

一、工程概况

深云村经济适用房住宅区工程位于深圳市南山区，安托山西片区北侧，北临北环大道，东边为拟建的安托山公园，南侧为沙河建工村，西侧为深云路至北环匝道。项目由住宅区和中央功能区构成，住宅区由项目用地外周 16 栋塔楼构成。我企业承接的第七标段工程总建筑面积约为 28820.66 m²，包括两部分：第 7 栋塔楼和商业、净菜超市。第一部分为住宅区第 7 栋塔楼，建筑类别为一类高层建筑，建筑面积 14650.67 m²，高 97.35 m，地下 2 层，地上 34 层，平面呈 Y 形。采用现浇混凝土剪力墙构造，造价人才网基础采用独立基础。2 层地下室面积约 6200 m²，负二层层高 4.15 m，负一层在塔楼部分层高 4.8m，其他部位负一层层高 4 m。第二部分为商场+净菜超市，建筑面积 7645.11 m²，高 10.45 m，地上 2 层，现浇钢筋混凝土框架构造。

装修原则如下：

部位	做法
卧室、客厅、天棚、 墙面	白色腻子
卫生间、厨房、阳台 地（楼）面	卫生间为 1.5mm 厚聚氨酯涂膜，厨房及阳台为 1.5mm 聚合物防水涂膜
地（楼）面	干粉砂浆地面
入户门	钢质防火门
外门窗	塑钢推拉门、平开门、平开窗，配节能 Low-E 钢化玻璃，其中厨房、卫生间为镀膜钢化玻璃。
公共部分	地面墙面为抛光瓷砖（规格为 600*600）天棚为铝板吊顶

楼梯间	为水泥砂浆地面，白色乳胶漆天棚及墙面，水泥砂浆踢脚线，钢扶手。
电气安装工程	入户配电箱采用嵌墙暗装，户内管线均为暗敷，户内阳台照明采用高效节能吸顶灯，其他为一般白炽灯，面板开关安装高度 H+1.4M，开关边缘距门框边缘的距离 0.15-0.2M，户内线均为 BV 铜芯线。
外墙	硅丙涂料
给排水工程	生活（含中水管道）、热水管道在地下室及入户水表前供水立管分别采用钢丝网骨架复合管和 C-PVC 热水管材，水表后均采用 PPR 管材。污水及雨水管道均采用 UPVC 管，空调冷凝水排水管采用给水 UPVC 管，给水管入户均暗敷，穿墙处设套管。

本工程建设单位是深圳市住宅工程管理站，设计单位是北方-汉沙杨建筑工程设计有限企业；监理单位是深圳市龙城建设监理有限企业；质监单位是深圳市建设工程质量监督总站；安监单位是深圳市施工安全监督站。项目总承包第七标段工程施工范围如下：

标段	施工单位	施工栋号	建筑面积 (平米)	套房数量 (套)
七标段	深圳市建设(集团)股份 有限企业	7 栋	14262.26	132

二、编制根据

- 1、各专业设计图纸；
- 2、深圳市建设工程监理质量管理条例；

3、各施工协议；

4、有关规范；

建筑工程施工质量验收统一原则 GB50300-2023

混凝土构造施工质量验收规范 GB50204-2023

砌体工程施工质量验收规范 GB50203-2023

屋面工程质量验收规范 GB50207-2023

建筑装饰装修工程质量验收规范 GB50210-2023

建筑给排水及采暖工程施工质量验收规范 GB50242-2023

建筑电气工程施工质量验收规范 GB50303-2023

通风空调工程施工质量验收规范 GB50243-2023

智能建筑工程质量验收规范 GB50339-2023

深圳市商品住宅建筑质量逐套检查指导（2023年10月版）

三、检查项目

（一）建筑（构造）观感、几何尺寸及防护措施

- 1、室内净高（实测）；
- 2、裂缝（观测、实测）；
- 3、金属栏杆的构造、锈蚀、高度（观测、实测）；
- 4、低窗、凸窗防护措施（实测）；
- 5、落地玻璃门防护措施（观测）；
- 6、塑钢门窗（观测）；
- 7、入户钢质防火门、门锁及五金配件（观测）。

（二）地面、墙面及防水工程质量

- 1、空鼓（小锤轻击）；
- 2、天花（观测），墙面平整度、垂直度（实测）；
- 3、涂饰（内墙腻子）观感质量（观测）；
- 4、厨房渗漏（观测）；
- 5、卫生间渗漏（观测）；
- 6、阳台渗漏（观测）；
- 7、屋面渗漏、积水（观测）；
- 8、外窗、外墙（穿墙孔）渗漏（观测）。

（三）通风及给排水系统安装质量

- 1、管道穿墙板、堵洞封堵；
- 2、暗埋给水管与否通水；
- 3、厨房、卫生间给排水、阳台排水、室内 PVC 立管阻火圈、伸缩节；
- 4、空调管预留洞、冷凝水管预留管口；
- 5、厨房排烟道放回流措施及排风预留洞口；
- 6、热水管、中水管的检查
- 7、水表自动抄表系统；
- 8、阳台、洗衣机地漏存水湾及卫生间地漏水封深度。

（四）室内电气工程安装质量

- 1、户内配电箱进、出线截面（实测）；
- 2、开关插座接线（实测、观测）；
- 3、卫生间等电位（实测）；
- 4、电视、、对讲（观测）

- 5、灯具安装、接地（实测）；
- 6、电表及电箱（实测、观测）

（五）燃气工程安装质量

- 1、燃气计量表完整状况（观测）；
- 2、管道连接、防腐质量（观测）；
- 3、管道、设备与其他专业、电器插座的间距与否符合规定（实测）；
- 4、管道穿墙穿楼板部位施工状况（观测）；
- 5、燃气留头位置、标高；
- 6、自动抄表系统与安全监控产品施工质量（观测、点检）；

（六）其他规定、原则中规定逐套检查的内容

- 1、现浇混凝土外观缺陷经处理的部位；
- 2、质量监督过程中发现观感质量和使用功能质量须责令整改的内容；
- 3、民用建筑室内环境监测（实测）。

四、检查措施、数量及部位

（一）建筑（构造）观感、几何尺寸及防护措施

1、室内净高：

室内净高计算根据为：净高=层高-楼板厚度-天棚抹灰厚-地平厚度。本工程由于楼板厚度不一样而导致净高不一样。

偏差计算根据为：正偏差=层高容许偏差+构造板厚容许偏差+天棚抹灰容许偏差+楼（地）面水泥砂浆找平层容许偏差=10+5+4+8=27mm

，负偏差=层高容许偏差+天棚抹灰容许偏差+楼（地）面水泥砂浆找平层容许偏差=10+8+4+8=30mm。

室内净高检查卧室和客厅，每个房间检查3处，取平均值；用红外线测距仪检查，检查部位见检查点分布图。

2、裂缝：

裂缝通过目测观测检查，墙面裂缝以目测距离1米左右进行观测，地面裂缝以目测高度1.5米左右俯视地面观测，天棚仰望观测，发现裂缝用带刻度放大镜实测，作好记录，每套房全数检查。

3、金属栏杆的构造、锈蚀、高度：

本工程室内阳台和楼梯间为金属栏杆，构造用手扳动查，观测锈蚀度，实测实量高度及档距。用卷尺检查，每套房间实测5处，全数检查。楼梯为靠墙扶手部分，高度可不检查。

4、消防通道宽度、楼梯宽度及尺寸：

消防通道和楼梯宽度要满足消防规定，净宽不小于1100mm，用卷尺检查每个消防通道、楼梯间检查3处，全数检查。

5、凸窗防护措施：

各标段凸窗在卧室内，凸窗均按规定安装护窗栏杆，高度要满足安全规定，从可踏面算起不小于900mm，用卷尺检查，每个护窗栏杆检查3点，全数检查。

6、落地玻璃门防护措施：

本工程阳台门为落地玻璃门，检查防撞碰标识，全数检查。

7、入户门：

本工程入户门为钢质防火门，检查门锁及五金配件齐全完好，表面清洁，无划痕、碰伤，检查与否启动灵活，缝隙合适。

8、塑钢门：

本工程阳台门为推拉门和平开门，外墙窗为平开窗，重要检查密封条不得脱槽，配件齐全完好，执手及窗扇启动灵活，排水孔畅通，关闭严密，无倒翘，表面洁净、光滑，大面无划痕、碰伤，中空玻璃内不得有灰尘和水蒸气，通过观测、启动和关闭、用手扳动检查，全数检查。

（二）地面、墙面及防水工程质量

1、空鼓

墙面（含饰面）、地面空鼓用小锤轻击检查，墙面空鼓每3延长米空而不裂不不小于200平方厘米不计，地面空鼓每处不不小于400平方厘米且每自然间不多于2处不计，全数检查。

2、天花、墙面平整度、垂直度

天花平整度通过观测检查，墙面平整度、垂直度用靠尺、塞尺检查，检查客厅和卧室墙面，每间房检查一处，部位见检查点分布图。

3、涂饰观感质量

涂饰（内墙腻子）观感检查客厅和卧室，通过观测、手摸检查涂饰均匀，粘结牢固，不得漏涂、透底、起皮和掉粉。

4、厨房渗漏

蓄水24小时观测。

5、卫生间渗漏

蓄水24小时观测。

6、阳台渗漏

蓄水 24 小时观测。

7、屋面渗漏

雨后（蓄水）观测。

8、外窗、外墙（穿墙管）渗漏

淋水检查。

（三）通风与给排水专业按规范规定检查如下项目

1、检查管道穿墙板、墙洞的套管有无封堵严密（观测/全数）；

2、暗埋给水管与否通水（开试水龙头检查通水状况）（观测/全数）；

3、厨房、卫生间不应用一根排水管，应分别设置；严禁阳台排水进入市政雨水管理系统，应排入污水系统，严禁阳台排水地漏支管与建筑天面雨水管道连接；排水横管的坡度应满足规范要求，不得使用底平的偏心大小头；排水 PVC 管应按设计规定及位置装伸缩节，设计无规定时，伸缩节间距不得不小于 4m，（观测/全数）；

4、空调预留洞、冷凝水管预留管口（观测/全数）；

5、厨房、排烟道入口应设置回阀，或烟道自身具有防回流构造（观测/全数）；

6、热水管、中水管，PPR 给水管重要检查工程隐蔽验收资料、管道试压资料、管道现场保护及走向的标识（观测/全数）；

7、阳台、洗衣机地漏存水湾及卫生间地漏水封深度不得不小于 50mm。

（观测/全数）

（四）室内电气工程安装质量

1、户内配电箱进出线截面检查，用游标卡尺实测电源进线截面不得不小于设计规定，出线截面不得不小于设计规定，检查分户配电箱的 N 排和 PE 排，每个安装孔应适合对应导线的截面，且不应连接超过 2 根导线，导线压接牢固可靠。

2、合上电闸，检查通电，灯具与否被点亮，开关与否能正常通断，同一建筑物开关的开端方向与否一致。拆开开关，用试电笔检查其与否控制相线。拆开插座，其 PE 线与否为黄绿相间双色线，且 PE 线不得串接，导线 T 接接头应缠绕紧密可靠，圈数不得不小于 5 圈。

3、用螺丝刀打开卫生间等电位箱检查与否预留或连接到位。

4、检查电视、和门禁对讲系统与否安装。

5、拆开灯具的面板，检查灯具 PE 线与否接入灯具或预留到位相线接线对的且灯具应紧贴楼板。

6、检查开关插座面板标高符合设计规定且应与墙面紧贴，盒内应清洁洁净、胶布包扎符合规定。

7、检查电表箱安装标高、垂直度及箱内接线应牢固且不露铜。

（五）燃气工程

1、燃气计量表完整状况（观测）；

2、管道连接、防腐质量（观测）

3、管道、设备与其他专业管道、电气插座的间距与否符合规定（测量规定间距不小于 15cm

4、管道穿墙楼部位施工状况（观测）；

5、燃气留头位置、标高；

6、自动抄表系统施工质量（观测、原则检测气体点检）。

(六) 其他规定、原则中规定逐套检查的内容

1、现浇混凝土外观缺陷经处理的部位；

重要检查监理告知单需要整改混凝土外观缺陷的部位。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/896022033144010145>