

XXXXXX 项目

分户验收施工方案

工程效果图

项目效果图：高 11cm×宽 13.5cm；图片设黑色边框，粗细：1.0 磅）
(csceclgo：高 1.2cm×宽 1.2cm；图片无边框)

XX 年 XX 月

目 录

1. 工程概况.....	1
1. 1. 项目概况.....	1
1. 2. 设计概况.....	1
1. 3. 本项目工程承包范围.....	2
1. 4. 分户验收的概念.....	2
2. 编制依据.....	2
3. 分户验收总体部署.....	3
3. 1. 分户验收流程图.....	3
3. 2. 分户验收需具备的条件.....	4
3. 3. 分户验收的准备工作.....	4
3. 4. 项目部分户验收成员及分工.....	4
3. 5. 分户验收测量仪器配备.....	5
4. 分户验收的具体实施.....	6
4. 1. 空间尺寸.....	6
4. 2. 室内地面工程.....	10
4. 3. 室内墙面工程.....	11
4. 4. 门窗工程.....	12
4. 5. 防水工程.....	13
4. 6. 给水排水工程.....	13
4. 7. 采暖工程.....	14
4. 8. 太阳能热水系统.....	14
4. 9. 厨房与卫浴工程.....	14
4. 10. 通风与空调工程.....	15
4. 11. 电气工程.....	16
4. 12. 智能建筑安装工程.....	17
4. 13. 细部工程.....	18
4. 14. 护栏与扶手.....	19

5. 分户验收成果..... 19

 5.1. 分户验收成果..... 19

 5.2. 分户验收表格汇总清单..... 19

 5.3. 表格样式附图..... 19

6. 附图..... 34

 6.1. 各户型平面布置图..... 34

1. 工程概况

1.1. 项目概况

表 1.1-1 项目概况一览表

序号	项目	编号
1	工程名称	XXXXXXXX
2	工程地点	XXXXXXXX
3	建设单位	XXXXXXXX
4	项目管理	XXXXXXXX
5	设计单位	XXXXXXXX
6	勘察单位	XXXXXXXX
7	监理单位	XXXXXXXX
8	质监站	XXXXXXXX
9	施工总承包单位	XXXXXXXX

1.2. 设计概况

表 1.2-1 设计概况一览表

项 目	建筑特征指标		
建筑规模	总建筑面积	xxx	
		地 下	xxx
		地 上	xxx
	建筑层数	地 下	地下室一层
		地 上	住宅 xxx 层、xxx 层、xxx 层、xxx 层、xxx 层；
建筑功能	地下	地下一层	机动车库、非机动车车库、xxx 库
	地上	住宅单体	住宅单体按照户型区分 xxx#、xxx#、xxx#、 xxx#... xxx#
		商业、配套	xxx
		其他	xxx
主要建筑做法	楼地面	xxx 楼面、xxx 楼面、xxx 楼面、xxx 楼面、xxx 楼面、防 xxx 楼面	
	内墙面	xxx 墙面、xxx 墙面、xxx 墙面、xxx 墙面	
	外墙面	xxx 外墙、xxx 外墙面	
	顶棚	xxx	
	门窗	xxx 门；xxx 窗	
屋面及防水	倒置式上人屋面做法 xxx； 屋面做法：xxx；防水做法：xxx		
保温	屋面:xxx； 外墙:xxx；		

1.3. 分户验收的概念

分户验收以单位工程每套住宅和公共部分的走廊（含楼梯间、电梯间）、划分为一个子单位工程进行验收，在单位工程验收前，当某一套住宅的某项检验批具备质量验收条件时，根据国家施工验收规范以及经审查合格的施工图设计文件，重点对观感质量和影响使用功能的质量为主要验收项目进行检查，并在分户验收合格后出具工程质量竣工验收记录。

2. 编制依据

表 2-1 主要国家、行业、地方

序号	类别	文件	编号
1	国家标准	《住宅建筑规范》	GB50368-2005
2		《混凝土结构工程施工质量验收规范》	GB50204-2015
3		《建筑工程施工质量验收统一标准》	GB50300-2013
4		《建筑装饰装修工程质量验收标准》	GB50210-2018
5		《建筑地面工程施工质量验收规范》	GB50209-2010
6		《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》	GB50242-2002
7		《建筑电气工程施工质量验收规范》	GB50303-2015
8		《建筑节能工程施工质量验收标准》	GB50411-2019
9		《砌体结构工程施工质量验收规范》	GB50203-2011
10		《住宅装饰装修工程施工规范》	GB50327-2001
11		《建筑装饰装修工程质量验收标准》	GB50210-2018
12		《建筑给水排水与节水通用规范》	GB55020-2021
13		《工程结构通用规范》	GB55001-2021
14		《屋面工程质量验收规范》	GB50207-2012
15		《地下防水工程质量验收规范》	GB50208-2011
16		《建筑灭火器配置设计规范》	GB50140-2005
17		《建筑灭火器配置验收及检查规范》	GB50444-2008
18	行业标准	《高层建筑混凝土结构技术规程》	JGJ3-2010
19		《建筑涂饰工程施工及验收规程》	JGJ/T29-2015
20	地方标准	《安徽省--住宅工程质量分户验收规程》	DB34/T4164-2022
21		《安徽省--住宅设计标准》	DB34/T3467-2019
22	企业文件	关于印发《中国建筑第二工程局有限公司施工组织设计、施工方案管理办法》的通知	建二通【2021】339号
23		关于印发《施工组织设计、施工方案管理办法》的通知	建二四通{2021}163号
24		《关于加强质量技术管理、提升品质保障能力》的通知	建二科技{2021}03号
25		《关于对施工组织设计、施工方案标准化组卷》的通	建二四科函

		知	(2022) 07 号
26		《百项小方案》	
27	其他	总承包施工合同	/
28		项目施工图纸	/

3. 分户验收总体部署

3.1. 分户验收流程图

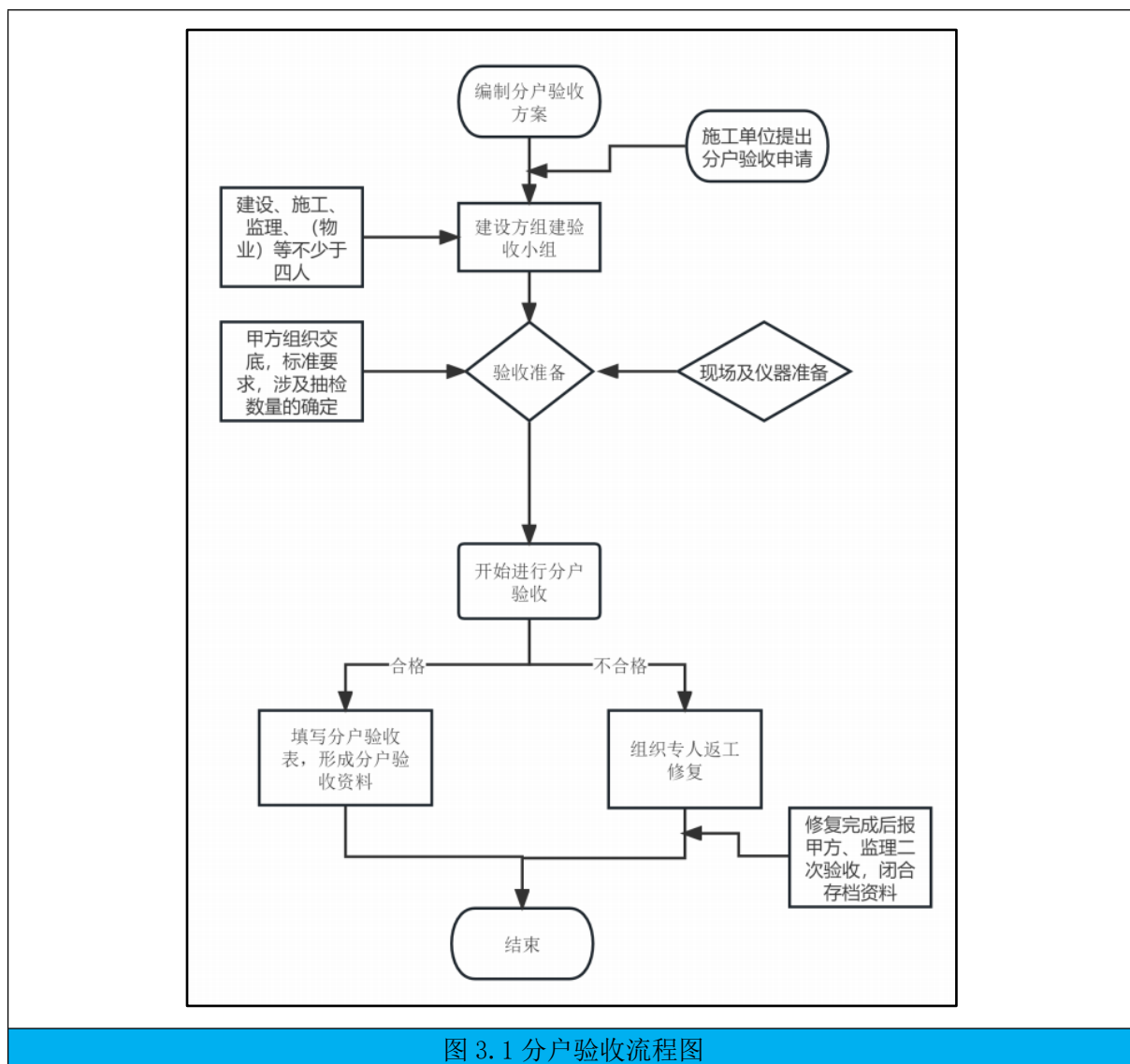


图 3.1 分户验收流程图

3.2. 分户验收需具备的条件

单位工程已完成设计和合同约定的施工内容, 所含分部(子分部)分项工程的质量均验收合格。

工程质量控制资料及有关安全和功能的检测资料完整。

3.3. 分户验收的准备工作

表 3.3 分户验收准备

序号	分类	内容
1	现场准备	配备好分户验收所需的测量仪器和工具，并经检定或校准合格，且在有效期内；
2		做好卫浴间、阳台、外门窗、外墙等有防水要求部位的蓄水(淋水)试验的准备工作；
3		标识好暗敷的管线走向和空间尺寸测量的点位；配电控制箱内电气回路标识清楚；对于全装修住宅工程等墙面、地面上不宜直接标识的，应在图纸上进行标识。
4		按照现行国家标准《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB50325 的相关规定进行室内环境污染物浓度检测；全装修住宅室内环境污染物浓度检测应以户为单位，抽检样本应覆盖每个建筑单体不同户型、不同菜单式装修方案，抽检数量不少于单体总户数的 5%，并不得少于 3 套。
5	组织准备	施工单位编制分户验收方案，其中分户验收方案内容应包括：验收组成员及分工、分户验收内容和检查数量、检查用具准备、验收日程安排等。
6		在分户验收开始前，将分户验收的时间、地点等事项告知工程所在地的工程质量监督机构。
7	资料准备	验收组按照分户验收方案，逐套、逐项准备《住宅工程质量分户验收表》；待住宅工程分户验收后，填报、汇总并提交分户验收成果资料。
8	验收申请	施工单位在满足分户验收条件后向甲方、监理提出验收申请，填报验收申请表格。（表格形式见附录 E：分户验收申请表）

3.4. 项目部分户验收成员及分工

表 3.4 分户验收组成员及分工表

单位	成员	岗位职责	具体分工
建设单位	XXX	组长	验收工作总负责。
监理单位	XXX	副组长	负责分户验收工作的具体实施工作，施工单位总工程师负责分户验收方案的编制工作并与监理工程师共同确定实测点位位置。
施工单位	项目经理：XXX	副组长	
	项目总工：XXX	组员	组织编制分户验收施工方案，明确验收填报表格形式及内容。
	生产经理：XXXXX	组员	现场准备，为确保分户验收通过，组织做好现场及参与验收人员准备工作。
	质量总监：XXX	组员	准备各项测量、检测仪器，各检测项目、仪器专人使用、专人跟踪，确保数据真实有效。
	水电专业：XXX	组员	配合水电等安装分户验收项工作。

3.5. 分户验收测量仪器配备

表 3.5 分户测量仪器统计表

序号	检测工具名称	工具数量	备注
1	2m 垂直检测尺(或靠尺)	XX 把	/
2	楔形塞尺	XX 只	/
3	直角检测尺	XX 只	/
4	水准仪	XX 台	/
5	钢卷尺	XX 把	50m
6	盒尺	XX 把	5m
7	检测锤	XX 把	/
8	手持激光测距仪	XX 台	/
9	漏电开关测试仪	XX 台	/



图 3.5 部分仪器参考图

4. 分户验收的具体实施

4.1. 空间尺寸

4.1.1. 户型图的绘制

按建筑施工图平面绘制出每种户型的户型平面图，注明墙体结构层厚度和两侧的装

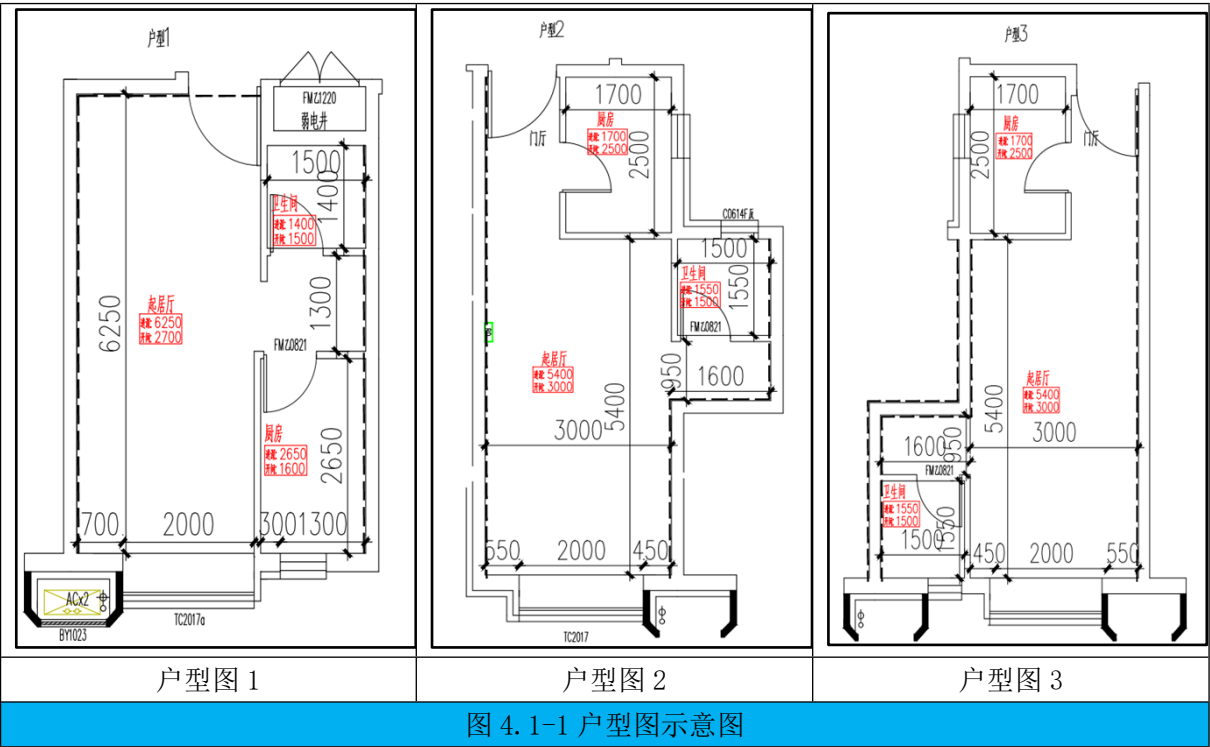
饰层厚度，装饰层厚度按设计工程做法，由此计算出每个房间的开间、进深尺寸设计值，并标注于户型平面图上，确定出要抽测的房间并编号，形成分户验收的户型图。

- 1) 进深尺寸推算值计算
- 2) 开间进深净尺寸=设计结构净尺寸—两侧装饰层厚度。
- 3) 净高值尺寸推算计算

根据相应房(户)号所在位置的建筑物层高、顶板结构层厚度、楼地面装饰层和顶棚装饰层厚度的设计值，计算出相应房间的净高设计值，分户验收前应根据上述各参数计算出不同房间的净高设计值。

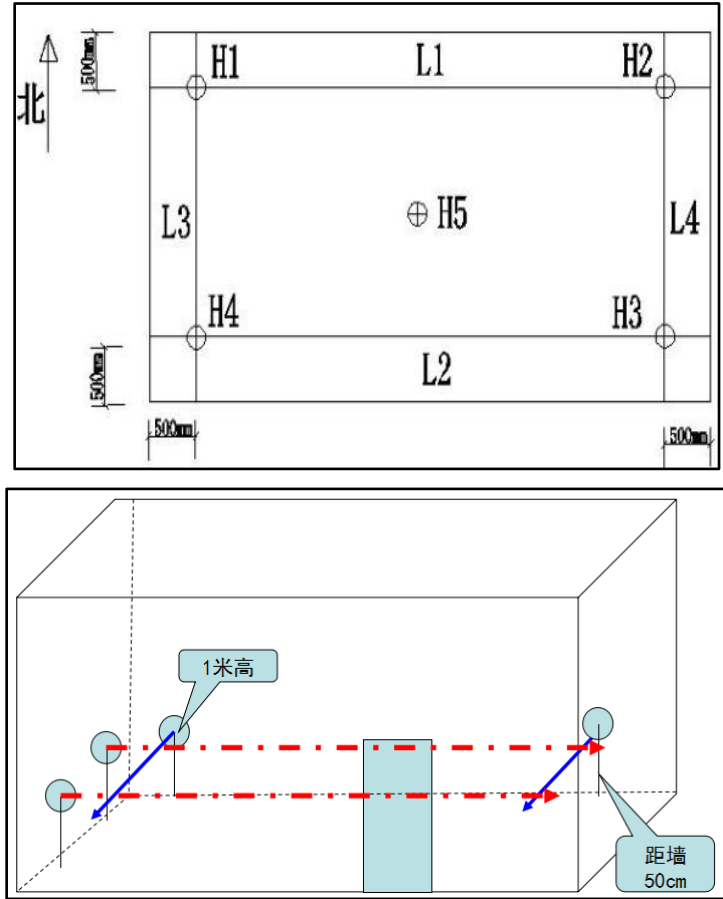
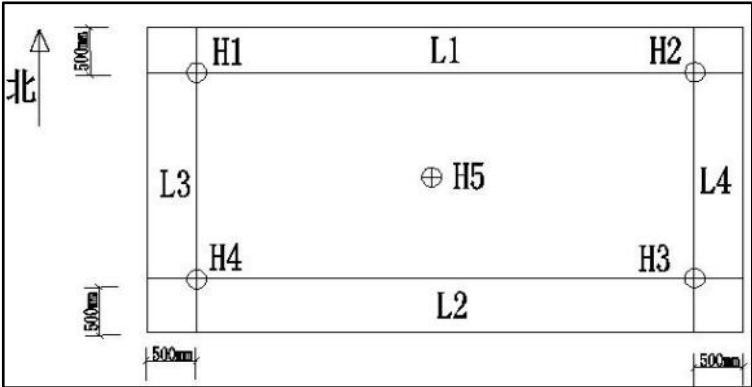
净高值＝设计层高-楼板结构层厚度-楼地面装饰层厚度-顶棚装饰层厚度。

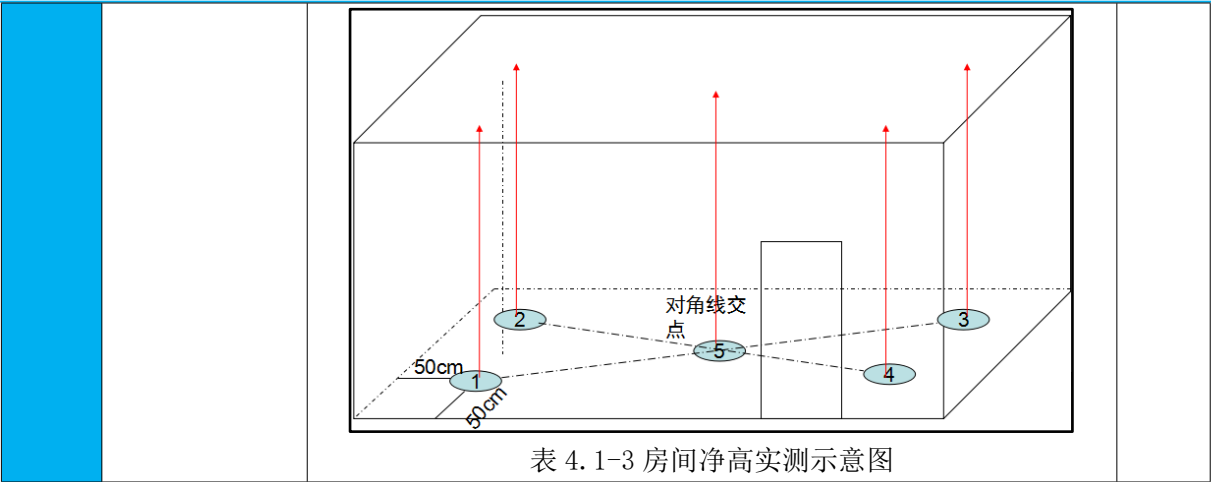
4) 户型图实例



4.1.2. 房间净开间、净进深、房间净高实测

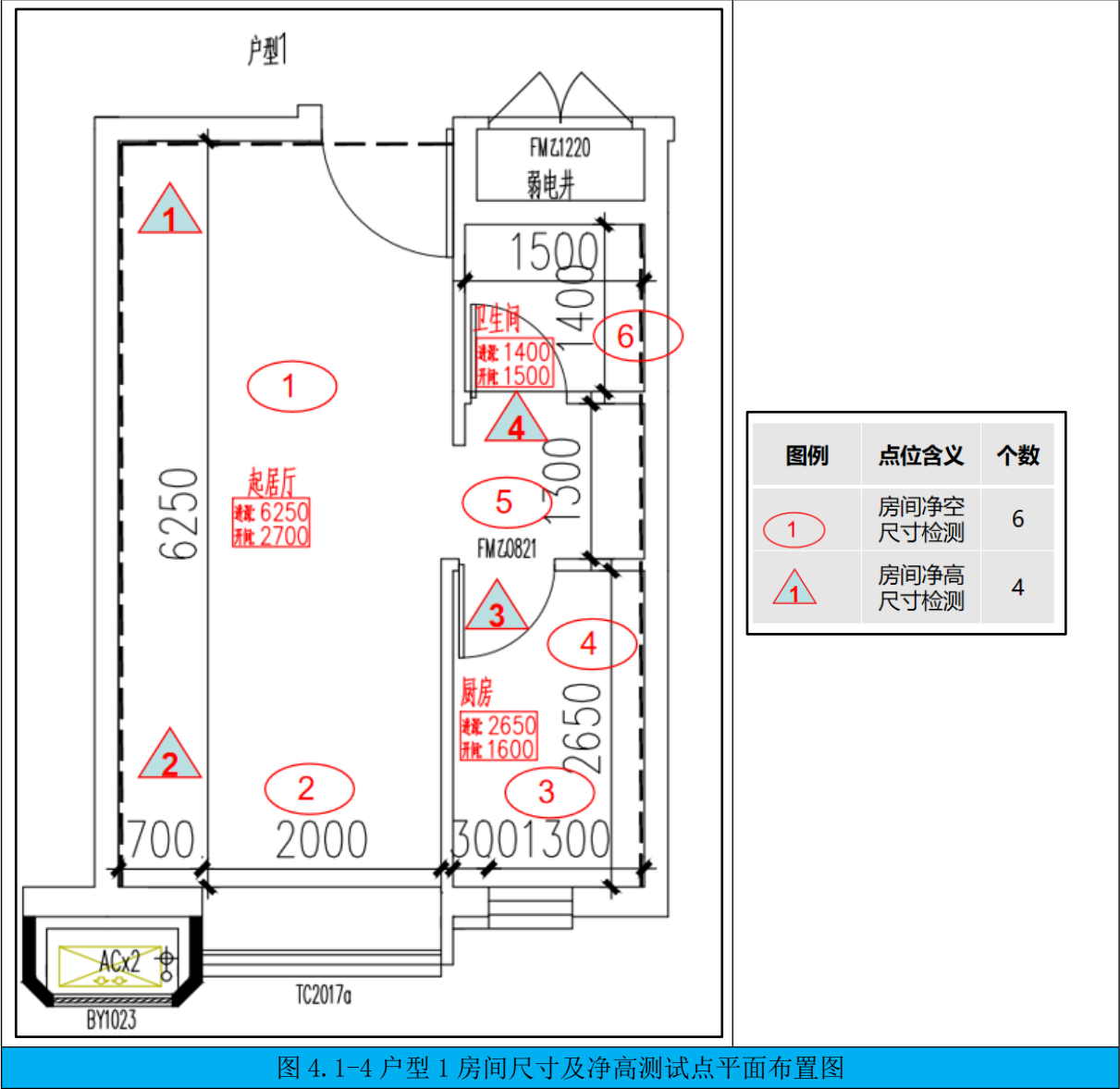
项目	质量标准	检验方法	检验数量
房间净开间、净进深	室内开间、进深偏差不大于±15mm，极差25mm；	用激光测距仪量测上述每房间开间净尺寸 L1、L2，进深净尺寸 L3、L4，记录于该房(户)号的《住宅工程分户验收记录表》上。	自然间全数检查

		<div></div> <p>图 4.1-2 净开间、净进深测量示意图</p>	
房间 净高 实测	室内净高偏差 —15mm，极差 25mm；	<p>将激光测距仪垂直放置于房间地面的上述 5 个位置处，量测出地面至上部顶棚的垂直距离，即为相应房间的净高实测值 H1、H2、H3、H4、H5，填写于分户验收记录表上。（对于卫生间等地面设计要求找坡的房间，室内净高测量后可不做净高极差的计算，但应保证地面找坡最低点处净高数据不低于净高设计值。）</p> <div></div>	自然 间全 数检 查



注：每户的客厅、卧室、书房等主要功能房间应进行方正性检查。方正性检查可采用测量并对比矩形房间两个方向的净对角线长度的方法，其差值的允许偏差不大于20mm。

4.1.3. 户型净空、净高检测点位分布、数量统计



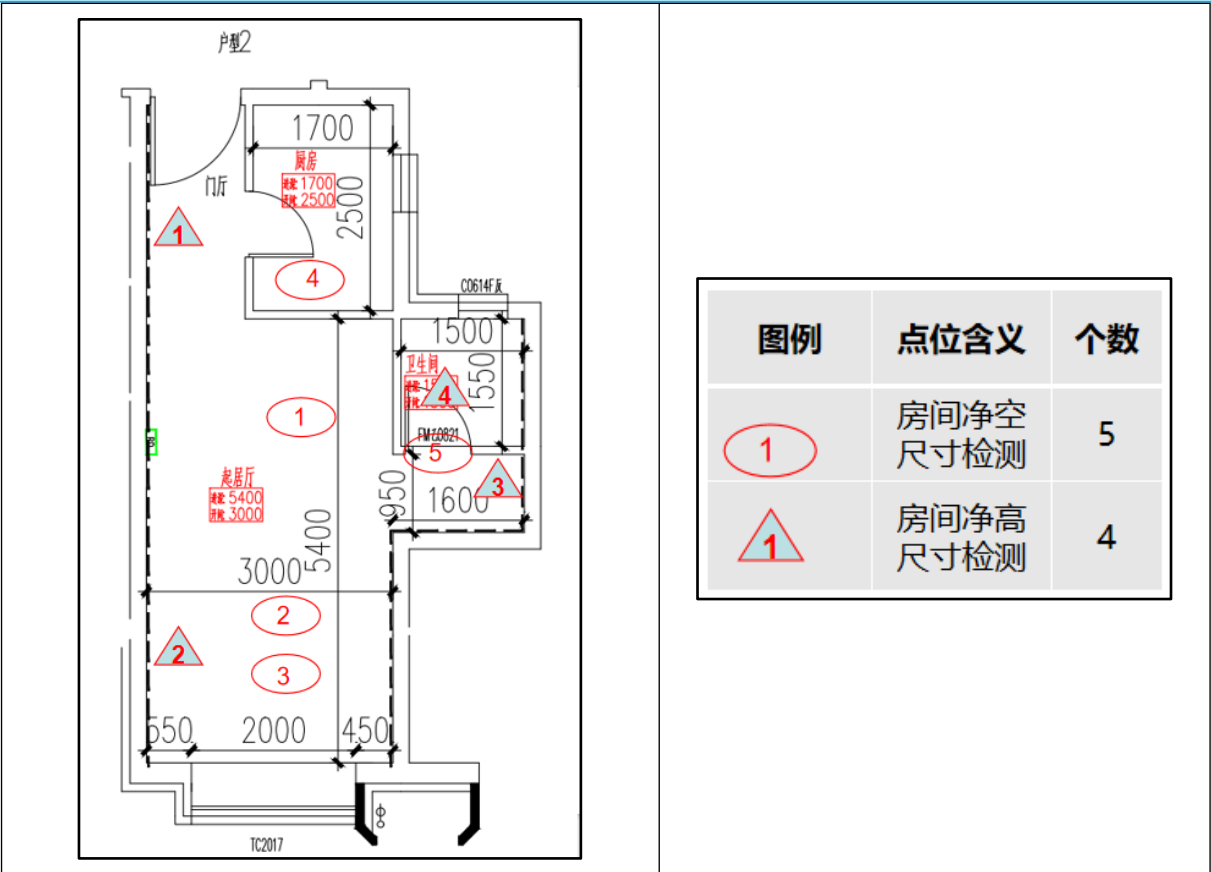


图 4.1-5 户型 2 房间尺寸及净高测试点平面布置图

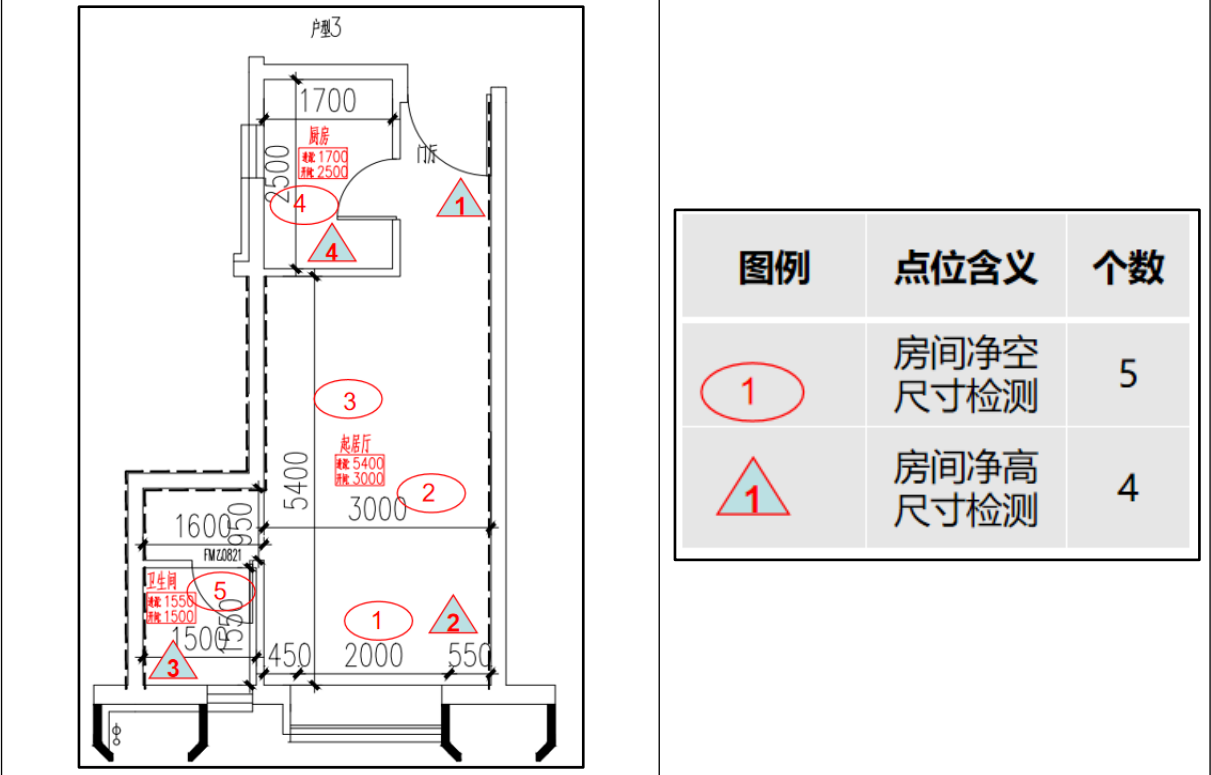


图 4.1-6 户型 3 房间尺寸及净高测试点平面布置图

4.2. 室内地面工程

4.2.1. 水泥混凝土、水泥砂浆面层

表 4.2-1 水泥混凝土、水泥砂浆面层质量检测表

项目	质量标准	检验方法	检验数量
水泥混凝土、水泥砂浆面层与基层质量	水泥混凝土、水泥砂浆面层与基层应结合牢固，无空鼓缺陷当出现空鼓时，空鼓面积不应大于 400cm^2 ，且每自然间不应多于 2 处。	空鼓锤轻敲检查	全数检查
水泥混凝土、水泥砂浆面层质量	水泥混凝土、水泥砂浆面层应无明显污迹，不应有裂缝、脱皮和起砂等现象。	观察检查	全数检查
	有保温隔声层的地面，细石混凝土防护层应表面密实，不应有起砂、麻面现象，不应有宽度大于 0.3mm 的裂缝。	观察检查	全数检查
	水泥混凝土、水泥砂浆面层的表面平整度允许偏差分别为 5mm 和 4mm 。	用 2m 靠尺和塞尺检查	每自然间测 2 处，应布置在对角，面积大于 15m^2 的房间宜在中部加测 1 处

4.2.2. 地砖、石材面层

表 4.2-2 地砖、石材面层质量检测表

项目	质量标准	检验方法	检验数量
地砖、石材面层与基层	地砖、石材面层与基层应结合牢固，无空鼓缺陷；单块地砖或石材的边角允许有局部空鼓，但每自然间的空鼓地砖或石材不应超过总数的 5%。	空鼓锤轻敲检查	全数检查
地砖、石材面层表面	地砖、石材面层表面应无明显污迹、无明显色差，地砖、石材不应有裂缝、缺棱、掉角和划痕等缺陷。	观察检查	全数检查
	地砖、石材面层的表面平整度允许偏差分别为 2mm 和 1mm 。	用 2m 靠尺和塞尺检查	每自然间测 2 处，应布置在对角，面积大于 15m^2 的房间宜在中部加测 1 处

接缝间隙	地砖、石材间缝格平直度允许偏差分别为 3mm 和 2mm。	用 5m 拉线和钢尺检查	每自然间抽检 1 处
	地砖、石材间接缝高低差允许偏差为 0.5mm。	用钢尺和塞尺检查	每自然间抽检 1 处
	地砖、石材间・隙宽度允许偏差分别为 2mm 和 1mm。	用钢尺检查	每自然间抽检 1 处

4.3. 室内墙面工程

4.3.1. 抹灰墙面

表 4.3-1 抹灰墙面质量检测表

项目	质量标准	检验方法	检验数量
抹灰墙面	墙面抹灰层与基层之间、以及各抹灰层之间应粘贴牢固，无脱层和空鼓缺陷。	观察检查；空鼓锤轻敲检查	全数检查
	墙面抹灰表面应光滑、洁净，面层应无爆灰和裂缝。	观察检查；手摸检查	全数检查
	墙面普通抹灰立面垂直度、表面平整度、阴阳角方正允许偏差为 4mm, 高级抹灰立面垂直度、表面平整度、阴阳角方正允许偏差为 3mm。	立面垂直度采用 2m 垂直检测尺检查，表面平整度采用 2m 靠尺和塞尺检查，阴阳角方正采用 200mm 直角检测尺检查。	全数检查

4.3.2. 涂饰墙面

表 4.3-2 涂饰墙面质量检测表

项目	质量标准	检验方法	检验数量
墙面涂料饰面层	墙面涂料饰面层应粘结牢固，不得有漏涂、透底、爆灰、流坠、起皮、裂缝、掉粉和反锈等缺陷。	观察检查；手摸检查。	全数检查
	墙面涂饰立面垂直度、表面平整度、阴阳角方正应符合现行国家标准《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB50210 的相关规定。	立面垂直度采用 2m 垂直检测尺检查，表面平整度采用 2m 靠尺和塞尺检查，阴阳角方正采用 200mm 直角检测尺检查。	全数检查

4.3.3. 室内顶棚工程

表 4.3-3 室内顶棚工程质量检测表

项目	质量标准	检验方法	检验数量
抹灰层质量	顶棚的抹灰层与基层之间及各抹灰层之间应粘结牢固。	观察检查；手摸检查	全数检查
	顶棚抹灰表面应洁净，面层应无爆灰和裂	观察检查	全数检查

	缝。		
	吊顶面层材料表面应洁净、色泽一致，不得有翘曲、裂缝及缺损。	观察检查	全数检查
预留检修口和上人孔	吊顶需要按照设计要求预留检修口和上人孔。	观察检查	全数检查
抹灰层质量	吊顶表面平整度、接缝直线度、接缝高低差应符合现行国家标准《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB50210 的相关规定。	检验方法：表面平整度采用 2m 靠尺和塞尺检查，接缝直线度检验方法为拉 5m 线，不足 5m 拉通线，接缝高低差用钢直尺和塞尺检查。	全数检查

4.4. 门窗工程

表 4.4 门窗工程质量检测表

项目	质量标准	检验方法	检验数量
门窗的品种、类型、规格、开启方式	门窗的品种、类型、规格、开启方式应符合设计要求。门窗表面应洁净、平整、光滑，无明显划痕、碰伤等缺陷。门窗导槽内应清洁。	观察检查。	全数检查
	门窗框和门窗扇应安装牢固。门窗扇应开关灵活，关闭严密，无阻滞感，无倒翘。	观察检查；开启和关闭检查；手扳检查。	全数检查
	窗扇的密封条应平整、完好，不得脱槽，交角处应平顺。	观察检查；开启和关闭检查。	全数检查
门窗框	门窗框与墙体之间的缝隙应填嵌饱满，并应采用密封胶密封。密封胶表面应光滑、顺直、无裂纹和脱胶。	观察检查。	全数检查
门窗配件	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。推拉门窗扇必须有防脱落措施。	观察检查；开关检查；手扳检查。	全数检查
门扇与侧框下口	门扇与侧框和下框(或地面)间留缝应基本均匀。木制门扇与合页侧框间留缝限值为 1mm~3mm，门扇与下框间留缝限值为 3mm~5mm。钢门窗框、扇配合间隙不超过 2mm。无下框时，门扇与地面间留缝限值为 4mm~8mm。	观察检查；留缝宽(高)度用楔形塞尺检测，每边中点附近抽测一点，均应符合标准要求。	全数检查
排水孔位置	有排水孔的窗户，排水孔位置、数量，窗台流水坡向、滴水线(槽)设置应符合要求，排水孔应畅通。	观察检查；手摸检查；无法确认时可灌水试验。	全数检查
分户门的种类	分户门的种类、性能应符合设计要求。	检查产品合格证及检测报告。	全数检查

门窗安装	安装后的门窗玻璃应牢固，不得有裂纹、明显划痕和损伤。	观察检查；手扳检查。	全数检查
------	----------------------------	------------	------

4.5. 防水工程

表 4.5 防水工程质量检测表

项目	质量标准	检验方法	检验数量
外门窗、外墙面	外门窗、外墙面不应有渗漏	雨后观察检查，或按现行行业标准《建筑防水工程现场检测技术规范》JGJ/T299 的相关要求进行人工淋水试验后观察检查，或查看淋水试验记录。	全数检查
卫浴间	卫浴间、开放式阳台等有防水排水要求的房间与相邻房间的地面面层标高差应满足设计要求。	尺量检查；观察检查。	全数检查
楼地面	有防水排水要求的楼地面或平台应坡向正确、排水通畅，不应有积水和渗漏现象。	蓄水或淋水后检查。	全数检查
顶棚	顶层户内顶棚不应有渗水现象。	雨后观察检查，或查看蓄水试验记录。	全数检查

4.6. 给水排水工程

4.6.1. 给水工程

表 4.6-1 给水工程质量检测表

项目	质量标准	检验方法	检验数量
室内给水管道接口	室内给水管道接口应严密、无渗漏，室内水嘴、角阀等应开启灵活、关闭严密。	通水检查；开关检查。	全数检查
室内各配水点	室内各配水点应符合设计要求，通水流畅、水质清澈。	通水检查。	全数检查
水压试验	室内给水管道的的水压试验应符合设计要求。当设计未注明时，应符合现行国家标准《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242 的相关规定。	查看水压试验记录。	全数检查

4.6.2. 排水工程

表 4.6-2 排水工程质量检测表

项目	质量标准	检验方法	检验数量
管道坡度于检查口	1、管道坡度不应有倒坡或平坡现象，且应符合设计及相关标准要求； 2、室内生活污水管道上设置的检查口或清扫口应符合设计要求，暗装排水立管的检查口处应设置检修门。	明敷排水管道及配件观察检查和尺量检查；隐蔽的管	全数检查

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/907002164065006165>