

精装修过程实测实量评分样表					
A、基本原则：电脑随机抽选楼栋 B、所抽选测区按主体、砌筑、抹灰、装修等分项工程每阶段检查3层，满足实测测点要求即可，如不满足需在其它区域补测。 C、检查分项合格率低于90（不含）则判定为管理失控性问题，低于93（不含）则判定为管理粗放性问题，低于96（不含）则判定为管理偶发性问题。 D、1个分项触发管理失控性问题，判定该项目触发1个底线风险。2个分项触发管理粗放性问题，判定该项目触发1个底线风险。					
检查分项	检查子项	合格率	评判标准		检查点
抹灰墙面	墙面表面平整度	100.00%	[0,4]	墙面表面平整度	45
	墙面垂直度	100.00%	[0,4]	墙面垂直度	45
	阴阳角方正	100.00%	[0,4]	阴阳角方正	30
	户内门洞尺寸偏差	100.00%	[-10,10]	高度	12
			[-10,10]	宽度	12
	户内门洞、外墙窗内侧墙体厚度极差	100.00%	[0,3]	户内门洞厚度	15
			[0,3]	外墙窗内侧墙体厚度极差	15
	空鼓	100.00%	[0,0]	空鼓	45
	裂缝	100.00%	[0,0]	裂缝	20
100.00%					239
户内尺寸	开间/进深	100.00%	[-15,20]	开间	9
			[-15,20]	进深	9
	净高	100.00%	[-20,20][[-30,30]	净高	60
	方正性	100.00%	[0,10]	控制线 偏差	12
	100.00%				90
建筑地面	地面表面平整度	100.00%	[0,4]	水泥砂浆面层	36
		100.00%	[0,1]	电梯厅、大堂石材面层地面	18
		100.00%	[0,2]	电梯厅、大堂瓷砖面层地面	18
	地面水平度	100.00%	[0,10][0,15]	地面水平度	45
	100.00%				117
	墙面表面平整度 / 腻子未打				

涂饰工程	墙面立面垂直度（腻子未打磨）	100.00%	[0,4]	墙面表面平整度（腻子）	45
	墙面立面垂直度（腻子未打磨）	100.00%	[0,4]	墙面立面垂直度（腻子）	45
	阴阳角方正（腻子未打磨）	100.00%	[0,4]	阴阳角方正（腻子）	30
	踢脚线平整度（腻子未打磨）	100.00%	[0,2]	踢脚线平整度（腻子未打磨）	8
	门贴脸、柜子扣线平整度（腻子未打磨）	100.00%	[0,2]	门贴脸、柜子扣线平整度（腻子未打磨）	8
	电气底盒处平整度（腻子未打磨）	100.00%	[0,2]	电气底盒处平整度（腻子未打磨）	8
	墙面表面平整度（腻子已打磨）	100.00%	[0,3]	墙面表面平整度（腻子已打磨）	45
	墙面立面垂直度（腻子已打磨）	100.00%	[0,3]	墙面立面垂直度（腻子已打磨）	45
	阴阳角方正（腻子已打磨）	100.00%	[0,3]	阴阳角方正（腻子已打磨）	30
	踢脚线平整度（腻子已打磨、乳胶漆、壁纸）	100.00%	[0,1]	踢脚线平整度（腻子已打磨、乳胶漆、壁纸）	8
	门贴脸、柜子扣线平整度（腻子已打磨、乳胶漆、壁纸）	100.00%	[0,1]	门贴脸、柜子扣线平整度（腻子已打磨、乳胶漆、壁纸）	8
	电气底盒处平整度（腻子已打磨、乳胶漆、壁纸）	100.00%	[0,1]	电气底盒处平整度（腻子已打磨、乳胶漆、壁纸）	8
	门贴脸、柜子扣线处腻子垂直度（腻子已打磨、或乳胶漆、壁纸）	100.00%	[0,2]	门贴脸、柜子扣线处腻子垂直度（腻子已打磨、或乳胶漆、壁纸）	8
	门窗洞口墙面大小头（腻子已打磨或上涂料）	100.00%	[0,3]	门窗洞口墙面大小头（腻子已打磨或上涂料）	6
	空鼓	100.00%	[0,0]	空鼓	45
	裂缝	100.00%	[0,0]	裂缝	20
	100.00%				367
机电安装	洁具	100.00%	[0,15]	座便坑距偏差	9
	同一室不相邻开关插座高差	100.00%	[0,5]	同一室不相邻开关插座高差	5

机电安装	相邻开关插座面板高差	100.00%	[0,1]	相邻开关插座面板高差	5
	100.00%				19
吊顶	顶棚(吊顶)水平度	100.00%	[0,10] [0,15]	顶棚(吊顶)水平度	60
	吊顶表面平整度	100.00%	[0,3]	纸面石膏板	18
			[0,3]	水泥纤维板	18
			[0,3]	矿棉板	18
	吊顶接缝高低差	100.00%	[0,1]	纸面石膏板	9
			[0,2]	水泥纤维板	5
			[0,2]	矿棉板	6
	主龙骨间距及离墙边距离	100.00%	[0,0]	主龙骨间距不大于1200mm，离墙边距离不大于300mm	5
	主龙骨挑出吊杆长度	100.00%	[0,0]	主龙骨挑出吊杆长度不大于300mm	5
	100.00%				144
饰面/墙纸	墙面表面平整度	100.00%	[0,2]	石材面板：光面	18
			[0,2]	石材面板：陶片	18
			[0,3]	金属面板	18
			[0,1]	木饰面	18
			[0,3]	墙纸（布）裱糊	18
	墙面垂直度	100.00%	[0,2]	石材面板：光面	18
			[0,2]	金属面板	18
			[0,2]	木饰面	18
			[0,3]	墙纸（布）裱糊	18
	阴阳角方正	100.00%	[0,2]	石材面板：光面	18
			[0,3]	金属面板	18
			[0,2]	木饰面	18
			[0,3]	墙纸（布）裱糊	18
	接缝高低差	100.00%	[0,0.5]	石材面板：光面	18
			[0,1]	金属面板	18
			[0,1]	木饰面	18
	接缝宽度	100.00%	[0,1]	石材面板：光面	18
			[0,1]	金属面板	18
			[0,1]	木饰面	18
			[0,0.5]	墙纸（布）裱糊	18
	100.00%				360
	墙面表面平整度	100.00%	[0,3]	墙面表面平整度	18
	墙面垂直度	100.00%	[0,2]	墙面垂直度	18

墙面砖	阴阳角方正	100.00%	[0,3]	阴阳角方正	18
	接缝高低差	100.00%	[0,1]	接缝高低差	18
	裂缝/空鼓	100.00%	[0,0]	裂缝/空鼓	18
	100.00%				90
地面砖/石材	表面平整度	100.00%	[0,2]	表面平整度地面砖	18
			[0,1]	表面平整度大理石面层、花岗石面层	18
	接缝高低差	100.00%	[0,0.5]	接缝高低差	18
	裂缝/空鼓	100.00%	[0,0]	裂缝/空鼓	18
	100.00%				72
室内门	门框的正、侧面垂直度	100.00%	[0,1]	门框的正、侧面垂直度	15
	门扇与地面留缝宽度（室内门）	100.00%	[4,8]	门扇与地面留缝宽度（室内门）	15
	厨卫门扇与地面留缝宽度	100.00%	[4,8]	厨卫门扇与地面留缝宽度	15
	门扇与合页侧边框、上门框留缝宽度	100.00%	[1,3]	门扇与合页侧边框、上门框留缝宽度	15
	门套基层板美固钉间距	100.00%	[0,0]	门套基层板美固钉间距不大于400mm	5
	100.00%				65
木地板	表面平整度	100.00%	[0,2]	表面平整度	36
	地板水平度	100.00%	[0,10] [0,15]	地板水平度	60
	接缝直线度	100.00%	[0,2]	接缝直线度	9
	接缝宽度（实木复合、强化地板）	100.00%	[0,0.5]	实木复合地板及强化地板	18
			[0,1]	松木地板接缝宽度	18
			[0,0.5]	硬木地板、竹地板接缝宽度	18
			[0,0.2]	拼花地板接缝宽度	18
	接缝高低差（实木复合、实木地板）	100.00%	[0,0.5]	接缝高低差（实木复合、实木地板）	18
	100.00%				195
厨房台面/柜体	台面水平度	100.00%	[0,5]	台面水平度	18
	相邻门板平整高低差	100.00%	[0,0.5]	相邻门板平整高低差	8
	相邻门板上口水平高低差	100.00%	[0,1]	相邻门板上口水平高低差	8

	门板缝宽	100.00%	[-0.5,0.5]	门板缝宽	8
	柜体与墙面缝隙	100.00%	[0,3]	柜体与墙面缝隙	8
	100.00%				50
防水及排水	卫生间防水（不限定测区，现场涉及即参与实测）	100.00%	[0,0]	卫生间涂膜厚度	9
	涉水房间排水坡度（不限定测区，现场涉及即参与实测）	100.00%	[0,0]	有水房间排水坡度作为测区，抽测5个实测区进行实测，取最高点、最低点及中间点进行高差实测，高差应满足设计坡度要求，地面防水涂膜完成或保护层完成时根据设计要求做好地面泛水坡度，有积水直接判断为不合格。	5
	止水坎高度（不限定测区，现场涉及即参与实测）	100.00%	[0,0]	每一个卫生间止水坎可作为一个实测区，目测最差部位进行实测，不得低于干区地面地砖，如止水坎成型质量较差存在质量隐患，则直接判定不合格。	5
	100.00%				19
	100.00%				1827
偶发问题数量					
粗放问题数量					
失控问题数量					

精装质量风险检查标准														
检查项	检查分项			检查子项	检查标准	分项合计分数	扣分标准 A：测区内存在1-2处缺陷，为个别存在缺陷； B：测区内存在3-4处缺陷，为局部存在缺陷； C：测区内存在5-7处以上缺陷，为普遍存在缺陷； D：测区内存在8处以上缺陷，为通病性缺陷。				实扣分数	子项合格率	分项合格率	检查项合格率
							D	C	B	A				
外立面	外立面涂料	★	既有	外立面涂料观感	★分隔缝设置不合理、不顺直；存在不平整、色差、污染、流坠、透底、掉粉、开裂、破损等现象，其中表面平整列为★项，其他检查内容不做★项，涂料（底涂）完成1层及以上（累计完成1层）时参评。该分项一经参评后，全过程参评不进行甩项。开裂检查不局限于完成面。该项检查立面	2	3	2	1	0.5		100.00%	100.00%	100%
地下室	地下室防渗漏	★	既有	★地下防水区域渗漏情况（防水施工后）	地下防水区域渗漏情况排查，包括地库底板、外墙及顶板，顶板仅检查防水已施工完成区域，对于地库外墙套筒暂未封堵引起的渗漏暂不扣分。	2	3	2	1	0.5		100.00%	100.00%	100%
	地下室地坪观感质量			地面开裂、破损、起皮、起砂，	大于20cm*20cm面积破损、起皮、起砂；地面开裂、渗漏、积水、表面裂缝，存在泛水痕迹。（单裂缝长度≥1m或龟裂面积>1m²或单位面积范围内（按防火分区）多处开裂（≥3处））	2	3	2	1	0.5		100.00%	100.00%	
入户门	入户门成品保护			入户门成品保护	成品保护不到位，门扇、门框存在划痕、掉漆现象，锁具等五金件存在损坏痕迹（检查时间：入户门安装施工完成3层且不少于30户时参评，一经介入不退出）	2	3	2	1	0.5		100.00%	100.00%	100%
地下室大堂	墙地砖工程			地下室大堂墙地砖空鼓	墙砖大面、阳角不允许空鼓，距瓷砖四边10mm以内允许存在空鼓；地砖无裂缝、大面无空鼓，边角空鼓不超过总数的5%；	2	3	2	1	0.5		100.00%	100.00%	100%
门窗工程	门窗、五金	★	既有	门窗成品保护到位，五金开启灵活	★门窗成品保护不到位：划痕、碰迹、污染、破坏、成品保护符合方案要求（外窗安装完成3层且不少于30户及以上或累计安装完成（主框塞缝）3层且不少于30户后开始参评。该分项一经参评后，全过程参评不进行甩项）	2	3	2	1	0.5		100.00%	100.00%	100.00%
	玻璃			玻璃成品保护	玻璃存在破损、划伤、污染（涂料、砂浆等不易清理的污染）等现象	2	3	2	1	0.5		100.00%	100.00%	
		★	既有	安全玻璃	★应使用安全玻璃的部位： （1）7层及以上外开窗； （2）底边距离最终装修面小于500的窗； （3）门扇玻璃； （4）单块面积大于1.5平米的玻璃； （5）幕墙玻璃	2	3	2	1	0.5		100.00%		
	密封胶条			密封胶条安装质量	密封胶条宜使用连续条，连接处应粘结到位，装配后的胶条应整齐均匀，无凸起，无破损	2	3	2	1	0.5		100.00%	100.00%	
	外窗及窗框安装		调整说明	外窗试验	外窗塞缝部位在防水施工前进行淋水试验，5-10分钟后观察是否存在渗漏现象。（外窗塞缝完成1层及以上后开始参评。全阶段均需参评，退出条件截止到外墙打胶完成。随机抽取1层的4樘窗，1处渗水按A级风险扣分，2处渗水按B级风险扣分，3处渗水按C级风险扣分，4处渗水按D级风险扣分。）（发泡塞缝须在防水完成后淋水，砂浆塞缝只要刷防水后淋水）	4	6	4	2	1		100.00%	100.00%	
				外窗自身渗漏	外窗直接采取现场拼装，无泄水孔或泄水孔不符合规范和设计要求（泄水孔需在工厂加工），泄水孔无防风帽，加工过程中榫接部位未打胶，工艺孔封堵处理不当。	2	3	2	1	0.5		100.00%		
				外窗防水	外窗防水基层处理不到位，防水厚度不符合设计要求，成膜质量不佳	2	3	2	1	0.5		100.00%		
	打胶			窗框打胶收口质量、玻璃打胶质量	胶体不顺直、开裂、起皮、色差、污染等。	2	3	2	1	0.5		100.00%	100.00%	
防水工程	防水工序		新增	防水施工工序	地面防水施工完成后需作防水保护层，才能贴墙砖，工序倒置	6	9	6	4	2		100.00%	100.00%	100.00%
	淋水试验	★	调整说明	淋水试验	★干湿区间淋水、门槛石淋水（共6处，每处淋水5分钟，1处扣A、2处B、3-4处扣C、5-6处扣D）（说明：首次参评阶段禁止测区出现打胶、美缝或采用堵漏王等进行封堵，如发现则按规避行为进行扣分）	2	3	2	1	0.5		100.00%	100.00%	
	地热管带压施工			地暖管	有压力表且处在稳压状态、压力表完好无损坏、压力值不低于0.4Mpa	2	3	2	1	0.5		100.00%	100.00%	
	基层处理		增加检查标准	防水基层处理	1、结构地面局部修复、找平、表面不粗糙、密实牢固； 2、墙面抹灰不应存在脱层、空鼓。 3、墙面孔洞、槽、盒周围无抹灰疏松、未挂网、表面不平整现象； 4、穿墙管根部未设置附加层、墙地面阴角处未采用R角处理	4	6	4	2	1		100.00%	100.00%	
	防水涂膜	★	既有	防水加强	★防水层涂刷前应对穿墙管、墙面及墙地面阴角（R角）、地漏做局部防水加强处理；	4	6	4	2	1		100.00%	100.00%	
				防水高度	卫生间湿区（如沐浴房、浴缸）的墙面防水高度不低于地砖完成面1800mm；干区的墙面防水高度不低于地砖完成面300mm；洗手台防水高度不低于地砖完成面1200mm；给水点位部位四周各500mm（技术拉通要求）（含洗脸台、马桶上预埋式水龙头，不含热水器及洗衣机给水点处）	4	6	4	2	1		100.00%		
		★	既有	防水质量	★墙地面防水涂膜层分道成活，地面成膜厚度不低于1.5mm（或符合设计要求），墙面成膜厚度不低于设计值的80%；防水层无破损不透底、防水层应交圈；	4	6	4	2	1		100.00%		
				防水成品保护	防水层无垃圾、堆放材料等物品；	4	6	4	2	1		100.00%		
	★	普升星	渗漏	防水渗漏（说明：防水已隐蔽，该分项甩项，如现场发现阳台顶板渗漏、外窗渗漏、管道渗漏等现象，单独触发该评分分项扣分）	2	3	2	1	0.5		100.00%			
涂饰工程	涂饰		新增	装配式结构楼板开裂	原顶乳胶漆天花，检查装配式结构楼板开裂	2	3	2	1	0.5		100.00%	100.00%	100.00%
				涂饰基层清洁	墙面一遍大白后，基层表面清洁、无污染、无污垢、无溅沫和砂浆流痕等杂物，无露底、无漏网、无反锈；	2	3	2	1	0.5		100.00%		
				涂饰基层开裂	基层表面平整无起壳、粉化、裂缝等现象；	4	6	4	2	1		100.00%		
		★	既有	涂饰防开裂措施	★腻子施工前墙体、吊顶交接部分应有防开裂措施；严禁使用普通阴角条	4	6	4	2	1		100.00%		
				涂饰交接部位	腻子、涂层与其他装修材料衔接吻合，界面清晰，未污染地面、踢脚线、阳台、窗台、门窗及玻璃等现象；	4	6	4	2	1		100.00%		
				涂饰面漆	面漆不应存在污染、流坠、疙瘩、砂眼、刷纹、泛碱、咬色的现象。	4	6	4	2	1		100.00%		
	吊顶龙骨等基层			吊顶阴阳角斜拉加强	★吊顶造型阴阳角部位需要采用50副龙骨做斜拉加强（高层必须用50副龙骨，多层可采用L型九厘板，不允许使用镀锌铁皮）；	2	3	2	1	0.5		100.00%	100.00%	
				吊顶轻钢龙骨体系	★吊顶应采用轻钢龙骨体系，采用胀栓与主体固定；如有木基层，三防涂刷到位。	4	6	4	2	1		100.00%		
				吊顶轻型吊灯	安装轻型吊灯的部位应预设双层400mm×400mm的18mm多层板或吊钩（或按设计技术拉通要求）；	2	3	2	1	0.5		100.00%		
				吊顶明装风口	明装风口：空调进风口及成品检修口四边需采用不小于50mm的木条加固处理；嵌入式风口因其造型及固定方式不同，也可采用镀锌龙骨或者其他方式加固	4	6	4	2	1		100.00%		
				吊顶灯具开孔	灯具开孔不允许切断龙骨；	4	6	4	2	1		100.00%		
				吊顶转换层	吊杆上部为网架、钢屋架或吊杆长度大于2500mm时，应设有钢结构转换层；转换层钢架焊接缺陷、固定不牢固，焊缝防腐处理遗漏；	4	6	4	2	1		100.00%		
				吊顶龙骨连接	墙边第一根主龙骨与墙间隙不大于300mm，搭接点应错开300mm，龙骨连接牢固、接头错开、接缝不均匀，角缝不吻合，表面不平整，翘曲、锤印、锈蚀的现象	6	9	6	4	2		100.00%		

吊顶工程	吊顶面层			吊顶石膏板留缝	石膏板应错缝安装，石膏板安装应注意将石膏板长边平行于主龙骨，防止石膏板受潮出现波浪状变形，石膏板与墙面饰面材料留缝5-8mm，板缝间距4-6mm；	4	6	4	2	1		100.00%	100.00%	
				吊顶转角防开裂	★高层、超高层吊顶转角处外侧应采用L型石膏板，L角两边长度不小于300mm；	2	3	2	1	0.5		100.00%		
				吊顶材料	★厨房卫生间禁止使用普通石膏板，厨房可使用防潮石膏板，卫生间须使用防水石膏板；	2	3	2	1	0.5		100.00%		
				吊顶双层石膏板	双层纸面石膏板安装时，第二层石膏板应与第一层错缝安装；错缝不小于300mm；两层石膏板之间应满涂白乳胶；采用自攻钉安装；（采用破坏性检查，共4处，1处扣A、2处B、3处扣C，4处扣D，现场整体封板完成后不参评）	4	6	4	2	1		100.00%		
				吊顶面层板质量	板面无开裂、板面无翘曲变形、发霉、污染、水痕、锈迹等情况；	4	6	4	2	1		100.00%		
				吊顶自攻钉防锈	自攻钉防锈到位，如使用防锈螺丝，则不强制要求做防锈处理；	2	3	2	1	0.5		100.00%		
				吊顶隐蔽验收	吊顶隐蔽工程验收完成，再封板；（说明：吊顶参评项已隐蔽，不再单独进行打分）	4	6	4	2	1		100.00%		
				吊顶反支撑	★吊杆长度>1500mm时未设置热镀锌角钢反支撑；吊杆与设备相遇时，未调整并增设吊顶或采用型钢支架。	4	6	4	2	1		100.00%		
				吊顶钉距	自攻钉间距：自攻钉距离原边10-15mm，距离切割边15-20mm，固定螺钉间距为200mm；	4	6	4	2	1		100.00%		
				铝扣板安装	铝扣板天花安装应方正，应采取顺光、顺向安装；	2	3	2	1	0.5		100.00%		
轻钢龙骨隔墙	铝扣板			铝扣板接缝	肉眼判断，铝扣板无明显错缝，板缝无明显高低差，目测平整；边龙骨拼接衔接严密美观，与扣板间接接无明显黑缝出现；	4	6	4	2	1		100.00%	100.00%	
				铝扣板收边收口	铝扣板吊顶燃气管等开孔应四周光滑、平整，四周留缝均匀（目测）；	2	3	2	1	0.5		100.00%		
				铝扣板大小头/色差	板材无明显大小头，无破损、变形，同种板材无明显色差；	2	3	2	1	0.5		100.00%		
				铝扣板吊顶隐蔽验收	需在隐蔽验收工程完成后，开始封板；	2	3	2	1	0.5		100.00%		
				轻钢龙骨隔墙间距	★检查轻钢龙骨隔墙竖龙骨间距，应不大于400mm；若层高大于3米，应设置横向卡档龙骨；	2	3	2	1	0.5		100.00%		
轻钢龙骨隔墙	轻钢龙骨隔墙			轻钢龙骨隔墙填充棉	填充隔音棉/玻璃棉应密实；	2	3	2	1	0.5		100.00%	100.00%	
				轻钢龙骨隔墙面板缝隙	面板间缝隙应落在天地龙骨上；	2	3	2	1	0.5		100.00%		
				轻钢龙骨隔墙面板厚度	面层板材厚度应符合设计及审批的施工方案要求；	2	3	2	1	0.5		100.00%		
				轻钢龙骨隔墙洞口加固	洞口周围应增加钢骨架加固；	2	3	2	1	0.5		100.00%		
		墙地面瓷砖工程	瓷砖开孔		调整说明	瓷砖收边收口	插座开关必须设置在同一块瓷砖上，不允许跨砖缝；（隐蔽部位及插座齐缝隙不扣分，但如果现场底盒存在跨缝，开孔时为了避免扣分而只开部分孔从而导致齐缝则正常扣分）	4	6	4	2	1		100.00%
				瓷砖开孔	墙面瓷砖预留孔洞，圆洞需用开孔器开孔，方洞开洞锯口不得外露（开关、插座、面板等锯口大于5mm或无法完全覆盖）；平整光滑，无破损无爆边（大于2mm）、开孔美观；	4	6	4	2	1		100.00%		
				给水丝口	1、淋浴混水阀安装端正无倾斜，给水五金的装饰盖板应齐平瓷砖面，禁止盖板高出瓷砖完成面用打胶弥补	4	6	4	2	1		100.00%		
瓷砖基层				瓷砖找平施工	确认不漏水后，卫生间、厨房、阳台、客厅根据地面湿贴标高施工标准，对地面基层进行湿砂浆保护层找平施工，应控制好瓷砖湿贴厚度标高；	2	3	2	1	0.5		100.00%	100.00%	
				瓷砖基层界面	应对基层面上的浮灰进行清洗干净，以增加附着力，防止空鼓、脱落，墙面基层无空鼓；背面满刷背覆胶。	2	3	2	1	0.5		100.00%		
瓷砖面层				地砖找坡	阳台、卫生间地面铺贴时，应向地漏方向找坡铺贴，铺完应做放水试验，地漏比完成面低1mm-2mm；	2	3	2	1	0.5		100.00%	100.00%	
				地漏收口	地漏安装方正周边整齐美观，周边材料粘接牢固，接缝平整、无裂纹，掉角、缺楞、锯口外露现象；	4	6	4	2	1		100.00%		
			补充说明	地漏要求	按要求设置防臭功能；（地漏下水管道必须设置存水弯）	4	6	4	2	1		100.00%		
				瓷砖勾缝	勾缝剂饱满、无裂缝，勾缝剂颜色与瓷砖颜色一致、或按照设计要求	2	3	2	1	0.5		100.00%		
			★	既有	过门石	★卫生间过门石及地砖采用湿铺或专用胶泥铺贴，卫生间门槛石应先铺。	2	3	2	1	0.5		100.00%	100.00%
				墙砖/地砖观感	地面饰面砖无污染、断裂、色差明显、崩边掉角（任意大小范围）；	4	6	4	2	1		100.00%		
			★	既有	墙砖空鼓/开裂	★墙砖大面、阳角不允许空鼓，距瓷砖四边10mm以内允许存在空鼓（外墙内保温墙面瓷砖空鼓1-3扣A，4-5扣B，6-8扣C，9处以上扣D）；	6	9	6	4	2		100.00%	
			★	既有	地砖空鼓/开裂	★地砖无裂缝、大面无空鼓，边角空鼓不超过总数的5%；	4	6	4	2	1		100.00%	
				地砖闭水	涉水房间地面饰面材料铺装完成后，7天内应闭水；	2	3	2	1	0.5		100.00%		
				过门石节点1	卫生间门槛石内侧防水层补强或做挡水坎，防水闭水试验前完成；	4	6	4	2	1		100.00%		
瓷砖阳角				过门石节点2	涉水房间门槛石两端应用防水砂浆或专用粘接剂堵塞密实，侧边结合层补刷防水，且补刷防水应与大面积防水搭接	4	6	4	2	1		100.00%	100.00%	
				瓷砖修补	不能使用填缝剂或美缝剂等材料填充、遮挡崩边掉角处。	2	3	2	1	0.5		100.00%		
			调整说明	成品保护	铺贴完成及完成抹缝工作后，及时采用厚实覆膜（夹板）满铺，并用布基胶黏贴固定；（静置期间可不做要求）	2	3	2	1	0.5		100.00%		
				瓷砖收边	瓷砖与非瓷砖墙面过度应分界清晰美观、型材交接细致美观，瓷砖收边收口应顺直，无爆边毛刺；	2	3	2	1	0.5		100.00%		
				瓷砖阳角勾缝	瓷砖棱角分明，不能将海棠角填平；	2	3	2	1	0.5		100.00%		
				瓷砖阳角拼缝	瓷砖阳角拼缝整齐，无明显错缝、高低差；	4	6	4	2	1		100.00%		
	墙/地瓷砖留缝				墙地砖对缝排版	当采用墙地砖规格一致时，应进行墙地面对缝排版，并按照排版进行铺贴；	2	3	2	1	0.5			100.00%
					瓷砖缝隙	瓷砖缝隙应用瓷砖定位卡施工，保证瓷砖缝隙均匀一致；	2	3	2	1	0.5			100.00%
					暗藏门缝隙	墙砖饰面的暗藏门与周边墙砖的缝隙不超过3mm，暗藏门铰链严禁外露；	2	3	2	1	0.5			100.00%
室内门	室内门			★	既有	安装要求	★室内门套线禁止腻子阶段安装，底漆完成；	4	6	4	2	1		100.00%
				室内门安装质量	开关顺畅无异响，关闭后推拉无晃动，无明显透风现象；	4	6	4	2	1		100.00%		
				室内门锁具/合页开槽/门档/门吸	密封条完好无损，锁具端正，合页开槽规矩美观；应设置门档、门吸等装置，不能出现开启后碰撞问题；	2	3	2	1	0.5		100.00%		
				室内门防碰撞	禁止户门开启后和周边其他部品部件冲突；	2	3	2	1	0.5		100.00%		
			★	普升星（调整说明）	室内门观感	整体美观、无破损、开裂、污染、明显划伤等问题；[轻微划伤（宽度小于1mm且长度小于50mm）、变形（面积小于10mm*10mm）为非★项]	4	6	4	2	1		100.00%	
				门套线	门套线安装应平直，且无大小头，拼缝处接缝平顺美观无高低差，拼缝严密均匀一致、无开裂等观感缺陷，户门门套贴脸与墙面间隙均匀；	4	6	4	2	1		100.00%		
				室内门附框	附框、筒子板（无附框），与墙体的固定牢固，固定点间距应≤400mm，固定应与墙体连接牢固，不松动；	4	6	4	2	1		100.00%		
			调整说明	成品保护	安装后及时做好阳角保护条、门扇原厂覆膜保护，保护结实牢固	4	6	4	2	1		100.00%		
			★	既有	厨卫间门套基层	★厨房、卫生间门套阻燃板距过门石地面标高100mm-150mm，下部采用防水砂浆封堵，阻燃板与砂浆间留缝断开；底部需做防腐处理。	2	3	2	1	0.5		100.00%	
	开关、插座面板			底盒、面板保护要求	底盒内存在建筑垃圾，产品保护不足，存在腻子块、砂浆/胶泥污染或工序污染现象；面板安装及时用美纹胶带满贴保护，面漆成品后撕除。	2	3	2	1	0.5		100.00%	100.00%	
				开关/插座收边收口	开关、插座等面板在涂料施工完成后，面板四周应密实、平整、无空缝；	4	6	4	2	1		100.00%		
				面板安装质量	面板安装端正、牢固无松动，开关、插座等面板高度目测无明显高低差，插座类产品必须有保护门，插拔应有一定力度且单脚无法插入，插座牢固稳定；	4	6	4	2	1		100.00%		

部品安装工程			新增	面板安装工序	乳胶漆二遍面漆或墙纸施工完成后方能安装面板	2	3	2	1	0.5		100.00%		100.00%
	厨卫人造石台面挡水板			台面挡水质量要求	橱柜人造石台面安装应设置前/后挡水（必要时设置侧挡水）（无前挡水须设置滴水槽）；台面挡水高度不小于40mm（或按照设计要求），后挡水板安装与墙面之间缝隙应≤2mm；防止水流到柜体及地面，台面临空部位的边缘下方应该设置滴水线	2	3	2	1	0.5		100.00%	100.00%	
				台面与窗台的关系	橱柜台面与窗台石必须脱离，严禁橱柜台面与窗台石一体化，避免橱柜沉降导致窗台石部位拉裂；其他柜子台面与窗台的关系不限。	2	3	2	1	0.5		100.00%		
				挡水板观感质量	挡水板所有外露边缘、拼接位置，必须均匀一致，拼接美观，不应出现倒角粗糙、接缝高低差、大小头、拼角直碰等问题；挡水与墙面之间施打细胶，细胶外露宽度不超过5mm	2	3	2	1	0.5		100.00%		
		★	既有	台面加固方式	★水槽、燃气灶、接缝等处开孔处需加固，卫生间洗手盆须加固；	4	6	4	2	1		100.00%		
					台面观感质量	不允许有破损、划伤、污渍、色差、无明显接缝、断裂；	4	6	4	2	1			100.00%
	橱柜、浴室柜、固定柜				柜体功能	柜门打开与装饰部位出现冲突后，需采取防撞措施，不得影响使用功能	2	3	2	1	0.5		100.00%	100.00%
					柜门阻尼	柜门铰链应具有阻尼功能、橱柜拉篮导轨应具有阻尼功能，其余按照设计要求；	2	3	2	1	0.5		100.00%	
					柜体防水防潮	橱柜水槽位置下底板应设置防水防潮设施；	2	3	2	1	0.5		100.00%	
		★	普升星	柜体开洞	背板开洞规矩，边缘整齐，开洞截面需进行铝箔或橡胶封边条封闭，背板插座应安装牢固。背板应安装牢固平整；（采用防潮板不做要求）	4	6	4	2	1		100.00%		
				橱柜五金	橱柜五金安装端正美观，无缺损，锈蚀等缺陷；	2	3	2	1	0.5		100.00%		
				柜体观感	柜体、柜门板无明显色差、光泽度一致，无裂缝、翘曲、破损、污染；	4	6	4	2	1		100.00%		
				柜体五金件	五金件无锈蚀；	2	3	2	1	0.5		100.00%		
		★	既有	台盆安装及加固要求	陶瓷洗手盆与台面的连接使用专用金属扣件固定；如需搭配用胶辅助固定，应使用双组份环氧树脂；胶体与盆体不直接接触；台面背衬/衬条有加固措施转角处应加固；	2	3	2	1	0.5		100.00%		
		★	普升星	柜体成品保护	按要求成品保护；厨房洗菜盆等不锈钢材料无腐蚀、无污染、无损伤；	2	3	2	1	0.5		100.00%		
			柜体玻璃	玻璃无划痕或破损；	2	3	2	1	0.5		100.00%			
			柜体金属阳角	金属拼角打磨处理（阳角及转角拼合部位）（经品质二次精细提升触发参评，原厂材料不给以参评）；	2	3	2	1	0.5		100.00%			
厨房洗菜盆			台面排水、开孔	厨房洗菜盆安装宜盆口比台面略低，或采用台下盆的安装方式，以利于台面排水；开孔转弯处应成圆角，不允许直角转弯或切割过度的情况出现，内边上口倒角均匀美观；	2	3	2	1	0.5		100.00%	100.00%		
				洗菜盆安装	洗菜盆安装牢固、方正，安装位置合理，与台面离缝应小于3mm；在洗菜盆翻边下口打满胶密封，不得漏缝，漏打胶，顺直美观	2	3	2	1	0.5			100.00%	
参评指标总分						306					0			
精装修实体质量合格率						100.00%								
★红星项触碰C级及以上扣分纳入底线风险统计，倒扣分不用手动填写，公式已优化成自动倒扣分														

精装底线风险清单（共计25条）			
检查项	检查分项	检查子项	检查标准
门窗工程	门窗、五金	★门窗成品保护到位，五金开启灵活	门窗成品保护不到位：划痕、碰迹、污染、破坏、成品保护符合方案要求（外窗安装完成3层且不少于30户及以上或累计安装完成（主框塞缝）3层且不少于30户后开始参评。该分项一经参评后，全过程参评不进行甩项）
	玻璃	★安全玻璃	应使用安全玻璃的部位：（1）7层及以上外开窗；（2）底边距离最终装修面小于500的窗；（3）门扇玻璃；（4）单块面积大于1.5平米的玻璃；（5）幕墙玻璃
防水工程	淋水试验	★淋水试验	干湿区间淋水、门槛石淋水（共6处，每处淋水5分钟，1处扣A、2处B、3-4处扣C，5-6处扣D）（说明：淋浴区蓄水高度应不低于干区地面地砖，首次参评阶段禁止测区出现打胶、美缝或采用堵漏王等进行封堵，如发现则按规避行为进行扣分）
	防水涂膜	★防水加强	防水层涂刷前应对穿墙管、墙面及墙地面阴角（R角）、地漏做局部防水加强处理；
		★防水质量	墙地面防水涂膜层分道成活，地面成膜厚度不低于1.5mm（或符合设计要求），墙面成膜厚度不低于设计值的80%；防水层无破损不透底、防水层应交圈；
涂饰工程	涂饰	★涂饰防开裂措施	腻子施工前墙体、吊顶交接部分应有防开裂措施；
吊顶工程	吊顶龙骨等基层	★吊顶阴阳角斜拉加强	吊顶造型阴阳角部位需要采用50副龙骨做斜拉加强（高层必须用50副龙骨，多层可采用L型九厘板，不允许使用镀锌铁皮）；
		★吊顶轻钢龙骨体系	吊顶应采用轻钢龙骨体系，采用胀栓与主体固定；如有木基层，三防涂刷到位。
	吊顶面层	★吊顶转角防开裂	高层、超高层吊顶转角处外侧应采用L型石膏板，L角两边长度不小于300mm；
		★吊顶材料	厨房卫生间禁止使用普通石膏板，厨房可使用防潮石膏板，卫生间须使用防水石膏板；
		★吊顶反支撑	吊杆长度>1500mm时未设置热镀锌角钢反支撑；吊杆与设备相遇时，未调整并增设吊顶或采用型钢支架。
轻钢龙骨隔墙	轻钢龙骨隔墙	★轻钢龙骨隔墙间距	检查轻钢龙骨隔墙竖龙骨间距，应不大于400mm；若层高大于3米，应设置横向卡档龙骨；
墙地面瓷砖工程	瓷砖面层	★过门石	卫生间过门石及地砖采用湿铺或专用胶泥铺贴，卫生间门槛石应先铺。
		★墙砖空鼓/开裂	墙砖大面、阳角不允许空鼓，距瓷砖四边10mm以内允许存在空鼓（外墙内保温墙面瓷砖空鼓1-3扣A，4-5扣B，6-8扣C，9处以上扣D）；
		★地砖空鼓/开裂	地砖无裂缝、大面无空鼓，边角空鼓不超过总数的5%；
	地面石材面层 （客餐厅、卫生间墙地面等大面积区域介入参评，玄关部位淋浴区等小范围区域不纳入	★地面石材空鼓/开裂	石材大面、阳角不允许空鼓，距石材四边10mm以内允许存在空鼓，空鼓数量不超过总数量的5%；
		★石材六面防护	应做六面防护；
	干挂石材龙骨基层	★干挂石材钢骨架固定	砖墙钢骨架固定应采用穿墙螺栓固定；
	窗台板/门槛石	★门槛石空鼓	门槛石无空鼓；
装饰面层	木饰面基层	★木饰面基层三防	木龙骨、木楔和基层背面施工前须做防火、防腐、防潮处理；
部品安装工程	室内门	★安装要求	室内门禁止腻子阶段安装，至少一遍面漆；
	木地板工程	★木地板冒灰	跺脚检查地板，板缝、踢脚区域不冒灰；
	厨卫人造石盆面挡水板	★台面加固方式	水槽、燃气灶、拼缝处等处开孔处需加固，卫生间洗手盆须加固；厨房洗菜盆安装宜盆口比台面略低，或采用台下盆的安装方式，以利于台面排水；开孔转弯处应成圆角，不允许直角转弯或切割过度的情况出现，内边上口倒角均匀美观；
	橱柜、浴室柜、固定柜	★台盆安装及加固要求	陶瓷洗手盆与台面的连接使用专用金属扣件固定；如需搭配用胶辅助固定，应使用双组份环氧树脂；胶体与盆体不直接接触；台面背衬/衬条有加固措施转角处应加固；洗菜盆安装牢固、方正，安装位置合理，与台面离缝应小于3mm；在洗菜盆翻边下口打满胶密封，不得漏缝，漏打胶，顺直美观
备注：以上底线质量风险触发条件均为：达到C级及以上扣分标准。			

工程资料专项检查表							
片区+项目（标段）				检查时间			
施工单位				检查人员			
项目经理				资料员			
序号		分项	资料名称	检查标准	分值	扣分事项	得分
1	施工单位资料	现场布置情况	资料室硬件设施	资料室布置未使用专门文件架扣1分，档案盒未采用双层无酸牛皮纸档案盒扣1分	2		
2		前期手续及施工管理文件资料	开工报告	无施工许可证、开工报告每扣2分；签章不齐全各扣1分/项	4		
3			资质证书、营业执照、相关专业人员岗位证书	复印件需加公章，证件有效期超期、人证不符、盖章不齐全每扣1分	2		
4		材料进场验收记录	检试验计划	1. 未按公司制定可实施的检验批划分方案、检试验计划每个扣2分 2. 编制不全，无针对性和可操作性扣1分/项	4		
5			材料进场验收记录	1. 未建立进场材料检验台帐扣2分，台账未动态更新、登记有误各项扣1分 2. 钢筋、焊条（剂）、套筒、防水材料、止水条或止水钢板、砂石、商砼、砌块、预制构件、保温材料等无进场验收记录、厂家资质、无销售红章、合格证、检验报告、未及时收集报验、有效分类汇总整理清晰扣每项扣2分 3. 无钢筋机械连接工艺检测、钢筋机械连接、焊接试验报告少一项扣5分。工艺检验未覆盖各规格和钢筋厂家扣2分 4. 复试报告收集不及时每处2分 5. 送样组数与现场实际使用量不符每处扣2分 6. 对检验不合格报告未及时跟踪处理每项扣5分	15		
6			试块管理	1. 无混凝土（标养、同养、拆模试块）、抗渗性能检验报告、砂浆试件抗压强度报告每项扣5分 2. 检测报告委托后7天内未收集、有效、完整扣2分/处； 3. 未分类建立台账扣2分；台账登记不及时扣1分/处； 4. 未做混凝土及砂浆强度统计评定记录各扣5分，评定不及时（三个月内评定一次）扣2分 5. 送检不及时，送检组数与实际使用量不相符每项扣2分 6. 对检验不合格报告未及时跟踪处理5分/项	15		
7		实体检测	实体检测记录	无土壤击实试验报告、混凝土现场回弹强度报告、钢筋保护层厚度检测报告、钢结构探伤焊缝检测报告、砌体后植筋拉拔试验报告、饰面板后置埋件现场拉拔试验报告、幕墙检测报告等，缺少一项扣2分	10		
8		质量过程验收资料	施工记录	1. 缺少施工记录（主要含打桩记录、地基验槽记录、定位引测、楼层平面放线记录、混凝土浇灌申请书、混凝土养护测温记录、建筑物垂直、标高、全高测量记录、防水工程检查记录、沉降观测记录等）或与施工不同步，每项扣3分 2. 记录不全每项扣2分 3. 地下防水效果检查记录、蓄淋水记录影像资料未有效留存扣2分	10		
9			隐蔽验收记录	1. 无隐蔽验收资料或与施工现场不同步每发生一项扣4分 2. 内容填写错误或内容不齐全每项扣2分	15		
10			检验批、分项、分部验收记录	1. 质量验收记录滞后于现场施工，扣2分 2. 验收资料填写内容错误，或内容不齐全，扣每项1分/次	15		
11		综合管理	台账管理	1. 通知单及整改单、工作联系单等文件未建立台账扣3分 2. 每发生一种台账未进行分类扣0.5分 3. 每发生一种台账记录不齐全、不及时扣0.5分； 4. 各类整改单未闭合扣0.5分/份	2		
12			施工日志	1. 按分部工程或施工区域随机抽取施工日志，无施工日志扣4分 2. 每少记一天扣1分；内容填写不全扣1分/项；记录事项不交圈扣2分	4		

