

宁波市住宅工程质量管理手册

宁波市住房和城乡建设局

2025年1月

前 言

为贯彻落实住建部、省建设厅和市委市政府关于住宅工程质量提升的工作要求，聚焦化解我市住宅工程质量热点问题，落实工程参建各方主体责任，规范质量行为，明确管理重点，本质提升全市住宅工程建设品质，在总结全市住宅工程质量管理经验并广泛征求意见的基础上，制定本管理手册。

本手册的主要内容：1.总则，2.责任主体质量行为管理，3.地基与基础工程质量管理，4.主体结构工程质量管理，5.室内全装修工程质量管理，6.公共区域装饰装修及安装工程质量管理，7.市政附属工程质量管理，8.住宅工程验收管理。

本手册由宁波市住房和城乡建设局负责管理，由宁波市建设工程安全质量管理服务总站负责具体内容解释。在执行过程中如有意见或建议，请寄送宁波市建设工程安全质量管理服务总站（地址：宁波市鄞州区松下街 595 号 10 楼，邮编 315100）。

本手册主编单位：宁波市建设工程安全质量管理服务总站

宁波市海曙区建设工程安全质量管理服务站

宁波市江北区建设工程安全质量管理服务站

宁波市鄞州区建设工程质量管理服务站

编制人员：卫康华、李剑波、王威毅、郑绍桦、张峻、吕贺、李红伟、吕植东、邵建波、陆勤、王晓东、张海云、郁维华、王波、严子永、李扬、陈丽丽、徐超

目 录

1.总则	4
2.责任主体质量行为管理	5
2.1 建设单位	5
2.2 勘察设计单位	5
2.3 施工单位	5
2.4 监理单位	6
2.5 质量检测单位	7
3.地基与基础工程质量管理	8
3.1 桩基工程	8
3.2 基坑工程	9
3.3 地下防水工程	10
4.主体结构工程质量管理	11
4.1 现浇混凝土结构工程	11
4.2 装配式混凝土结构工程	12
4.3 钢结构工程	13
4.4 砌体结构工程	14
5.室内全装修工程质量管理	16
5.1 装饰装修工程	16
5.2 给排水及采暖工程	19

5.3 建筑电气工程	20
5.4 通风与空调工程	20
5.5 智能建筑工程	21
6.公共区域装饰装修及安装工程质量	23
6.1 装饰装修工程	23
6.2 给排水及采暖工程	25
6.3 建筑电气工程	26
6.4 通风与空调工程	27
6.5 智能建筑工程	28
7.市政附属工程质量	29
7.1 排水工程	29
7.2 道路工程	30
7.3 构筑物工程	32
8.住宅工程验收管理	33
8.1 住宅工程分户检验	33
8.2 竣工验收	34

1.总则

1.1 为有效指导我市住宅工程质量管理提升工作，全面落实工程参建各方主体责任，进一步规范工程质量行为、明确管理重点，大力推进质量管理标准化，特制定本手册。

1.2 本手册适用于宁波市行政区域内新建、改建、扩建的住宅工程质量管理管理工作。

1.3 本手册列出住宅工程各方责任主体在工程质量行为、实体质量管控、验收履职等环节应管理的重点，工程项目参建各方可根据项目实际，结合相关标准规范配套使用。

2.责任主体质量行为管理

2.1 建设单位

序号	质量行为	管理重点
1	是否严格执行基本建设程序要求，完成建筑工程项目审批手续	查看施工许可证、质量安全监督手续等
2	是否及时组织监理和施工单位召开图纸会审会议，并整理形成会审问题清单提交设计单位	查看图纸会审纪要
3	项目负责人是否履职	查看授权书、质量终身承诺书
4	是否委托具有相应资质等级的工程质量检测单位进行检测	查看第三方检测委托合同
5	是否依法组织建筑工程竣工验收	监督建设单位组织竣工验收的程序、内容、执行标准、人员组成等情况

2.2 勘察设计单位

序号	质量行为	管理重点
1	项目负责人是否履职	查看授权书、质量终身承诺书
2	是否就施工图设计文件向建设单位和施工单位进行技术交底或详细说明	查看交底或说明记录
3	签发设计变更、技术核定是否合法	查看设计变更、技术核定文件
4	按规定参加地基基础、主体结构等分部验收并明确验收意见	抽查地基基础、主体结构等分部验收资料
5	参与工程质量事故分析，对质量事故提出处理方案	查看工程质量事故的相关记录

2.3 施工单位

序号	质量行为	管理重点
1	是否建立完善的质量管理体系和质量责任制度，项目负责人、专业技术人员和特种工种作业人员等是否按工程要求配备并持证到岗履职	查看质量管理体系和质量责任制台账；抽查现场项目经理授权书和质量终身责任承诺书，抽查现场关键岗位管理人员和特种作业人员名单，资格证书
2	是否按照合规有效的施工图设计文件及工程建设强制性标准进行现场施工	按照设计文件和技术标准抽查实体质量和施工技术资料

3	是否按照建筑工程设计文件、施工技术标准 and 规范，根据现场实际情况编制合理、完善的施工组织设计和专项施工方案，完成审批后严格遵照实施	查看施工组织设计、专项施工方案的编制审批情况
4	是否按照工程设计要求、施工技术标准 and 合同约定采购和使用检验合格的建筑材料、设备、构配件和预拌混凝土	抽查施工现场材料台账及报审资料
5	是否对涉及结构安全的试块、试件以及有关材料，在建设单位或者监理单位监督下现场取样并送检	抽查材料送检计划，抽查材料、试件送检台账
6	是否建立、健全施工质量的检验制度，严格工序管理，作好隐蔽工程的质量检查和验收记录	抽查施工质量验收记录、隐蔽工程验收记录等
7	是否建立、健全教育培训制度，加强对作业人员的岗前培训和施工质量技术交底	抽查管理人员资格证书、总包（分包）管理人员和特殊工种台账，抽查现场作业人员花名册、岗前培训、施工质量技术交底等情况
8	是否严格执行质量整改、返修及质量事故的处理	抽查施工企业自查和监理通知书整改回复情况，查看工程质量事故的相关记录

2.4 监理单位

序号	质量行为	管理重点
1	是否建立完善的监理组织架构，总监理工程师、专业监理工程师是否按工程 and 合同约定要求配备并持证到岗履职	查看现场总监理工程师授权书 and 质量终身责任承诺书，抽查现场主要监理人员名单，资格证书
2	是否依照法律、法规、设计文件、相关监理规范和监理合同，对施工质量实施旁站、巡视 and 平行检验，并对施工质量承担监理责任	抽查监理旁站、巡视、平行检验记录 and 监理日志，监理整改通知（停工通知） and 相应闭合情况
3	是否按照建筑工程设计文件、监理规范，根据现场实际情况编制合理、完善的监理规划、旁站方案 and 实施细则，完成审批后严格遵照实施	查看监理规划、旁站方案 and 实施细则编制审批情况

4	是否将不合格的建筑材料、构配件和设备按照合格签字的情况	抽查材料、构配件、设备报审资料和复试报告
5	是否编制完善的材料、试块、试件、构配件和设备见证取样送检计划，完成审批后严格遵照实施	抽查监理见证取样送检计划和送检台账
6	按规定组织检验批、分项工程、分部工程验收、竣工预验收，对工程质量控制资料进行审查，并有明确结论	抽查监理单位相关审查记录及意见
7	工程质量事故的处理及上报制度是否落实	抽查工程质量事故的相关记录

2.5质量检测单位

序号	质量行为	管理重点
1	是否取得相应资质等级并在其资质等级范围内从事建筑工程质量检测活动	对照检测合同检查检测单位的相关资质
2	出具的检测报告签发程序、检测数据及结论是否规范、准确及真实	查看检测报告
3	在检测过程中发现有涉及影响结构安全的情况，是否按规定及时向建设行政主管部门或工程质量监督机构报告	查看联网检测数据

3.地基与基础工程质量管理

3.1 桩基工程

序号	项目	管理重点	法律法规、工程规范
1	资料管理	打（压）入桩 抽查成品桩、接桩材料产品合格证；抽查成品桩型式检验报告；抽查沉桩施工记录（包括沉桩过程情况、桩顶（尖）标高值、贯入度值等）	《建筑与市政地基基础通用规范》GB 55003 《建筑地基基础设计规范》GB 50007 《建筑地基基础工程施工质量验收规范》GB 50202 《混凝土结构工程施工规范》GB 50666 《钢筋焊接及验收规范》JGJ 18 《钢筋机械连接技术规程》JGJ 107
2		混凝土灌注桩 抽查混凝土进场验收资料、混凝土施工记录、试块报告及强度评定，抽查钢筋质量证明文件、复试报告、钢筋接头试验报告（工艺试验），抽查成孔记录。	
3		工程桩检测 抽查承载力和桩身完整性检测报告。	
4		桩位偏差 抽查桩位竣工图，抽查桩位水平位移和标高偏差处理情况	
1	实体（物）管理	原材料、成品、半成品 抽查现场成品桩外观质量、堆放情况，抽查灌注桩钢筋笼加工质量，抽查钢筋牌号、规格、数量及焊接质量。	
2		桩位偏差：抽查现场桩位偏差。	
3		钻孔灌注桩 抽查桩顶标高、抽查清孔质量 抽查钢筋锚固长度、桩头混凝土外观质量及桩头混凝土保护层质量。	

3.2 基坑工程

序号	项目	管理重点	法律法规、工程规范
1	资料管理	施工方案 抽查施工方案编制、审批情况，专家论证情况。	《建筑与市政地基基础通用规范》GB 55003 《建筑地基基础设计规范》GB 50007 《土方与爆破工程施工及验收规范》GB 50201 《建筑地基基础工程施工质量验收规范》GB 50202
2		围（支）护结构 结合设计文件，抽查围（支）护结构施工质量检查记录和围（支）护结构强度检测报告。	
3		地基验槽 结合施工图设计文件、地质勘察报告，检查地基验槽记录。	
4		基坑监测 检查基坑监测方案编制、审批手续，抽查施工方和第三方监测报告，检查监测方案调整情况，检查出现危险报警采取的应急措施。	
5		回填土检验 检查回填土检验报告、设计图纸。	
1	实体（物）管理	围（支）护结构 结合设计文件，抽查围（支）护结构的型式和平面位置及施工、拆除顺序，抽查围护结构的渗漏水情况，抽查围（支）护结构被破坏、碰撞情况。	《建筑边坡工程技术规范》GB 50330 《建筑基坑工程监测技术标准》GB 50497 《建筑基坑支护技术规程》JGJ 120 《建筑施工土石方工程安全技术规范》JGJ 180 《建筑地基处理技术规范》JGJ 79
2		土方开挖 抽查土方开挖顺序、方法，抽查土方分层开挖及超挖情况。	
3		周边环境 结合基坑施工方案和设计要求，抽查基坑周边堆载情况。	
4		回填 抽查填土前基坑情况，填土材料及分层回填。	

3.3 地下防水工程

序号	项目	管理重点	法律法规、工程规范
1	资料管理	防水材料 结合材料综合台帐,抽查产品质量证明文件及复验报告。	《地下工程防水技术规范》GB 50108 《地下防水工程质量验收规范》GB 50208
2		涂膜防水层厚度 抽查防水层厚度检验记录。	
3		后浇带混凝土 抽查掺膨胀剂混凝土的检验报告。	
4		渗漏水量调查 抽查背水内表面结构工程展开图和渗漏水量调查记录。	
1	实体(物)管理	细部防水构造 抽查变形缝、施工缝、后浇带、穿墙管道、埋设件等细部构造措施,抽查细部构造处渗漏情况,抽查中埋式止水带埋设情况。	
2		按照地下工程防水等级标准抽查地下工程渗漏水情况。	
3		隧道坑道排水 抽查隧道坑道排水系统通畅情况。	
4		涂料防水层:抽查涂料防水层厚度。	

4.主体结构工程质量管理

4.1 现浇混凝土结构工程

序号	项目	管理重点	法律法规、工程规范
1	资料管理	模板设计 抽查施工技术方案、专家论证（超过一定规模），抽查模板拆除措施。	《混凝土结构通用规范》GB 55008 《混凝土结构设计规范》GB 50010 《建筑抗震设计规范》GB 50011 《混凝土结构工程施工质量验收规范》GB 50204 《混凝土结构工程施工规范》GB 50666 《钢筋焊接及验收规程》JGJ 18 《钢筋机械连接技术规程》JGJ 107
2		钢筋代换 当发生钢筋代换时，抽查设计变更文件和验收资料	
3		钢筋（包括预应力钢绞线） 结合钢筋吊牌、钢筋表面标识抽查进场台帐、质量证明书、材料报审、复试报告等。 抽查钢筋调直后复验报告。	
4		钢筋接头 抽查焊接材料产品合格证、工艺试验、焊接接头试验报告（拉伸、弯曲），抽查机械连接接头产品合格证、机械连接接头试验报告，钢筋丝头质量自检记录。	
5		混凝土试块（含同条件试块、抗渗试块） 查阅混凝土试块留置方案，抽查混凝土进场验收资料、施工记录、实际留置数量、试块报告、强度评定、氯离子含量检测。	
6		缺陷处置 有严重外观缺陷和尺寸偏差时，抽查技术处理方案编制、审批及验收资料。	
7		混凝土施工记录、冬期施工温控记录、大体积混凝土施工温控记录。 检查混凝土施工记录、混凝土冬期施工温控记录、大体积混凝土施工温控记录。	
8		沉降观测 检查沉降观测记录，设计图纸。	
9		结构实体检验 抽查结构实体检测报告及不合格处理记录。	

1	实体（物） 管理	钢筋（钢绞线）安装 根据设计文件抽查现场已安装钢筋（钢绞线）品种、级别、规格和数量。 抽查梁端、柱端箍筋加密，钢筋锚固长度。	
2		钢筋（钢绞线）保护层 根据设计文件抽查钢筋（钢绞线）保护层	
3		混凝土外观质量 抽查混凝土存在严重外观缺陷和过大尺寸偏差情况。	
4		同条件试块 根据同条件试块留置方案，抽查同条件试块留置、养护位置和防护措施。	
5		模板支撑搭设和拆除 根据施工方案抽查模板支撑搭设和拆除。	
6		混凝土构件强度 抽查部分混凝土构件，采用回弹或钻芯法检测强度。	
7		楼板 抽查楼板厚度、钢筋保护层厚度。	

4.2 装配式混凝土结构工程

序号	项目	管理重点	法律法规、工程规范
1	资料管理	专项施工方案，结合施工图纸，抽查施工现场专项施工方案的审批手续，检查设计、施工方案的变更手续。	《混凝土结构通用规范》GB 55008 《装配式混凝土结构技术规程》JGJ 1 《装配整体式混凝土结构施工及质量验收规范》浙江省DB 33/T 1123
2		结合施工图纸，抽查混凝土、钢筋、连接件、灌浆料等原材料品种、规格、级别和数量，抽查原材料复试报告，试块报告及预制构件强度评定报告。预制构件产品合格证书（需包括吊点的隐蔽工程验收记录、灌浆套筒型式检验报告、混凝土强度等相关内容）。	
3		梁板类简支受力构件的堆载试验报告	
4		后浇节点的混凝土或浆体强度检测报告	

5		连接接头抗拉强度检验报告	《混凝土结构工程施工质量验收规范》GB 50204
6		预制构件施工验收记录, 抽查预制构件安装施工验收记录、分项、分部工程验收记录	
1	实体(物) 管理	预制构件质量 抽查预制构件外观质量、标识和堆放情况, 结合图纸抽查预制装配式构件预埋件、预留孔质量、定位和数量。	
2		预制构件安装质量 抽查预制构件定位、搭接精度, 抽查竖向、横向连接施工质量, 构造防水及防水施工部分质量	

4.3 钢结构工程

序号	项目	管理重点	法律法规、工程规范
1	资料管理	钢材、钢铸件、焊接材料 抽查品种、规格、性能及质量合格证明书, 中文标志、检验报告(有复试要求)	《钢结构通用规范》 GB 55006 《钢结构设计规范》 GB 50017 《钢结构工程施工质量验收规范》GB 50205 《钢结构焊接规范》 GB 50661 《钢结构工程施工规范》GB 50755 《钢结构高强度螺栓连接技术规程》JGJ 82
2		紧固连接件 抽查品种、规格、性能及质量合格证明书, 中文标志、检验报告(有复试要求)。高强度螺栓连接副扭矩系数或紧固轴力(预拉力)检验报告。抽查摩擦面抗滑移系数值及试验报告和复验报告。	
3		焊接工艺评定 抽查钢结构制作和安装施工前的焊接工艺评定。	
4		焊缝内部缺陷 抽查焊缝内部缺陷探伤比例及探伤报告(记录)。抽查不合格焊缝处理。	
5		钢结构实体测量 抽查主体结构的整体垂直度和整体平面弯曲检查记录。	

6		<p>涂料涂装</p> <p>抽查涂料质量合格证明书，涂装施工记录，涂装厚度检验，防火涂料的粘结强度、抗压强度，防腐底漆和防火涂料之间相容性试验复检报告。</p>	
7		<p>钢结构吊装</p> <p>抽查起重设备、钢丝绳、吊装带、卸扣、吊钩等合格证及额定许用荷载范围。</p>	
1	实体（物） 管理	<p>高强度螺栓安装质量</p> <p>抽查高强度螺栓连接副外观及配套使用情况，抽查连接处钢板表面处理情况，螺栓孔扩孔情况。</p>	
2		<p>焊接质量检查</p> <p>抽查焊缝外观质量。抽查现场塞焊和槽焊、电渣焊和气电立焊情况。</p>	
3		<p>柱脚</p> <p>抽查地脚螺栓防松措施，抽查柱脚混凝土二次浇筑。</p>	
4		<p>支撑设置</p> <p>根据设计文件抽查屋盖和柱间支撑情况。</p>	
5		<p>观感</p> <p>抽查钢结构构件表面锈蚀情况</p>	

4.4 砌体结构工程

序号	项目	管理重点	法律法规、工程规范
1	资料管理	<p>墙体材料</p> <p>依据设计图纸，抽查墙体材料产品质量证明书、检验报告、复验报告及龄期控制资料。</p>	<p>《砌体工程施工质量验收规范》GB 50203</p> <p>《墙体材料应用统一技术规范》GB 50574</p>
2		<p>砂浆</p> <p>抽查预拌砂浆产品质量证明书文件和复验报告，抽查砂浆试块报告及强度评定资料。</p>	
3		<p>钢筋</p> <p>抽查钢筋产品质量证明书和复验报告。当采</p>	

		用化学植筋的连接方式时，抽查锚固钢筋拉拔试验。	《建筑抗震设计规范》 GB 50011
4		混凝土 抽查构造柱、芯柱、组合砌体构件、配筋砌体剪力墙构件的混凝土试块报告。	《砌体结构设计规范》 GB 50003
5		冬期施工措施 抽查施工组织设计中冬期施工措施的落实情况。	
1	实体（物） 管理	墙体材料 抽查墙体材料强度等级和密度等级是否符合设计要求。	
2		砌体砌筑留槎情况 抽查转角处、交接处及临时间断处的留槎情况。	
3		构造柱、圈梁 抽查构造柱、圈梁的设置位置、数量、尺寸及与主体结构的连接情况，抽查构造柱、圈梁钢筋的规格、数量、级别、位置。	
4		混凝土小型空心砌块缺陷情况 抽查承重墙体混凝土小型空心砌块缺陷（断裂）情况。	
5		砌体砂浆饱满度及错缝搭情况 抽查水平灰缝厚度、竖向灰缝宽度及饱满度，抽查砌块砌体错缝搭情况。	
6		砌体留缝情况 抽查砌块墙体在梁底和板底处预留尺寸的偏差情况	

5.室内全装修工程质量管理的

5.1 装饰装修工程

序号	项目	管理重点	法律法规、工程规范
1	资料管理	结构安全性核验 涉及建筑主体、承重结构或主要使用功能改动或破坏结构构件时，抽查是否由原结构设计单位或具备相应资质的设计单位核查、确认。	《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》GB 55032 《建筑环境通用规范》GB 55016 《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030 《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB 50210 《全装修住宅室内装饰装修质量验收规范》DB 33/T 1132 《建筑地面工程施工质量验收规范》GB 50209 《宁波市住宅设计实施细则》2018 甬DX-03 《住宅设计规范》GB 50096 《民用建筑设计通则》GB 50352 《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB
2		基层验收和样板引路 抽查是否按要求进行基层验收和样板引路。	
3		工程质量控制资料 抽查工程质量控制资料是否准确齐全、真实有效，且具有可追溯性。	
4		建筑装饰装修工程材料 抽查建筑装饰装修工程材料是否符合国家有关建筑装饰装修材料有害物质限量标准的规定。	
5		建筑声环境 抽查建筑声环境是否符合设计及规范要求，主要功能房间是否按规定进行室内噪声检测。	
6		吊顶 抽查吊顶面板、龙骨的产品质量合格证明文件和有害物质限量复验报告；吊顶工程隐蔽工程验收记录。	
7		门窗 抽查门窗产品（含玻璃）的质量合格证明和性能复验报告；工程外窗气密性、水密性、抗风压复验报告；门窗工程的隐蔽验收记录。	
8		墙饰面 抽查墙饰面所使用材料的质量合格证明文件	

		和有害物质限量和性能复验报告；隐蔽工程验收记录。	50325
9		涂饰 抽查涂料的质量合格证明和有害物质限量复验报告。	《浙江省建设领域淘汰和限制使用技术公告》 《塑料门窗工程技术规程》JGJ 103
10		轻质隔墙 抽查隔墙的质量合格证明和有害物质限量复验报告；轻质隔墙隐蔽工程验收记录。	《铝合金门窗工程技术规范》JGJ 214 《铝合金门窗》
11		建筑地面 抽查建筑地面工程采用材料或产品质量合格证明文件、有害物质限量和性能复验报告；隐蔽工程验收记录，找平层铺设前对立管、套管和地漏与楼板节点之间进行密封处理情况。	GB/8478-2020 《建筑玻璃应用技术规程》JGJ 113 甬建发〔2018〕75号文件 甬建发〔2020〕55号文件
12		防水、防潮 抽查防水、防潮材料产品质量合格证明文件；防水材料检测报告；隐蔽工程验收记录和蓄水试验记录。	甬建安质监〔2019〕18号文件 甬建安质监〔2019〕19号文件
13		细部工程 抽查细部工程所用人造木板、天然石材的产品质量合格证明文件和检测报告；玻璃栏板抗冲击试验检测报告和后置锚固件拉拔检测报告。	《宁波市住宅工程质量通病控制措施》
14		卫浴 抽查卫浴产品质量合格证明文件和卫生洁具做满水（蓄水）试验记录。	
1		吊顶 抽查重型灯具、电扇及其他重型设备安装情况，严禁安装在吊顶工程的龙骨上；吊杆、龙骨的材质、规格、安装间距及连接方式是否符合设计要求；金属吊杆、龙骨是否经过表面防腐处理；木吊杆、龙骨是否进行防腐、防火处理。	

2	实体（物） 管理	<p>门窗</p> <p>抽查门窗的品种、类型、规格、开启方向、安装位置、连接方式及填缝密封处理情况。</p> <p>抽查预埋件和锚固件数量、位置、防腐处理及框墙间填缝处理等。</p> <p>抽查玻璃的品种、规格、镀膜面朝向以及安全玻璃的使用安装情况和安全玻璃上的CCC标志、防火门窗防火标志。</p> <p>抽查门窗防脱落（坠落）装置设置情况。</p> <p>分户验收时，抽查外墙外窗淋水试验情况。</p>	
3		<p>墙饰面</p> <p>抽查墙饰面安装工程的预埋件（或后置埋件）、连接件的数量、规格、位置、连接方法和防腐处理情况和饰面板、饰面砖、裱糊、软包、玻璃板等饰面的安装质量。</p>	
4		<p>涂饰</p> <p>抽查涂饰工程饰所使用涂料的品种、型号、颜色、性能等是否符合设计要求。</p> <p>抽查涂料涂饰工程是否涂饰均匀、粘结牢固，不得漏涂、透底、起皮和掉粉。</p>	
5		<p>轻质隔墙</p> <p>抽查隔墙工程所使用板材、龙骨、配件、玻璃的品种、规格、型号、图案、颜色、性能和木材的含水率是否符合设计要求。</p> <p>抽查隔墙外观情况，应无翘曲、缺损、裂缝等缺陷。</p>	
6		<p>楼地面工程</p> <p>抽查卫浴间和有防水要求房间四周墙体底部导墙、地面高差、排水坡度、防滑处理等设置情况和地板表面质量情况。</p>	
7		<p>防水、防潮工程</p> <p>抽查涉水房间的防水、防潮材料材质、施工范围、层次、厚度及防水节点做法是否符合设计要求。</p>	

8		<p>细部工程</p> <p>抽查护栏和扶手的材质、规格、高度、栏杆间距、安装位置、安全玻璃等是否符合设计要求；储柜、窗帘盒、门窗套、晾衣架、窗台板等造型、规格、尺寸、安装位置和固定方法是否符合设计要求。</p>	
9		<p>卫浴安装</p> <p>抽查卫生器具、浴室柜、淋浴间等卫浴设施及其配件材质、型号规格、固定方式和安装位置是否符合设计要求；卫生器具给排水配件是否完好，满水及通水后各连接件是否不渗不漏。</p>	

5.2 给排水及采暖工程

序号	项目	管理重点	法律法规、工程规范
1	资料管理	<p>材料、设备资料</p> <p>抽查材料、设备的产品质量证明文件及相关报审资料，查看生活给水系统所涉及的材料是否达到饮用水卫生标准。</p>	<p>《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》GB 55032</p> <p>《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB 50242</p> <p>《全装修住宅室内装饰工程质量验收规范》DB 33/T 1132</p> <p>《地面辐射供暖技术规程》JGJ 142</p> <p>《建筑给水排水与节水通用规范》GB 55020</p>
2		<p>施工试验记录</p> <p>抽查给水管试压、通水试验记录，并查看水质报告；排水管道通球（通水、灌水）、非承压设备灌水试验记录；低温热水地板辐射采暖系统的盘管水压试压记录；热水加热设备试运转记录；低温热水地板辐射采暖系统试运行及调试记录；地暖隔热层复检报告。</p>	
1	实体（物）管理	<p>室内给排水及采暖工程安装</p> <p>抽查套管理设位置、尺寸大小、封堵情况；支吊架型式、支吊架间距、支吊架位置情况；管道的材质、坡度、走向、连接方式；排水塑料管设置的伸缩节、检查口、防火封堵措施，暗敷排水立管的检查口是否设置检修门；保温材料的材质、厚度及保温施工时接缝、末端、弯头、三通等处的质量；给水管通水</p>	

		情况，冷热水安装方向是否正确；地漏安装是否低于排水表面，无渗漏，地漏的水封深度是否小于 50mm，是否违规采用钟罩（扣碗）式地漏；地暖系统盘管埋地部分是否有接头；分、集水器型号、规格，加热盘管管径、间距，地暖层的构造是否符合设计要求。分户验收时，应抽查排水管通球实验。	
--	--	--	--

5.3 建筑电气工程

序号	项目	管理重点	法律法规、工程规范
1	资料管理	材料、设备资料 抽查材料、设备产品质量证明文件及相关报审，电线、电缆，灯具的复验报告。	《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》GB 55032 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015
2		施工试验记录 抽查绝缘电阻测试记录；建筑照明通电试运行记录；大型灯具固定装置的过载试验记录；照度与照明功率密度检测报告。	
1	实体（物）管理	电气工程安装质量 抽查导管、线槽的敷设、连接质量，导管在砌体结构中的保护层厚度；金属线槽、金属导管的接地及跨接；电线、电缆的连接，相位的色标；照明配电箱安装位置、材质，箱内开关、导线的型号、规格及连接质量；灯具的固定方式，一类灯具的接地；插座的数量、位置、功率、与灶具、燃气管的距离、防护等级、相位及漏电保护；卫生间等电位接地点联结的导通性。	《建筑电气工程施工质量验收规范》GB 50303 《建筑节能工程施工质量验收标准》GB 50411

5.4 通风与空调工程

序号	项目	管理重点	法律法规、工程规范
----	----	------	-----------

1	资料管理	材料、设备资料 抽查材料、设备产品质量证明文件及相关报审资料；保温材料、风机盘管的复试报告；排气道进场复检报告；空调系统现场节能性能检测报告，排气道系统防窜烟、防倒灌性能检测报告。	《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》GB 55032 《通风与空调工程施工质量验收规范》GB 50243
2		施工试验记录 抽查空调冷媒管的强度、严密性检验记录及真空检验记录，冷凝水管道通水试验记录，空调、新风系统调试、试运行记录。	《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 《多联机空调系统工程技术规程》JGJ 174；
1	实体（物）管理	通风与空调工程安装质量 抽查空调室内外机的选型、就位、减震、与管道的连接情况；现场运行检查是否有异常噪声，冷凝水排水是否畅通，空调系统、新风（换气）系统运行是否正常，功能转换是否顺畅；外墙预留孔洞是否存在倒坡，洞口接点处理及风帽的安装是否符合要求；排气道与楼板预留孔洞、与邻墙交接处的缝隙处理，与防火止回阀的连接是否符合要求。	《住宅新风系统技术标准》JGJ / T 440 《住宅厨房和卫生间排气道系统应用技术规程》DBJ 33/T 1119 《住宅厨房混合排气道系统应用技术规程》DBJ 33/T 1289

5.5 智能建筑工程

序号	项目	管理重点	法律法规、工程规范
1	资料管理	材料和设备 抽查材料、设备产品质量证明文件及相关报审资料。	《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 《建筑电气与智能化通用规范》GB 55024

1	实体（物） 管理	<p>智能化工程安装质量</p> <p>抽查多媒体箱设置位置，箱内导线的型号、规格及连接质量，电源是否到位，回路标识是否清晰，箱内路由器、分配器安装是否合理；门禁装置通话、视频安装是否正确；火灾探头设置位置是否合理，燃气报警器、红外感应头是否到位。</p>	<p>《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》 GB 55032</p> <p>《建筑电气工程施工质量验收规范》GB 50303</p> <p>《建筑节能工程施工质量验收标准》GB 50411</p> <p>《火灾自动报警系统 施工及验收规范》GB 50166</p> <p>《智能建筑工程质量 验收规范》GB 50339</p> <p>《智能建筑工程施工 规范》GB 50606</p> <p>《安全防范工程技术 标准》GB 50348</p> <p>《全装修住宅室内装 饰工程质量验收规范》 DB 33/T 1132</p> <p>《全装修住宅室内装 修设计标准》DB 33 / T 1261</p> <p>《住宅设计规范》GB 50096</p> <p>《民用建筑电气设计 标准》GB 51318</p>
---	-------------	--	--

6.公共区域装饰装修及安装工程质量管

6.1 装饰装修工程

序号	项目	管理重点	法律法规、工程规范
1	资料管理	外墙 抽查外墙相关原材料与成套技术产品合格证、质量证明文件、性能检测报告等；外墙饰面工程原始记录、工程施工技术资料、验收记录等；平整度、垂直度等检测记录、外墙淋水试验记录。	《电梯安装验收规范》 GBT 10060 《建筑与市政无障碍通用规范》GB 55019
2		门厅、电梯前室和走廊 抽查产品合格证书、进场报审及验收记录。	
3		地下室 抽查产品合格证书、进场报审及验收记录。	
4		楼梯 抽查产品合格证书、进场报审及验收记录。	
5		电梯 抽查电梯主要设备、材料及附件出厂合格证、产品说明书、安装技术文件；特种设备检测报告。	
1		外墙 外墙饰面各类构造做法是否符合设计及规范要求；外墙不同材料交接部位做法是否满足设计及规范要求；外墙线条、孔洞等细部构造、防水密封处理等是否满足设计及规范要求；是否进行抹灰层与保温层、保温层与基层拉拔试验；外墙、外窗淋水试验是否符合要求。	

2	实体（物） 管理	<p>门厅、电梯前室及走廊</p> <p>墙面、楼地面、顶棚和细部等分项工程材料的材质、品种、规格、型号、颜色、性能等是否符合设计要求；外走廊是否设置排水沟，地面排水坡度是否符合设计要求；走廊与前室的地面防滑是否符合设计要求；建筑入口、入口平台、侯梯厅、公共走道的无障碍设施是否符合设计要求；公共走廊及前室的门是否向疏散方向开启。</p>	
3		<p>地下室</p> <p>墙面、楼地面、顶棚和细部等分项工程材料的材质、品种、规格、型号、颜色、性能等是否符合设计要求；穿地下室外墙的管线防水封堵是否符合设计要求，并对相应管井进行蓄水试验；涂饰工程应使用防腐涂料和防腐腻子；行车道和车位位置净高是否低于2.2m。</p>	
4		<p>楼梯</p> <p>墙面、楼地面、顶棚和细部等分项工程材料的材质、品种、规格、型号、颜色、性能等应符合设计要求；公共楼梯扶手设置、梯段宽度、楼梯休息平台宽度、扶手高度、扶手栏杆是否符合设计及规范要求；楼梯平台上下过道净高、楼梯梯段净高是否符合设计及规范要求；楼梯踏步的宽度、高度及踏步面层防滑处理是否符合设计要求；楼梯间的门是否向疏散方向开启。</p>	
5		<p>电梯</p> <p>抽查产品合格证书、进场报审及施工试验记录、特检报告；消防电梯、无障碍电梯及担架电梯设置是否符合设计要求。</p>	

6.2 给排水及采暖工程

序号	项目	管理重点	法律法规、工程规范
1	资料管理	材料 依据设计图纸、材料综合台账，抽查材料产品质量证明文件及相关报审资料。	《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB 50242 《自动喷水灭火系统施工及验收规范》GB 50261 《民用建筑太阳能热水系统应用技术规范》GB 50364 《太阳能供热采暖工程技术规范》GB 50495 《地面辐射供暖技术规程》JGJ 142 《建筑给水排水与节水通用规范》GB 55020
		设备 抽查设备产品质量证明文件及相关报审资料；抽查承压设备（附件、配件）试验记录。	
2		承压管道系统施工资料 各种承压管道系统水压试验：抽查管道强度、严密性试验记录；抽查阀门安装前，阀门的每批抽样强度和严密性试验报告。	
3		给水管道通水施工资料 抽查给水管道通水试验记录。	
4		给水管道系统施工资料 给水管道系统冲洗记录、检测报告：抽查管道系统冲洗记录及有关部门提供的水质检测报告。	
5		排水管道灌水试验施工资料 抽查排水管道灌水试验记录及隐蔽验收记录。	
6		排水管道通球试验施工记录 抽查通球试验记录。	
1	实体（物）管理	管道支、吊架的安装 检查支、吊架膨胀螺栓应固定位置、连接方式。	
2		管道在穿过变形缝时的安装 检查管道在变形缝处的连接做法。	
3		管道标识 给水、排水、中水、雨水回用及海水利用管道应有不同的标识，	

6.3 建筑电气工程

序号	项目	管理重点	法律法规、工程规范
1	资料管理	材料 依据设计图纸、材料综合台账，抽查材料产品质量证明文件及相关报审资料；抽查电线、电缆的复验报告。	《电气装置安装工程母线装置施工及验收规范》GB 50149 《火灾自动报警系统施工及验收规范》GB 50166
2		设备 依据设计图纸、材料综合台账，抽查设备产品质量证明文件及相关报审资料。	《电气装置安装工程电缆线路施工及验收规范》GB 50168
1	实体（物）管理	施工资料 抽查接地电阻、绝缘电阻测试记录，建筑照明通电试运行记录。	《电气装置安装工程接地装置施工及验收规范》GB 50169
2		电气导管和线槽、桥架敷设 抽查导管、线槽、桥架的敷设、连接质量，抽查导管在砌体结构中的保护层厚度，抽查金属线槽、金属导管的接地及跨接。	《建筑电气工程施工质量验收规范》GB 50303
3		电线、电缆的敷设 抽查电线、电缆的连接，相位的色标。	《智能建筑工程质量验收规范》GB 50339
4		成套配电柜、控制柜和动力、照明配电箱安装 抽查箱、柜等的金属框架及基础型钢接地或接零；依据设计图纸，抽查箱、柜内导线的型号、规格及连接质量。	《建筑物防雷工程施工与质量验收规范》GB 50601
5		插座、开关、灯具等电气设备安装 抽查灯具的固定方式；抽查一类灯具的接地；依据设计图纸检查应急电源；抽查插座的相位和漏电保护。	《智能建筑工程施工规范》GB 50606
5		接地装置及建筑物防雷 抽查接地线路、建筑物防雷工程的施工质量；抽查游泳池、戏水池、喷泉水池等电击防护措施；依据设计图纸，抽查建筑物外露金属物的接地情况。	《建筑电气照明装置施工与验收规范》GB 50617 《建筑电气与智能化通用规范》GB 55024

6.4 通风与空调工程

序号	项目	管理重点	法律法规、工程规范
1	资料管理	<p>材料 依据设计图纸、材料综合台账，抽查材料产品质量证明文件及相关报审资料。</p> <p>设备 依据设计图纸、材料综合台账，抽查设备产品质量证明文件及相关报审资料；保温材料、风机盘管的复验记录。</p> <p>施工资料 抽查试压报告，冷凝水管道通水试验记录，系统调试记录，设备试运转记录。</p>	<p>《通风与空调工程施工质量验收规范》GB 50243</p> <p>《通风与空调工程施工规范》GB 50738</p> <p>《通风管道技术规范》JGJ 141</p> <p>《多联机空调系统工程技术规程》JGJ 174</p> <p>《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015</p> <p>《宁波市住宅设计实施细则》甬DX/JS 003-2020</p> <p>《建筑抗震设计规范》GB 50011</p> <p>《建筑机电工程抗震设计规范》GB 50981</p>
1	实体（物）管理	套管埋设 抽查套管埋设位置、尺寸大小、封堵等情况。	
2		风管制作 按设计图纸抽查风管材质、尺寸偏差、加固及法兰选型等。	
3		支架设置 抽查支架型式、支架间距、支架位置等情况。	
4		风管及部件安装 依据设计图纸抽查风管系统的走向、密封垫料、阀门等部件安装位置。	
5		管道敷设 依据设计图纸抽查管道的材质、坡度、走向、连接方式等；抽查新风系统的管道留设，空调设备的冷凝水排放。	
6		防腐与保温 抽查管道及支架的防腐处理；抽查保温的材质、厚度及保护层等情况。	
7		设备安装与设备平台 依据设计图纸抽查设备的选型、就位、减震、与管道的连接；抽查设备平台、室外搁板的设置形式。	

6.5 智能建筑工程

序号	项目	管理重点	法律法规、工程规范
1	资料管理	材料 依据设计图纸、材料综合台账，抽查材料产品质量证明文件及相关报审资料。	《火灾自动报警系统施工及验收规范》GB 50166 《智能建筑工程施工规范》GB 50606 《安全防范工程技术标准》GB 50348 《智能建筑工程质量验收规范》GB 50339 《建筑电气与智能化通用规范》GB 55024
		设备 依据设计图纸、材料综合台账，抽查设备产品质量证明文件及相关报审资料。	
		施工资料 抽查接地电阻、绝缘电阻测试记录，能耗监测系统接入证明文件。	
1	实体（物）管理	线管和槽盒敷设 抽查线管、槽盒的敷设、连接质量，抽查线管在砌体结构中的保护层厚度，抽查金属线管、金属槽盒的接地。	
2		线路的敷设 根据不同回路、不同电压等级和交流与直流的要求，抽查线路在管内或槽盒内的敷设。	
3		智能化设备、弱电机柜（箱）的安装 抽查柜、箱等的金属框架及基础型钢固定、接地；依据设计图纸，抽查箱、柜内导线的型号、规格及连接质量。	
4		信息设施、公共安全系统 依据设计图纸抽查信息设施系统的接入方式、信号覆盖等情况。	

7.市政附属工程质量管理

7.1 排水工程

序号	项目	管理重点	法律法规、工程规范
1	资料管理	原材料 抽查排水管道管材、管道附件、构（配）件和主要原材料的产品质量合格证明文件和材料性能复验报告。	《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》GB 55032 《建筑与市政工程防水通用规范》GB 50222 《民用建筑设计通则》GB 50352 《住宅设计规范》GB 50096 《住宅建筑规范》GB 50368 《给水排水管道工程施工及验收规范》GB 50268 《给水排水构筑物工程施工及验收规范》GB 50141 《钢筋混凝土化粪池》03s702
2		施工记录 抽查排水工程地基验槽和隐蔽验收等施工记录。	
3		闭水试验 抽查污水管道闭水试验情况。	
4		满水试验 抽查化粪池满水试验情况。	
5		回填压实度 抽查排水管道及化粪池回填压实度检测情况。	
6		CCTV检测 抽查排水管道CCTV检测情况。	
1	实体（物）管理	管道基础 抽查管道基础是否密实、管道坡度是否符合设计要求，严禁管道存在倒坡；横跨地下室边界的管道是否按照设计要求采取防沉降措施。	
2		管道安装 抽查出户管道接入室外管道是否存在错接、漏接；管道管材、管径是否符合设计要求；出户管道接口是否封堵严密；出户管道管口是否与井壁齐平，管道与检查井接口是否严密；排水管道及排水检查井内是否有其他管线通过或穿越。	

3		<p>管道回填</p> <p>抽查管道沟槽宽度、管道混凝土包管尺寸、回填材料是否符合设计要求；管道回填是否均匀对称分层、回填压实。</p>	
4		<p>检查井</p> <p>抽查检查井尺寸、做法是否符合设计要求；污水检查井是否违规采用砖砌检查井；污水检查井溜槽是否顺滑，井盖安装是否牢固、严密；井盖开启是否顺畅，井盖标识是否清楚；地下室强排管接入井做法是否符合设计要求。</p>	
5		<p>试验检测</p> <p>抽查污水管道闭水试验及化粪池满水试验标准是否符合规范要求。</p>	
6		<p>化粪池通气管安装</p> <p>抽查化粪池排水管设置是否符合相关图集及规范要求，排气管位置与建筑物距离是否符合规范要求。</p>	

7.2 道路工程

序号	项目	管理重点	法律法规、工程规范
1	资料管理	<p>原材料</p> <p>抽查道路工程所用的原材料质量合格证明文件和性能复验报告。</p>	<p>《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》GB 55032</p> <p>《民用建筑设计通则》GB 50352</p> <p>《住宅设计规范》GB 50096</p>
2		<p>施工记录</p> <p>抽查道路工程隐蔽验收等施工记录。</p>	
3		<p>压实度</p> <p>抽查道路路基、水稳层基层、沥青面层压实度检测报告。</p>	
4		<p>弯沉</p> <p>抽查路基、沥青面层弯沉检测报告。</p>	
5		<p>其他试验检测</p> <p>抽查沥青面层厚度、铺装路面混凝土、砂浆试块检测报告。</p>	

1	实体（物） 管理	道路路基 抽查道路路基回填材料是否符合设计要求，不得存在弹簧土，且应分层填筑压实；路基宽度、坡度是否符合设计要求，横跨地下室边界的路基处理是否符合设计要求。	《住宅建筑规范》GB 50368 《城镇道路工程与质量验收规范》CJJ 1
2		道路基层 抽查道路基层材料、宽度、坡度是否符合设计要求，基层是否分层填筑压实、表面平整、坚实、接缝平顺，无明显粗、细骨料集中堆积现象，无推移、裂缝、贴皮、松散、浮料；严禁采用薄层铺贴法修补表面，混凝土基层伸缩缝设置合理，缝隙均匀顺直。	
3		道路面层及停车位 沥青面层是否在雨、雪天气及环境最高温度低于5℃时施工；表面是否平整、坚实，接缝紧密，无枯焦；是否有明显轮迹、推移裂缝、脱落、烂边、油斑、掉渣等现象，是否污染其他构筑物；面层与路缘石、平石及其他构筑物是否接顺；铺装路面材料及材料尺寸是否符合设计要求，铺装路面表面是否平整、稳固、无翘动，缝线直顺、灌封饱满，无反坡积水现象；路缘石是否砌筑稳固、砂浆饱满、勾缝密实，外露面是否清洁、线条顺畅，平缘石不阻水。	
4		雨水口、侧平石 抽查雨水口、排水沟设置是否合理，无积水；雨水口内壁勾缝是否顺直、坚实，无漏勾、脱落；井框、井算是否完整、配套，安装平稳、牢固；雨水支管安装是否直顺，无错口、反坡、存水，接口严密；排水沟线型是否顺直，沟宽一致。	

7.3 构造物工程

序号	项目	管理重点	法律法规、工程规范
1	资料管理	原材料 抽查构造物工程及机电设备工程所用的原材料质量合格证明文件和性能复验报告。	《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》GB 55032
2		管道强度、严密性试验情况 抽查构造物管道强度、严密性试验记录及水泵试运转记录情况。	《民用建筑设计通则》GB 50352 《住宅设计规范》GB 50096
3		接地电阻和绝缘电阻测试情况 抽查接地电阻测试记录；电缆、导线绝缘电阻测试记录。	《住宅建筑规范》GB 50368
1	实体（物）管理	构造物护栏措施 抽查水池、景观喷泉等附属构造物护栏安全措施设置情况。	《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB 50242
2		电气连接情况 抽查构造物等电位联结、导线、电缆敷设及导线连接是否符合设计要求。	《建筑电气工程施工质量验收规范》GB 50303

8.住宅工程验收管理

8.1 住宅工程分户检验

序号	项目	管理重点	法律法规、工程规范
1	资料管理	分户检验小组名单 分户检验方案	《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB 50210 《全装修住宅室内装饰装修工程质量验收规范》DB 33/T 1132 《住宅工程分户质量检验技术规程》DB 33/T 1140 《宁波市全装修住宅工程分户质量检验实施细则（试行）》甬建安质监〔2019〕19号 《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300
2		（全装修）住宅工程分户质量检验汇总表 （全装修）住宅室内装饰装修工程分户检验表 （全装修）住宅室内装饰装修工程分户检验数值类记录表 （全装修）住宅室内空间尺寸分户检验记录 （全装修）住宅工程分户质量检验单户汇总表 （全装修）住宅公共部位质量分户检验表 （全装修）住宅公共部位质量分户检验数值类记录表	
3		室内环境污染浓度相关报告	
1	质量行为	住宅工程分户质量检验的组织形式 抽查住宅工程分户质量检验的组织形式、方案是否符合要求；建设、监理、施工和物业（若有）等单位项目负责人及相关人员是否按规定参加检验；检验方案编制人员和检验人员共同签署的检验情况是否齐全、完备和明确。	
1	实体（物）管理	观感类 抽查住宅室内装饰装修工程和公共部位质量分户检验观感质量，按本手册第5和第6章节执行抽查。	
2		数值类 抽查住宅室内空间尺寸、室内装饰装修工程和公共部位分户检验实测实量情况；	

3		<p>功能性类</p> <p>抽查住宅室内装饰装修工程功能性检测情况： 外门窗及其周边墙面淋水试验情况；有防水排水要求的楼地面或平台蓄水试验情况；排水主立管及水平干管管道通球试验情况。</p>	
---	--	--	--

8.2 竣工验收

序号	项目	管理重点	法律法规、工程规范
1	资料管理	<p>竣工验收组织资料</p> <p>抽查竣工验收通知单、竣工验收方案及验收组名单</p>	<p>《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300</p> <p>《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》建质〔2013〕171号</p>
2		<p>单位工程质量竣工验收记录</p> <p>抽查单位工程质量竣工验收记录、质量控制资料核查记录、安全和功能检验资料核查及主要功能抽查记录、观感质量检查记录。</p>	
3		建筑能效测评报告	
1	质量行为	<p>竣工验收组织形式</p> <p>竣工验收的组织形式、验收程序是否符合要求。</p>	
2		<p>竣工验收程序</p> <p>建设、监理、施工、设计、勘察等单位项目负责人是否按规定参加验收；检查验收组人员签署的工程竣工验收意见，结论是否明确。</p>	
1	实体（物）管理	<p>工程实体质量情况</p> <p>各验收小组实地查验工程质量，复查单位工程或分部工程验收遗留问题的整改情况。</p>	