

目录

1	编制依据	2
1.1	图纸	2
1.2	主要规程、规范、条文	2
2	工程概况	3
2.1	总体概况	3
2.2	分户工程概况	3
3	分户验收的组织机构、人员、各方职责	4
3.1	成立分户验收领导小组	4
3.2	各方职责	4
3.2.1	建设单位职责：	4
3.2.2	监理单位职责	5
3.2.3	施工单位职责	5
3.2.4	物业单位职责	6
4	每户住宅验收项目、内容和数量	6
4.1	3#、5#楼户型对应的门牌号：	6
4.2	4#、6#楼户型对应的门牌号：	7
4.3	门牌号划分	8
5	检查工具	11
6	户型图及测点位置	11
7	分户验收时间安排	11

1 编制依据

1.1 图纸

序号	图纸名称	图纸编号	出图日期
1	3#、5#楼结构施工图	结施 01—结施 40	2009-11
2	3#、5#楼建筑施工图	建施 01a—建施 25	2009-11
3	3#、5#楼电气施工图	电施 01—电施 23	2009-11
4	3#、5#楼给排水施工图	水施 01—水施 14	2009-11
3	3#、5#楼采暖施工图	暖施 01—暖施 06	2009-11
	4#、6#楼结构施工图	结施 01—结施 28	2009-11
4	4#、6#楼建筑施工图	建施 01a—建施 22	2009-11
5	4#、6#楼电气施工图	电施 01—电施 21	2009-11
6	4#、6#楼给排水施工图	水施 01—水施 10	2009-11
7	4#、6#楼采暖施工图	暖施 01—暖施 07	2009-11

1.2 主要规程、规范、条文

序号	类别	名称	编号
1	国家	混凝土工程施工质量验收规范	GB50204—2002
2		民用建筑设计通则	GB50352—2005
3		住宅设计规范	GB50096—1999
4		住宅建筑规范	GB50368—2005
5		建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范	GB50242—2002
6		建筑电气工程施工质量验收规范	GB50303—2002
7	国家	建筑装饰装修工程质量验收规范	GB50210—2001
8	国家	建筑地面工程施工质量验收规范	GB50209—2002
9	地方	廊坊市住宅工程质量分户验收实施细则	廊建质安 20101 号

2 工程概况

2.1 总体概况

本工程位于廊坊市固安县新中东街南侧。建筑面积 40608.14 平方米，3#、4#、5#、6#楼组成，场区占地 23186.2 平方米，基础占地面积约 7000 平方米。

本工程结构形式为剪力墙结构，基础为筏板基础，抗震设防烈度为 7 度，抗震等级：基础底板、楼板、楼梯无抗震要求；剪力墙为三级抗震；设计使用年限 50 年，地基持力层为②1 粉质粘土层，3#、5#楼局部（六层范围）采用天然地基，地基承载力特征值 $\geq 120\text{KPa}$ ，其余主楼采用 CFG 复合地基承载力特征值 $\geq 180\text{KPa}$ 。地下水对砼无腐蚀性。

本工程正负零：3#、4#楼正负零相当绝对高程 24.1m；5#、6#楼正负零相当绝对高程 24.14m，场区自然地坪标高为-1.5 米，设计室内外高差 0.6m，基础埋深为 3.5 米，建筑层高：地下一层为 2.9 米；地上为 2.9m。3#、5#楼地下 1 层，地上 11 层；4#、6#楼地下 1 层，地上 12 层。建筑檐高：3#、5#楼为 32.5m；4#、6#楼为 35.4m。

本工程由廊坊蔚蓝房地产开发有限公司建设，中冶地建设集团建筑设计咨询有限公司设计、泰信达工程项目管理公司监理、北京诚通新新建设有限公司承建。

2.2 分户工程概况

分户验收：是指住宅单位工程在按照国家规范要求内容进行工程竣工验收时，对每套住宅的观感质量、使用功能进行的专门验收。

分户验收程序：工程基本完工，已通水通电施工单位提交工程竣工报告后，建设单位项目负责人组织监理单位总监理工程师、施工单位项目负责人及该工程质量保证体系内的建设、施工、监理单位的质量、技术人员进行分户验收工作。验收完毕且全部合格后保当地质量监督机构进行核查。

各类房间交工标准

地下室：①储藏室、活动室、客厅（一般房间）地面：C15 细石砼垫层预留 30mm 面层做法；墙面：粉刷石膏打底找平；顶棚：结构修补。

②配电室：地面：20mm厚1:2.5水泥砂浆抹面压实赶光；墙面：2mm厚耐水腻子；顶棚：2mm厚耐水腻子；踢脚：100mm高素水泥浆。

③楼梯间、电梯前室：地面：100mm厚C15细石砼垫层预留50mm面层做法；墙面：涂料面层；顶棚：涂料面层。

④管井：地面：地面：20mm厚1:2.5水泥砂浆抹面压实赶光；墙面：2mm厚耐水腻子；顶棚：2mm厚耐水腻子。

地上一层至十二层：①客厅、卧室、餐厅、更衣室、首层户内门厅（一般房间）、一般阳台地面：50mm厚C15细石砼垫层预留40mm面层做法；墙面：8mm厚粉刷石膏砂浆打底分层压实、赶平；顶棚：板底刮2mm厚耐水腻子。

②厨房地面：同①；墙面：3mm厚外加剂专用砂浆抹基面刮糙；顶棚：结构面修补。

③卫生间：地面：20mm厚1:2.5水泥砂浆保护层，表面扫毛，预留30mm面层做法；墙面：3mm厚外加剂专用砂浆抹基面刮糙；顶棚：结构面修补。

④电梯厅：地面、墙面、顶棚：结构面。

⑤楼梯间：地面：结构面；墙面：涂料面层；顶棚：涂料面层。

⑥管井：地面：20mm厚1:2.5水泥砂浆压实赶光；墙面：2mm厚面层耐水腻子；顶棚：板底刮2mm厚耐水腻子。

3 分户验收的组织机构、人员、各方职责

3.1 成立分户验收领导小组

组长：	李学明	马国旺	张立明		
土建组：	王德光	祝立文	赵志勇	贾志远	程浩
电气组：	张书立	李鹏	张卫		
水暖组：	柳革伟	王玉臣	孙满星		
资料组：	李玲	付万涛			

3.2 各方职责

3.2.1 建设单位职责：

1. 组织施工单位编制分户验收方案。
2. 组织施工、监理单位研究确定分户检验批项目及内容。组织、协调施工单

位、监理单位分户验收工作，协助解决分户验收中测量设备、人员、资金等问题。

3. 与施工、监理、物业单位有关人员共同参加分户检查验收，并及时确认，签字盖章。

4. 住宅工程交付使用，《住宅工程质量分户验收表》应当作为《住宅质量保证书》的附件一并交给业主。《住宅质量保证书》所列事项：

- ①保修范围和保修期限。
- ②施工单位工程质量保修负责人姓名、电话以及办公地点。
- ③物业公司名称、电话。
- ④工程质量保修程序和处理时限。
- ⑤建设单位工程质量保修监督电话。

上述事项，应当在住宅单元入口进行公示，公示期不少于6个月。

3.2.2 监理单位职责

1. 验收施工单位编制的分户验收方案。
2. 参与确定分户验收方案中的每户住宅的检验批项目、以及检查内容和数量。
3. 配备一定数量的具有相应资格的监理人数，以及足够的检查验收工具。
4. 按分户验收方案中确定的每户住宅检验批项目和内容，参照户型做法和抽查点分布图，验收施工单位分户验收检查评定结果，并记录问题，对不合格项下发不合格项处理记录，签署验收意见并签名。

3.2.3 施工单位职责

1. 抓技术、质量管理、抓操作人员素质，严格按施工工艺标准施工，严格落实三检制。
2. 根据分户验收确定检验批项目和内容的原则，确定每户住宅分户检验批项目、以及检查内容和数量。
3. 根据分户检验批项目分别绘制抽查点分布图。
4. 根据设计文件和户型特点，编制含有各户型、不同设计做法的户型设计做法表。
5. 配备足够的质检人员和检查测量工具。
6. 按分户验收方案中确定的分户检验批项目和内容，参照户型做法表和抽查

点分布图，会同监理单位有关人员分户验收项目检查，并及时记录，签字盖章。

7. 分包单位专业技术负责人也应会同总包单位有关人员，参加分包项目的质量检查评定，并完善签字手续。

8. 住宅工程竣工验收前，制作工程标牌、并镶嵌在建筑外墙显著部位。

3.2.4 物业单位职责

1. 当已选定的物业公司应当参与分户验收。

2. 配备一定数量的具有相应资格的检查人员，以及足够的检查工具。

3. 按分户验收方案中确定的每户住宅和公共部位检验批项目和内容。

4 每户住宅验收项目、内容和数量

4.1 3#、5#楼户型对应的门牌号：

序号	户型	门牌号
1	ZB1	4—负 104、4—负 101、4—104、4—101
2	ZA1	4—102、4—103
3	Z7	3—负 103、3—103
4	Z8	3—负 102、3—102
5	Z9	3—负 101、3—101
6	Z1	2—负 103、2—103
7	Z5	2—负 102、2—102
8	Z2	2—负 101、2—101
9	Z3	1—负 103、1—103
10	Z4	1—负 102、1—102
11	Z6	1—负 101、1—101
12	B2	3—203、303、403、503、603、703、803、903
13	C2	3—202、302、402、502、602、702、802、902
14	C3	3—201、301、401、501、601、701、801、901
15	Cb	2—203、303、403、503、603、703、803、903
16	B3	2—202、302、402、502、602、702、802、902
17	Ca	2—201、301、401、501、601、701、801、901

18	C1	1—203、303、403、503、603、703、803、903
19	A2	1—202、202、402、502、602、702、802、902
20	D3	1—201、301、401、501、601、701、801、901
21	B1	4—204、304、404、504、604、4—201、301、401、501、601
22	A1	4—202、302、402、502、602、4—203、303、403、503、603
23	F1	2—1003
24	F5	2—1002
25	F2	2—1001
26	F3	1—1003
27	F4	1—1002
28	F6	1—1001

4.2 4#、6#楼户型对应的门牌号：

序号	户型	门牌号
1	Z10	3—负 103、3—103
2	Z16	3—负 102、3—102
3	Z11	3—负 101、3—101
4	Z12	2—负 103、2—103
5	Z14	2—负 102、2—102、1—负 102、1—102
6	Z13	2—负 101、2—101
7	Z11 反	1—负 103、1—103
8	Z15	1—负 101、1—101
9	D2	3—203、303、403、503、603、703、803、3—903
10	A2	3—202、302、402、502、602、702、802
11	C1	3—201、301、401、501、601、701、801、3—901
12	Ca	2—203、303、403、503、603、703、803、2—903
13	B3a	2—202、302、402、502、602、702、802
14	Cb	2—201、301、401、501、601、701、801、1—203、303、403、503、603、703、803
15	B3b	1—202、302、402、502、602、702、802

16	D1	1—201、301、401、501、601、701、801、1—901
17	A2a	3—902
18	B3aa	2—902、1—901
19	Cbb	2—901、1—903
20	F7	3—1103
21	F11	3—1102
22	F8	3—1101
23	F9	2—1103
24	F12	2—1102
25	F10	2—1101

4.3 门牌号划分

门牌号划分原则：3#、5#楼：自东向西分为4个单元，1、2、3单元为一梯3户，门牌号自东、南、西分别为01、02、03号，4单元为一梯4户门牌号自南、西南、西北、北分别为01、02、03、04号，首层与下跃层、十层与上跃层为一个门牌号。

4#、6#楼：自东向西分为3个单元，1、2、3单元为一梯3户，门牌号自东、南、西分别为01、02、03号，首层与下跃层、十一层与上跃层为一个门牌号。

如：1—101：东单元一首层及下跃层一东户

2—1003：中单元一十层及上跃层一南户

本工程装修标准为初装，各户型内检查项目、内容相同。

验收项目	验收内容	验收标准	检查方法及数量
房屋室内空间尺寸	开间、进深、净空	净高允许偏差：现浇结构±20mm 砖混结构±30mm； 开间、进深允许偏差：现浇结构±16mm 砖混结构±20mm；	钢尺检查，每户每间开间、进深各测2点，净高测5点

楼地面、墙面和顶棚	楼地面空鼓、裂缝、起砂	面层与下一层应结合牢固，无空鼓、裂缝	小锤轻敲和观察检查，距检查 1m 正视无裂纹和爆灰
	墙面、天棚空鼓、裂缝、起砂	无空鼓、脱层；据检查面 1m 处正视无裂缝和爆灰	观察；用小锤轻击检查；检查技术处理方案
	墙面抹灰质量	抹灰表面应光滑、洁净，接茬平整	观察检查
	地面表面坡度	不得有倒泛水和积水现象	观察和采用泼水或坡度尺检查
门窗、栏杆	外窗台高度	窗台或落地窗防护栏杆高度不低于 900mm，且不得有负偏差	钢尺检查每个窗台不少于一处
	窗扇及玻璃密封胶条	密封条接缝平整、不得卷边、脱槽	观察；开启和关闭检查
	外窗渗漏	外窗及周边无渗漏	雨后观察
	门窗开启	开启灵活、关闭严密；分户门等不松动不晃动	开启和关闭检查，手扮检查
	安全玻璃认证标识	使用安全玻璃的不得使用非安全玻璃，玻璃上有安全认证标识	观察检查安全认证标识
	栏杆高度	六层及以下住宅的阳台栏杆净高不应低于 1.05m，	钢尺测量，每片栏杆不少于一处

		七层及以上住宅的阳台栏杆净高不应低于 1.10m	
	竖杆间距	临空处栏杆净距离不应大于 0.11m, 正偏差不大于 3mm	用 1m 垂直检测尺、钢尺、拉通线检查
防水	卫生间等有防水要求的地面渗漏	无渗漏、排水顺畅	蓄水 24h 深度不得小于 20mm
	外墙渗漏	墙面无渗漏、滴水线无爬水	雨后观察检查
给排水及采暖安装	管道渗漏	给水、排水等的接口无渗漏	试水试验
	管道坡度	排水管道坡向、坡度正确	观察检查
	安装固定	给水支架间距位置符合要求排水等安装固定牢固、通球检查	通球检查
电气	插座相序、接地	相序、接地符合规范傲气	
	户内配电箱	照明配电箱内配线整齐, 回路编号齐全, 标识正确, 箱内开关动作灵活可靠	
	照明试验	照明系统通电试运行在正常	
	等电位	等电位连接端子	

		齐全、位置正确	
其他	烟道设置及附件	烟道和通风道应伸出屋面，伸出高度应有利于烟气扩散。平屋面伸出高度不得小于0.6m，且不得低于女儿墙的高度	

5 检查工具

序号	检查工具	数量	验收的项目	备注
1	5m 钢尺	10 把	房间室内的开间、进深、净高；外窗台高度；栏杆高度；栏杆竖杆间距	
2	小锤	10 把	楼地面空鼓；墙面、天棚空鼓；	
3	坡度尺	5 把	地面表面坡度	
4	20m 小线	5 个	栏杆竖杆间距	

6 户型图及测点位置

户型图及测点位置图详见附图

7 分户验收时间安排

楼号		一单元	二单元	三单元	四单元
5# 楼	开始时间	9月25日	9月26日	9月27日	9月28日
	完成时间	9月25日	9月26日	9月27日	9月28日
6# 楼	开始时间	9月29日	9月30日	10月1日	
	完成时间	9月29日	9月30日	10月1日	
4# 楼	开始时间	10月2日	10月3日	10月4日	
	完成时间	10月2日	10月3日	10月4日	
3# 楼	开始时间	10月5日	10月6日	10月7日	10月8日
	完成时间	10月5日	10月6日	10月7日	10月8日

建筑一生

 微信关注 获取资料

ID:coyiscom <http://coyis.com>



工程计算器

微信小程序，免费，扫码即用

