

毛坯房交付标准

实施方案

前言

本方案旨在强化项目毛坯房交房实施过程中的品质管控工作，通过统一要求的做法实现毛坯房交房的观感品质和细部效果把控，确保项目毛坯房交房标准做法能得到有效的推广和提高品质。

毛坯房交付标准管理办法

1 范围

本标准适用于毛坯房交付标准管控。

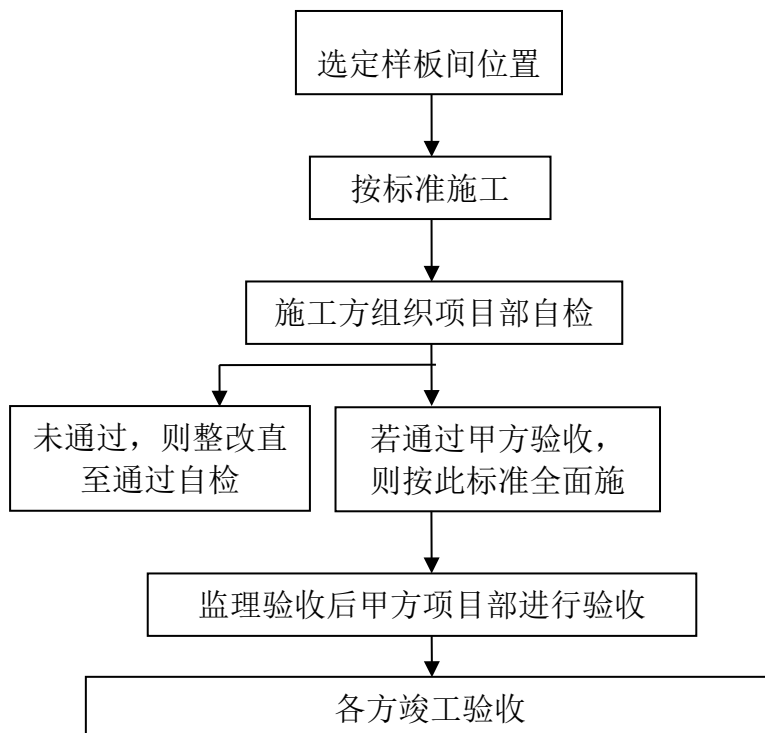
2 职责

2.1 项目部、监理公司、总分包施工单位负责按照本标准执行，按时保质完成施工验收。

3 实施办法

3.1 由各项目的总分包单位负责人根据工程进度、工期及施工单位总体水平，负责选定一栋楼的一个单元的标准层作为毛坯房交付样板间，提前按此要求标准完成样板层或样板间。

3.2 样板间完成后，由甲方项目部组织进行检查，若检查通过，则以此样板间为标准，全面推广予以实施；各总包单位和监理公司分别建立分户验收资料档案，并详实标注分户验收数据。

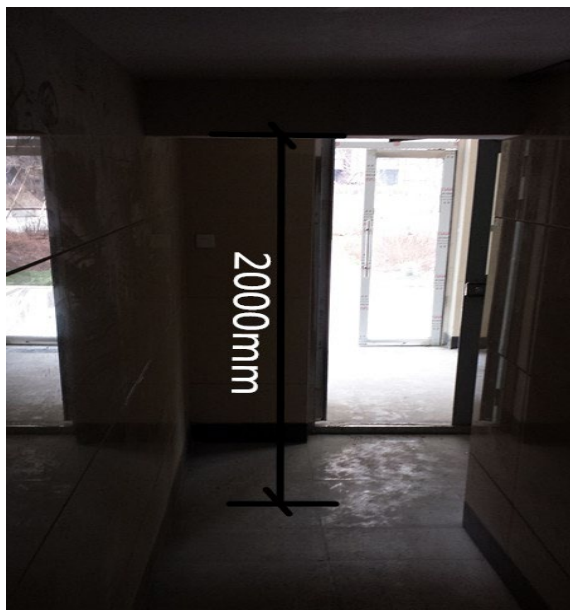


4 具体标准如下：

4.1 强制要求：

4.1.1 首层楼梯梁底到地面面层的高度是否满足最低高度 2000mm

（设计满足最低高度 2000mm 的要求，精装修施工完成后造成不能满足最低高度要求）



2

4.1.2 疏散通道楼梯间的栏杆扶手高度为 900mm，主要是有些技术人员对规范的理解不同，造成测量高度的位置不同而产生栏杆扶手的高度不够



4.1.3 窗台低于 900mm 的窗户需设置防护栏杆



4.2 室内地面工程（照片为示例，不做踢脚线）

4.2.1 质量标准：

表面洁净，无裂纹、脱皮、麻面和起砂等现象，与基层的结合必须牢固，无空鼓；

4.2.2 表面平整度允许偏差 5mm。

4.2.3 地面完成面要求沿墙四周弹出地热管线埋设区间；

4.2.4 弹线区间内喷明显标识“禁止剔凿”等字样；





4.2.5 冷、热水管、地热标识（距墙边 200mm）



4

4.2.6 房间弹出地面规方线（距墙边 300mm，所有检测位置贴检测位置标识章。）



4.2.7 卫生间降板地面做防水（具体做法按照设计要求），不做保护层



4.2.8 在需要特别标注处注明“地敷管道，严禁凿砸”字样



4.2.9 室外屋面连廊及防火通道地面做间隔 6m 分隔缝处理。

4.2.10 管道井内层间地面须用防火材料封堵严密、美观，并封堵后封堵材料不允许有裸露现象。

4.3. 室内墙面工程：

4.3.1 室内墙面必须距地面弹出 500mm 控制线，距天棚弹出 200mm 控制线

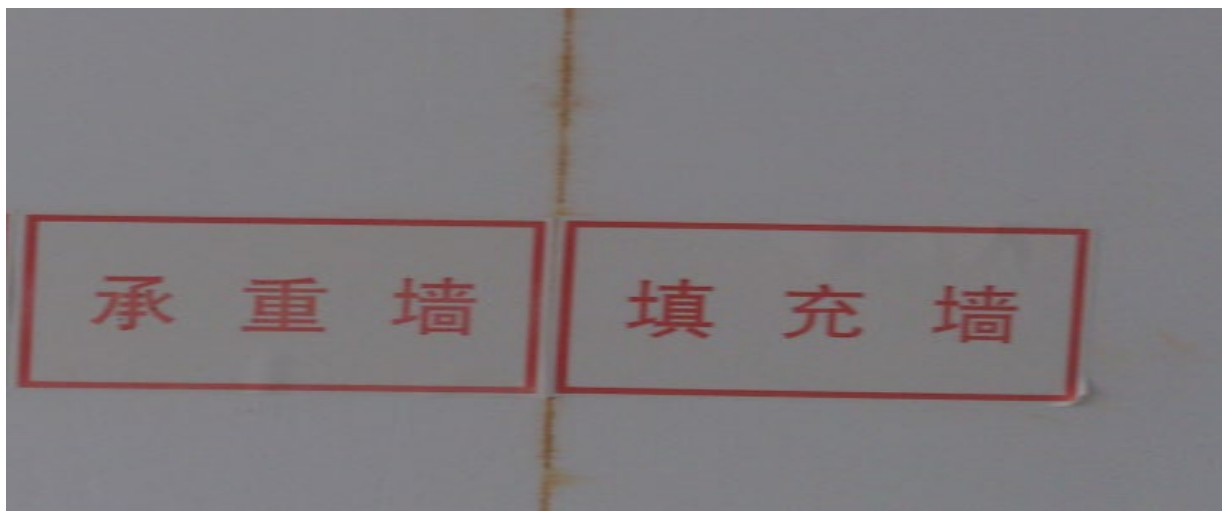


4.3.2 将墙面检测数据用标准检测橡皮图章贴于面层，并填注实际检测值（检查阶段粘贴上墙，交房阶段不上墙）。

检查内容	允许偏差	实测值	结论
开间尺寸	10mm	7	合格
进深尺寸	±10mm	8	合格
净空尺寸	±10mm	8	合格
墙面空鼓	≤200cm ²	无	合格

检查内容	允许偏差	实测值	结论
墙面平整度	4mm	2	合格
墙面垂直度	4mm	3	合格
阴阳角方正	4mm	4	合格

4.3.3 在墙体上用黄色线条表示承重墙与填充墙的分界线，并用文字注明。



4.3.4 墙面抹灰裂缝维修标准

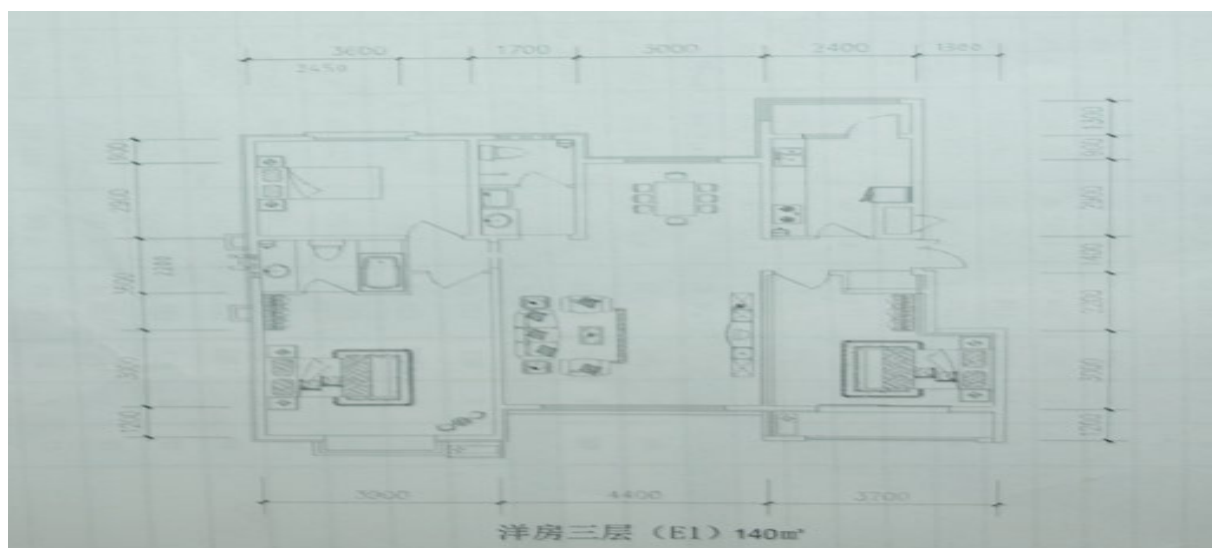
维修步骤：

- 1、规则性裂缝沿裂缝长度为中心线，宽度为裂缝两侧各 200mm，剔凿至原砌筑面并剔凿干净。
- 2、均匀抹胶灰一层粘贴网格布一层 300mm 宽（视情况可再摸胶灰一层贴第二层网格布）。
- 3、抹面层胶灰并拉毛。
- 4、浇水湿润后抹面层灰。
- 5、干燥上强度后维修部位刮面层胶灰。

4.3.5 其它抹灰维修部位剔凿抹灰后刮规则面层胶泥处理。



4.3.6 在入户门口处墙面上，必须粘贴相对应的户型简图(例如)。



4.3.7 烟风道预留口等应用红色字体标明用途。

4.3.8 验收检查时须对墙面抹灰强度、地面细石砼强度专项检查并记录在案，如有强度不符合要求现象，必须及时进行整改。

4.4 电器工程

4.4.1 室内电气安装工程基本要求：

4.4.1.1 户内配电箱应有回路标识，各回路按照系统图一一对应。特别注意空调插座和普通插座不能一个回路，卫生间插座应为单独回路。浪涌保护器齐全。

4.4.1.2 卫生间插座地线应与局部等电位端子排可靠连接。

4.4.1.3 一层或顶层防入侵红外幕帘探测器位置要统一、合理。

4.4.1.4 插座接线正确，左零右火，相线为红线，零线为兰线，接地为黄绿双色线，接地接触紧密。

4.4.1.5 电梯五方对讲、监控功能完善。电梯应能准确地启动、运行、选层、平层、停层，电梯安全部门出具的认可文件或者准许使用文件齐全。

4.4.1.6 户内对讲主机图像、声音清晰，开锁功能正常。表前要有隔离开关、多股铜芯线要挂锡、配电间（井）内布线合理美观、总箱要有重复接地

4.4.1 房间电器

室内客厅、卧室、餐厅的入户配电箱（贴标签标明用途）、电气开关、插座等使用统一的橡皮图章标注于相应箱体、箱体的上方或下方 10mm 处（距地 300mm 高的标注于上方，距地 1.3m 及以上的标注于下方）。室内卫生间、厨房的电气开关、插座、电炊箱等采用橡皮图章或粘贴纸标识于箱体盒体相应位置。







所有开关、工作插座，按照分户验收标准，贴文字说明，如上图，空调洞用装饰盖板封堵。



等电位系统图及使用说明标识



弱电箱体内布线标识



卫生间预留地热管线

4.4.3 弱电配置



有线电视分线盒及插座



电话插座，紧急按钮



红外线探头（如果设计有）

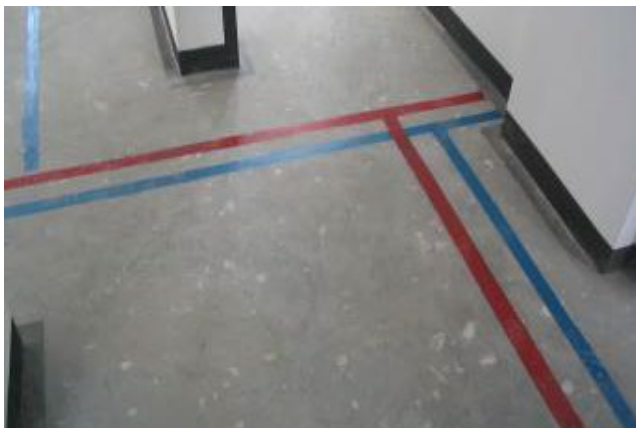


安装门禁对讲系统

同样，需按照分户验收标准规定的标识系统，进行标识，贴文字说明。

4.5 给排水配置

4.5.1 客厅阳台给排水配置





所有房间楼地面的埋地隐蔽管道，包括采暖、给水等管道的位置及走向，采用墨线标识出管道埋设范围，冷（蓝色）、热（红色）水管画线标识：50 宽蓝色、红色油漆线仿宋字体，字高 60，间距 40



客厅阳台如果设计有洗衣机位，则配备普通龙头

4.5.2 厨房给排水配置



预留厨房洗菜盆冷热给水点，预留厨房洗菜盆排水管加 PVC 管帽，冷、热水管画线标识：50 宽蓝色、红色油漆线，仿宋字体，字高 60，间距 40



14

厨房阳台热水器处冷热水管用软管连接，并标识冷热水管。



壁挂炉冷热水、给回水管粘贴标识系统

4.5.3 卫生间给排水配置

4.5.3.1 卫生间管根

做法标准：

- 1、管口做统一管道标示。
- 2、厨卫间管根部用预制套管做高 3cm，突出管外皮 5cm 的水泥圆台；
- 3、管口做预制堵头封堵。

质量标准：

- 1、预留管道与墙距离统一；
- 2、圆台高度、出管宽度统一，表面光滑、圆弧顺畅，台体根部与地面面层交接处、台体与管交接处界线清晰；
- 3、预制堵头外径与管道外径统一，接口光滑。





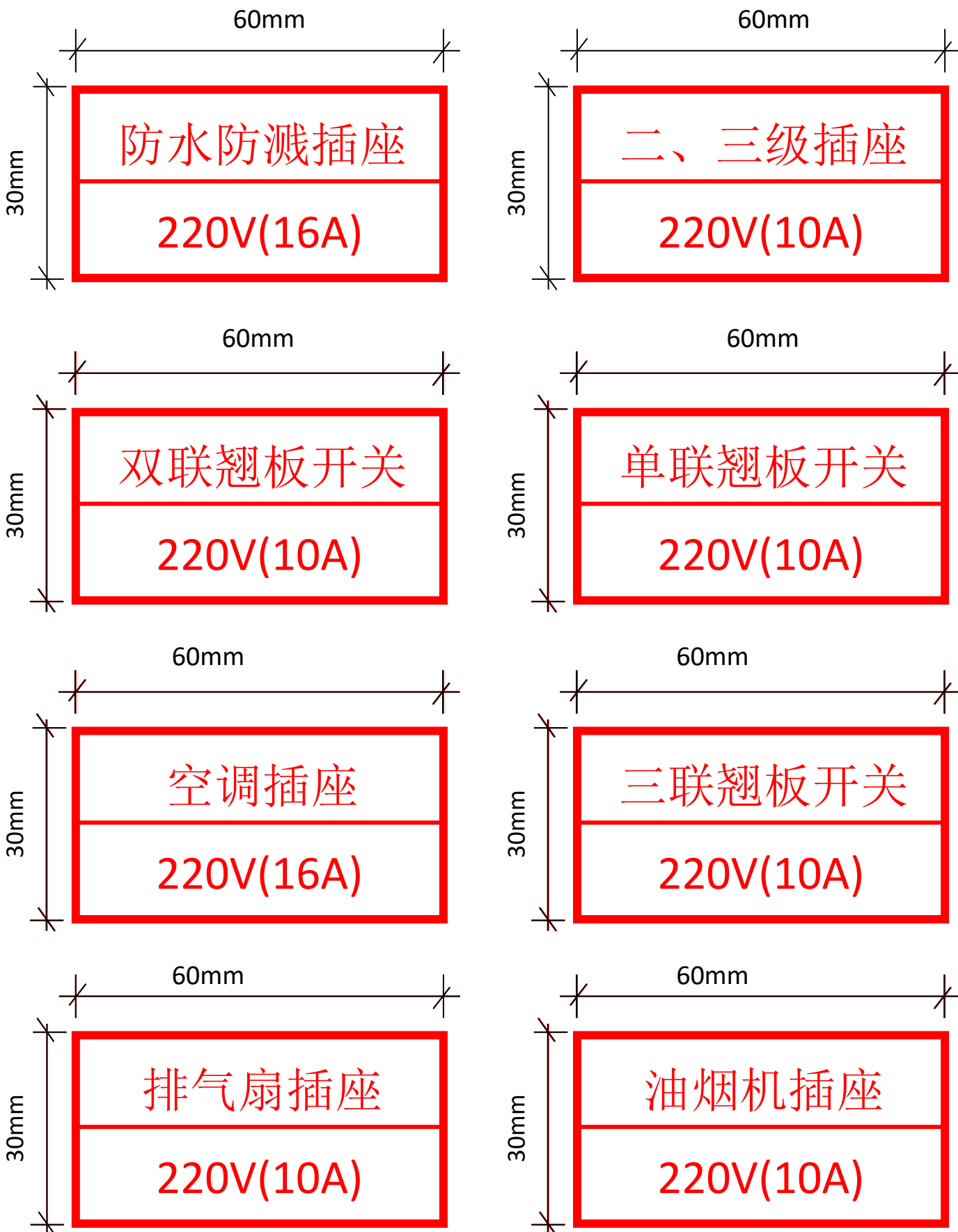
卫生间顶部排水横管，按照设计要求，文字注明排水管材质、管径、坡度等数据。厨房、卫生间的给水管道预留及卫生器具下水预留口等注明相应使用功能名称，采用粘贴纸标注在墙面上卫生器具上。

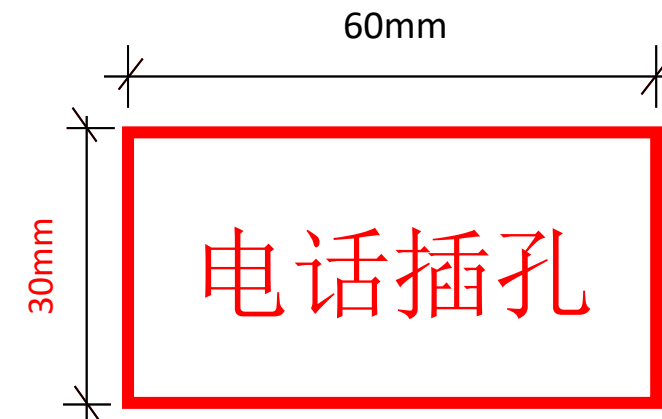
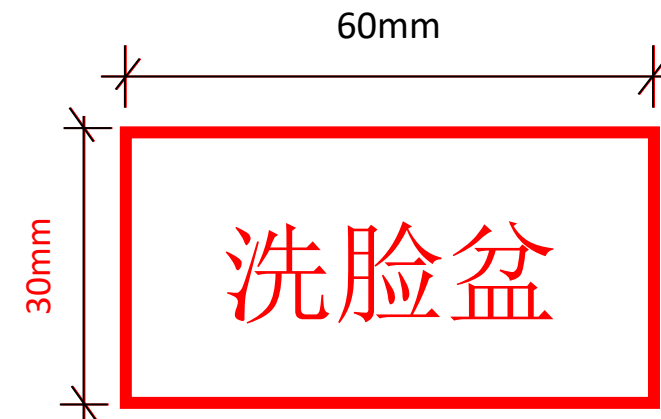
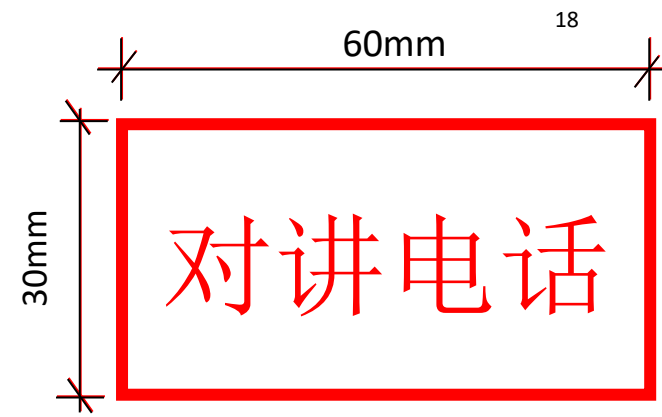
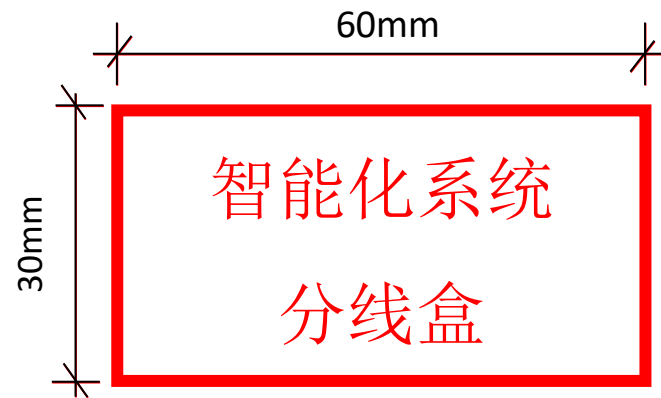
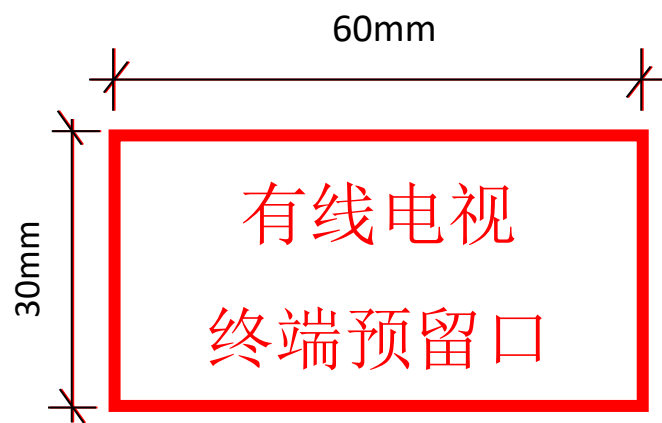
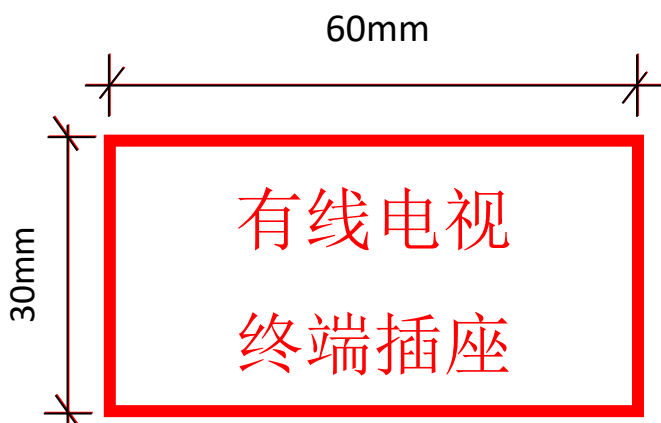
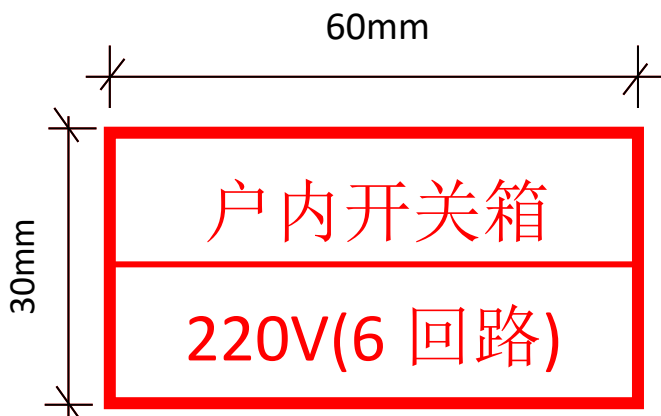
4.5.4 地热分水器应做好标识表明位置、进回水等信息;配电箱标识

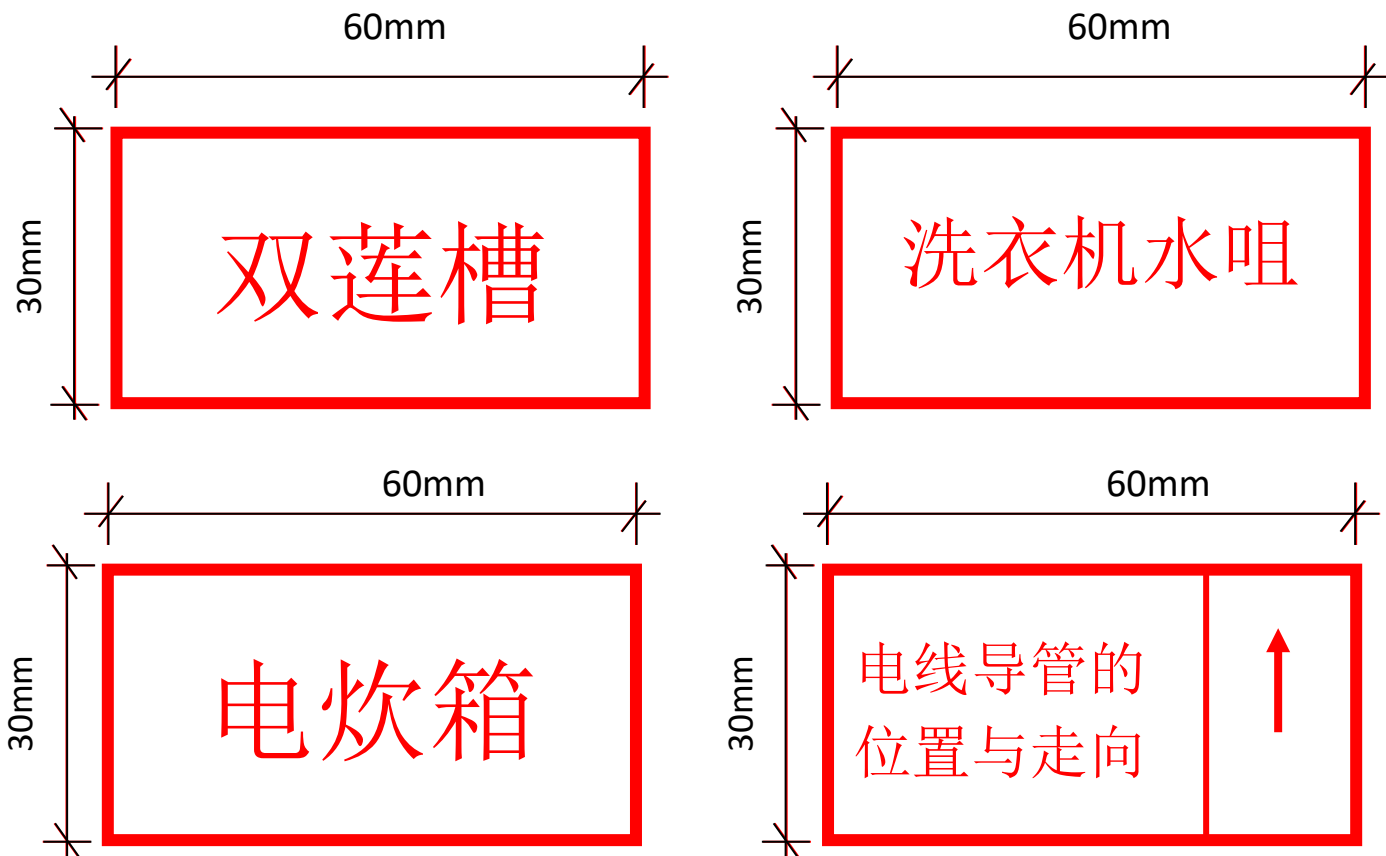


地热分水器标识

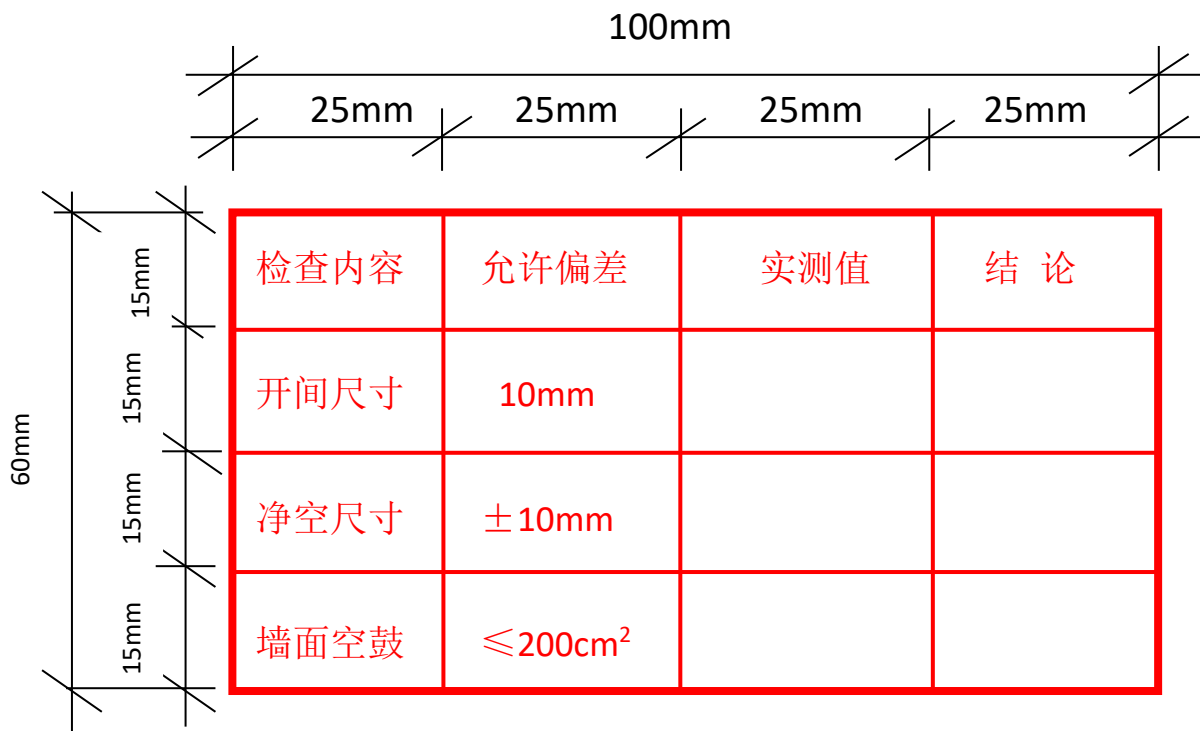
附件一：分户验收标识样图

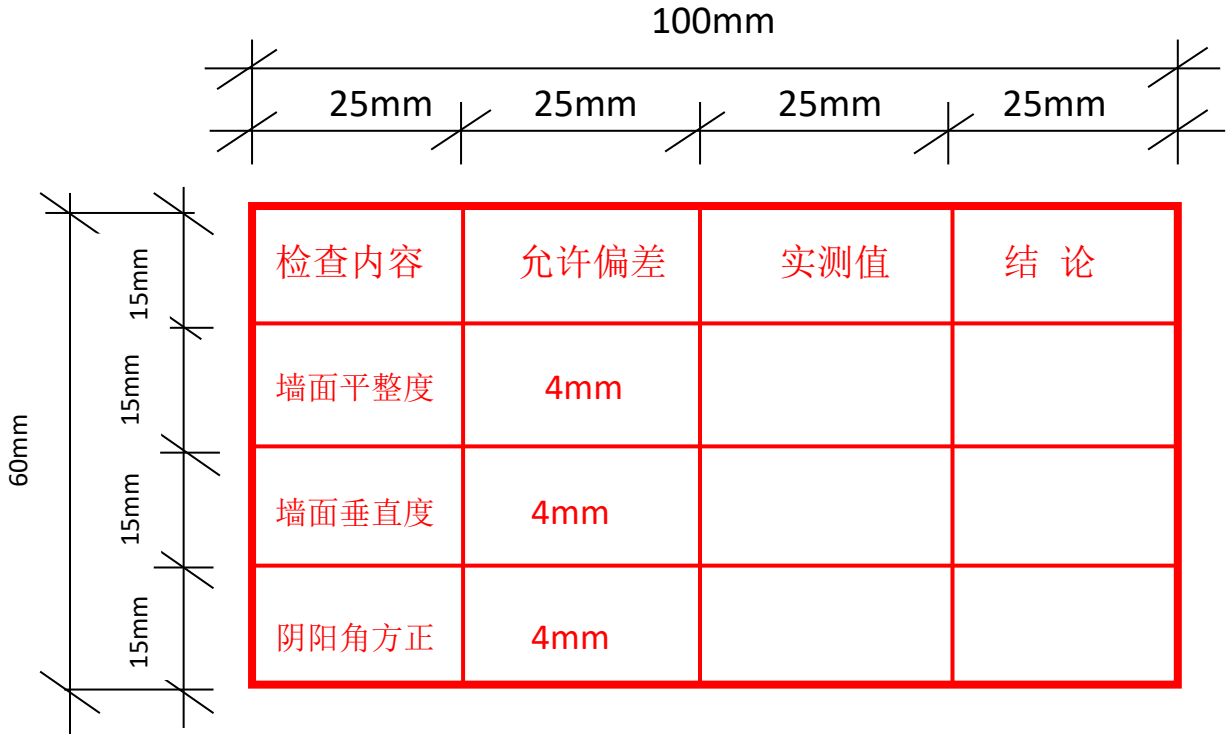




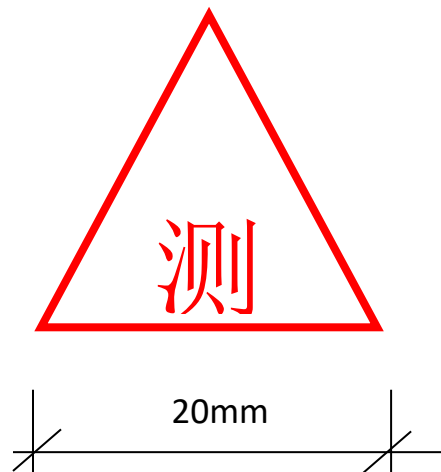
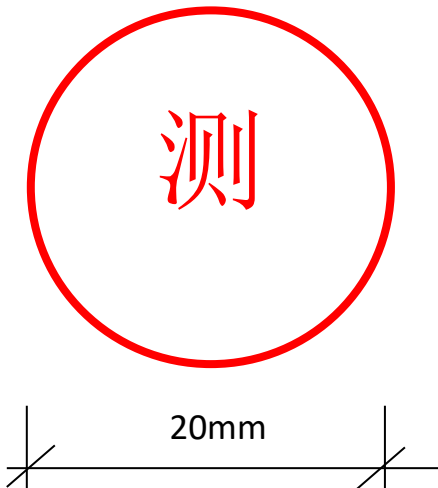


检测橡皮图章样图





检测位置标识章



附件二：分户验收项目、检验频率、方法及验收标准

土建专业				
验收内容	验收项目	验收标准	检验频率	检验方法
室内空间净尺寸	房间尺寸	10mm	每间 4 点	将房间墙边线在地面上向里平移 500mm，成为一个闭合四边形，。使用钢卷尺量测此闭合四边形的对角线尺寸以代表整个房间的对角线尺寸，偏差不大于 10mm。使用钢尺或测距仪测控了房间进深、开间尺寸各 2 点，测量点宜选在墙两端距墙角 500mm，距地 1.5m 高。
	净空尺寸	±10mm	每间 5 点	使用红外线测距仪在房间地面闭合四边形四角及对角线交叉点共 5 点从地面测量至顶棚底部。
楼地面	平整度	5mm	每间房 3 处	使用 2m 垂直检测尺和塞尺检查，测量处按横竖方向测量，偏差不大于 10mm。
	标高	±10mm	每间房 5 点	使用卷尺检查，从墙面的“+50”线直接下返测量或使用细线从墙面“+50”线拉水平线，用钢卷尺下返测量，偏差±10mm
	裂缝空鼓	无	所有房间	楼地面均为水泥混凝土毛地面，采用目测观感检查，不允许出现大的、贯通的裂缝。
	起砂	无	所有房间	目测观察检查，水泥混凝土楼地面不得起砂。
	标识	清楚准确	所有房间	按照方案的规定对每间房的水暖管道、电气箱体、箱体进行标识。采用目测观察检查，要求标识清楚、准确。
墙面	垂直度	4mm	每一房间 4 点	使用 2m 垂直检测尺和塞尺检查，测量点宜选择在距墙角水平距离 1m，距地 1.5m 位置，。宽度小于 1m 的墙面可不检。
	平整度	4mm	每一房间 4 点	使用 2m 垂直检测尺和塞尺检查，测量点宜选择在墙面中心区域，按横竖方向测量。
	阴阳角方正	4mm	每一房间 4 点	使用边长 200mm 的直角检测尺等进行测量，测量点宜选择在墙角距地高于 1m 的部位，每一间房宜检测阴角一处，阳角一处。
	空鼓	≤200cm ²	所有房间	目测观察并使用小锤逐墙敲击检查，对空而不裂，且面积小于 200c m ² 的可不计。
	裂缝起皮	无	所有房间	目测观感检查
	窗台高度	5mm	每个窗台 2 点	使用钢尺从墙面从“+50 线”量至窗台顶部，检测到为窗台两端，两端实测值允许偏差 5mm。
顶棚	空鼓裂缝	无	所有房间	目测观感检查。
	平整度	10mm	所有房间	红外测距仪检测

门窗安装	水平与垂直	3mm	每窗 2 点	检查水平度使用 1m 水平尺和塞尺在上横框下口检测，垂直度使用 1m 垂直检测尺在一侧竖框中部正侧面各检测 1 点。
	竖向偏移	5mm	每窗 2 点	使用钢尺测量窗框两侧宽度各 1 点
	开启灵活性	灵活	门窗全检	对窗扇手拉开关检查并使用弹簧秤对窗扇做开启检查，开关力不应大于 100N.对防盗门进行开关密封检查。
	密封性能	密封性好	窗全检	逐窗目测观察检查封闭情况，辅助检查密闭功能性检测报告。
防水质量	蓄水试验	无渗漏	每一防水房间	检查功能性试验记录。《有防水要求的地面蓄水试验记录》
设备安装				
验收内容	验收项目	验收标准	检验频率	检验方法
采暖系统	管道打压	≥0.6MPa 无渗漏	全检	检查功能性试验记录和施工过程中的检验批验收记录
给水系统	通水试验	无渗漏	全检	检查功能性试验记录和施工过程的检验批验收记录
	管道打压	≥0.6MPa 无渗漏	全检	检查功能性试验记录和施工过程的检验批验收记录
	管道安装	立管垂直 2mm/m	每户 1 点	使用吊线和尺量检查
排水系统	管道坡度	规范要求	每户 1 点	使用水平尺、拉线尺量检查
	横贯纵横方向弯曲	1.5mm/m	每户 1 点	使用水平尺、拉线尺量检查
	立管垂直度	3mm/m	每户 1 点	使用吊线和尺量检查
	通水试验	无渗漏	全检	检查功能性试验记录和施工过程中的检验批验收记录
电气安装	开关插座	平整美观	全检	目测观察并使用钢尺量测检查，要求开关距地 1.3m，距门边 150-200mm，通断位置一致，同一房间插座安装高度一致。
	电器调试	运行可靠	全检	照明通电运行 8 小时，漏电动作准确无误
	配电箱	平整美观	全检	目测观察检查，要求箱盖紧贴墙面，涂层完整，回路编号齐全，表示正确，接地可靠，线路顺直