查。

10.0.2 分、集水器应符合下列要求：

1 分、集水器材质宜为铜质，成型良好，规格、型号、公称压力值应符合设计及有关标准的要求。

2 安装位置、高度应符合设计要求。

3 固定牢靠，阀门及接头连接应严密，无渗漏。

检查方法：观察、尺量检查。

检查数量：全数检查。

10.0.3 散热器应符合下列要求：

1 散热器防腐及面漆附着良好，色泽均匀。

2 散热器背面与装饰后的内墙面安装距离宜为30 mm，支架、托架埋设牢固，安装位置正确。

检查方法：观察检查。

检查数量：全数检查。

11 电气工程

11.0.1 分户配电箱安装应符合下列要求:

1 插座回路应设置动作电流不大于 30 mA、动作时间不大于 0.1 s 的剩余电流保护装置, 剩余电流保护应做模拟动作试验。

2 回路功能标识齐全、准确。

3 导线分色应符合《建筑电气工程施工质量验收规范》GB 50303—2002 的要求, 配线整齐, 无绞接。导线不伤芯、不断股, 端子接线不多于 2 根。PE 干线直接与 PE 排连接, 零线和 PE 线经汇流排配出。

4 导线连接紧密。

检查方法:

1 用漏电测试仪测量插座回路保护动作参数。

2 通过开关通、断电试验检查回路功能标识。

3 观察检查导线分色、内部配线、接线。

检查数量: 全数检查。

11.0.2 开关、插座安装应符合下列要求:

1 开关安装位置距门框边 150 ~ 200 mm。

2 安装高度在 1.8 m 以下的电源插座应采用安全型插座; 卫生间电源插座、非封闭阳台插座应采用防溅型插座; 洗衣机、电热水器、空调电源插座应带开关。

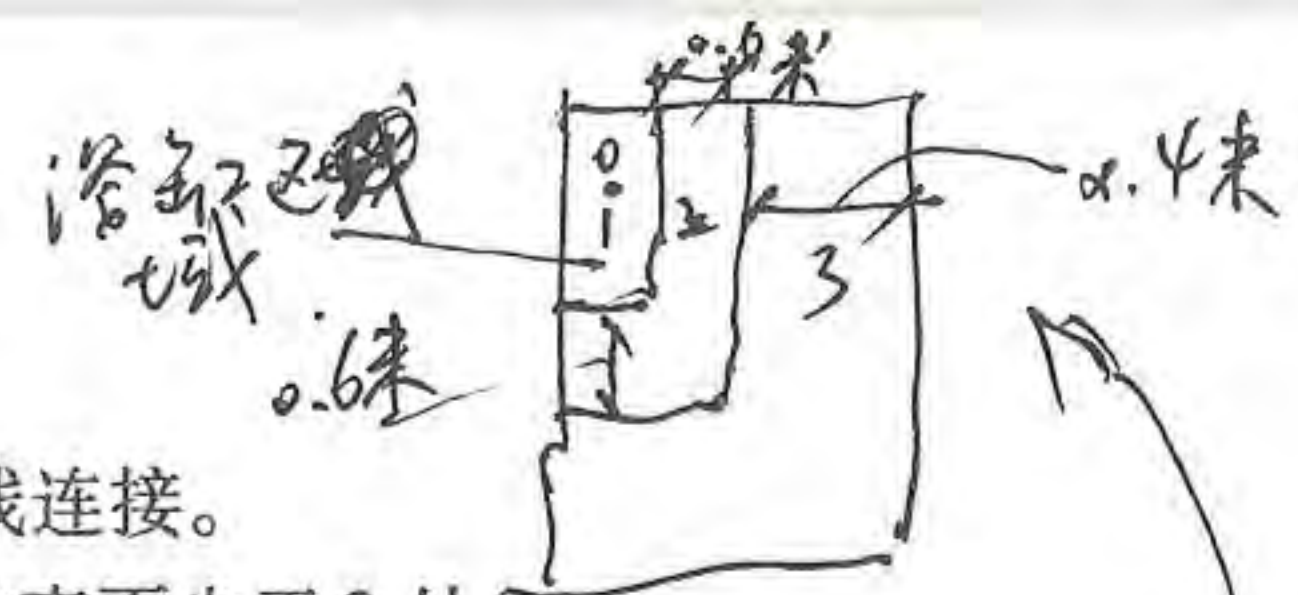
3 面板安装紧贴墙面, 面板四周无缝隙。

检查方法:

1 对照规范和设计图纸检查开关、插座型号。

2 核查插座安全门。

3 通电后用插座相位检测仪检查接线。



4 打开插座面板查看 PE 线连接。

检查数量: 打开插座面板抽查不少于 2 处。

11.0.3 单股导线连接应采用标准绕接、搪锡和绝缘处理; 或用质量合格的压线帽顺直插入, 填塞饱满, 压接牢固。

检查方法: 打开导线连接处检查。

检查数量: 每户抽查不少于 2 处, 并做已查标记。

11.0.4 设洗浴设备的卫生间应做等电位联结并联结卫生间范围内的建筑物钢筋和插座 PE 线; 端子排铜质材料厚度不应小于 4 mm。异种材料搭接面应有防止电化学腐蚀措施。(可以搪锡或

检查方法: 观察、尺量检查。

检查数量: 全数检查。

11.0.5 灯具安装应符合下列要求:

1 灯具及其配件齐全, 无机械损伤、变形、涂层剥落、灯罩破裂。

2 灯具距地面高度小于 2.4 m 时, 灯具的可接近裸露导体必须可靠接地 (PE) 或接零 (PEN)。

检查方法: 观察检查, 尺量检查。

检查数量: 全数检查。

11.0.6 插座接线应符合下列规定:

1 单相两孔插座, 面对插座的右孔或上孔与相线连接, 左孔或下孔与零线连接; 单相三孔插座, 面对插座的右孔与相线连接, 左孔与零线相接。

2 单相三孔、三相四孔及三相五孔插座的接地 (PE) 或接零 (PEN) 线接在上孔。插座的接地端子不与零线端子连接。同一场所的三相插座, 接线的相序一致。

3 接地 (PE) 或接零 (PEN) 线在插座间不串联连接。

检查方法: 检测仪检查; 打开插座面板查看相位接线方式。

检查数量: 每户至少检查 2 ~ 3 个回路。

注意: 灯具类别为 0 ~ II 级 (I 类), 0 类灯具, 其余灯具均有 PE 极。0 类灯具, 绝缘级别最低, 应设

12 智能建筑 (本讲)

12.0.1 多媒体箱安装应符合下列要求:

- 1 每套住宅应设置多媒体箱。
- 2 语音、数据、电视器件接口、进线(管)齐全。
- 3 弱电线缆符合设计要求。

检查方法:

- 1 观察检查。
- 2 核查弱电线缆、标记、型号。

检查数量:全数检查。

12.0.2 信息插座面板安装应符合下列要求:

- 1 在主卧室、起居室应设置网络通信、CATV终端,并符合设计要求。
- 2 线缆与信息插座面板连接可靠,与墙面贴合严密。

检查方法:观察检查;打开信息面板查看接线情况。

检查数量:全数检查,接线抽查不少于2处,并做好已查标记。

12.0.3 CATV、网络通信等传输导线应符合下列要求:

- 1 CATV、网络通信等传输导线应通长布置,中间不得有接头。
- 2 CATV、网络通信等传输导线信号畅通。
- 3 CATV、网络通信等传输导线与多媒体信息箱的接线正确、牢固。

检查方法:检查智能化系统功能检测报告;打开多媒体信息箱查看接线。

检查数量:全数检查。

12.0.4 安全防范系统安装应符合下列要求:

1 住宅内访客对讲系统安装位置正确,信号畅通,并与物业联动;门锁控制装置使用方便;按系统要求预留管线。

2 开启防盗门应灵活。

3 语音、视频信号应清晰。

检查方法:观察检查;模拟操作,试验不少于3次。

检查数量:全数检查。

12.0.5 报警、联动应及时、准确、无误。

检查方法:机房一人,户内一人,模拟报警3次观察检查。

检查数量:全数检查。

13 通风与空调工程

(明讲)

13.0.1 外墙空调洞节点处理应符合设计要求。

检查方法：观察检查。

检查数量：全数检查。

13.0.2 送风、制冷、制热功能应符合下列要求：

1 出风口风量应不低于设计排风量的85%。

2 房间温度与设计温度相差不大于2℃。

检查方法：检查检测报告。

检查数量：全数检查。

13.0.3 控制开关应无损伤损坏，功能键操作正常。

检查方法：观察检查。

检查数量：全数检查。

14 其他

14.0.1 地下室防水等级应符合设计要求，若设计无要求，应不低于2级。

检查方法：观察检查。

检查数量：全数检查。

14.0.2 地下室通道的净高不应小于2m（允许偏差-20mm）。

检查方法：用钢尺或激光测距仪量测。

检查数量：走道净高按10延长米检查1处，但不少于3处。

14.0.3 烟气道表面应无开裂；进气口应安装可拆卸式防火止回阀，并印制出厂合格标识。止回阀阀板摆动灵活，关闭位置准确。

检查方法：观察检查和用钢尺量测。

检查数量：全数检查。

14.0.4 厨房间及无外窗的卫生间应预留通风设施的位置及排风机的位置和电源。

检查方法：观察检查。

检查数量：全数检查。

14.0.5 信报箱安装设置应符合设计要求，安装牢固，配件齐全。

检查方法：观察检查。

检查数量：全数检查。

15 分户验收的组织及程序

15.0.1 住宅工程分户验收应由建设单位组织施工单位、监理单位组成验收小组，验收小组人员不应少于4人，其中安装人员不少于1人。验收人员应符合本规程第3.0.3条的要求。已选定物业公司的，物业公司宜参与住宅工程分户验收工作。

15.0.2 住宅工程质量分户验收应按以下程序及要求进行：

1 依照分户验收要求的验收内容、质量要求、检查数量合理分组，成立分户验收组，并依据本规程第3.0.2条的要求做好分户验收前的准备工作。

2 分户验收过程中，验收人员应按本规程附录A现场填写、签认《住宅工程质量分户验收记录表》。

3 单位工程分户验收后，应按本规程附录B填写《住宅工程质量分户验收汇总表》。

4 每户验收符合要求后，应按本规程附录C在户内醒目位置张贴《住宅工程质量分户验收合格证》。

5 验收小组应对不符合要求的部位当场标注并记录。施工单位应按本规程第3.0.6条进行处理。

15.0.3 住宅工程竣工验收前，建设单位应将包含验收的时间、地点及验收组名单的《单位工程竣工验收通知书》，连同《住宅工程质量分户验收汇总表》报送该工程的质量监督机构。

15.0.4 住宅工程竣工验收时，竣工验收组应通过现场抽查的方式复核分户验收记录，核查分户验收标记。工程质量监督机构对验收组复核工作予以监督，每单位工程抽查不宜少于2户。

住宅工程竣工验收复核发现验收条件不符合相关规定、分户验收记录内容不真实或存在影响主要使用功能的严重质量问题时，应终止验收，责令改正，符合要求后重新组织竣工验收。

15.0.5 住宅工程交付使用时，建设单位应按本规程附录C向住户提供《住宅工程质量分户验收合格证》。建设单位保存的《住宅工程质量分户验收记录表》供有关部门和住户查阅。

附录 A 住宅工程质量分户验收记录表

表 A.0.1 室内地面、室内楼梯、室内墙面、室内顶棚抹灰、门窗验收记录表

序号	单位工程名称		验收部位 (户号)	
	现场检查项目		质量要求	质量验收记录
1	室内地面	普通水泥楼地面	1 水泥楼地面面层粘结质量	第 4.1.1 条
			2 观感质量	第 4.1.2 条
		板块楼地面面层	1 板块楼地面面层与基层粘结质量	第 4.2.1 条
			2 观感质量	第 4.2.2 条
	木、竹楼地面面层	1 木、竹楼地面面层铺设	第 4.3.1 条	
		2 观感质量	第 4.3.2 条	
	2	室内楼梯	1 楼梯尺寸	第 4.4.1 条
			2 楼梯面层质量	第 4.4.2 条
3	室内墙面	1 室内墙面面层粘结质量	第 5.1.1 条	
		2 室内墙面观感质量	第 5.1.2 条	
		3 室内墙面涂饰面层粘结质量	第 5.1.3 条	
		4 室内墙面涂饰面层观感质量	第 5.1.4 条	
		5 室内墙面裱糊及软包面层粘结、安装质量	第 5.1.5 条	
		6 室内墙面裱糊及软包面层观感质量	第 5.1.6 条	
		7 室内墙面饰面板(砖)面层粘结质量	第 5.1.7 条	
		8 室内墙面饰面板(砖)面层观感质量	第 5.1.8 条	

续表 A.0.1

序号	现场检查项目	质量要求	质量验收记录
4	室内顶棚抹灰	1 室内顶棚粘结质量	第 5.2.1 条
		2 顶棚抹灰观感质量	第 5.2.2 条
		3 室内顶棚涂饰面层的质量	第 5.2.3 条
		4 室内顶棚裱糊面层的质量	第 5.2.4 条
5	门窗	1 门窗开启性能	第 7.1.1 条
		2 门窗配件	第 7.1.2 条
		3 门窗密封	第 7.1.3 条
		4 门窗的排水	第 7.1.4 条
		5 进户门质量	第 7.1.5 条
		6 户内门质量	第 7.1.6 条
		7 窗帘盒、门窗套及台面	第 7.1.7 条

表 A.0.2 室内空间尺寸、护栏和扶手、玻璃安装、橱柜工程、
防水工程验收记录表 (此表可调整)(增减)

序号	单位工程名称		验收部位 (户号)														
	房间编号	净高推算值 (mm)	长宽推算值 (mm)	实测值 (mm)										计算值 (mm)			
H		L ₁	L ₂	H ₁	H ₂	H ₃	H ₄	H ₅	L ₁₋₁	L ₁₋₂	L ₂₋₁	L ₂₋₂	最大偏差	极差	最大偏差	极差	
6																	
		<p>套型示意图贴图区, 标注房间编号</p>															
		现场检查项目		质量要求		质量验收记录											
7	护栏和扶手	护栏和扶手的造型、尺寸、高度、栏杆间距和安装位置		第7.2.1条													
8	玻璃安装	1 玻璃的品种、规格、尺寸、色彩、图案和涂膜朝向		第7.3.1条													
		2 落地门窗、玻璃隔断的安全措施		第7.3.2条													
		3 玻璃观感质量		第7.3.3条													
9	橱柜工程	1 橱柜安装		第7.4.1条													
		2 橱柜观感质量		第7.4.2条													
10	防水工程	外墙	外墙防水		第8.0.1条												
		外窗	外窗防水		第8.0.2条												
		防水地面	厨卫间、开放式阳台等地面防水效果		第8.0.3条												
			厕浴间、厨房和有排水(或其他液体)要求的建筑地面面层与相连接各类面层的标高差		第8.0.4条												
			屋面	屋面防水		第8.0.5条											

表 A.0.3 给排水工程、室内采暖系统、电气工程、智能建筑、
通风与空调工程验收记录表

序号	单位工程名称		验收部位 (户号)	
	现场检查项目		质量要求	质量验收记录
11	给排水工程	给水管道安装工程	1 给水管道及配件安装	第9.1.1条
			2 功能试验	第9.1.2条
	排水管道安装工程	1 室内排水管道及配件安装	第9.2.1条	
		2 地漏	第9.2.2条	
		3 排水管道系统功能试验	第9.2.3条	
	卫生器具安装	1 卫生器具安装	第9.3.1条	
2 卫生器具功能试验		第9.3.2条		
12	室内采暖系统	1 管道及管配件安装	第10.0.1条	
		2 分、集水器	第10.0.2条	
		3 散热器	第10.0.3条	
13	电气工程	1 分户配电箱安装	第11.0.1条	
		2 开关、插座安装	第11.0.2条	
		3 导线连接	第11.0.3条	
		4 等电位联结	第11.0.4条	
		5 灯具安装	第11.0.5条	
		6 插座接线连接	第11.0.6条	
14	智能建筑	1 多媒体箱安装	第12.0.1条	
		2 信息插座面板安装	第12.0.2条	
		3 CATV、网络通信等传输导线	第12.0.3条	
		4 安全防范系统安装	第12.0.4条	
		5 报警及联动	第12.0.5条	
15	通风与空调工程	1 空调洞留设	第13.0.1条	
		2 送风、制冷、制热功能	第13.0.2条	
		3 控制开关功能	第13.0.3条	

表 A.0.4 其他部位验收记录表

序号	单位工程名称		验收部位 (户号)	
	现场检查项目		质量要求	质量验收记录
16	其他	1 地下室防水	第 14.0.1 条	
		2 地下室通道	第 14.0.2 条	
		3 烟道	第 14.0.3 条	
		4 通风道	第 14.0.4 条	
		5 信报箱	第 14.0.5 条	
验收结果		共检查 项, 合格 项, 不合格 项		
		结论:		
建设单位		监理单位	施工单位	
验收人员:		验收人员:	验收人员:	
年 月 日		年 月 日	年 月 日	

附录 B 住宅工程质量分户验收汇总表

工程名称	结构及层数	面积	m ²
建设单位	监理单位	总户数	
施工单位	开工日期		
验收情况			
验收时间	根据《住宅工程质量分户验收规程》DGJ32/J 103—2010 的要求, 于 年 月 日— 年 月 日对本工程进行了分户验收		
验收户数	本工程共 户 共验收 户 验收合格 户 验收不合格 户, 已整改至合格 户 不符合《住宅工程质量分户验收规程》DGJ32/J 103—2010 部分条款要求, 但不影响结构安全和使用功能 户, 户号为:		
验收结论			
建设单位 项目负责人:	监理单位 总监理工程师:	施工单位项目经理: 质量检查员 (章):	
(公章)	(公章)	(公章)	
年 月 日	年 月 日	年 月 日	

附录 C 住宅工程质量分户验收合格证

工程名称				楼 单元 室
完工日期	年 月 日		设计使用年限	
该户已按《住宅工程质量分户验收规程》DGJ32/J 103—2010 的要求进行验收, 验收结论为				
合 格				
验收人员	建设单位		监理单位	
	施工单位		物业管理单位	
分户验收日期:				
年 月 日 (建设单位章)				
备注:				

注: 1 该合格证置于室内醒目位置, 并作为房屋交付时向住户提供的资料。
2 如存在不影响结构安全和使用功能又无法整改的缺陷, 应在备注栏中说明。

附录 D 外窗(墙)淋水试验方法

D.0.1 宜选择镀锌钢管或 PPR 管等具有较好刚度的材料制作引水和淋水管件, 引水管从外窗引出, 并做有效的固定, 以保证淋水管不变形 (每 2 m 设置不少于 1 个引水管或固定管)。如图 D.0.1 所示。

D.0.2 淋水管管径宜为 15~20 mm, 距窗(墙)表面距离宜为 100~150 mm, 喷水孔可用手枪钻等工具加工, 喷水孔成直线均匀分布, 喷水方向与水平方向角度宜为 30°左右, 孔径 4~5 mm, 孔间距 100~150 mm, 水量为自来水正常水压下最大量或采用增压泵增压取水, 确保在外窗(墙)表面形成水幕。

D.0.3 淋水 1 h 后拆除至下一个淋水层, 并观察记录该淋水带范围内外窗(墙)及周边的渗漏情况。



图 D.0.1 外窗(墙)淋水试验示意图

本规程用词说明

1 为了便于在执行本规程条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1) 表示很严格，非这样做不可的用词：

正面词采用“必须”；

反面词采用“严禁”。

2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：

正面词采用“应”；

反面词采用“不应”或“不得”。

3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的用词：

正面词采用“宜”；

反面词采用“不宜”。

4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的用词：

正面词采用“可”；

反面词采用“不可”。

2 本规程中指明应按其他有关标准、规范执行的写法为“应按……执行（或采用）”或“应符合……规定（或要求）”。非必须按指定的标准、规范执行的写法为“可参照……”。

江苏省工程建设标准

住宅工程质量分户验收规程

DGJ32/J 103—2010

条文说明

目次

1 总则	41
2 术语	42
3 基本规定	43
4 室内地面	45
4.1 普通水泥楼地面（混凝土、水泥砂浆楼地面）	45
4.2 板块楼地面面层	45
4.4 室内楼梯	45
5 室内墙面、顶棚抹灰工程	46
5.1 室内墙面	46
5.2 室内顶棚抹灰	46
6 空间尺寸	47
7 门窗、护栏和扶手、玻璃安装、橱柜工程	49
7.1 门窗工程	49
7.2 护栏和扶手工程	49
7.3 玻璃安装工程	50
8 防水工程	51
9 给排水工程	53
9.2 排水管道安装工程	53
10 室内采暖系统	54
11 电气工程	55
12 智能建筑	57
14 其他	58
15 分户验收的组织及程序	59

1 总 则

1.0.1 本条是编制本规程的宗旨。实施住宅工程分户验收有利于提高住户对住宅工程质量满意度、促进和谐人居环境建设，因此，通过编制本规程，从验收内容、质量要求、检查方法、检查数量等方面强化和规范住宅工程质量的分户验收工作很有必要。

1.0.3 明确本规程质量控制及执行标准的范围，强调了本规程中规定的验收标准为住宅工程验收最低控制标准。

2 术 语

本节给出的7个术语主要是从本规程的角度赋予其含义,仅供参考。在编写时,参考了《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300、《住宅设计规范》GB 50096等有关资料。其中2.0.1条明确了分户验收实施的时间段及检查内容、检查重点。分户验收是在施工单位提交工程竣工报告后、单位工程竣工验收前一段时间内由分户验收小组完成的专项验收工作,在此之前的有关检查工作和结果可供分户验收参考。

3 基本规定

3.0.1 本条参照《建筑工程施工质量统一验收标准》GB 50300—2001第5.0.4条的规定,对住宅工程分户验收的条件进行了规定。结构安全等方面的验收情况,在工程施工过程中应进行验收和质量控制,不作为分户验收内容,但作为分户验收的前提条件。施工过程中出现的质量问题、事故应在施工过程中处理并验收完毕。

3.0.2 本条明确了分户验收前参验单位应做的一系列准备工作,这些工作是分户验收工作规范、有序进行的保障。

室内空间尺寸测量的控制点、线,指在室内每个房间地面距纵横墙体50cm处和室内中心点用十字交叉线标出净高测量点,按本规程附录A表A.0.2中“室内空间尺寸测量示意图”标明相关点的编号。对于无分隔墙的房间,应弹出墙体两侧边缘线作为测量基准线。

墙、地面标识方法的统一规定:将十字交叉线、 H 、 L 及0~9、冒号、小数点等制作成一号字体大小的塑料胎模,盖取红印泥后,在尺寸测量点位置分别标识测量点、测量点编号(高度为 H 、长度为 L)和相应的测量数据。如 $+H_3: 2.625$ 。

对公共部位按条文要求进行检查单元的划分,是为了明细检查内容,同时便于竣工验收时验收小组对分户验收情况的复核。

检查单元划分应符合下列要求:

- 1 室内每一户为一个检查单元。
- 2 每个单元每层进户处的楼(电)梯间及上下梯段、下休息平台(通道)为一个检查单元。
- 3 每个单元的每一面外墙为一个检查单元。
- 4 每个单元的屋面或其他屋面分别为一个检查单元。

5 地下室（地下车库的大空间等）的每个单元或每个分隔空间为一个检查单元。

设置工程铭牌主要是增强参建各方的责任意识。工程质量的优劣，交由业内人士、社会和历史去检验和评价。

3.0.3 本条对参加分户验收的建设、施工、监理单位人员资格提出了明确的要求。

3.0.4 本条明确了住宅工程质量分户验收的基本规定。分户验收主要考虑两个方面：一是检查项目，二是分户验收资料。每一个项目均应进行检查，其质量要求、检查方法、检查数量等应符合本规程的要求，它对控制分户质量起决定性的影响，从严要求是必须的。分户验收资料完整，是指按本规程第3.0.5条的要求填写相关表格，内容真实齐全，结论明确，手续完善，如实反映验收情况。

3.0.5 本条规定分户验收时应形成验收资料，资料不得后补，内容应真实齐全，同时对资料的整理、存档提出了要求。

3.0.6 本条明确了分户验收质量不符合要求时的处理方法。

当分户验收时发现影响使用功能的渗漏、裂缝等缺陷时，必须进行返修或返工，返修或返工部位重新组织验收，直至全部符合要求。有些项目如层高低于本规程的规定，又无法整改，为避免社会财富的损失，在不影响工程结构安全和使用功能的情况下，单位工程可按《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300—2001第5.0.6条的规定进行验收，是否影响结构安全和使用功能应由设计单位认可。工程验收之前已预售的住宅，建设单位应书面通知住户。竣工以后出售的住宅，建设单位应在售房时书面告知住户。让住户对住宅具有知情权，是维护住户合法权益的一种方式。

4 室内地面

4.1 普通水泥楼地面（混凝土、水泥砂浆楼地面）

4.1.1 本条明确了检查楼地面空鼓时，用小锤轻击检查的布点要求，沿房间两个方向每隔40~50cm均匀布点，一般情况下可覆盖房间的整个地坪，并可保证空鼓面积不大于400cm²。

4.1.2 水泥楼地面裂缝、脱皮、麻面、起砂等缺陷检查明确了俯视地坪观察检查，以目测发现有明显缺陷时，应进行处理。在分户验收中发现存在裂缝宽度较大时，应检查裂缝是否由结构层开裂所引起，当为面层裂缝时可进行局部表面处理，处理后要保证不再出现新的裂缝。裂缝宽度较大是一个定性的概念，一般控制在0.2mm。当现浇混凝土出现裂缝时，应分析原因，并由施工单位提出技术方案进行处理。

4.2 板块楼地面面层

4.2.1 规定对板块楼地面空鼓按梅花形布点进行敲击检查，检查数量约为板块数量的一半。阴阳角必须全数检查，对局部空鼓的板材，规定局部空鼓面积不应大于单块板块面积的20%，以便于实际操作。

4.4 室内楼梯

4.4.1 相邻踏步高差不应大于10mm，该项要求应考虑装修层的高度。

5 室内墙面、顶棚抹灰工程

5.1 室内墙面

本节明确了外观质量采用距墙面 0.8 ~ 1.0m 处观察方法检查。水泥砂浆找平层出现风裂或龟裂时,可不进行处理,而通过装修解决。

为了便于实际操作,规定对室内墙面空鼓情况的检查沿墙长和墙高两个方向进行均匀布点,敲击检查。因内墙门窗洞口较多,遇到门窗洞口时,可将布点布置于门窗洞口侧边。

5.2 室内顶棚抹灰

由于各种因素的影响,顶棚基体抹灰层脱落的质量事故时有发生,根据《住宅工程质量通病控制标准》DGJ32/J 16—2005 第 9.2.1 条的规定,室内顶棚宜采用免粉刷工艺,可直接用腻子找平。当采用顶棚砂浆抹灰时,需检查顶棚抹灰层是否空鼓。从日常检查工作来看,对顶棚抹灰工程进行敲击不易操作,而顶棚抹灰空鼓常伴有抹灰层起泡现象,故规定先观察检查,当发现有顶棚抹灰层起泡时,应进行敲击检查。

6 空间尺寸

6.0.1 本条规定了空间尺寸的验收内容主要是进行户内净空尺寸的测量及对测量数据进行计算。

为防止在单位工程竣工前抽测时发现空间尺寸超标部位较多或有较大偏差,造成大面积返修或返工现象,在主体结构验收前对空间尺寸亦应进行一次全面测量,对过大的偏差及时纠正,以体现过程控制的原则。

竣工验收前对空间尺寸的检查是交付给住户前的最后一道关,应认真测量。

空间尺寸的检查以户为单元与分户验收的要求一致。考虑到户内各自然间质量要求的等同性,为防止空间尺寸不合格部位漏检,故要求逐间检查。

由于室内空间尺寸与轴线位置、层高等是不同的概念,故在施工过程中检查轴线位置、层高等指标时,必须符合国家相应施工质量验收规范的规定。

允许偏差和允许极差的设定主要是考虑住户对空间尺寸偏差的关心程度和测量手段,其数值综合考虑轴线、标高及主体组合的影响。

对南京、盐城、徐州三市的住宅工程实测了近万个测点数据,经统计分析,确定本条的允许偏差。

过去使用钢卷尺测量不方便、耗时长、人为误差大,采用激光测距仪,既方便、快捷、准确,又可减轻劳动强度。钢卷尺可作为辅助工具,在不便使用激光测距仪时使用。

在使用激光测距仪前,激光测距仪应经校验合格。测量人员应掌握激光测距仪正确的使用方法,规范化操作,以确保空间尺寸测量数据的准确性。

对于少数特殊形状的房间和面积较小的厨卫间,可根据实际情况另行确定检查方法。

人工统计、计算测量数据较为烦琐,并可能出现差错,应使用江苏省建设工程质量监督总站研制的单位工程质量评价与资料系统软件,以提高计算的正确性。

受条件限制,卫生间、厨房内局部无法测量的部位除外。

7 门窗、护栏和扶手、玻璃安装、橱柜工程

7.1 门窗工程

7.1.2 配件包括除门窗启闭的销、扳手等,还包括金属门窗、塑钢门窗采用的限位块、缓冲器等。

7.1.3 铝合金门窗的橡胶密封条应在转角处断开,并用密封胶密封。若橡胶密封条在转角处不断开,易产生橡胶密封条位移。

7.1.5 目前,以普通铁门等冒充防盗门的现象较严重。若进户门设计为防盗门,分户验收中要核查进户门是否为防盗门;若进户门未设计为防盗门,在进户门洞口室外侧应留安装防盗门的位置,可方便住户随时安装防盗门。

设计文件为安全门,若需变更应作为重大变更,由施工图审查机构重新审核。

7.2 护栏和扶手工程

7.2.1 本条为强制性条文,摘自《建筑装饰装修工程质量验收规范》GB 50210—2001 强制性条文第 12.5.6 条。设计中相关要求如下:

1 护栏应以坚固、耐久的材料制作,并能承受荷载规范规定的水平荷载。

2 阳台、内廊、内天井、露台等临空处栏杆高度不应低于 1.05 m,中高层、高层建筑的栏杆高度不应低于 1.10 m。

3 栏杆应采用不易攀登的构造。当采用花式护栏或有水平杆件时,应设置防攀爬(设置金属密网或钢化玻璃肋)措施。

4 楼梯扶手高度不应低于 0.9 m,水平段长度大于 0.5 m

时,其扶手高度不应低于1.05 m。

5 栏杆垂直杆件的净距不应大于0.11 m。

6 外窗台低于0.9 m时,应有防护措施。

7 护栏玻璃应使用公称厚度不小于12 mm的钢化玻璃或钢化夹层玻璃。当护栏一侧距楼地面高度5 m及以上时,应使用钢化夹层玻璃。

7.3 玻璃安装工程

7.3.1 必须使用安全玻璃的门窗:无框玻璃门,且厚度不小于10 mm;有框玻璃面积大于 0.5 m^2 ;单块玻璃大于 1.5 m^2 ;沿街单块玻璃大于 1.0 m^2 ;7层及7层以上建筑物外开窗;玻璃底边离最终装饰面小于500 mm的落地窗。

8 防水工程

8.0.1 本条主要依据《中华人民共和国建筑法》第六十条。建筑施工企业应确保外墙防水质量,对工程竣工时发现的质量缺陷应及时修复。

人工淋水试验能较好地模拟自然降水,同时也是检验建筑外墙防水质量的有效方法。南京等市开展这项工作已取得了良好的效果。

分户验收时建筑脚手架往往已经拆除,若发现外墙面存在渗漏等质量缺陷,修补起来往往较困难。主要参建单位应重点做好施工过程中的质量控制,确保外墙防水质量。

在户内发现外墙体有渗漏水、渗湿、印水现象的部位应做醒目标记,查明渗漏原因,并将检查情况做书面记录,必须对渗水进行处理。

8.0.2 江苏省住宅工程中大多采用金属和塑料门窗,故本条主要对金属和塑料门窗的防渗要求及检查方法做出规定。其主要依据《建筑装饰装修工程质量验收规范》GB 50210—2001相关条款确定住宅外门窗的防渗分户验收标准。规定进行现场抽样检测主要是为了保证检测的真实性。

由于现场抽样检测是对窗质量的检测,渗水还与窗安装质量有关,所以同时规定采用淋水试验检查外窗的防水质量。

人工淋水试验应确保淋水管内的水压力和持续淋水时间符合要求。

8.0.3 厨卫间渗漏严重影响住户生活和其使用功能,且在工程竣工住户入住后处理难度较大。为了在验收时复核蓄水试验的真实性,本条规定所有有防水要求的楼地面应蓄水24 h,在竣工验收时进行随机抽查,以控制厨卫间渗漏的质量通病。

8.0.4 本条为强制性条文，摘自《建筑地面工程施工质量验收规范》GB 50209—2002 第 3.0.15 条。

9 给排水工程

9.2 排水管道安装工程

9.2.1 住宅工程排水塑料管道应每层设伸缩节，伸缩节应与固定支架配套设置，两个固定支架之间设一个伸缩节。当排水管道穿过楼板没有设套管而是管道与楼板间直接采用混凝土封堵固定时，管道洞封堵处就充当了一个固定支架，在两楼板之间只能设滑动支架，才不会影响伸缩节的正常动作。室内塑料雨水管道也应按室内生活污水排水管道要求设置伸缩节；支架、吊架安装间距按《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB 50242—2002 的要求检查；排水管道的坡度可用水平管测量。

9.2.3 室内排水管道在分户验收前应做灌水试验。

10 室内采暖系统

10.0.1 管道及管配件安装：由于采暖系统在一定的温度和压力下需要周期运行，材料的长期耐温、耐压性能是确保安全使用的首要条件，所以，管材、管件、阀门的材质、规格、型号、公称压力值应符合相关要求。

室内采暖管道一般采用镀锌钢管、塑料管材和铜管。保温材料的质量将直接影响保温的效果，其材质、厚度、接口形式应符合要求。

供、回水的坡度可以用目测观察，应无返坡现象。

管道暗装区域进行标记，可以方便维修，防止二次装修时被破坏。

10.0.2 分、集水器不应有裂缝、砂眼、冷隔、夹渣、凹凸不平、等缺陷。

11 电气工程

11.0.1 按照规范、设计图纸检查配电系统图，看是否有影响安全和使用功能的缺陷。

端子排的螺钉数量、机械强度应满足导线连接的要求。当配电箱内采用能同时断开相线和零线的保护断路器时，零线严禁经汇流排配出。

导线连接应紧密。当多股线与柱式接线端子连接时，须拧紧搪锡或采用端子；当多股线用闭口接线端子与螺钉型接线端子排连接时，不同截面导线采用接续端子后，方可压在同一端子下。

11.0.2 入户开关距门过远，操作不方便，影响使用功能。高度低于1.8 m的插座选用安全型插座是国家规范规定的，主要是防止儿童意外伤害。《家用和类似用途插头插座 第一部分：通用要求》GB 2099.1—1996 第10.5条规定用探针试插安全门，现场可以用钥匙、螺丝刀等单根异物检查安全门质量。

11.0.3 BV导线连接常见有两种做法，一是绕接搪锡后先用塑料带、后用黑胶布双层胶带绝缘处理；这种做法连接电阻小，避免锈蚀和松动，抗腐蚀和耐久性好，应优先使用；二是压线帽压接，顺直插入，填充塞满后压接牢固，绝缘护套应无破损。做法参见《江苏省建筑安装工程施工技术操作规程 第十四分册 电气工程》DGJ32/J 40—2006。

11.0.4 洗浴过程中，人体电阻下降。为防止出现电击事故，在卫生间范围内应将建筑物钢筋与插座PE线等金属联结，以减小接触电压对人体的伤害。

11.0.5 本条说明如下：

1 灯具的配件是否完善、灯具外形的观感质量是否符合要求，是灯具安全使用的重要措施。

2 为保证人身安全,人伸臂可能触及到的金属部件必须接地或接零可靠。

11.0.6 本条为强制性条文,摘自《建筑电气工程施工质量验收规范》GB 50303—2002 第 22.1.2 条。

12 智能建筑

12.0.1 本条依据《江苏省住宅设计标准》DGJ32/J 26—2006 中的弱电设计条款。多媒体箱是安装在室内实现语音、数据、多媒体、高质量音频等通信业务接入的配线箱,为将来多媒体业务提供了一个很好的基础。

12.0.2 信息插座面板设计数量应符合《江苏省住宅设计标准》DGJ32/J 26—2006 的要求,性能测试条件具备时应有测试方案和由法定检测单位进行检测。

12.0.3 CATV、网络通信是住宅中智能化使用最广泛的内容,其信号质量与用户使用方式关系密切,单凭现场检查难以判别和验收。在进行住宅工程质量分户验收时配备专门检测仪器和检测人员不现实,业主应在进行住宅工程质量分户验收前落实有检测资质的检测单位检测,并向验收人员提交合格的检测报告。

12.0.4 访客对讲系统是提高住宅安全防范能力的重要设施,本条依据《江苏省住宅设计标准》DGJ32/J 26—2006 第 10.1.8 条第 4 款。

14 其他

14.0.1 本条根据《地下防水工程质量验收规范》GB 50208—2002 第 3.0.1 条制定,适用于与住户相关联的(半)地下室、车库的分户验收,不适用于地下汽车库等大空间地下室的验收,地下室地面按照室内地面进行验收。

对防水等级为 1 级的地下室,不允许渗水,结构表面无湿渍。防水等级为 2 级的地下室,不允许漏水,结构表面可有少量湿渍,且单个湿渍的最大面积不大于 0.1 m^2 ,任意 100 m^2 防水面积(含顶板、墙面、地面)上的湿渍不超过 1 处。防水等级为 3 级的地下室,结构表面可有少量漏水点,不应有线流和漏泥砂,且单个湿渍面积不大于 0.3 m^2 ,单个漏水点的漏水量不大于 2.5 L/d ,任意 100 m^2 防水面积上的湿渍不超过 7 处。

另外,很多地下室因通风条件不好,而施工单位采取同地上结构相同的办法在地下室墙面批普通腻子、刷普通涂料,从而导致墙面霉变和涂料起皮、脱落等现象,故这里提出地下室墙面宜批防水腻子,并涂刷防水涂料。

14.0.2 地下室、辅助用房、走道等空间带有共同性,规定最低处不应小于 2.0 m 的净高是考虑到人体站立、通行必要的高度和一定的视距。但每户的小储藏室门可做适当放宽。

14.0.3、14.0.4 考虑烟气道、通风道的合理使用及防止住户安装空调时临时打洞,规定了相应做法并提出了验收的基本要求。其中,烟气道止回阀要求印制出厂合格标识(标识内容应包括:止回阀是否合格、参照的技术标准)。

15 分户验收的组织及程序

15.0.1 明确了住宅分户验收的组织者及参加验收的相关单位和人员,强调有关责任单位、责任人必须参加验收。对已选定物业公司的,物业公司派员参加有利于以后的物业管理和住宅维修。

15.0.2 本条提出了住宅工程质量分户验收的基本程序及要求。

1 分户验收前不做准备工作,到现场后将无法进行验收。

2 验收过程中应现场填写《住宅工程质量分户验收记录》,完善签字手续。验收合格后应将验收人员签名的分户验收合格证置于室内显著位置。这样做直观、直接,明确了工程质量的责任单位、分户验收的责任人,同时要求验收人员必须认真检查,严格把关,如实反映情况,能经得起住户的复查。

3 分户验收过程中出现不符合要求的,应及时记录、现场标注,处理后再行验收,当出现本规程第 3.0.6 条第 3 款的情况时,因不影响结构安全和使用功能,仍属质量合格的范畴。

4 单位工程所含分户验收合格后,参加分户验收的各单位应签章形成汇总记录,证明该单位工程已全部通过分户验收。

15.0.3 分户验收是工程竣工验收重要条件之一。《住宅工程质量分户验收汇总表》在工程竣工验收申报时应报送当地工程质量监督机构审查,未进行分户验收或不按本规程规定进行分户验收的单位工程不得进行竣工验收。

15.0.4 住宅工程竣工验收时,对分户验收工作质量复核检查是切实保障分户验收工作在施工现场有效落实的一项重要措施。通过对一定户数及公共部位单元分户验收情况的复核,一些验收不负责任、弄虚作假的工程将会被终止验收。被抽取进行复核的分户及检查单元,验收小组应根据本规程要求重新进行一次分户验收,工程质量监督机构在工程竣工验收监督时对复核的全过程进

行监督。复核数量由各地方质量监督机构根据当地具体情况做具体规定。核查分户验收标记，是指核查本规程所要求的标记。

15.0.5 实施分户验收制度后，住宅交付时建设单位应提供一份《住宅工程质量分户验收合格证》给住户。如同其他产品一样，合格建筑产品应具备合格证书，这更强调了住宅质量分户验收的重要性、公开性。住宅合格证的出具要有依据，这便是通过分户验收。需要明确的是，合格的工程不等同于零缺陷的工程，尤其是使用新型墙体材料、整体现浇楼面的住宅工程，容易出现墙体、楼面裂缝。按本规程第3.0.6条或《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300—2001第5.0.6条的规定进行验收，存在上述裂缝等瑕疵的工程仍属质量合格的范畴，这与严格执行标准并不矛盾。政府主要控制工程的结构安全和使用功能，任何危害结构安全和使用功能的工程，均不得进行验收。