

DB4403

深圳地方标准

DB4403 / TXX—XXXX

新建物业项目交接查验规范

New property project handover inspection standards

(征求意见稿)

(本稿完成日期:)

XXXX-XX-XX 发布

XXXX-XX-XX 实施

深圳市市场监督管理局 发布

目 次

前言.....	III
引言.....	IV
1 范围.....	1
2 规范性引用文件.....	1
3 术语和定义.....	1
4 基本要求.....	2
4.1 物业交接查验工作流程.....	2
4.2 交接查验流程细则.....	3
5 资料及工具的查验.....	4
5.1 规划资料.....	4
5.2 产权资料.....	4
5.3 竣工验收资料.....	4
5.4 技术资料.....	5
5.5 其它资料.....	7
5.6 合同.....	7
6 共用设备查验.....	7
6.1 变配电系统查验.....	7
6.2 给排水系统查验.....	9
6.3 电梯系统查验.....	10
6.4 消防系统查验.....	11
6.5 空调系统查验.....	12
6.6 智能化系统与通信网络系统查验.....	13
7 共用设施查验.....	15
7.1 园林景观设施.....	15
7.2 给排水设施.....	16
7.3 电气设施.....	17
7.4 消防/安防/人防设施.....	19
7.5 其它公共设施.....	19
8 共用部位查验.....	20
8.1 屋面查验.....	20
8.2 房屋结构.....	21
8.3 墙面检查.....	21
8.4 外立面.....	21
8.5 大堂.....	21

8.6 电梯厅.....	22
8.7 楼梯间.....	22
8.8 扶手/栏杆.....	22
8.9 公共阳台/露台.....	22
8.10 走廊.....	22
8.11 设备间.....	22
8.12 架空层/避难层.....	23
8.13 烟道.....	23
8.14 门/窗.....	23
标准用词说明.....	23

前 言

本规范按照GB/T 1.1—2009给出的规则起草。

本规范由深圳市物业管理标准化技术委员会（SZ/TC4）归口。

本规范起草单位：深圳市万科物业服务有限公司、深圳市科技工业园物业管理有限公司。

本规范主要起草人：肖刚、王永峰、李飞君、陈伟、程开安、彭若尘。

本规范为首次发布。

引 言

为了明确物业项目产权所有人及开发建设单位、物业服务企业各自的责任，维护产权所有人的合法权益，特制订《新建物业项目交接查验规范》，避免物业服务中因物业质量责任不清而导致的纠纷。在正式接管物业项目之前由**业主大会与建设单位、物业服务企业共同**对即将交付使用物业的图纸资料、建造质量、建筑使用功能等进行的综合性接管验收，对项目缺陷处理做出指导，促使产权所有人及开发建设单位、物业服务企业能够对接管工程质量的优劣有清楚的认识和界定。制订《新建物业项目交接查验规范》将为产权所有人及开发建设单位、物业服务企业等提供可操作性依据。本标准制定是以现行国家规范、规程、物业查验办法和相关标准为依据，结合本市建筑工程质量及物业服务企业现有实际水平并吸纳了企业的先进经验。本标准中如有未尽事项，按照现行国家规范、规程、物业查验办法执行。

新建物业项目交接查验规范

1 范围

本规范规定了本市行政区域内的物业项目（以住宅、写字楼为主），建设单位、业主大会和物业服务企业，共同进行物业共用设施设备、共用部位及相关场地交接查验的标准及内容。

本规范适用于深圳市范围内物业项目的交接查验。

2 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件，仅所注日期的版本适用于本文件。凡是不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

建房〔2010〕165号 《物业承接查验办法》

GB 50201-2018	《建筑装饰装修工程质量验收规范》
GB 50300-2013	《建筑工程施工质量验收统一标准》
GB 50207-2012	《屋面工程质量验收规范》
GB 50242-2002	《建筑给排水及采暖工程施工质量验收规范》
GB 50243-2016	《通风与空调工程施工质量验收规范》
GB 50303-2015	《建筑电气工程施工质量验收规范》
GB 50310-2002	《电梯工程施工质量验收规范》
GB 50339-2013	《智能建筑工程质量验收规范》
GB 50261-2017	《自动喷水灭火系统施工及验收规范》
GB 50170-2018	《电气装置安装工程旋转电机施工及验收规范》
GB 50166-2007	《火灾自动报警系统施工及验收规范》
GB 50141-2008	《给水排水构筑物工程施工及验收规范》
GB 50268-2008	《给水排水管道工程施工及验收规范》
GB 50444-2008	《建筑灭火器配置验收及检查规范》
GB 50209-2010	《建筑地面工程施工质量验收规范》
GB 50617-2010	《建筑电气照明装置施工与验收规范》
GB 51251-2017	《建筑防排烟系统技术标准》
GB 50370-2005	《气体灭火系统施工及验收规范》
GB 50400-2007	《建筑节能工程施工质量验收规范》

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1 物业交接查验 Property takeover examination

承接新建物业前，建设单位、业主大会、物业服务企业在筹备组的指导、协调下，根据国家和《深圳经济特区物业管理条例》有关规定以及三方协议约定，共同对共有物业进行检查和验收的活动。

3.2 共用部位 Shared Position

在物业管理区域（建筑区划）内，为全体产权所有人共同享有的不可分割的，除特定产权所有人专有部分、市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施等以外的部分。

注：产权所有人对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务，不得以放弃权利不履行义务。产权所有人转让建筑物内的住宅、经营性用房（专有部分），其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

3.3 共用设备 Shared equipment

一般包括电梯、水泵、水箱、消防安防设备、公共照明、电视无线、发电机、变配电设备、给排水管线、空调设备、送排气设备、人防装备、智能化设备、通讯网络设备等。

3.4 共用设施 Shared facilities

一般包括道路、绿地、人造景观、围墙、大门、信报箱、宣传栏、路灯、排水沟、渠、池、污水井、化粪池、垃圾容器、污水处理设施、机动车（非机动车）停车设施、休闲娱乐设施、消防设施、安防监控设施、人防设施、垃圾转运设施、设备间、避雷设施以及物业管理用房、共用洗手间（厕所相关要求）、雨水回收、除油烟设备设施、烟道（风井）、各类管井等。

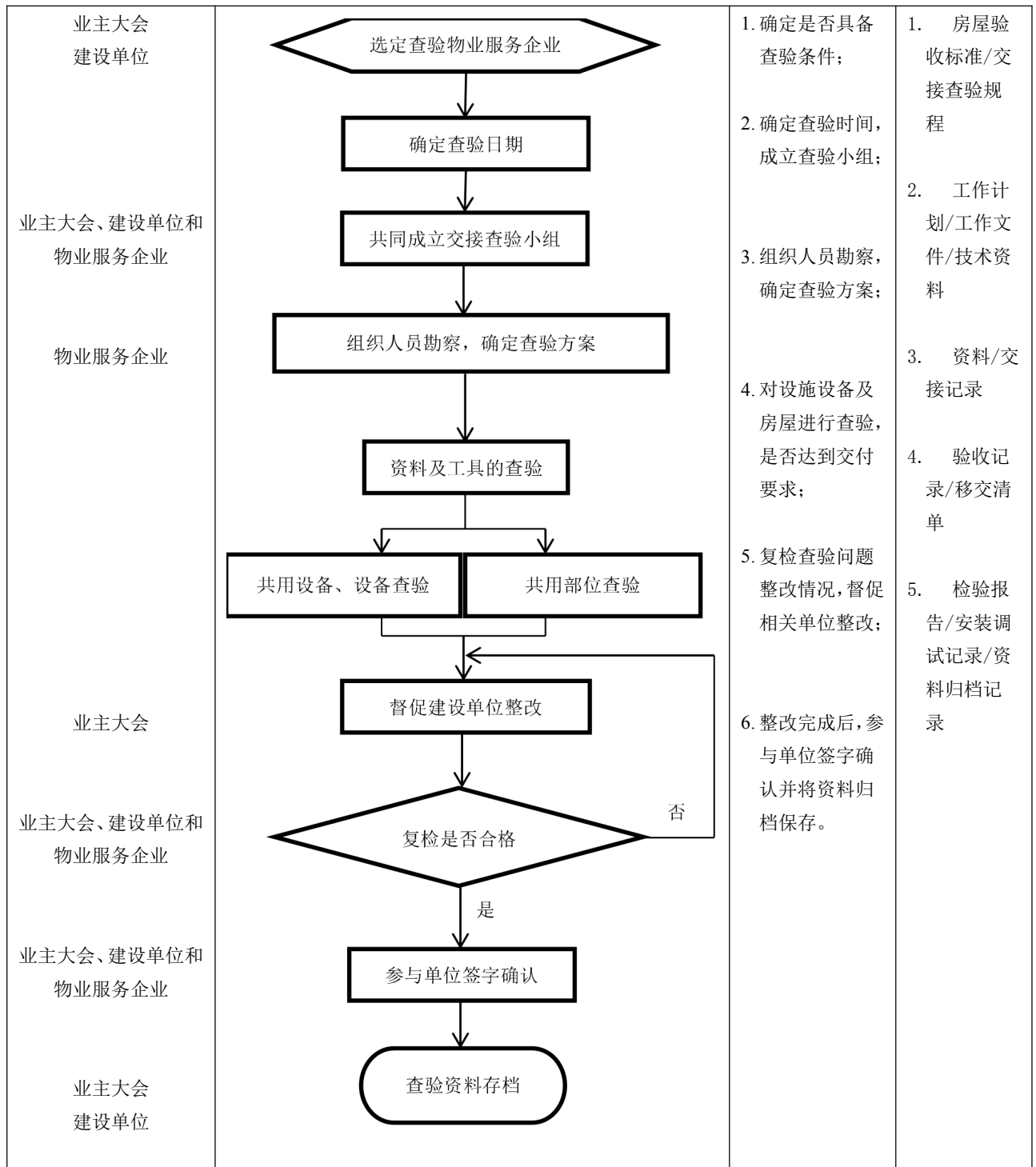
4 基本要求

4.1 物业交接查验工作流程

物业交接查验工作流程内容如表4.1所示，如下：

表 4.1 物业交接查验工作流程

主体	工作流程	主要内容	相关文件
----	------	------	------



4.2 交接查验流程细则

4.2.1 业主大会与建设单位协商后，知会选定物业服务企业共同进行新建项目交接查验，建立《工作联络登记表》，物业服务企业提供查验方案、确定现场参与查验人员名单及分工，**查验小组建议加业主代表参与。**

4.2.2 建设单位向业主大会移交公共部位、设施设备相关资料，内容如下：

- 竣工总平面图，单体建筑、结构、景观、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；
 - 共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料；
 - 供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件；
 - 物业质量保修文件和物业使用说明文件；
 - 查验所必需的其他资料；
 - 未能全部移交前款所列资料的，应当列出未移交资料的详细清单并书面承诺补交的具体时限。
- 4.2.3 查验期间，按查验方案对现场共用部位、设施设备进行查验，检查是否满足交付标准并记录，查验内容包括：
- 物业共用部位：屋面、房屋结构、墙面、外立面、大堂、电梯厅、楼梯间、扶手栏杆、公共阳台/露台、走廊、设备间、架空层、烟道；
 - 物业共用设备：变配电系统、给排水系统、电梯、消防系统、空调系统、智能化系统、通信网络系统；
 - 物业共用设施：园林景观设施、给排水设施、电气设施、消防/安防设施、其它共用设施。
- 4.2.4 查验结束后，对现场查验问题检查审核并汇总于《物业交接查验记录表》内。
- 4.2.5 对项目现场进行复检，按表 4.1《物业交接查验工作流程》相关复查要求对未整改问题进行督促，尽快完成整改。
- 4.2.6 查验问题整改完成后，由业主大会、建设单位及物业服务企业三方签字确认，并归档保存。

5 资料及工具的查验

5.1 规划资料

规划资料查验移交资料包括：

- 项目规划报建图；
- 建筑红线图；
- 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、项目详细规划批复等项目批准资料；
- 用水、用电指标批文；
- 建筑物命名、更名审批资料；
- 规划图纸（六图二书）。

5.2 产权资料

产权资料查验移交资料包括：

- 土地使用权出让证明；
- 房屋产权清册；
- 物业服务用房、业委会用房、会所等配套设施产权清册。

5.3 竣工验收资料

竣工验收资料查验移交资料包括：

- 竣工总平面图；
- 单体建筑、结构、设备、附属配套设施竣工图；

- 地下管网竣工图；
- 园林景观竣工图**；
- 工程竣工验收备案证明、工程规划验收合格证明；
- 单体工程竣工验收证明（每一份施工许可证对应一份竣工验收证明）；
- 消防、电梯、供电、燃气、人防工程、隐蔽工程、智能化系统等竣工验收合格证明；
- 房屋建筑工程质量保修协议。

5.4 技术资料

5.4.1 电梯资料

电梯资料查验移交内容包括：

- 装箱单；
- 产品出厂合格证；
- 机房井道布置图；
- 安装说明书；
- 使用维护说明书（含润滑汇总表、电梯功能表和符号及代号说明）；
- 动力电路和安全电路的电气原理图；
- 安全部件：门锁装置、限速器、安全钳及缓冲器试验报告结论副本，其中限速器与渐进式安全钳还需有调试证书副本；
- 电梯安装工程施工技术资料；
- 自检记录、检验报告及电梯安装检验合格证；
- 电梯锁梯钥匙、轿厢内操纵箱钥匙、电梯厅门三角钥匙、电梯机房钥匙、控制柜钥匙等各类钥匙；
- 特种设备登记证**；
- 安全运行合格证**；
- 免保合同**；
- 备品备件等**；
- 电梯编程软件（服务器）**。

5.4.2 变压器资料

变压器资料查验移交内容包括：

- 维护使用说明书；
- 出厂技术参数；
- 变压器资料包含产品使用说明书，检验报告，合格证。**

5.4.3 环网柜资料

环网柜资料查验移交内容包括：

- 维护使用说明书；
- 专用操作工具。

5.4.4 低压配电柜资料

低压配电柜资料查验移交内容包括：

- 断路器维修、使用、安装说明书；
- 高低压配电柜、变压器、直流控制屏等设备试运行检验记录；
- 电容控制器使用、维护说明书；
- 高、低压配电柜系统图；

- 进线柜、联络柜、市电电源与发电机电源切换原理图；
- 低压配电柜电气竣工图；
- 低压配电线路竣工图；
- 线路及电力电缆试验记录；
- 专用操作工具；
- 低压配电柜资料移交内容包括高低压专用操作工具清单。**

5.4.5 发电机组资料

发电机组资料查验移交内容包括：

- 发电机、电动机检查试运转记录；
- 维修使用说明书；
- 发电机技术参数说明书；
- 发电机试车验收合格证。
- 专用操作工具；
- 环保验收合格证。

5.4.6 给排水系统资料

给排水系统资料查验移交内容包括：

- 生活泵控制原理图、PLC、变频器、显示屏维护使用说明书；
- 各类泵出厂合格证；
- 各类阀门维修使用说明书；
- 生活饮用水检测报告、合格证或二次供水卫生许可证明；
- 水泵等配套设备出厂参数（型号、额定功率、扬程、编号等）；
- 设备运行检验记录、管道水压及闭水试验记录、给水管道的冲洗及消毒记录。

5.4.7 消防系统资料

消防系统资料查验移交内容包括：

- 消防主机、联动柜使用说明书；
- 消防报警地址码清单；
- 湿试报警阀维护使用说明书；
- 消防泵、喷淋泵控制柜电气原理图；
- 消防设备、仪表调试运行检验记录、管道冲洗、水压及闭水试验检验记录
- 消防报警系统图；
- 消防编程软件（服务器）。**

5.4.8 智能化系统资料

智能化系统资料查验移交内容包括：

- 门口机、门禁、道闸等各设备维护使用说明书；
- 智能化系统图；
- 产品质量检验合格证书；
- 智能化设备防雷接地电阻检测记录；

5.4.9 暖通资料

暖通资料查验移交内容包括：

- 产品说明书、合格证；
- 暖通系统图、控制原理图。

5.4.10 电动汽车充电桩验收资料

电动汽车充电桩资料查验移交内容包括：

- 产品说明书、合格证件以及装配图等技术文件；
- 相关设备的出厂验收报告、设备验收清单；
- 设备的相关检测报告、安装记录、现场安装调试报告、验收申请文件；
- 设计联络会会议纪要、设计变更书、竣工图。

5.4.11 园林景观资料

园林景观资料查验移交内容包括：

- 泳池、水景泵控制原理图
- 产品合格证、维护使用说明书
- 设施设备安装、测试、验收记录。

5.5 其它资料

其他资料查验移交内容包括：

- 室内空气检测合格报告；
- 仪器仪表检测合格证明；
- 住宅质量保证书和住宅使用说明书；
- 所有设施设备产品合格证、随机资料（使用说明书、检验报告）、随机专用工具及清单、随机钥匙及设备房钥匙；
- 所有设施设备安装、测试、验收记录；
- 所有设施设备质保期内作业计划、质保期限及内容和其它服务承诺；
- 所有设施设备供应商及安装单位的联系人、电话、地址等资料；
- 各专业图纸电子版资料。

5.6 合同

合同查验移交内容包括：

- 前期物业服务合同；
- 各类设施设备保修合同或文件复印件；
- 开发商针对配套签署的各种协议复印件（如：水/电/气/电视/电信/网络等协议、垃圾清运协议、公交配套协议、幼儿园/学校/医院等协议等）。

6 共用设备查验

6.1 变配电系统查验

6.1.1 变配电室查验

变配电室室内设备、工具及环境符合规范要求。主要内容包括但不限于：

- 变配电室通风设施运行良好，无锈蚀、无损伤、无异常声响；
- 变配电室、发电机室室内应无浸水、渗水现象；
- 变配电室内的变配电设备前绝缘胶垫无破损；
- 变配电室内灭火器和应急灯各项功能良好；
- 变配电室内壁挂的变配电系统图与实际变配电系统相符；

- 变压器与配电柜若共用设备间，变压器应有安全隔离防护栏；
- 变配电室门牌标识字体清晰、无缺损；
- 安全防护和工作接地是否完善。**

6.1.2 干式变压器查验

干式变压器设备功能、外观质量及施工安装符合规范要求。主要内容包括：

- 外观质量好、牢固件紧固、无锈蚀、无损伤、**噪音限制标准**；
- 接地良好，接地位置应有明显的标志；
- 温度显示正常，能自动巡显各相温度值；
- 超温报警系统，控制风机安装牢固、外观质量好、功能正常。

6.1.3 低压配电柜查验

低压配电柜设备功能、外观质量及施工安装符合规范要求。主要内容包括：

- 外壳无锈蚀、无损伤、表面烤漆平整；
- 低压配电柜开关送电范围标识与实际送电范围相符；
- 配电柜门开启角度不小于 90 度，可以灵活启闭；
- 指示灯、按钮、仪表外观、功能良好；
- 各开关、旋钮等部件手动操作无异常，抽屉柜推拉操作正常；
- 对比图纸查验市电停、送电与发电机自动启停连锁功能正常；
- 检查接线端子是否正常和紧固；**
- 检查计量装置是否正常；**
- 操作防护工具是否完备。**

6.1.4 无功功率补偿柜查验

无功功率补偿柜设备功能、外观质量及施工安装符合规范要求。主要内容包括：

- 外壳无锈蚀、无损伤，表面烤漆平整；
- 对比图纸查验电容器容量之和应与设计总容量相符，功率因数满足设计要求；
- 自动控制器应具有手动和自动投切两种方式，手动投切无异常。

6.1.5 电气线路查验

电气线路施工安装、外观质量符合规范要求。主要内容包括：

- 母线连接牢固、绝缘良好、支架牢固，无松脱现象；
- 母线排列应由左至右为 A、B、C 相，颜色为 A 黄、B 绿、C 红；
- 电缆规格应符合规范，排列整齐、无损坏；
- 标识牌安装正确、清晰；
- 电缆的固定、变曲半径、有关距离和单芯电力电缆金属护层的接线应符合相关要求；
- 电缆终端、电缆接头安装牢固，接地良好，电缆支架、套管等的金属部件防腐层良好；
- 通讯线路、电缆进线口应封堵严密，无渗漏现象。

6.1.6 配电箱/柜查验

配电箱/柜设备功能、外观质量及施工安装符合规范要求。主要内容包括：

- 配电箱盘面垂直，箱体高 50cm 以下，允许偏差 1.5mm，箱体高 50cm 以上，允许偏差 3mm；
- 配电箱/柜门内侧电器原理图应与实际电气原理相符；
- 配电箱/柜内的设备、元件齐全、接地良好，线材色标及开关标识范围正确；
- 室外配电箱接地良好，照明、插座漏电保护装置动作电流不大于 30mA，动作时间不大于 0.1s；
- 照明配电箱内零线和地线汇流排安装牢固。

6.1.7 发电机房查验

发电机房设备功能、外观质量、施工安装及环境符合规范要求。主要包括：

- 发电机外观质量良好，无锈蚀、无损伤；
- 电压、电流、发电频率、温度等仪表功能正常；
- 储油箱房间防爆灯安装牢固，发电机蓄电池各项指标正常，充电器模块或浮充充电器，以及发电机的自动转换柜的自动、手动转换装置应能正常使用；
- 发电机机组基础减振措施应完好无损，发电机房高效吸音板隔音效果良好，满足设计规范要求；
- 发电机中性线应与接地干线直接连接，机组壳体与支架应可靠接地；油箱和共有管道接地措施良好；
- 控制柜市电断电测试开关正常，送排风系统断电延时装置能正常使用；
- 发电机油箱液位管显示正常，各进出油口阀门开关正常；
- 发电机房应有足够的通风，发电机房的出风口面积应是散热器面积的 1.5 倍，机房的进风口面积应是散热器的 1.8 倍，通风百叶格栅应牢固；
- 由建设单位人员启动发电机查验，各显示仪表正常、启动运行正常、无异响、无异常振动；
- 发电机排烟应满足环评要求；
- 发电机带负荷测试，按设计安装施工图要求核准，断开市电停电情况下，发电机启动送电，末端双电源开头转换关电，带负荷试运行正常；市电恢复后，发电机可检测市电停机信号后停机。**

6.1.8 燃气系统查验

6.2 给排水系统查验

6.2.1 生活水泵查验

生活水泵设备功能、外观质量、施工安装及环境符合规范要求。主要包括：

- 生活水泵外观质量良好、无锈蚀、无损伤、标识齐全；
- 泵体、管道及连接处应无渗漏现象；
- 生活水泵应正常运转，对比设计图纸检查系统压力、流量、温度和其它要求符合设计规范；
- 生活水泵运转时应无杂音、无渗漏、各牢固件无松动、振幅符合设计规范；
- 生活水泵各开关阀门开关正常灵活、无缺损、无渗水；
- 生活水泵房排水沟、集水坑盖板齐全，集水坑的排污泵、高水位报警手动测试功能良好；
- 查验 PLC、变频器故障代码指示及故障记录查阅功能良好；
- 手动断电查验：断电后，当恢复正常供电时，水泵变频控制系统自动复位功能良好；
- 查验生活水泵变频控制系统设置的每台泵运行切换时间功能良好；
- 生活泵体及控制柜要有效接地线；**
- 水泵恒压供水压力检查，观察压力与压力波动应在设计要求范围内。**

6.2.2 给水管查验

给水管施工安装、外观质量符合规范要求。主要包括：

- 核对设计图纸查验给水管道的名称、安装地点、材质、规格、油漆、外观质量、阀门、减压装置应符合设计规范；
- 每层管道支架，管卡埋设牢固，管卡与管道接触紧密；
- 各类给水管网功能及流向标识清晰；
- 核对设计图纸查验水表、阀门的位置正确，开关正常、灵活；
- 每个单元的总阀、分区阀门、自动排气阀、低端排空阀位置正确，开关正常、灵活；

——查看给水管试压记录，应符合规范标准。

6.2.3 排水管查验

排水管施工安装、外观质量符合规范要求。主要包括：

- 核对设计图纸查验排水管道的名称、安装地点、材质、规格、检查口、外观质量应符合设计规范；
- 排水管道井应干净整洁；
- 排水管应不渗漏，排水通畅；
- 顶层排水管口防护篦子完好，大小合适；
- 雨水、污水分流排放，横向主排水管线坡度应不小于 0.5%。

6.2.4 水箱/池查验

水箱/池查验施工安装、外观质量符合规范要求。主要包括：

- 水箱/池外观质量良好、无锈蚀、无损伤、标识齐全；
- 核对设计图纸查验水箱/池排水管、溢流管、排气管、吸水槽设置和底部坡度设置符合设计规范；
- 核对设计图纸查验水箱/池内外爬梯、盖板应符合设计规范；
- 水箱/池水位标识和高低水位报警装置完好；

6.2.5 中水/污水处理系统查验

中水/污水处理系统设备功能、外观质量、施工安装及环境符合规范要求。主要包括：

- 设施设备外观质量良好、无锈蚀、无损伤、管道无渗漏现象；
- 核对图纸查验中水/污水处理系统设备名称、型号、规格、数量、阀门安装位置应正确；
- 由建设单位人员操作试运行，设备无异常声响和振动，各仪表显示正常，各项指标满足设计要求；
- 雨水回收（海绵城市标准）。**

6.2.6 泳池系统

泳池系统设备功能、外观质量、施工安装及环境符合规范要求。主要包括：

- 设施设备外观质量良好、无锈蚀、无损伤、管道无渗漏现象；
- 核对图纸检查泳池设施设备名称、型号、规格、数量、阀门安装位置应正确；
- 由建设单位人员操作试运行，设备无异常声响和振动，各仪表显示正常，各项指标满足设计要求；
- 泳池设备运行环境温湿度符合设备设计环境条件要求。**

6.3 电梯系统查验

6.3.1 电梯/扶梯

电梯轿厢/扶梯功能、外观质量、施工安装及环境符合规范要求。主要包括：

- 电梯设备外观质量良好、无锈蚀、无损伤；
- 核对图纸查验电梯设备名称、型号、规格、数量；
- 限速器绳轮、钢带轮、导向轮应安装牢固，转动灵活；
- 钢丝绳应擦拭干净，严禁有死弯、松股及断丝现象；
- 制动器制动时两侧闸瓦应紧密、均匀地贴合在制动轮工作面上，松闸时与制动轮应无摩擦，其四角处间隙平均值两侧各不大于 0.7mm；
- 导轨的安装应牢固、位置正确、横竖端正；轿厢的组装应牢固，轿壁结合处平整，导靴能保证

电梯正常运行；

- 厅门指示灯盒及召唤盒安装应平整、牢固、不变形、不突出装饰面；厅门、轿门应平整，启闭时无摆动、撞击和阻滞现象，关闭时上下门缝一致；
- 电梯的随行电缆应固定牢固，排列整齐，无扭曲；
- 电气接线应正确，连接可靠，标志清晰；
- 急停、检修转换等按钮和开关的动作应灵活可靠；
- 极限开关、限位开关、缓冲装置的安装位置正确，功能应安全可靠；
- 轿箱自动门的安全触板应灵活可靠；
- 安全钳工作应安全可靠，动作后正常恢复；
- 电梯启动、运行和停止，应设置有自动平层装置，轿箱内无较大的震动和冲击，制动可靠；
- 运行控制功能应达到设计要求；
- 电梯首层应设置消防专用的操作按钮，测试动作正常；
- 电梯应无异常噪声，满足相应环境噪音的规范要求；
- 扶梯运行正常，各部件外观质量良好、无锈蚀、无损伤。

6.3.2 机房/井道/底坑

机房/井道/底坑功能、外观质量、施工安装及环境符合规范要求。主要包括：

- 核对图纸查验曳引机承重梁安装应符合设计要求和施工规范规定；
- 电梯的电源应专用，机房照明、井道照明、轿箱照明应与电梯电源分开；
- 电气设备外露导电部分应可靠接地或接零；
- 井道内的所有设施设备应无碰撞和摩擦；
- 电梯底坑应整洁、平整，在导轨、缓冲器等安装竣工后，底坑应无渗漏水；
- 底坑内缓冲装置、急停装置、电源插座、井道灯的开关完好、牢固、无锈蚀。

6.4 消防系统查验

6.4.1 消防泵查验

消防泵设备功能、外观质量、施工安装及环境符合规范要求。主要包括：

- 消防泵外观质量良好、无锈蚀、无损伤、标识齐全；
- 消防泵体、管道及连接处应无渗漏现象；
- 消防泵应正常运转，对比设计图纸检查系统压力、流量、温度和其它要求符合设计规范；
- 消防泵运转时应无杂音、无渗漏、各牢固件无松动、振幅符合设计规范；
- 核对图纸查验，消防泵功能符合设计规范；
- 消防水箱外观质量良好、无损伤、无渗漏、盖板无锈蚀；
- 消防泵房内排水沟、集水坑盖板齐全、无锈蚀、无损伤；
- 各管道支架牢固、标识清晰；
- 消防泵安装减震垫，泵体有效接地。**

6.4.2 消防栓灭火系统查验

消防栓灭火系统设备功能、外观质量级施工安装符合规范要求。主要包括：

- 消防栓系统在最高位置自动排气装置功能良好；
- 高层建筑消防给水系统防超压系统功能良好；
- 消防箱玻璃无破碎，标识齐全，箱内配件齐全，箱内报警按钮测试正常；
- 消防栓无渗漏，管网刷红色油漆；
- 检查消火栓稳压泵系统运行功能正常；**

- 稳定泵运行噪音对产权所有人居住不造成影响；
- 露天安装需考虑设备防护措施；
- 检查消防栓管理减压阀前后端压力调试压力与设计是否一致，检测动态压变化是否正常。

6.4.3 喷淋系统查验

喷淋系统设备功能、外观质量、施工安装及环境符合规范要求。主要包括：

- 喷淋泵外观质量好、无锈蚀、无损伤、标识齐全；
- 喷淋泵体、管道及连接处应无渗漏现象；
- 喷淋泵应正常运转，对比设计图纸检查系统压力、流量、温度和其它要求符合设计规范；
- 喷淋泵运转时应无杂音、无渗漏、各牢固件无松动、振幅符合设计规范；
- 核对设计图纸查验，喷淋功能符合设计规范；
- 核对图纸查验，水流指示器、信号阀、湿式报警阀的质量、品牌、规格、型号、数量、功能应符合设计要求；
- 系统末端压力值符合消防规范，末端放水管道下排水沟无堵塞；
- 湿式报警阀水力警铃安装位置需安装在室外或能被发觉的位置。

6.4.4 消防报警系统查验

消防报警系统设备功能、外观质量及施工安装符合规范要求。主要包括：

- 消防主机、联动柜外观质量好、无锈蚀、无损伤；
- 核对图纸查验，消防系统各部件、功能满足设计要求；
- 火灾自动报警系统自动和手动触发装置手动测试良好；
- 由建设单位人员操作查验：系统联动功能良好，烟感、温感、卷帘门、消防水泵、发电机、送排烟风机，风阀启动灵敏；
- 控制中心报警系统火灾应急广播满足设计要求；
- 核对图纸查验，探测器与火灾报警装置、模块的品牌、型号、规格、质量、数量应正确；
- 火灾自动报警系统接地干线应牢固，接地应符合设计规范。

6.4.5 防排烟设施查验

防排烟系统设备功能、外观质量符合规范要求。主要包括：

- 防排烟送风阀旋转灵活，开关自如，风机运行无异常声音；
- 防火卷帘门升降自如，电机运行无异常声音；
- 防火卷帘门升降自如，电机运行无异常声音，测试远程联动控件和反馈信息正常。

6.4.6 疏散指示系统查验

疏散指示系统设备功能、外观质量及施工安装符合规范要求。主要包括：

- 查验外观质量好，无破损、无异响、安装位置正确；
- 按测试按钮查验，出口指示灯、应急灯应正常开关；
- 核对图纸查验出口指示灯、应急灯数量正确。

6.4.7 气体灭火系统查验

气体灭火系统设备功能、外观质量及施工安装符合规范要求。主要包括：

- 外观质量好、无锈蚀、无损伤；
- 核对图纸查验，气体灭火系统的品牌、型号、规格、质量、功能、数量应符合设计规范；
- 气体灭火器增加功能模拟测试。

6.5 空调系统查验

6.5.1 空调主机查验

空调主机设备功能、外观质量、施工安装及环境符合规范要求。主要包括：

- 查验外观质量良好，无损伤、零部件齐全；
- 核对图纸查验机组的名称、型号、规格、数量符合设计要求；
- 应由建设单位人员操作试运行，查验各仪表显示正常，各自动控制及保护装置安全可靠、动作灵敏；
- 空调机房内排水沟、集水坑盖板齐全、无锈蚀、无损伤；
- 试运行各项指标满足设计要求。

6.5.2 空调冷媒水系统查验

空调冷媒水系统设备功能、外观质量及施工安装符合规范要求。主要包括：

- 查验外观质量良好，无损伤、零部件齐全、管道无渗漏；
- 核对图纸查验水处理系统的名称、型号、规格、数量、管道连接、阀门安装、油漆符合设计要求；
- 应由建设单位人员操作试运行，查验各仪表显示正常，无异常振动和异响。

6.5.3 冷却塔查验

冷却塔设备功能、外观质量及施工安装符合规范要求。主要包括：

- 查验外观质量良好，无损伤、零部件齐全、管道无渗漏；
- 核对图纸查验冷却塔设备的名称、型号、规格、数量、管道连接、阀门安装、油漆符合设计要求；
- 查验冷却塔风机安装是否达标，冷却塔补水、淋水装置是否完好，填料、挡水板是否达标；
- 应由建设单位人员操作试运行，查验各仪表显示正常，无异常振动和异响；
- 冷却塔进出水流量、温度与补水量正常。

6.5.4 风机盘管查验

风机盘管设备功能、外观质量及施工安装符合规范要求。主要包括：

- 查验外观质量良好，无损伤、零部件齐全；
- 核对图纸查验风机盘管的名称、型号、规格、数量、管道连接、阀门安装、油漆符合设计要求；
- 应由建设单位人员操作试运行，查验各仪表显示正常，无异常振动和异响；
- 应由建设单位人员操作试运行，点动操作风机，观察是否运行正常；
- 分档控制风机盘管，查验空调温湿度是否达到设计标准。

6.5.5 新风系统查验

新风系统设备功能、外观质量及施工安装符合规范要求。主要包括：

- 查验外观质量良好，无损伤、零部件齐全；
- 查验机组内风机安装应符合设计规范；
- 风机叶片角度应正确、一致，叶尖与风筒的间隙应符合规范；
- 风机运行良好，无异响、无异常振动。

6.6 智能化系统与通信网络系统查验

6.6.1 监控中心查验

监控中心室内设备功能、施工安装及环境符合规范要求。主要包括：

- 监控中心设施运行良好，无锈蚀、无损伤、无异常声响；
- 监控中心室内应无浸水、渗水现象；

——监控中心室内灭火器和应急灯各项功能良好。

6.6.2 周界防越及联动报警系统查验

周界防越级联动报警系统设备功能、外观质量及施工安装符合规范要求。主要内容包括：

- 周界防越及联动报警系统安装可靠、牢固、报警点地址显示正确，周界报警探测装置功能完好；
- 核对图纸查验，周界防越及联动报警系统的品牌、型号、规格、功能、质量、数量符合设计要求。

6.6.3 门禁管理系统查验

门禁管理系统设备功能、外观质量及施工安装符合规范要求。主要内容包括：

- 门禁管理系统各零部件无锈蚀、无损伤、无异常声响；
- 核对图纸查验，门禁管理系统的品牌、型号、规格、功能、质量、数量符合设计要求。

6.6.4 停车场管理系统查验

停车场管理系统设备功能、外观质量及施工安装符合规范要求。主要内容包括：

- 停车场管理系统各部件外观质量良好、无锈蚀、无损伤；
- 核对图纸查验，门禁管理系统的品牌、型号、规格、功能、质量、数量符合设计要求；
- 停车场管理系统应能正常运行。

6.6.5 闭路电视监控系统查验

闭路电视监控系统设备功能、外观质量及施工安装符合规范要求。主要内容包括：

- 闭路电视监控系统各部件外观质量良好、无锈蚀、无损伤；
- 核对图纸查验，闭路电视监控系统的品牌、型号、规格、功能、质量、数量符合设计要求；
- 摄像机安装牢固，设备能满足白天、夜间正常使用，图像清晰无干扰；录像保存时间不少于30天；
- 室外监控镜头红外灯光补偿功能良好；
- 监控云台控制灵活(包括垂直、水平度、转动)；
- 管线平整、牢固、顺直，线路的标识与实际相符；
- 设备外壳均可靠接地，设备前端、终端避雷器完好，并牢固可靠。

6.6.6 楼宇对讲系统查验

楼宇对讲系统设备功能、外观质量及施工安装符合规范要求。主要内容包括：

- 楼宇对讲系统各部件外观质量良好、无锈蚀、无损伤；
- 核对图纸查验，楼宇对讲系统的品牌、型号、规格、功能、质量、数量符合设计要求；
- 室内机安装牢固，通话质量优良，可视屏图像清晰，电控锁开启灵活，报警功能打印正确，可视摄像头必须满足白天、夜间图像的清晰；
- 门口机、管理中心机使用正常；
- 按总户数的5%抽查户内对讲机的功能及通话质量，房号是否正确。

6.6.7 楼宇自控(BA)系统查验

楼宇自控系统设备功能、外观质量及施工安装符合规范要求。主要内容包括：

- 空调管理、公共照明管理、电梯运行状态管理、消防管理、配电及给排水管理、家庭表具管理等，控制中心内应能正常操作及监控；
- 核对图纸查验，楼宇自控(BA)系统的品牌、型号、规格、功能、质量、数量符合设计要求；
- 由建设单位人员操作查验，软件中各项操作功能正常。

6.6.8 居家报警系统查验

居家报警系统设备功能、外观质量符合规范要求。主要包括：

- 各部件外观质量良好、无锈蚀、无损伤；
- 操作查验：各部件功能良好。

6.6.9 背景音乐系统查验

背景音乐系统设备功能、外观质量及施工安装符合规范要求。主要包括：

- 小区背景音乐系统的各部件外观质量良好、无锈蚀、无损伤；
- 核对图纸查验，背景音乐系统的品牌、型号、规格、功能、质量、数量符合设计要求；
- 扬声器的音质无失真，功放功率与扬声器总功率匹配，中心设备能够正常使用。

6.6.10 通信网络/有线电视系统查验

通信网络/有线电视系统设备功能、外观质量及施工安装符合规范要求。主要包括：

- 通信网络系统各部件外观质量良好、无锈蚀、无损伤；
- 通信网络系统线路完整、支架牢固可靠、功能正常；
- 有线电视线路完整、支架牢固可靠、无锈蚀。

7 共用设施查验

7.1 园林景观设施

7.1.1 道路

道路外观质量、施工工艺及配套设施的施工安装符合规范要求。主要包括：

- 沥青路面应平整、坚实、接缝紧密，不应有明显轮迹、推挤、裂缝、脱落、烂边、油斑、掉渣等现象，不应有污染其他构筑物；面层与路牙石、平石及其他构筑物应接顺，不应有积水；
- 混凝土路面层板面平整、密实、边角应整齐、无裂缝，并不应有石子外露和浮浆、脱皮、踏痕、积水等现象；伸缩缝垂直、直顺、缝内没有杂物；
- 料石面层和预制混凝土砌块面层路面应平整、稳固、无翘动（料石铺砌人行道面层还应缝宽均匀、无翘边翘角）、缝线直顺、灌缝饱满，无反坡积水现象等；
- 雨水口位置正确，安装不得歪扭，砌筑勾缝应直顺、坚实、不得漏勾脱落，内外壁抹面平整光洁；
- 井框、井篦子应完整、配套，安装要平稳牢固；隔离墩安装牢固、位置正确、线型美观，墩表面整洁等；
- 路面减速带应安装牢固，无破损；
- 无障碍通道坡度符合设计规范，路面无破损，扶手设施安装牢固；
- 室外园林配电箱位置方便检修，方便人到达或预留人行道。**

7.1.2 绿地

绿地的植被种植、配套设施的施工安装符合规范要求。主要包括：

- 绿地区域取水点布置应符合设计规范，供水正常、无漏水；
- 取水点周边的排水措施无堵塞、积水现象；
- 绿地整洁、表面平整，种植的植物修剪应符合设计要求，花卉种植地应无杂草、无枯黄，各种花卉生长茂盛；
- 草坪无杂草、无枯黄；
- 乔、灌木应成活。

7.1.3 人造景观

人造景观的施工安装、外观质量符合规范要求。主要包括：

- 人工湖、自然湖岸边应设置警示标识或护栏；
- 观景平台及有跌落风险的位置，所设置的护栏应安装牢固；
- 观赏性小品应安装牢固；
- 救生设备。**

7.1.4 围墙

围墙的施工安装、外观质量符合规范要求。主要包括：

- 小区外围围墙的高度应符合相关规范要求；
- 构筑物无沉降、裂缝和缺损；
- 饰面砖表面平整、洁净，色泽一致，无裂缝和缺损，粘贴须牢固，无空鼓、裂缝，接缝应平直、光滑，填嵌连续、密实；
- 饰面砖应整砖套割吻合，边缘应整齐；
- 墙裙、贴脸突出墙面的厚度应一致；
- 金属表面应洁净、平整、光滑、色泽一致，无锈蚀等。

7.1.5 休闲娱乐设施（儿童游乐场、健身活动场等）

休闲娱乐设施的施工安装、外观质量符合规范要求。主要包括：

- 各设施安装牢固、表面整洁、无毛刺；
- 安全使用指南书写工整、字迹清晰、设置明显等；
- 操作可转动或摆动部件，应无噪音；
- 设施安装场地应排水通畅，无积水；
- 座椅安装应牢固，无脱漆、锈蚀、破损、污迹等现象。

7.1.6 垃圾容器

垃圾容器的施工安装、外观质量符合规范要求。主要包括：

- 垃圾箱外观平整洁净，设置合理；
- 固定式垃圾箱安装牢固；
- 垃圾容器按垃圾分类标准设置。**

7.2 给排水设施

7.2.1 排水沟

排水沟的施工工艺符合规范要求。主要包括：

- 排水沟、截水沟的沟底平整，无反坡、凹兜；
- 边墙应平整直顺、沟缝密实，与排水构筑物衔接顺畅；
- 沟内无建筑垃圾、排水顺畅，沟盖板完整齐全；
- 车行道沟盖强度设计标准应满足使用需求，符合设计规范；**
- 排水沟雨水污分流。**

7.2.2 渠

渠的施工工艺符合规范要求。主要包括：

- 明渠护栏完整、面层整洁；
- 安全标识清晰、合理布置，水质清净。

7.2.3 池（水景池、游泳池、生活/消防水池）

池的施工工艺、配套设施符合规范要求。主要包括：

- 饰面砖表面应平整、洁净、色泽一致，无裂缝和缺损，粘贴须牢固，无空鼓、裂缝，接缝应平直、光滑，填嵌连续、密实；
- 池体无渗漏、滴水现象；
- 水池浮球阀、溢水报警阀和泳池水循环设施功能应符合设计要求；
- 室外水景景观灯、水泵需使用电应符合规范要求及安全用电措施。**

7.2.4 水表井/间

水表井/间的施工安装、外观质量及环境符合规范要求。主要包括：

- 地漏盖安装高度不应高于周边地面，排水通畅；
- 地面应抹平、无垃圾等杂物；
- 墙面/顶棚应刮白、无污染；
- 照明开关、灯具应正常使用；
- 水表井/间内的阀门及管道应无锈蚀、无漏水；
- 水表编号应与各户相对应。

7.2.5 雨/污水井

雨/污水井的施工安装、使用功能符合规范要求。主要包括：

- 雨/污水井无裂纹及破损，井体无渗漏，无建筑垃圾，排水通畅，无堵塞外溢现象等；
- 井盖平整牢固、密实、无翘边、无异响；
- 建设单位应组织人员对污水排水立管做通水通球试验；
- 雨/污水井应加防护网。**

7.2.6 化粪池/隔油池

化粪池/隔油池的施工安装、使用功能符合规范要求。主要包括：

- 池体表面应无裂纹、无渗漏；
- 池内应无建筑垃圾等杂物；
- 池盖板应完好、密封、操作无卡阻现象；
- 化粪池/隔油池的设置安装应符合设计要求。

7.2.7 污水处理设施

污水处理设备的施工安装、使用功能符合规范要求。主要包括：

- 池体表面无裂纹、无渗漏，盖板完善无缺损；
- 相关设施功能符合设计要求；
- 泵房门窗、墙体、顶棚完好，无渗漏；
- 地面平整，排水坡向正确等；
- 检查雨水、污水管道是否隔离，井沟盖符合质量安全标准，井内抹灰凭证，井底符合雨、污水规范做法等。**

7.2.8 空调排水管

空调排水管的外观质量、使用功能符合规范要求。主要包括：

- 空调排水管外观质量良好，管道不堵不漏，排水通畅。

7.3 电气设施

7.3.1 电缆管道井/沟

电缆管道井/沟外观质量、施工安装符合规范要求。主要包括：

- 管道井/沟内应无杂物；

- 排水地漏无堵塞；
- 电缆线槽、桥架盖板齐全。

7.3.2 电表

电表外观质量、使用功能符合规范要求。主要内容包括：

- 电表排列整齐，外观质量良好，无锈蚀、无损伤、标识齐全；
- 住户电表应满足抄表到户要求；
- 电表安装符合设计及国家规范要求；
- 查验按 5%比例抽查电表与用户号的正确性；**
- 智能远程抄表、智能远程预付费功能。**

7.3.3 公共开关/插座

公共开关/插座外观质量、施工安装及使用功能符合规范要求。主要内容包括：

- 照明开关、插座安装距地高度需符合设计规范安装高度；
- 线材色标合理，接线正确；
- 接地接触紧密，线径符合设计规范要求；
- 室外公共照明、楼梯间照明应能正常开关，无破损等现象。

7.3.4 照明

照明外观质量、使用功能符合规范要求。主要内容包括：

- 小区室外照明、车库照明、景观照明等安装应按设计要求施工；
- 灯柱、灯具安装牢固，配件齐全，灯罩无破损，灯泡照明正常；
- 灯柱外表油漆均匀，无损伤和刮花；
- 绿色环保节能。**

7.3.5 燃气系统

燃气系统外观质量、施工安装及使用功能符合规范要求。主要内容包括：

- 检查燃气系统设施外观质量良好；
- 调压箱安装应符合深圳市相关管理规定；
- 燃气表安装在室外时，应统一置于燃气表箱内，并加锁；
- 供气管道应标有燃气标识及供气方向标识；
- 燃气管每层管夹安装位置准确牢固；
- 高层地下室燃气主管通过部位应加装报警装置，报警信息联动到监控中心。

7.3.6 防雷设施

防雷设施外观质量、施工安装符合规范要求。主要内容包括：

- 避雷带规格符合设计规范要求；
- 避雷带及引下线焊接符合设计规范要求；
- 全面测试接地电阻符合设计规范要求；
- 防雷接地带需刷漆进行防锈处理；
- 室外的避雷测试点应入箱（盒）敷设，且高于地面；
- 智能化系统应有防雷措施，监控云台、摄像机、周界等有信号防雷器；
- 控制中心电源防雷措施良好完善。

7.3.7 路灯

路灯外观质量、施工安装及使用功能符合规范要求。主要内容包括：

- 灯杆、灯罩外观洁净、光滑、色泽一致，无锈蚀，安装牢固；

- 路灯亮度、控制符合设计要求；
- 绿色环保节能。

7.4 消防/安防/人防设施

7.4.1 人防设施

人防设施符合规范要求，内容包括查看人民防空办公室批准的人防工程许可文件和颁发的人防工程竣工验收备案表，各设施符合设计要求。

7.4.2 消防设施

消防设施外观质量、使用功能符合规范要求。主要包括：

- 外观整洁、配件齐全、标识清晰；
- 消防设施应贴有使用指南图解。

7.4.3 安防设施

安防设施外观质量、施工安装符合规范要求。主要包括：

- 安防设施外观良好，无破损、无锈蚀、无缺漏；
- 立柱、支架安装牢固、接地良好。

7.5 其它公共设施

7.5.1 大门

大门外观质量、施工安装符合规范要求。主要包括：

- 构筑物无沉降、裂缝和缺损；
- 门扇安装牢固、面层平整、洁净，开关灵活、配件安装正确及牢固；
- 金属门面层做防腐防锈及面漆洁净，无裂纹。

7.5.2 公共洗手间

公共洗手间施工安装、使用功能符合规范要求。主要包括：

- 照明、开关表面应完好，无破损、无污染，照明亮度应符合设计要求；
- 排气扇应正常运行、无异响、无松动；
- 给水阀门、管道应正常使用，无渗漏、无破损、无锈蚀；
- 感应龙头、便池等应正常使用，感应灵敏度在正常范围内；
- 洗手盆、清洁池、坐/蹲便器等洁具，表面应洁净、无破损、无污染、无渗漏，排水应通畅；
- 地面坡向应正确、无积水；
- 门及其把手、锁具应正常使用，无破损、无锈蚀、无污染、无异响。

7.5.3 垃圾收集站

垃圾收集站施工安装、环境符合规范要求。主要包括：

- 室内清洗水源、排水、排气、照明设施能正常使用；
- 门、墙体表面面砖完好；
- 地面排水坡向正确。

7.5.4 停车棚

停车棚外观质量、施工安装符合规范要求。主要包括：

- 棚架外观无倾斜、变形；
- 棚架表面洁净、光滑、色泽一致，无锈蚀；
- 棚顶安装牢固、无渗漏；

——地面平整、无裂缝等。

7.5.5 保安亭

保安亭外观质量、施工安装符合规范要求。主要包括：

——值班岗亭门窗、墙身、屋顶、地面、插座等完好；
——岗亭内无渗漏。

7.5.6 信报箱

信报箱外观质量、施工安装符合规范要求。主要包括：

——安装牢固、标识清晰；
——外观平整、光滑、色泽一致，无锈蚀；
——门锁完好，无渗漏等。

7.5.7 信息栏

信息栏外观质量、施工安装符合规范要求。主要包括：

——安装牢固、外观平整、光滑、色泽一致；
——玻璃洁净、无裂纹；
——推拉窗安装牢固，开关轻便。

7.5.8 停车设施

停车设施外观质量、施工安装符合规范要求。主要包括：

——道闸外观平整、光滑；
——挡车杆/墩安装牢固，无破损、无锈蚀、无缺漏；
——交通标识标语清晰、正确，无破损。

7.5.9 地下车库设施

地下车库设施施工安装、配套设施符合规范要求。主要包括：

——出入口、车位、车行线、疏散通道、功能房间标示标牌无破损、字迹清晰；
——地下车库的减速坡/带、限高杆和道闸安装牢固；
——车库出入口截水沟盖板应安装牢固、齐全，排水通畅；
——车位画线、编号正确，线条、字迹清晰，无污染和变形；
——集水坑盖板无破损，排污泵手动/自动运行正常，高水位报警功能正常。

7.5.10 物业服务用房

物业管理用房施工建设、配套设施符合使用要求。主要包括：

——门窗、墙身、屋顶、地面、插座等完好；
——房屋、卫生间无渗漏，卫生间坐便器等设施安装牢固、配件齐全；
——自动冲水等使用功能及配置符合设计要求；
——**物业服务用房必须按照法律规定面积配置。**

8 共用部位查验

8.1 屋面查验

屋面施工质量符合规范要求，主要包括：

——屋顶地面找平层，应平整干净，无凹凸，坡度采高点至排水沟不应低于整体找坡平面 1%，使用相关测量设备监测；

- 屋顶排水沟坡度正常，沟内抹灰均匀、无凹凸、无积水、排水流畅；
- 瓦屋面瓦片排序应整齐平直，瓦片观察搭接缝间严密，铺贴牢固，无残缺瓦片，使用相关工具测量；
- 屋面地漏排水口及侧排水口，排水篦子、筛网等设施完好无损；
- 屋面砂浆保护层不应出现空鼓，应符合相关规范要求；
- 屋面地面裂缝，裂缝宽度不应大于 0.3mm，使用相关工具测量；
- 屋面女儿墙高度应符合建设规范标准，上人屋面女儿墙高度不低于 1300mm，不上人屋面不低于 800mm，使用相关工具测量。

8.2 房屋结构

房屋结构施工质量符合规范要求，主要内容包括：

- 结构梁表面应平整顺直，无蜂窝、无非水泥收缩性裂缝、无弯曲、无露筋、无夹渣、无爆模、无缺棱掉角；
- 结构柱表面应平整顺直，无蜂窝、无非水泥收缩性裂缝、无弯曲、无露筋、无夹渣、无爆模、无缺棱掉角；
- 结构板应平整无凹凸不平，无麻面、无露筋、无非水泥收缩性裂缝。

8.3 墙面检查

墙面施工质量符合规范要求，主要内容包括：

- 墙面不应出现空鼓，应符合相关规范要求；
- 墙体抹灰层，观察不应出现爆灰脱皮、非水泥砂浆收缩裂缝；
- 墙体应干燥，抹灰平整，不应出现墙面湿润、渗水；
- 墙体阴阳角应挺拔通直，角位清晰，普通抹灰层阴阳角方正不大于 4mm，高级抹灰层阴阳角方正不大于 3mm；
- 墙面抹灰平整度、垂直度应符合砌筑工程技术规范要求，普通抹灰垂直平整度不大于 4mm，高级抹灰层垂直平整度不大于 3mm；
- 墙面抹灰层均匀，饰面层无明显射影和爆灰，涂料均匀无漏刷、无色差、无霉点、无麻面。

8.4 外立面

外立面施工质量符合规范要求，主要内容包括：

- 外立面空调百叶窗应无松动、变形，螺丝拧实牢固；
- 外立面墙体，瓷砖铺贴平整，粘贴牢固、横平竖直，间隙均匀、勾缝密实，瓷砖无开裂、无脱落；
- 外立面墙体应干净整洁，无污迹；
- 外立面瓷砖铺贴严密牢固，缝隙填充胶均匀、光滑，胶无沙眼、无开裂；
- 外立面墙体涂刷材料均匀，粘贴牢固、无漏刷、无透底、无起皮、无掉粉。

8.5 大堂

大堂室内施工工艺、外观质量符合规范要求，主要内容包括：

- 入户大堂地砖铺贴平整严密，贴砖无空鼓开裂，缝隙勾缝密实；
- 幕墙拼花图案清晰，无裂缝，色泽一致，勾缝密实顺直，无缺棱掉角；
- 玻璃幕墙密封胶条应横平竖直，深浅一致、宽窄均匀、光滑；
- 幕墙无渗水，表面洁净无污染痕迹；

- 吊顶饰面板材料表面应洁净、色泽一致，无翘曲、无裂缝、无缺损；
- 顶棚天花腻子刮灰应平整亮丽，无波纹、无色差，接缝处无明显裂缝；
- 无障碍通道、货物通道坡地面平整，无凹凸下沉，坡度满足使用要求；
- 道路防滑性好，危险路段有防护或提示。

8.6 电梯厅

电梯厅施工工艺、外观质量符合规范要求，主要内容包括：

- 电梯厅地面瓷砖应铺贴严密，表面洁净，无空鼓、开裂，勾缝顺直；
- 电梯厅门口地砖应有一定坡度，坡度应大于地面完成面 1%；
- 电梯厅天花顶棚接槎平整，顶棚材料接缝紧密、表面光滑、洁净；
- 顶棚腻子抹灰层洁净光滑，涂刷均匀，色泽一致，无裂纹、无爆灰、无翘曲。

8.7 楼梯间

楼梯间施工工艺、外观质量符合规范要求，主要内容包括：

- 公共消防楼梯通道，踏步尺寸应一致无大小头，阶梯踏步宽度应在 240-300mm 范围内，高度应在 150-180mm 范围内，使用相关工具测量；
- 公共楼梯通道扶手高度应符合有关设计规范，自踏步前缘线起不低于 900mm；
- 公共消防楼梯挡水线、挂落线宽厚度应平整均匀一致。

8.8 扶手/栏杆

扶手/栏杆施工安装、外观质量符合规范要求，主要内容包括：

- 公共金属栏杆应安装牢固，色泽一致，无翘曲破损；
- 栏杆面层焊渣处理平整，无毛刺、无锈点；
- 公共区域栏杆安装高度应符合设计规范要求，栏杆高度不应小于 1050mm，高层建筑公共阳台/露台栏杆应适当调高，高度不宜大于 1200mm；
- 木扶手/栏杆板块拼接牢固缝隙严密，直线拼接不允许超过 2mm，高差接缝不允许超过 0.5mm。

8.9 公共阳台/露台

公共阳台/露台施工安装、外观质量符合规范要求，主要内容包括：

- 公共阳台/露台，地面应配备排水地漏管道；
- 公共阳台/露台地坪找坡应控制在 1%，排水流畅，无积水、无泛水，闭水试验无渗水裂缝现象；
- 公共阳台/露台栏杆高度应符合规范要求，公共阳台/露台栏杆高度不低于 1100mm，栏杆油漆亮丽无生锈、无腐蚀，安装牢固。

8.10 走廊

走廊施工工艺、外观质量符合规范要求，主要内容包括：

- 走廊地面瓷砖表面洁净、色泽一致，勾缝顺直；
- 走廊地面瓷砖粘贴严密，无空鼓、无开裂；
- 走廊地面应平整，无凹凸现象；
- 走廊天花材料涂刷均匀，色泽一致，表面平整光滑；
- 走廊墙面饰面板黏贴牢固，材料涂刷均匀，表面洁净无裂缝。

8.11 设备间

设备间施工工艺、外观质量符合规范要求，主要内容包括：

- 设备间内应整洁干净，无残留建筑垃圾及物品；
- 设备间墙体应平整，无空鼓，无裂缝；
- 设备间墙面应干燥，观察无渗漏水，地面平整无积水；
- 设备间内照明插座系统完好无损，应能正常使用；
- 设备间管线穿插施工洞口应做防火材料封堵。

8.12 架空层/避难层

架空层/避难层使用功能、施工质量符合规范要求，主要内容包括：

- 架空层/避难层墙面、结构完好，无变形翘曲，无裂缝；
- 架空层/避难层地面洁净平整，无凹凸现象；
- 应增加相关救援设施设备、逃生标识等。

8.13 烟道

烟道施工工艺、外观质量符合规范要求，主要内容包括：

- 房屋烟道接口处应黏贴严密，涂抹沥青和油膏，观察表面应无裂缝、破损；
- 烟道井内检查无残留建筑垃圾，通风排烟流畅。

8.14 门/窗

门/窗施工安装、外观质量符合规范要求，主要内容包括：

- 门窗安装应牢固摇晃不松动，门框与墙体缝隙之间砂浆塞缝密实饱和，符合防水要求，使用相关工具检测；
- 门窗开启应灵活顺畅，无噪音、无阻滞及反弹现象，五金配件齐全；
- 门窗外观应洁净亮丽，表面无划痕、无锈蚀；
- 门窗滑槽内清洁无异物，观察槽内排水孔通畅无堵塞，导轨清晰无变形；
- 门窗周边硅胶应打实严密，观察胶边缘顺直光滑，无起泡、无沙眼；
- 门窗防护设施应符合规范要求，门窗安装高度低于地面 900mm 需要设置防护围栏；
- 门/窗不同材质的检验标准有所区别。

标准用词说明

为便于在执行本规范条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

——表示很严格，非这样作不可的：

- 正面词采用“必须”；
- 反面词采用“严禁”。

——表示严格，在正常情况下均应这样作的：

- 正面词采用“应”；
- 反面词采用“不应”或“不得”。

——表示允许稍有选择，在条件许可时，首先应这样作的：

- 正面词采用“宜”或“可”；
- 反面词采用“不宜”。

——条文中指定应按其他有关标准、规范执行时，写法为“应符合……的规定”或“应符合……要求（或规定）”。

