

附件三：重大风险，一般问题

# 交楼验收标准

## 一、室内交楼验收标准

### (一) 精装交楼

1、**地面砖**：粘贴应牢固，无裂缝，无空鼓（单块砖边角允许有局部空鼓，距边 10mm 以内的大面无空鼓，每自然房间或标准间的空鼓砖不应超过总数的 5%），无明显色差、纹理方向一致，无明显划痕、破损、污染，踢脚线高度及出柱、墙厚度应符合设计要求，且均匀一致，与墙体间不露缝；接缝高低差 $\leq 0.5\text{mm}$ ，接缝宽度 $\leq 2\text{mm}$ ，接缝直线度 $\leq 2\text{mm}$ ，表面平整度 $\leq 2\text{mm}$ 。

2、**墙面砖**：粘贴应牢固，无裂缝、脱落，无空鼓（单块砖边角允许有局部空鼓，距边 10mm 以内的大面无空鼓，每自然房间或标准间的空鼓砖不应超过总数的 5%），无明显色差、划痕、破损、污染，纹理方向一致；接缝高低差 $\leq 1\text{mm}$ ，接缝宽度 $\leq 1\text{mm}$ ，接缝直线度 $\leq 2\text{mm}$ ，墙面垂直度 $\leq 2\text{mm}$ ，表面平整度 $\leq 3\text{mm}$ ，阴阳角方正 $\leq 3\text{mm}$ 。

3、**石材铺装**：石材无明显断裂、色差、缺损、空鼓（单块砖边角允许有局部空鼓，距边 10mm 以内的大面无空鼓，每自然房间或标准间的空鼓砖不应超过总数的 5%）、划痕、大小头，无泛碱、污染；立面垂直度、表面平整度、接缝宽度、接缝直线度、墙裙及勒脚上口直线度允许偏差 $\leq 2\text{mm}$ ；接缝高低差内墙面允许偏差 $\leq 1\text{mm}$ ，地面砖饰面层允许偏差 $\leq 0.5\text{mm}$ ；接缝宽度允许偏差 $\leq 1\text{mm}$ 。

4、**木地板**：木地板表面平整度 $\leq 3\text{mm}$ ，板面标高低于门槛石面 3~5mm；木地板间采用密拼；颜色均匀一致，无明显色差；铺设牢固、平整，无起拱、起灰、受潮、发霉发黑，无明显划痕、钉眼、破损、变形、掉漆；踢脚线高度及出柱、墙厚度应符合要求、均匀一致，接缝严密平顺，与墙体间不露缝、无污染。

5、**天花顶棚**：石膏线、吊顶安装平顺严密，弧度圆润，天花光洁明亮观感好；面层材料表面应洁净、色泽一致，不得有翘曲、裂缝及缺损。

6、**涂饰**：颜色、光泽、图案应符合设计要求，无明显色差；涂饰均匀、粘结牢固，不得漏涂；无泛碱、发霉、咬色、流坠、疙瘩、透底、

开裂、起皮和掉粉，无砂眼、刷纹；表面平整度、垂直度、阴阳角 $\leq 3\text{mm}$ 。

#### 7、裱糊、软包、硬包：

(1) 裱糊：拼接处花纹、图案应吻合，不离缝，不搭接，不显拼缝，不允许出现返潮、发霉现象。

(2) 软包、硬包：衬板与基层应连接牢固，无翘曲、变形，单块包面料不应有接缝，四周应绷压严密，拼接处花纹、图案应吻合。

8、入户门、户内门：安装牢固、开启顺畅，开启方向与样板房和图纸一致，收边收口美观，门套与墙体无明显缝隙，户内门扇离地面空隙 $4\text{mm}\sim 8\text{mm}$ ，门吸安装牢靠，门锁配件无损坏、缺失、功能完好，无明显划痕、磕碰、掉漆。

9、铝合金门窗：安装牢固、开启顺畅，开启角度符合设计要求，打胶连续顺滑，收边收口美观，密封良好，门窗配件无损坏、缺失，明显划痕、变形、污染等，正侧面垂直度 $\leq 2\text{mm}$ ，有排水孔的金属门窗，排水孔应畅通；玻璃应无破损、明显划痕，中空或夹胶玻璃内无水蒸气、明显气泡及灰尘。

10、扶手栏杆：安装牢固，无毛刺、划伤、变形、掉漆、锈蚀，接缝无松动，美观；垂直度允许偏差 $\leq 3\text{mm}$ ；六层及六层以下住宅的阳台栏杆净高 $\geq 1.05\text{m}$ ，七层及七层以上住宅的阳台栏杆 $\geq 1.10\text{m}$ ，窗台隐形栏杆净高 $\geq 0.90\text{m}$ ，栏杆的垂直杆件间净距 $\leq 0.11\text{m}$ ；栏杆净高应从可踏面起算；防攀爬安装到位。

11、木饰面：无明显划痕、钉眼、色差、破损、变形、返潮、发霉，接缝平顺，表面平整度、接缝高低差 $\leq 1\text{mm}$ 。

12、柜体：橱柜、镜柜、衣柜、鞋柜等柜体无明显划痕、破损、变形、色差、掉漆等，柜门、抽屉开关顺畅，柜门关合缝隙均匀，合页无松动。

13、银镜、浴室柜、淋浴隔断、卫浴五金：材质、标高、固定方式符合设计要求；无明显色差、划伤、脱漆；与周边接缝等细部处理符合集团要求。

#### 14、使用功能：

(1) 渗漏水：卫生间淋浴间、阳台（露台）蓄水合格，坡向正确，

排水顺畅，外窗淋水试验合格；屋顶、墙面、地下室无渗漏质量缺陷；飘窗、空调板无积水，空调预留套管，内高外低，内外高差 20mm；有防水要求的建筑地面工程的立管、套管、地漏、门槛石无渗漏，坡向应正确、无积水。

(2) 给排水工程：排水主立管应做通球试验，通球球径不小于排水管道管径的 2/3，通球率必须达到 100%；给水管、水龙头安装完成，通水无渗漏。

(3) 电气工程：灯具、开关、插座、配电箱、电表等正常使用，开关操作灵活、接触可靠；插座孔与对应的相线、零线、地线连接；照明系统通电连续试运行 8 小时，无故障；配电箱按要求施工，接线正确，使用正常。

(4) 智能化：门铃、门磁、可视对讲机、红外线探头、主卧预留紧急按钮、等设备安装，调试完成，户内各智能化系统运行良好。

(5) 暖通工程：地暖、空调系统正常开启、使用，无异响；每户设独立燃气表，燃气管道入户等。

(6) 空气质量检测：须进行室内环境污染浓度检测，取得空气质量检测合格报告。

(7) 水质检测：委托有资质检测单位；无异味、无污染、颜色清晰；根据《生活饮用水标准检验方法》GB/T5750-2006 检测合格。

## (二) 毛坯交楼

1、**室内抹灰**：无空鼓、开裂、起砂、脱落；表面平整度、垂直度、阴阳角允许偏差 $\leq 4\text{mm}$ 。

2、**天花顶棚**：天花无渗漏水、裂缝、蜂窝麻面，平整度 $\leq 8\text{mm}$ ；无露筋、反锈、铁钉、模板皮等。

3、**外墙漆、石材幕墙**：外墙漆颜色、图案符合设计要求，涂饰均匀、粘结牢固，无漏涂、透底、开裂、起皮和掉粉；无泛碱、咬色、流坠、疙瘩、砂眼、刷纹。石材幕墙的造型、立面分格、颜色、光泽、花纹和图案符合设计要求。

4、**地面**：楼板厚度允许偏差： $+10\text{mm}$ ， $-5\text{mm}$ ，表面平整度 $\leq 8\text{mm}$ ；无露筋、裂缝、起砂；地暖盘管无外露、保护层无开裂。

**5、入户门：**安装牢固、开启顺畅，离地面完成面空隙限值为4mm～8mm，开启方向与样板房和图纸一致，收边收口美观，门锁配件无损坏、缺失，门吸已安装牢靠，门框、门扇无明显划痕、变形、掉漆。

**6、铝合金门窗：**安装牢固、塞缝质量符合要求、开启顺畅，开启角度符合设计要求，打胶连续顺滑，收边收口美观，门窗配件无损坏、缺失，无明显划痕、变形、污染等，正侧面垂直度 $\leq 2\text{mm}$ ，有排水孔的金属门窗，排水孔应畅通；玻璃应无破损、明显划痕，中空或夹胶玻璃内无水蒸气、明显气泡及灰尘。

**7、栏杆扶手：**安装牢固，无毛刺、划伤、变形、掉漆、锈蚀，接缝无松动，美观；垂直度允许偏差 $\leq 3\text{mm}$ ；六层及六层以下住宅的阳台栏杆净高 $\geq 1.05\text{m}$ ，七层及七层以上住宅的阳台栏杆 $\geq 1.10\text{m}$ ，窗台隐形栏杆净高 $\geq 0.90\text{m}$ ，栏杆的垂直杆件间净距 $\leq 0.11\text{m}$ ；栏杆净高应从可踏面起算；防攀爬安装到位。

#### **8、建筑尺寸：**

(1) 平面尺寸：建筑物房间开间、进深尺寸偏差 $\leq 10\text{mm}$ ，对角线偏差 $\leq 15\text{mm}$ 。

(2) 飘窗台尺寸：对边尺寸偏差 $\leq 10\text{mm}$ 。

(3) 门洞口尺寸：门窗洞口高、宽允许偏差 $\pm 10\text{mm}$ 。

(4) 室内外标高：室内墙面是否弹有建筑1m线，室内、阳台、电梯前室标高与图纸设计一致，室内净高允许偏差： $\pm 15\text{mm}$ 。

**9、渗漏水：**卫生间、阳台（露台）蓄水试验合格，外窗淋水试验合格；屋顶、墙面无渗漏；飘窗空调板无积水，空调预留洞无倒坡；有防水要求的建筑地面工程的立管、套管、地漏无渗漏，坡向应正确、无积水。

#### **10、水电气暖工程：**

(1) 给排水：每户设独立水表，户内厨房设给水总阀一个；非采暖项目厨房、卫生间区域预留冷水给水接口及简易龙头各一个，阳台、露台等区域预留冷水给水接口各一个；采暖项目厨房、卫生间、阳台等区域冷热水给水接口预留到位；厨房、卫生间区域预留简易龙头各一个。卫生间无沉箱时，排水支管安装到位；卫生间有沉箱时，预留排水接口

一个；厨房、阳台、露台等预留排水接口。坐便器、淋浴地漏预留排水口，定位尺寸允许偏差 15mm。

(2) 电气：室内强弱配电箱安装完成，底盒、线管等预埋完成，线管内穿铁丝或尼龙绳；并列安装的开关插座底盒高低差 $\leq 2\text{mm}$ ；户内离配电箱最近的区域预留一个照明灯泡及其控制开关安装到位。

(3) 智能化：配送可视对讲机并安装门铃、门磁、客厅预留可视对讲机底盒、红外线探头底盒、主卧预留紧急按钮底盒，所有安防系统管线均敷设到位。

(4) 通讯、电视、光纤入户：预留穿线管到户内弱电箱，户内预埋线管、底盒，管内穿铁丝或尼龙绳。

(5) 暖通：燃气每户设独立燃气表，燃气管道入户等；空调预留套管，内高外低，内外高差 20mm，每户设地辐射采暖，分户计量。

(6) 预埋管道、底盒等做好标识。

(7) 排水主立管及水平干管管道均应做通球试验，通球球径不小于排水管道管径的 2/3，通球率必须达到 100%，通球试验合格后做好成品保护。给水管道系统、地暖管通水无渗漏。

**11、场地卫生：**楼层户内、公区、水电井内、空调飘板、室外无垃圾，房间内无异味。

## 二、公区装修交楼验收标准

### 1、吊顶工程

(1) 面层材料表面应洁净、平整、色泽一致，不得有翘曲、起鼓、脱落、裂缝及缺损；压条应平直、宽窄一致。

(2) 石膏线条粘结牢固、拼接要平顺严密、修补平整、无砂眼、无高低差。

(3) 面板上的灯具、烟感器、喷淋头、风口算子、摄像头和检修口等设备设施的位置应合理、美观，与面板的交接应吻合、严密。

### 2、地面砖（石材）

(1) 材质、排版、坡度符合设计要求。

(2) 无断裂、空鼓（单块砖边角允许有局部空鼓，距边 10mm 以内的大面无空鼓，每自然房间或标准间的空鼓砖不应超过总数的 5%）、无

明显色差、纹理方向一致。

(3) 拼缝均匀，收边收口良好。

(4) 接缝高低差 $\leq 0.5\text{mm}$ 、接缝宽度 $\leq 2\text{mm}$ 、接缝直线度 $\leq 2\text{mm}$ 、表面平整度 $\leq 2\text{mm}$ 。

### 3、墙面砖（石材）

(1) 材质、排版符合设计要求。

(2) 无断裂、空鼓（单块砖边角允许有局部空鼓，距边 10mm 以内的大面无空鼓，每自然房间或标准间的空鼓砖不应超过总数的 5%）、无明显色差、纹理方向一致、固定牢固。

(3) 立面垂直度 $\leq 2\text{mm}$ 、表面平整度 $\leq 3\text{mm}$ 、接缝直线度 $\leq 2\text{mm}$ 、阴阳角方正 $\leq 3\text{mm}$ 、接缝高低差 $\leq 1\text{mm}$ 、接缝宽度 $\leq 1\text{mm}$ 。

### 4、涂饰工程

(1) 颜色、光泽、图案应符合设计要求；涂饰均匀、粘结牢固，不得漏涂；无泛碱、发霉、咬色、流坠、疙瘩、透底、开裂、起皮和掉粉，无砂眼、刷纹。

(2) 表面平整度、垂直度、阴阳角 $\leq 3\text{mm}$ 。

### 5、门窗工程

门窗安装牢固，开启顺畅，打胶连续顺滑，收边收口美观，无明显变形、划伤、磕碰掉漆、污染，门窗配件无损坏、缺失，栏杆安装牢固，无划伤、磕碰掉漆、污染。

### 6、电气工程

灯具、开关、插座、配电箱、电表、疏散指示灯、应急照明等正常使用，无断路、短路、漏电、跳闸、接触不良等现象。

### 7、消防系统

消防箱体固定牢固，开启角度、方向符合设计要求、开启顺畅，表面无破损，箱体内消防器具齐全，管道已通水。

### 8、消防楼梯间

(1) 天花墙面无返潮起皮、水印、发霉、返碱。

(2) 地砖（石材）、踢脚线等墙地面砖（石材）无空鼓、无明显划痕、断裂、破损、污染。

(3) 楼梯净高、净宽满足要求。

(4) 门窗固定良好，开启灵活、无污染。

(5) 栏杆安装牢固，栏杆高度、立杆间距、防攀爬符合设计要求，无破损、污染。

### 三、室外配套及地库

#### (一) 室外配套

##### 1、大门及广场周边

(1) 大门石材无裂缝、裂纹、色差、接缝均匀，镶嵌正确；立面无污染、无泛碱。

(2) 铝合金（门窗玻璃）无开裂破损。

(3) 泛光照明功能正常且无损坏等质量问题。

(4) 广场地面铺装面层材料应符合设计标准要求，与结合层的粘结应牢固，无空鼓，无翘动现象。

(5) 面层铺装平整度符合设计要求，勾缝平直、饱满、深浅一致。

(6) 地面面层坡度应符合设计要求，无沉降、无大面积积水，与室外构筑物、检查井等衔接平顺。

(7) 室外儿童游乐区地胶无开裂，无污染，地面无沉降，游乐设施及健身器材可正常使用，无损坏。

##### 2、园林园建及人工湖

(1) 园建：园区铺装、园建单体无沉降、开裂，干挂石材牢固，色调均匀，无破损；园建单体、游乐健身设施、水景及景观服务设施外观完好，使用功能正常。

(2) 园林绿化：地形无沉降，大树、中小乔灌木、亲水植物等无病虫害、枯死，树木支撑符合设计要求，地被（含草坪）疏密度均匀，无露土、倒匍、露脚、明显低洼积水、线型不流畅等问题；绿化给水点设置合理，阀门灵活，无漏水，安装稳固，绿化排水系统完善，无积水。

(3) 饰面工程：

石材饰面：石材无明显裂缝、裂纹、色差、污染、破损、泛碱等

现象；园建铺装粘贴牢固、对缝顺直、填缝饱满，无空鼓、缺棱掉角等；表面平整度、排水坡度、线性弧度、勾缝符合设计要求。

卵石饰面：卵石大小、颜色、铺贴等符合设计要求。

涂料饰面：涂刷均匀，无脱落、褪色等现象。

木结构、仿木结构：涂刷均匀，无脱落、褪色等现象；木材无腐朽、无明显裂缝，面层涂刷均匀，防腐处理到位，无沙眼、刷纹、无明显褪色等；木平台缝宽一致，缝隙直顺，表面平整度允许偏差 $\leq 3\text{mm}$ 、板面接缝平直度允许偏差 $\leq 3\text{mm}$ 、相邻板块高低允许偏差 $\leq 1\text{mm}$ 。

#### （4）人工湖：

人工湖、室外泳池及景观水池无渗漏；景石质地一致、堆叠整体协调；水质干净、无污染、无浑浊、变色、发臭等现象，室外喷泉水系可正常开启使用，周边安全措施得当。

### 3、围墙、围蔽及道路

永久围墙、交楼围蔽、交楼区域道路施工完成，交楼围蔽整洁、无破损，道路清洁、卫生、无大面积积水、沉降。

### 4、工程配套

（1）水：水池（或水箱）、水泵、稳压罐等设备安装完成，能投入使用；供水管道已完工，一户一表已安装；永水已通。

雨水管及雨水斗无堵塞、破损；雨水管固定支架牢固、无松动。

室外阀门井、检查井、排水井等井盖坚固完好、无破损变形；井内无垃圾杂物；井内管道、阀门、仪表本体完好，功能正常。

（2）电：高低压配电柜、变压器等设备安装调试完成，能投入使用；供电线路已完工，一户一表已安装；永电已通。

（3）燃气：燃气工程已完工，具备开通条件

（4）供暖：供暖系统工程整体完工，设备安装及调试完成，能投入使用。

#### （5）智能化：

非智慧社区项目：监控中心具备使用条件，且电源采用双电源供电，配置UPS。视频监控系统、可视对讲门禁系统、梯控系统、停车场管理系统、人行道闸系统、公共广播系统、周界报警系统、电子巡

查系统、电梯五方对讲系统与机房工程等子系统按图施工且施工规范，设备安装牢固、整洁无损，系统调试完成、功能正常。

智慧社区项目：监控中心具备使用条件，且电源采用双电源供电，配置 UPS；按要求开通外网专线；平台部署及调试完成，使用功能正常；APP 功能正常；视频监控系统、可视对讲门禁系统、梯控系统、停车场管理系统、人行道闸系统、信息发布系统、公共广播系统、电子巡查系统、电梯五方对讲系统、网络系统和机房工程等子系统按图施工且施工规范，设备安装牢固、整洁无损，系统调试完成、功能正常。

(6) 消防：防排烟系统、火灾自动报警及消防联动系统已完工，设备安装及调试完成，能投入使用。消防管网保压，无渗漏。

## **(二) 地库**

1、地下车库地面、墙面、顶棚装饰装修按集团标准做法施工完成，地下室外墙及内墙预留管线或风道封堵质量合格。

2、地下车库灯箱、地面标识、吊牌及广角镜等按《地下车库 VI 标识标牌标准化方案》要求完成；电气照明、充电桩等安装完成，使用功能正常。

3、集水坑排污泵符合设计要求，使用功能正常。

4、地下车库无渗漏水。

5、地库车位管道井、排污井、排污下水道、消防门（栓）、人防门位置与图纸一致。

## **四、证照办理**

取得五方验收、电梯使用许可证、消防验收意见书等合同约定以及政府规定的验收证照。

## **五、重大质量问题**

### **(一) 室内**

1、卫生间、窗边、阳台、墙面、天花等部位渗漏水。

2、墙面返潮、起皮、发霉。

3、墙面空鼓、开裂。

4、客厅、阳台、卧室等明显大小头。

- 5、墙地砖及石材饰面破损、断裂、空鼓、明显高低差。
- 6、木地板发霉、空鼓、划伤、严重起灰。
- 7、门窗、木饰面划伤、严重变形；橱柜严重变形破损。

## **（二）公共区域**

- 1、窗边、墙面、天花等部位渗漏水。
- 2、墙面返潮、起皮、发霉。
- 3、墙面空鼓、开裂。
- 4、墙地砖及石材饰面破损、断裂、空鼓、明显高低差。
- 5、门窗、木饰面划伤、严重变形。

## **（三）室外配套及地库**

- 1、地库、人工湖、水景、管网渗漏水。
- 2、园区大面积地面沉降，园区道路明显沉降，大面积积水。
- 3、园建铺装石材大范围破损、开裂。

## **六、物业接收标准**

物业验收合格，达到以下标准后，方可进行接收：

1、室内标准：室内按照图纸完成全部施工内容，质量达到室内交楼验收标准；可视对讲机、猫眼、燃气灶、消毒柜均已到货，可暂不安装；室内通水、通电，燃气、暖气具备开通条件，消防、智能化达到使用条件。

2、公共区域及楼梯间标准：首层大堂装修及安装完成，公共区域装修完成，质量整改一个月内达到公区交楼验收标准。

3、室外配套及地库区域标准：室外大门及广场周边铺装完成，质量整改一个月内达到交楼验收标准；园建道路铺装完成，绿化地形找坡完成，大树种植完成，灌木、草皮、小品等在两个月内完成，达到交楼验收标准；地库墙面、地面、顶棚完成，质量整改三个月内达到交楼验收标准。

4、证照标准：取得五方验收、电梯使用许可证、消防检测报告。