

评估体系

地下过
程评估

土建过
程评估

住宅工
程毛坯
交付评
估

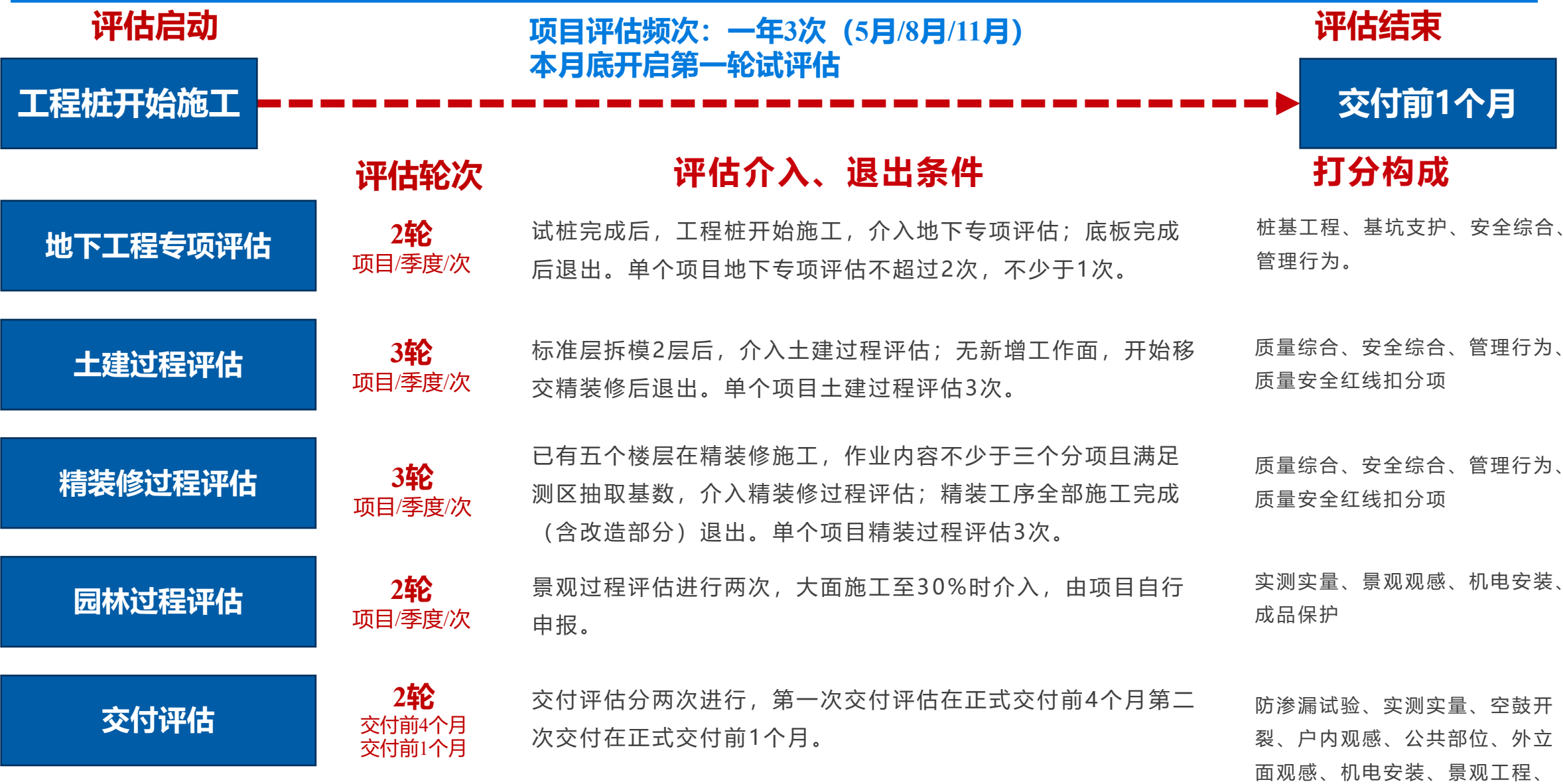
住宅工
程精装
过程

住宅工
程精装
交付评
估

景观工
程过程
评估

景观工
程交付
评估

1.2 评估体系—评估频次



注：第三方工程评估管控主要内容以“实测实量、质量风险、安全文明、管理行为、进度管理”五大维度，其余维度内容可根据客户自身需求及特点进行细化拆分或补充

1.2.2 评估体系介绍--测区抽选

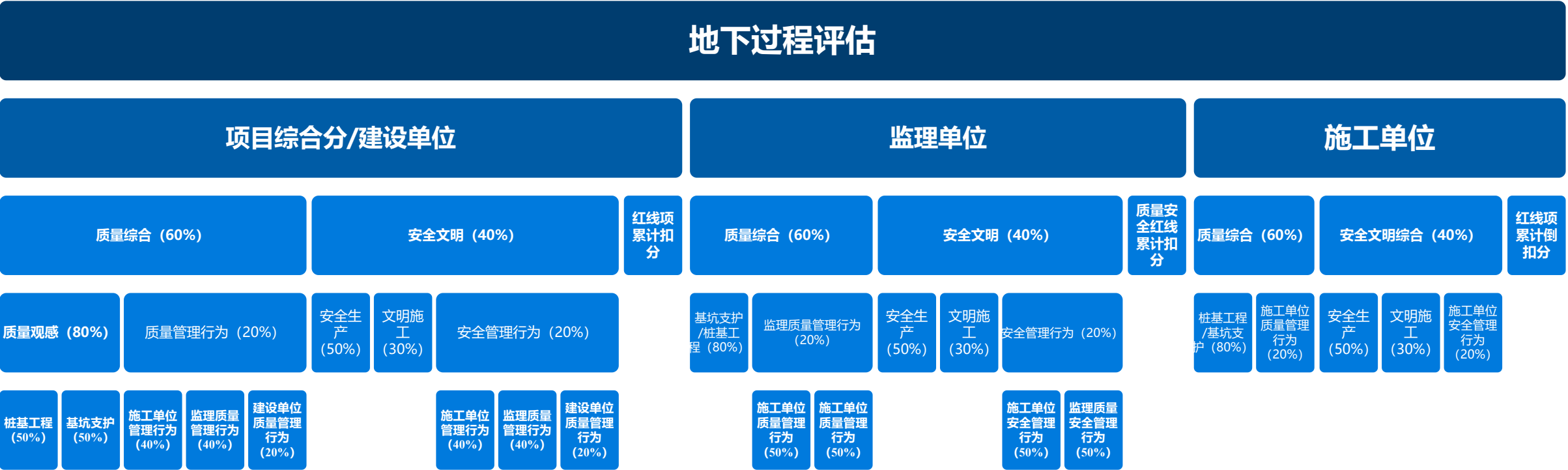
实测实量抽取规则		
测区 抽选	主体地下阶段	工程桩正式施工后，地下室地板施工前，现场测区为全项目标段。
	主体结构阶段	塔楼主体标准层拆模超过3层，每标段/项目抽取2 层作为实测测区。抽取楼层数的范围为上一季度评估时点至本季度评估时点新增的工作量部分。
	精装修专项评估	抽取5户，公区实测为户内所在公区
	园林景观过程评估	根据现场实际进度全标段均匀覆盖
	园景观交付评估	根据现场实际进度全标段均匀覆盖
	精装交付评估	根据交付总套数的15%，不低于10户，不大于15户。标准层公区随抽取户内进行实测，首层大堂、地下电梯前室根据抽选楼栋进行实测。
备注： 1、实测测区抽取新工作面，用电脑统一随机抽取； 2、配建项目的评估范围，实测实量地上部分为人才安居集团人才房的楼栋，地下部分为人才安居集团人才房楼栋以下投影区域； 3、若实测测区内不能涵盖所有实测项时，由评估师在其他相应楼栋及楼层进行补测；		

1.2.3 评估体系介绍--测区抽选

交付评估		
测区 抽选	户内观感	交付的总户数15%，不低于10户，不多于15户。
	公共部位	所检户内对应的栋楼楼层的任意4个楼层电梯厅、首层大堂任选2个、地下室电梯厅任选2个；地下室车库(不包括机房)为所选地下室电梯厅延伸至地库左右各两跨柱距的区域（约250㎡,地下室外墙必选，毗邻车行道入口必选）；
	外立面及屋面	随机选取2栋楼外立面及屋面；
	园林景观	选取3个区域，分别为所检任一个楼栋周边、小区主入口及中心园区延伸出约1000㎡的区域；
	外窗淋水	随机抽取10樘外窗；
	卫生间通水通球	随机抽取10个卫生间；
	卫生间闭水、阳露台管根闭水	随机选取10个卫生间、10个阳露台管根进行闭水；
	屋面闭水	随意选取2个屋面闭水；
	地下室渗漏	随公区检查。

备注：

1.3 评估体系—地下过程评估



质量观感

桩基工程

基坑工程

预制桩

灌注桩

CFG

DDC

刚性基
础

抗浮锚
杆

材料抽
检

土方开
挖

降排水
措施

锚杆、
土钉墙、
喷锚

止水帷
幕

冠梁、
腰梁、
内支撑

支撑拆
除

支护桩

基坑监
测

- 1、**桩基工程**采用测区制，根据现场施工进度分5个测区，每个测区打分规则只有0%和100%， “0%” 代表不合格， “100%” 代表合格，隐蔽工程只查看资料在管理行为进行打分，在观感打分表进行甩项处理。现场只对目前存在工序进行评估。
- 2、**基坑工程**采用定性、定量打分规则制，C：属于系统性质量问题，在检查区内普遍发生（10处及以上）；B：属于重点关注意问题，在检查区内部分存在（4-9处）；A：属于个性问题，在检查区内个别存在（1-3处）。

1.3.1 评估体系—地下过程评估-桩基工程打分表示例

桩基工程分项评分表											
项目名称				参评标段名称				评估人员			
施工阶段				参评标段面积				监理单位			
检查范围				评估日期				总包单位	施工单位负责人		
检查项	检查子项	扣分标准		参照规范	测区选取原则	子分项应得总分	测区				
		扣分因素列举					测区1	测区2	测区3	测区4	测区5
预制桩	连接质量	(1) 接桩时入土部分桩身外露地面0.5-1.0m；焊接前检查桩头处是否干净，上下端板应采用铁刷子清理干净，坡口处应刷至露出金属光泽； (2) 焊接分两层完成，内层焊渣清理干净方可焊接外层，焊缝应饱满、连续，且根部必须焊透，电焊焊接停歇时间大于1.0min，焊接完成后冷却时间不小于8min，严禁用水冷却或立即沉桩； (3) 上下节桩错位误差范围[0, 2]mm。 (4) 上下节桩接头防腐蚀处理（若土壤腐蚀强度大于一般情况，接头部位应进行防腐处理）。 (5) 上下节焊接完成后需留取过程验收影像资料，影像资料应能反映现场连接质量，并带水印时间（水印需有桩号、日期、时间、验收人员、照片清晰），现场测评时结合施工记录、材料台账、影像资料随机抽选进行检查。		《建筑地基基础工程施工规范》GB51004-2015中5.5.10条	现场随机抽选检查测区，全场检查合格率记100%；不合格记0%。	2					
	桩身外观质量	(1) 桩身内侧、外侧不允许出现露筋； (2) 粘皮和麻面：局部粘皮和麻面累计面积不应大于桩总外表面积的0.5%；每处粘皮和麻面的深度不应大于5mm； (3) 局部磕损：局部磕损深度不应大于5mm，每处面积不得大于50cm²，且应修补； (4) 表面裂缝：不得出现环向和纵向裂缝（龟裂、水纹和内壁浮浆层中的收缩裂纹不在此限）； (5) 桩套箍凹陷：凹陷深度不应大于10mm，且套箍不应破损，已施工完成预制桩的套箍及桩端钢板不得随意摘除。		《先张法预应力管桩》GB13476-2009中5.4条	现场随机抽选检查测区，全场检查合格率记100%；不合格记0%。	2					
	桩身规格	(1) 长度误差范围[-0.5%L,0.5%L]mm； (2) 外径误差范围：300-700mm[-2,5]mm；800-1000mm[-4,7]mm (3) 壁厚误差范围[0, 20]mm； (4) 桩身弯曲度误差范围：L≤15m，≤L/1000；15<L≤30m，≤L/2000； (5) 桩头板平整度误差范围[0, 0.5]mm，管桩端面混凝土和预应力钢筋墩头不得高出端板平面； (6) 桩头板偏心误差范围[0, 2]mm。		《先张法预应力管桩》GB13476-2009中5.5条	现场随机抽选检查测区，全场检查合格率记100%；不合格记0%。	2					
	堆放	(1) 堆放场地应平整坚实； (2) 应按桩的规格、长度及施工流水顺序分别堆放；当条件许可时，宜采用“即用即送”的组织方法进行供桩，减少二次搬运及堆放； (3) 当场地条件许可时，宜单层堆放，叠层堆放时，堆放层数不宜超过3层；叠层堆放时，必须在底层桩下设置二道贴地垫木，位置分别在桩身两吊点处（约距离桩端1/5桩长处）；管桩叠堆时，层与层之间可不设置垫木，但底层边缘处的管桩应用木塞塞紧或用拉条拉紧，防止管桩滚动。		《建筑地基基础施工规范》GB51004-2015中5.5.7条	现场随机抽选检查测区，全场检查合格率记100%；不合格记0%。	2					
	吊装	(1) 卸货时，桩长小于15m以上应采用2点吊装，大于15m以上应采用4点及以上吊装； (2) 桩在吊运过程中应轻吊轻放，保持平稳，避免碰撞；单节管桩可用专用吊钩钩住管桩两端内壁直接进行水平起吊； (3) 桩的场地内倒运，宜用平板车，转运时，应把桩扎牢塞紧，防止产生滑动或滚动，严禁使用卷扬机长距离拖桩或挖机倒运，造成桩身二次破损。		《预应力混凝土管桩技术标准》JGJ/T406中8.2.3条	现场随机抽选检查测区，全场检查合格率记100%；不合格记0%。	1					地下工程过程评估表
	桩尖	(1) 沉桩施工时必须在桩底加放桩尖，而且尺寸必须满足设计要求，不允许将不同桩径的桩尖混用； (2) 检查桩尖成品质量，焊缝饱满，严禁桩尖严重锈蚀； (3) 检测桩尖的焊接是否牢固、焊缝密实，焊缝完好后是否按要求进行自然冷却。 (4) 桩尖焊接完成后需留取过程验收影像资料，影像资料应能反映现场桩尖连接质量，并带水印时间（水印需有桩号、日期、时间、验收人员、照片清晰），现场测评时结合施工记录、材料台账、影像资料随机抽选进行检查。		《预应力混凝土管桩技术标准》JGJ/T406-2017中5.3.9条	现场随机抽选检查测区，全场检查合格率记100%；不合格记0%。	2					
	桩底封堵	1、第一节桩施打完毕后应按照设计要求立即往桩底进行灌注砼封堵（封堵质量需满足设计要求） 2、桩底封堵时需留取过程验收影像资料，并带水印时间（水印需有桩号、日期、时间、验收人员、照片清晰），现场测评时结合施工记录随机抽选可实测桩进行桩底封堵深度进行实测。		《预应力混凝土管桩技术标准》JGJ/T406-2017中5.3.9条	现场随机抽选检查测区，全场检查合格率记100%；不合格记0%。	2					
	沉桩要求	(1) 压桩之前必须进行桩位复测及垂直度矫正（垂直度误差范围≤0.5%L）； (2) 需要送桩时，必须采用专用送桩器，严禁使用其他预制桩送桩； (3) 桩顶标高误差范围误差范围[-50,50]mm。 (4) 沉桩前桩位复测以及垂直度矫正需留取过程影像资料，并带水印时间（水印需有桩号、日期、时间、验收人员、照片清晰）。		《预应力混凝土管桩技术标准》JGJ/T406-2017中8.6.6条	现场随机抽选检查测区，全场检查合格率记100%；不合格记0%。	2					
	桩位偏差	(1) 放样允许偏差：1.群桩20mm；2.单桩10mm； (2) 带有基础梁的桩：垂直基础梁的中心线，≤100+0.01H；沿基础梁的中心线，≤150+0.01H； (3) 承台桩：桩数为1根～3根桩基中的桩，≤100+0.01H；桩数大于或等于4根桩基中的桩，≤1/2桩径+0.01H或1/2边长+0.01H。		《建筑地基基础工程质量验收规范》GB50202-2018中5.1.1-2条	现场随机抽选检查5个部位，合格率记100%；不合格记0%。	2					
	沉桩标准	(1) 入土深度或桩顶标高满足设计要求，锤击沉桩时最后三阵锤贯入度符合设计要求，静压桩终压值及稳压时间满足设计要求。 (2) 静压沉桩达到设计终压值或设计桩长时需留取油压表压力值影像资料；锤击沉桩最后三阵贯入度需留取贯入度实测影像资料，并带水印时间（水印需有桩号、日期、时间、验收人员、照片清晰能看清实测刻度）。 (3) 成桩后送桩深度需留取实测影像资料，并带水印时间（水印需有桩号、日期、时间、验收人员、照片清晰能看清实测刻度），现场测评时结合施工记录、影像资料随机抽选可实测桩进行送桩深度实测。		《建筑地基基础工程施工规范》GB51004-2015中5.5.24条	现场随机抽选检查5个部位，合格率记100%；不合格记0%。	2					
	桩芯防护	成桩后及开挖截桩后应采用砂袋或其他材料进行桩芯保护。		《预应力混凝土管桩标准构造图集》10G409中9.7.3条	现场随机抽选检查测区，全场检查合格率记100%；不合格记0%。	1					
	截桩	外露地面上桩头及开挖后截桩应用割桩器截割（开挖前截桩应将锯桩位置设定在原地面以下），严禁用大锤敲击或强行板拉截桩。		《预应力混凝土管桩技术标准》JGJ/T406-2017中8.3.4条	现场随机抽选检查测区，全场检查合格率记100%；不合格记0%。	1					

1.3.1 评估体系—地下过程评估-基坑工程打分表示例

基坑工程分项评分表																			
1、《扣分标准》所列举的质量缺陷都按在该检查区出现的频率扣分：C：属于系统性质量问题，在检查区内普遍发生（10处及以上）；B：属于重点关注性问题，在检查区内部分存在（4-9处）；A：属于个性问题，在检查区内个别存在（1-3处）。2、本表《扣分标准》中所说的“施工方案”，是指已通过审批的施工方案。3、标段风险评价应得分为该检查项所有参与检查的“检查大项”分值之和（已隐蔽的检查大项不算入总分）；标段风险评价扣分为该检查项所有参与检查的“检查大项”扣分之和（扣分不超过该“检查大项分值”）；标段风险评价得分率=（参与的检查项总分-参与的检查区扣分）/检查项总分*100%，其中检查区扣分不应超过检查大项分值，即检查项最大扣分值或扣分值之和为检查大项分值。3、受检标段质量风险分项得分低于65分（质量风险红线），则在该标段实际综合得分的基础上扣减10%作为该标段的综合得分。4、红线扣分项说明：凡每出现一项带★项扣分为B级的，对质量风险评估总分加扣1分（按百分制）；凡每出现一项带★项扣分为C级的，对质量风险评估总分加扣3分（按百分制）。																			
检查大项	检查项	检查子项	扣分标准					扣分值	分项合计	风险程度（高、中、低）	红星项扣分								
			扣分因素列举	参照规范	检查项总分	C级	B级					A级							
基坑工程	土方开挖	土方开挖	1、基坑支护结构未达到设计要求的强度继续开挖下层土方，当开挖深度有地下水时应将地下水降至开挖面以下800-1000mm方可下挖（检查降水监测井水位）； 每个开挖面为1处；每个井位为1处；	《建筑深基坑工程施工安全技术规范》JGJ311-2013中8.1.2条	/	4	2	1	/										
			2、对采用预应力锚杆、锚索的支护结构，应在锚杆施加预加力后，方可下挖基坑；（1.5米） 每个开挖面为1处；	《建筑基坑支护技术规程》JGJ120-2012中8.1.1条	/	4	2	1											
			3、基坑土方开挖深度、开挖顺序及边坡放坡应满足方案及设计要求，分层、分段、均衡开挖，并遵循“开槽支撑，先撑后挖，分层开挖，严禁超挖”的原则；（一但触犯该测评项即为零分） 每个开挖面为1处；	《建筑地基基础工程施工规范》GB51004-2015中8.2.5条	/	4	2	1											
			4、基坑开挖应采取措施防止磕碰支护结构、工程桩或扰动基底原状土层； 每个开挖面为1处；	《建筑基坑支护技术规程》JGJ120-2012中8.1.1条	/	4	2	1											
			5、坑槽、管沟开挖设置安全边坡不符合安全要求的； 每个边坡为1处；		/	4	2	1											
			6、电梯基坑等坑中坑支护有变形或坑底有管涌情况； 每个坑为1处；（一但触犯该测评项即为零分）		/	4	2	1											
	降、排水措施	降、排水措施	1、南方或高地下水位地区坑底无集水沟或井，未设置提升水泵，基坑底部积水未及时抽排； 每个楼栋为1处；每处积水为1处；	GB51004-2015建筑地基基础工程施工规范中7.2条	/	2	1	0.5	/										
			2、坑顶坡面护坡钢板网或钢筋网规格、喷射混凝土厚度、泄水孔的间距直径埋深等应符合设计要求； 每检查项每10m为1处；	GB51004-2015建筑地基基础工程施工规范	/	2	1	0.5											
			3、基坑开挖深度范围内有地下水未采取有效的降水措施 每处积水为1处；	《建筑施工安全检查标准》JGJ59-2011中3.11.3条	/	2	1	0.5											
			4、深基础施工采用坑外降水，无防止临近建筑危险沉降措施的；基坑坡顶未设置砖砌排水沟，施工主排水管网有条件设置在远离基坑一侧（道路外侧）时却设置在紧邻基坑侧； 每个坡面为1处；	GB51004-2015建筑地基基础工程施工规范	/	2	1	0.5											
		5、有降水要求时，需按要去设置水表、观测井等水量水流测量装置； 每个井位为1处；	GB51004-2015建筑地基基础工程施工规范	/	2	1	0.5												

1.3.2 评估体系—地下过程评估

建设单位质量管理行为（20%）

项目部日常管理制度	项目管理策划	进场交底	技术质量管理	材料设备管理	变更管理	竣工验收	成品保护	质量预警机质量问题处理	BIM实施管理
-----------	--------	------	--------	--------	------	------	------	-------------	---------

施工单位质量管理行为（40%）

指令执行	验收资料	方案编制及审批	质量检查与整改	技术交底	样板先行	材料样板	材料检查	工作面移交	施工管理	混凝土回弹	实测实量	试验	内业管理	两制	BIM实施管理
------	------	---------	---------	------	------	------	------	-------	------	-------	------	----	------	----	---------

监理单位质量管理行为（40%）

技术文件编制	监理部日志	工程管控	监理对甲分包及甲供材管理	管理行为	BIM实施管理	试验	内业管理	两制	BIM实施管理
--------	-------	------	--------------	------	---------	----	------	----	---------

说明：一、管理行为采取扣分制，扣完为止。

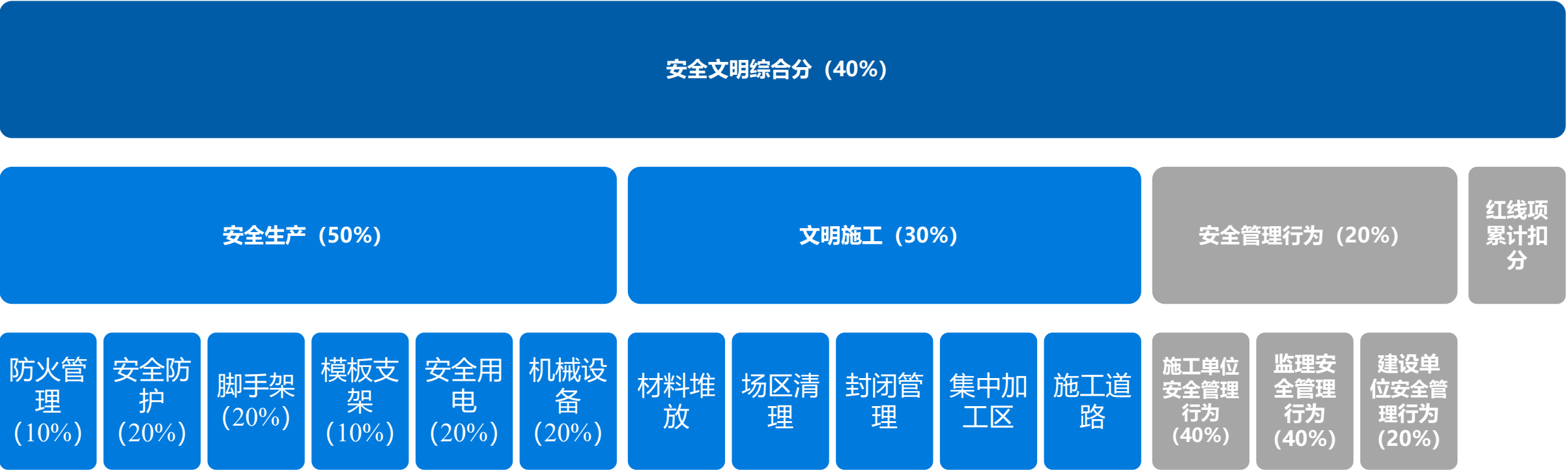
二、管理行为检查之前评估组会将检查所需要资料告知至项目部，半个小时以内资料未提供的则视为无此项资料。

1.3.3 评估体系—地下过程评估质量—二类指标项

地下过程质量一、二类风险项

问题性质	扣分因素例举	扣分
一类风险	1、基坑监测数据报警累计值3处及以上达到或超过设计与规范要求或单个监测点数据已超累积警戒值50%（变化速率仍未趋于稳定），无针对性处理措施或措施未执行；	
	2、基坑安全等级为一级、二级的支护结构，在基坑开挖过程与支护结构使用期内，未进行支护结构的水平位移监测和基坑开挖影响范围内建（构）筑物、地面的沉降监测；	
	3、基坑边坡已出现塌方、滑坡现象或支护结构已出现变形、开裂现象，又未采取措施调整的；	
	4、基坑支护型式与设计图纸不符；基坑深度达到专家论证标准，未进行专家论证。	
	5、锚杆（索）、土钉长度负偏差大于1m及以上（3处及以上），或锚杆、土钉规格存在5处及以上负偏差，土钉存在10处及以上未注浆	
	6、工程桩桩长存在负偏差1m及以上（若工程桩承载力满足设计要求，可不做一类问题判定）；单根灌注桩钢筋笼负偏差2m及以上或存在5节及以上钢筋笼直径负偏差≥5cm；钢筋笼已绑扎完成主筋漏设3根及以上；预制桩1根及以上型号与设计不满足设计要求；预制桩桩尖漏设5个及以上	
	7、工程桩检测数量不足，检测类别与设计 requirements 不符（如：低应变、高应变、抽芯、声波投射等），检测结果不合格（如存在III、IV类桩）且未及时采取加强措施（底板封闭该项不再参评），工程桩（预制桩）存在3根及以上上浮现象，且未及时采取加强措施。	
二类风险	1、基坑施工前，应按照设计及方案要求编制基坑工程监测方案；	
	2、基坑开挖面上方的锚杆、土钉、支撑未达到设计要求时，继续向下开挖土方；采用锚杆或支撑的支护结构，在未达到设计规定的拆除条件时，拆除锚杆或支撑；	
	3、基坑周边存在超过设计要求的地面荷载限值的施工材料、设施或车辆荷载；	
	4、基坑临边防护存在大面积缺失现象。（临边防护存在5处（1米范围为1处）及以上缺失或整条临边漏设现象）；	
	5、（1）超过一定规模的分部分项工程专项施工方案未进行专家论证，或者论证后未按照专家评审意见进行方案调整，（2）方案未经过总监理工程师签字确认实施，（3）现场未按方案执行；	
	6、支护结构检测不合格或检测数量不足。	
	7、桩基础施工测绳较标准测绳短出现1处及以上，且在施工现场正常使用。	
扣分值		/
备注：如现场出现任何一条一类问题，扣综合总分1分，可累加扣分；如现场出现二类问题，扣综合总分0.5分，可累加扣分。		

1.3.4 评估体系—地下过程评估



说明:

- 一、安全文明测区：安全文明检查为现场全覆盖。若一个项目内存在多个标段界面无法区分，则根据问题存在部位对各个标段均进行扣分。
- 二、安全文明采取扣分制，扣完为止。
- 三、检查体系中所指方案均为已经审批通过的方案。

1.3.5 评估体系—地下过程安全红线指标项

安全红线项							
序号	缺陷类别	分项工程	编号	子编号	问题列举	量化标准	参考标准
1	红线项	施工安全管理	5.1	5.1.1	1、建筑施工企业未取得安全生产许可证擅自从事建筑施工活动或超（无）资质承揽工程。	出现即判定不合格	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第四条
2				5.1.2	2、建筑施工企业未按照规定要求足额配备安全生产管理人员，或其主要负责人、项目负责人、专职安全生产管理人员未取得有效安全生产考核合格证书从事相关工作。	出现即判定不合格	
3				5.1.3	3、建筑施工特种作业人员未取得有效特种作业人员操作资格证书上岗作业。	出现即判定不合格	
4				5.1.4	4、危险性较大的分部分项工程未编制、未审核专项施工方案，或专项施工方案存在严重缺陷的，或未按规定组织专家对“超过一定规模的危险性较大的分部分项工程范围”的专项施工方案进行论证。	出现即判定不合格	
7				5.1.5	5、对于按照规定需要验收的危险性较大的分部分项工程，未经验收合格即进入下一道工序或投入使用。	出现即判定不合格	
8		基坑、边坡工程	5.2	5.2.1	1、未对因基坑、边坡工程施工可能造成损害的毗邻建筑物、构筑物和地下管线等，采取专项防护措施。	出现即判定不合格	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第五条
9				5.2.2	2、基坑、边坡土方超挖且未采取有效措施。		
10				5.2.3	3、深基坑、高边坡（一级、二级）施工未进行第三方监测。		
11				5.2.4	4、有下列基坑、边坡坍塌风险预兆之一，且未及时处理： 1). 支护结构或周边建筑物变形值超过设计变形控制值； 2). 基坑侧壁出现大量漏水、流土； 3). 基坑底部出现管涌或突涌； 4). 桩间土流失孔洞深度超过桩径。		
12		模板工程及支撑体系	5.3	5.3.1	1、模板支架的基础承载力和变形不满足设计要求。	任意一处	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第六条
13				5.3.2	2、模板支架承受的施工荷载超过设计值。	任意一处	
14				5.3.3	3、模板支架拆除及滑模、爬模爬升时，混凝土强度未达到设计或规范要求。	任意一处	
15				5.3.4	4、危险性较大的混凝土模板支撑工程未按专项施工方案要求的顺序或分层厚度浇筑混凝土。	任意一处	
16		脚手架工程	5.4	5.4.1	1、脚手架工程的基础承载力和变形不满足设计要求。	任意一处	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第七条
17				5.4.2	2、未设置连墙件或连墙件整层缺失。	整层出现即判定不合格	
18				5.4.3	3、附着式升降脚手架的防倾覆、防坠落或同步升降控制装置不符合设计要求、失效或缺失。	任意一处	
19		建筑起重机械及吊装工程	5.5	5.5.1	1、塔式起重机、施工升降机、物料提升机等起重机械设备未经验收合格即投入使用，或未按规定办理使用登记。	任意一处	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第八条
20				5.5.2	2、建筑起重机械的基础承载力和变形不满足设计要求。	任意一处	
21				5.5.3	3、建筑起重机械安装、拆卸、爬升（降）以及附着前未对结构件、爬升装置和附着装置以及高强度螺栓、销轴、定位板等连接件及安全装置进行检查。	出现即判定不合格	
22				5.5.4	4、建筑起重机械的安全装置不齐全、失效或者被违规拆除、破坏。	任意一处	
23				5.5.5	5、建筑起重机械主要受力构件有可见裂纹、严重锈蚀、塑性变形、开焊，或其连接螺栓、销轴缺失或失效。	任意一处	
24				5.5.6	6、施工升降机附着间距和最高附着以上的最大悬高及垂直度不符合规范要求。	任意一处	
25				5.5.7	7、塔式起重机独立起升高度、附着间距和最高附着以上的最大悬高及垂直度不符合规范要求。	任意一处	
26				5.5.8	8、塔式起重机与周边建（构）筑物或群塔作业未保持安全距离。	任意一处	
27				5.5.9	9、使用达到报废标准的建筑起重机械，或使用达到报废标准的吊索具进行起重吊装作业。	任意一处	

说明：红线项每一处问题扣除项目/施工单位/监理单位综合分总分1分，累计扣分。

1.3.5 评估体系—地下过程安全红线指标项

安全红线项							
序号	缺陷类别	分项工程	编号	子编号	问题列举	量化标准	参考标准
28		高处作业	5.6	5.6.1	1、钢结构、网架安装用支撑结构基础承载力和变形不满足设计要求，钢结构、网架安装用支撑结构超过设计承载力或未按设计要求设置防倾覆装置。	任意一处	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第九条
29				5.6.2	2、单榀钢桁架（屋架）等预制构件安装时未采取防失稳措施。	任意一处	
30				5.6.3	3、悬挑式卸料平台的搁置点、拉结点、支撑点未设置在稳定的主体结构上，且未做可靠连接。	任意一处	
31				5.6.4	4、脚手架与结构外表面之间贯通未采取水平防护措施，或电梯井道内贯通未采取水平防护措施且电梯井口未设置防护门。	任意一处	
32				5.6.5	5、高处作业吊篮超载使用，或安全锁失效、安全绳（用于挂设安全带）未独立悬挂。	任意一处	
33		施工临时用电	5.7	5.7.1	1、特殊作业环境（通风不畅、高温、有导电灰尘、相对湿度长期超过 75%、泥泞、存在积水或其他导电液体等不利作业环境）照明未按规定使用安全电压。	任意一处	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第十条
34				5.7.2	2、在建工程及脚手架、机械设备、场内机动车道与外电架空线路之间的安全距离不符合规范要求且未采取防护措施。	任意一处	
35		有限空间作业	5.8	5.8.1	1、未辨识施工现场有限空间，且未在显著位置设置警示标志。	任意一处	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第十一条
36				5.8.2	2、有限空间作业未履行“作业审批制度”，未对施工人员进行专项安全教育培训，未执行“先通风、再检测、后作业”原则。	出现即判定不合格	
37				5.8.3	3、有限空间作业时现场无专人负责监护工作，或无专职安全生产管理人员现场监督。	出现即判定不合格	
38				5.8.4	4、有限空间作业现场未配备必要的气体检测、机械通风、呼吸防护及应急救援设施设备。	任意一处	
39		拆除工程	5.9	5.9.1	1、装饰装修工程拆除承重结构未经原设计单位或具有相应资质条件的设计单位进行结构复核。	任意一处	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第十二条
40				5.9.2	2、拆除施工作业顺序不符合规范和施工方案要求。	任意一处	
41		施工临时堆载	5.10	5.10.1	1、基坑周边堆载超过设计允许值。	任意一处	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第十四条
42				5.10.2	2、无支护基坑（槽）周边，在坑底边线周边与开挖深度相等范围内堆载。	任意一处	
43				5.10.3	3、楼板、屋面和地下室顶板等结构构件或脚手架上堆载超过设计允许值。	任意一处	
44		冒险作业	5.11	5.11.1	1、使用混凝土泵车、打桩设备、汽车起重机、履带起重机等大型机械设备，未校核其运行路线及作业位置承载能力。	出现即判定不合格	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第十五条
45				5.11.2	2、在雷雨、大雪、浓雾或大风等恶劣天气条件下违规进行吊装作业、设备安装、拆卸和高处作业。	出现即判定不合格	
46				5.11.3	3、施工现场使用塔式起重机、汽车起重机、履带起重机或轮胎起重机等非载人设备吊运人员。	出现即判定不合格	
47		施工工艺、设备和材料	5.12	5.12.1	1、使用国家明令禁止和限制使用的危害程度较大、可能导致群死群伤或造成重大经济损失的施工工艺、设备和材料。	出现即判定不合格	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第十六条

说明：红线项每一处问题扣除项目/施工单位/监理单位综合分总分1分，累计扣分。

1.3.6 评估体系—地下过程评估

建设单位安全管理行为

明确安全生产
责任

落实总部安全
工作要求

安全生产会议

安措费

危大工程管理

方案管理

监理

施工单位安全管理行为

安全生产责任制

施工组织设计及
专项施工方案

安全技术交底

安全检查

安全教育

应急救援

分包单位安全管
理

持证上岗

生产安全事故处
理

安全标志

监理单位安全管理行为

履约管理

监理规划

监理细则

方案审查

日常巡视

定期检查

机械设备
管理

安全生产
教育培训

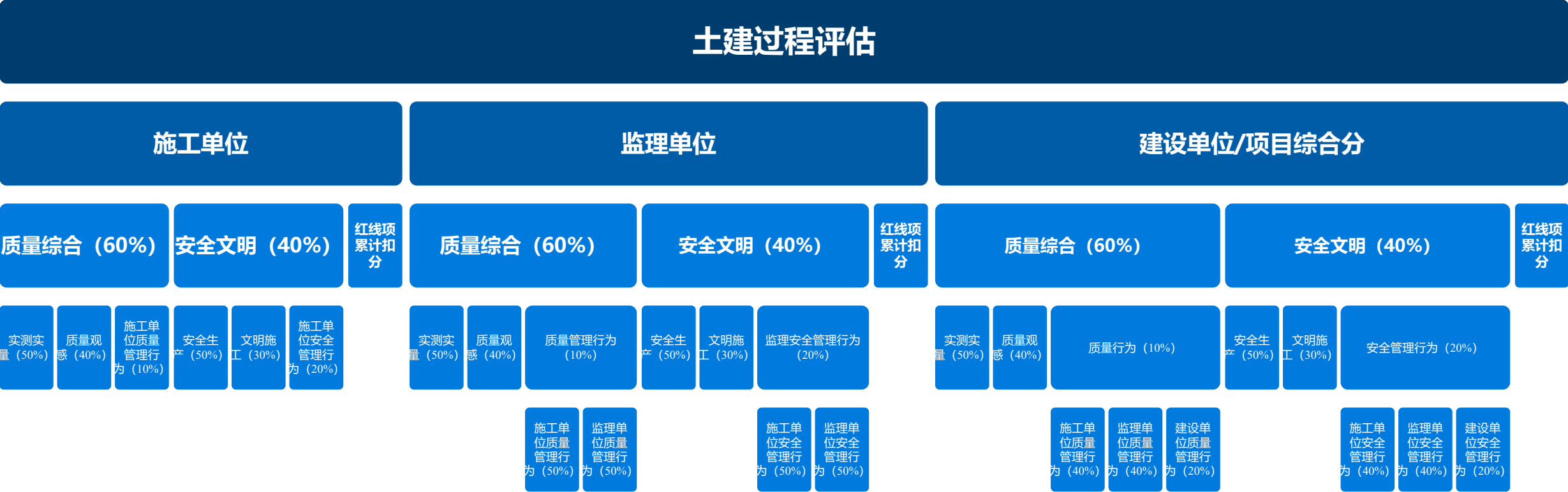
验收

监理例会

说明：一、管理行为采取扣分制，扣完为止。

二、管理行为检查之前评估组会将检查所需要资料告知至项目部，半个小时以内资料未提供的则视为无此项资料。

1.4 评估体系—土建过程评估体系



过程评估介入条件：

基础及地下室工程完成，地上建筑已完成两层结构板浇筑，满足测区抽取基数。若地上评估介入条件具备时仍有部分地下工程施工，地下工程施工的质量观感与安全文明项并入过程评估统计。

分项评估内容少于3项或施工进度变化与上季度对比少于2个完整楼层，实测实量测区变化少于2个完整楼层的，当次该分项做评估甩项处理，只做问题提醒。

1.4.1 评估体系—土建过程实测实量

实测实量

主体工程

装饰工程

混凝土结构工程

砌筑工程

抹灰工程

安装工程

防水工程

铝合金门窗工程

实测实量仪器

塔尺、红外线扫平仪、靠尺、涂膜测厚仪、卷材、水平尺

实测实量结果=合格点数 / 总点数 * 100%

测区抽选

一、选点原则：主体按层进行抽选，砌筑、抹灰阶段按户进行抽选，各分项实测指标（即测区）必须实测完整，各分项点数平均到测区户内。

二、墙面腻子施工阶段不论一遍、二遍施工阶段均以抹灰面实测标准进行实测。

三、主体阶段电脑随机抽选2层，砌筑、抹灰阶段随机抽选2户。

1.4.2 评估体系—土建过程质量风险

质量风险

防水及
渗漏

结构安
全

钢筋工
程

木模
板工
程

铝模
板工
程

装配式
结构

预支
条板

空鼓/
开裂

观感质
量

成品保
护

违规、
强条

幕墙工
程

预留
预埋

材料样
板和符
合度

测区抽选原则：抽选不少于两栋，且覆盖所有分项内容，不能漏项

评分原则：

- 1、《扣分标准》所列举的质量缺陷都按在该测区按次扣分：
- 2、本表《扣分标准》中所说的“施工方案”，是指已通过审批的施工方案。
- 3、测区应得分为该测区所有参与检查的“检查项”分值之和；测区扣分为该测区所有参与检查的“检查项”扣分之总和（扣分不超过该“检查项”的分值）；测区得分率=（测区应得分-测区扣分）/测区应得分*100%。

1.4.3 评估体系—土建过程质量风险

机电安装

材料使用符合
性

通风与空调工
程

给排水工程

强、弱电工程

消防工程

防雷接地

抗震支架

中控室/消控室

测区抽选原则：抽选不少于两栋，且覆盖所有分项内容，不能漏项

评分原则：

- 1、《扣分标准》所列举的质量缺陷都按在该测区按次扣分；
- 2、本表《扣分标准》中所说的“施工方案”，是指已通过审批的施工方案。
- 3、测区应得分为该测区所有参与检查的“检查项” 分值之和；测区扣分为该测区所有参与检查的“检查项” 扣分之总和（扣分不超过该“检查项” 的分值）；
测区得分率=（测区应得分-测区扣分）/测区应得分*100%。

1.4.4 评估体系—土建过程质量红线指标项

住宅工程毛坯过程质量红线项					
序号	缺陷类别	分项工程	问题列举	量化指标	参考标准
1	红线项	钢筋工程	结构构件主筋品种、类别、规格和数量不满足设计图纸及图集要求，预埋套管或洞口破坏主筋未按照设计要求进行补强处理。	任意一处	《混凝土结构工程施工质量验收规范》（GB50204-2015）第5.5.1条、图集22G101-1第83页、111页
2		结构安全	结构后开洞破坏受力主筋（未提供设计变更）	5处及以上	参考行业标杆企业成熟技术措施
3			地下室顶板强度未达到要求或后堆积材料、行走重型车辆及大型设备导致顶板开裂	任意一处	参考行业标杆企业成熟技术措施
4			后浇带的模板和支架未独立设置，后浇带、悬臂构件独立支撑提前拆除长度超过5m。	任意一处	《高层建筑混凝土结构技术规程》JGJ3-2010第13.6.4条《混凝土结构工程施工规范》（GB50666-2011）第4.5.2条
5		混凝土	混凝土结构柱、梁、板、剪力墙浇筑等级低于设计要求。	任意一处	《混凝土结构工程施工质量验收规范》（GB50204-2015）第7.4.1条
6			测区内同一楼层楼板、屋面板存在贯穿性裂缝。	5处及以上	《混凝土结构工程施工质量验收规范》（GB50204-2015）第8.1.2条
7			楼板厚度负偏差实测实量合格率<50%。		《混凝土结构工程施工质量验收规范》（GB50204-2015）第8.3.2条
8		渗漏风险	地下室、屋面防水施工完成后存在渗漏，有检查记录现场标识有相应的专项处理方案的除外。	同一层地下室底板、顶板1000㎡、外墙100米范围内或同一屋面层为一测区，测区内5处及以上	《地下防水工程质量验收规范》GB50208-2011第3.0.1条、《屋面工程质量验收规范》GB50207-2012 第3.0.12条
9			①严禁发生阴角R角遗漏现象（地下室顶板、侧墙、外墙等应设R角处），阳角部位应进行打磨处理 ②对防水涂料等有厚度要求的工序进行验收时，应有厚度破坏性检测试验，防水厚度达不到设计要求（随机抽选5个厨房或卫生间，在每一个自然间的楼、地面及墙面各取一处；平均值不小于设计值，最小值不小于设计厚度的90%）。 ③砼缺陷应采用聚合物修补砂浆进行修补 ④严禁地下室穿墙套管位置卷材未内翻或内翻长度不足5cm	5处及以上	
10			①新项目地下室、出屋面、反坎、水箱等凡存在止水要求处，必须采用三段式止水螺杆。	任意一处	
11			②项目屋顶、露台结构板面上200mm高度内严禁采用带PVC套管的穿墙螺杆采用吊洞工艺的，严禁使用铁丝吊洞。	5处及以上	
12			后浇带和施工缝止水钢板，止水措施（止水钢板、遇水膨胀止水条、止水凹槽）未交圈设置。后浇带止水钢板焊接必须双面满焊	5处及以上或10m	参考行业标杆企业成熟技术措施
13			①砼导墙应满足设计高度（顶板、露台、屋面等） ②砼导墙泛水高度内浇筑必须采用止水拉杆（女儿墙、烟风道、小屋面、楼梯间出屋面墙体） ③砼导墙内支撑必须符合设计要求（禁止使用未带止水措施的内支撑，应采用定位筋和夹具固定模板，不得使用铁丝、铁钉等进行穿模固定）	5处及以上	参考行业标杆企业成熟技术措施
14			出屋面（含地下车库）烟风道泛水高度范围内存在砖砌体，或砼导墙未随屋面一次浇筑。	5处及以上	参考行业标杆企业成熟技术措施
15			卫生间、阳台防水施工后出现渗漏，外墙抹灰后外墙出现渗漏。	5处及以上	参考行业标杆企业成熟技术措施
17			屋面管道预留未设置防水套管，后开洞。	任意一处	《屋面工程质量验收规范》（GB50207-2012）第8.7.1条
18		门窗栏杆	门窗安装不符合下列规范要求：推拉门窗扇必须有防脱落措施，扇与框的搭接量应符合设计要求；建筑外门窗的安装必须牢固，在砖砌体上安装门窗严禁用射钉固定。	任意一处	《住宅装饰装修工程施工规范》GB50327-2001第10.1.6条、第10.1.7条
19			安全玻璃安装不符合下列规范要求：建筑物需要以玻璃作为建筑材料的下列部位必须使用安全玻璃(1)7层及7层以上建筑物外开窗；(2)面积大于1.5m2的窗玻璃或玻璃底边离最终装修面小于500mm的落地窗；(3)幕墙(全玻璃除外)；(4)倾斜装配窗、各类天棚(含天窗、采光顶)、吊顶；(5)观光电梯及其外围护；(6)室内隔断、浴室围护和屏风；(7)楼梯、阳台、平台走廊的栏板和中庭内栏板；(8)用于承受人行走的地面板；(9)水族馆和游泳池的观察窗、观察孔；(10)公共建筑物的出入口、门厅等部位；(11)易遭受撞击、冲击而造成人体伤害的其他部位。	任意一处	《建筑安全玻璃管理规定》第六条

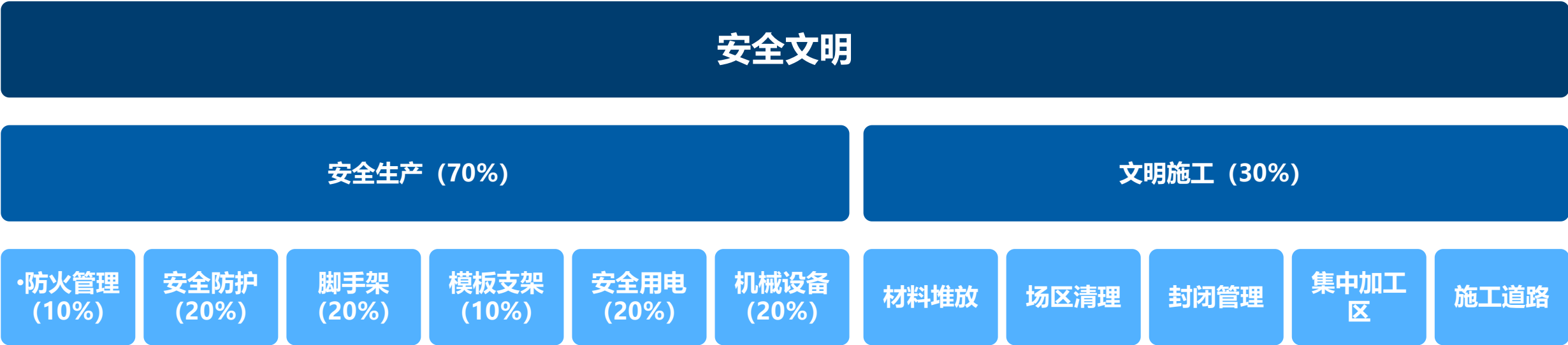
说明：红线项每一处问题扣除项目/施工单位/监理单位综合分总分1分，累计扣分。

1.4.4 评估体系—土建过程质量红线指标项

住宅工程毛坯过程质量红线项					
序号	缺陷类别	分项工程	问题列举	量化指标	参考标准
20	门窗栏杆	门窗栏杆	栏杆安装不符合下列规范要求：阳台栏杆设计必须采用防止儿童攀登的构造，栏杆的垂直杆件间净距不应大于0.11m，放置花盆处必须采取防坠落措施。当临空高度在24.0m以下时，栏杆高度不应低于1.05m，当临空高度在24.0m及以上时，栏杆高度不应低于1.1m；上人屋面和交通、商业、旅馆、医院、学校等建筑临开敞中庭的栏杆高度不应小于1.2m；托儿所、幼儿园的外廊、室内回廊、内天井、阳台、上人屋面、平台、看台及室外楼梯等临空处应设置防护栏杆，高度应从可踏部位顶面起算，净高不应小于1.30m，当采用垂直杆件做栏杆时，其杆件净距离不应大于0.09m。	3处及以上	《住宅设计规范》（GB50096-2011）第5.6.2条、第5.6.3条、第6.1.3条、《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）第 6.7.3条、6.7.4条、《托儿所、幼儿园建筑设计规范》（JGJ 39-2016）（2019年版）第4.1.9条
21			窗的设置不符合下列规范要求：居住建筑临空外窗的窗台距楼地面净高不得低于0.9m，否则应设置防护设施，防护设施的高度由地面起算不应低于0.9m。	3处及以上	《住宅设计规范》GB50096-2011第5.8.1条
22			①塞缝前必须将临时固定木楔取出 ②窗框固定间距不得过大，其中： 角部固定片距门窗洞口四个角距离(铝合金门窗不大于150mm，塑钢窗为150mm-200mm) 中间各固定片中心距离（铝合金门窗不大于500mm，塑钢窗不大于600mm）	5处及以上	
23			窗的设置不符合下列规范要求：当凸窗窗台高度低于或等于0.45m时，其防护高度从窗台面起算不应低于0.9m。	3处及以上	《住宅设计规范》GB50096-2011第5.8.2条
24	砌筑工程	砌筑工程	①必须提前进行排版深化设计，其中800mm以下尺寸砌体短墙必须提前报备 ②严禁砌体墙面水平投影方向开槽超过500mm ③抹灰完成后严禁后开槽 ④砌体墙孔洞封堵严禁出现杂物、砖块填洞现象，禁止乱填乱塞	5处及以上	
25			①构造柱顶部应设置投料口，且投料口应高出梁或板底5cm，构造柱一次浇筑成型，严禁柱头采用砂浆二次填补 ②严禁构造柱采用拉螺杆直接穿过砌块区域进行固定	3处及以上	
26			①严禁外窗窗台压顶伸入墙体长度不足200mm ②严禁窗台压顶发生后浇筑现象 ③窗台向外找坡，严禁发生倒坡现象	5处及以上	
28			①门窗过梁入墙长度严禁小于250mm。 ②过梁小于200mm，大于150mm的部位，应采取现浇混凝土过梁。	5处及以上	
29			填充墙砌体拉结筋未进行拉拔试验。	任意一批次	《砌体结构工程施工质量验收规范》GB50203-2011第9.2.3条
30		抹灰工程	抹灰层大面积起砂，强度低，手指能抠起洞。	3面墙及以上	参考行业标杆企业成熟技术措施
31			实测实量空鼓/开裂指标合格率70%及以下。		参考行业标杆企业成熟技术措施
32			①空鼓开裂应采用机械切割，严禁随意剔凿开孔。 ②严格按照要求（或方案）进行空鼓开裂修补，避免二次空鼓开裂。做好修补后的养护管理。	5面墙及以上	
33			户（室）内净高及开间/进深实测实量合格率低于60%。		参考行业标杆企业成熟技术措施
34	幕墙工程	幕墙工程	石材幕墙增加外窗台板下无金属龙骨固定。	3处及以上	《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB50210-2018第11.1.7条

说明：红线项每一处问题扣除项目/施工单位/监理单位综合分总分1分，累计扣分。

1.4.5 评估体系—土建过程安全文明



- 说明:
- 一、安全文明测区：安全文明检查为现场全覆盖。若一个项目内存在多个标段界面无法区分，则根据问题存在部位对各个标段均进行扣分。
 - 二、安全文明采取扣分制，扣完为止。
 - 三、检查体系中所指方案均为已经审批通过的方案。

1.4.6 评估体系—土建过程安全红线指标项

安全红线项							
序号	缺陷类别	分项工程	编号	子编号	问题列举	量化标准	参考标准
1	红线项	施工安全管理	5.1	5.1.1	1、建筑施工企业未取得安全生产许可证擅自从事建筑施工活动或超（无）资质承揽工程。	出现即判定不合格	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第四条
2				5.1.2	2、建筑施工企业未按照规定要求足额配备安全生产管理人员，或其主要负责人、项目负责人、专职安全生产管理人员未取得有效安全生产考核合格证书从事相关工作。	出现即判定不合格	
3				5.1.3	3、建筑施工特种作业人员未取得有效特种作业人员操作资格证书上岗作业。	出现即判定不合格	
4				5.1.4	4、危险性较大的分部分项工程未编制、未审核专项施工方案，或专项施工方案存在严重缺陷的，或未按规定组织专家对“超过一定规模的危险性较大的分部分项工程范围”的专项施工方案进行论证。	出现即判定不合格	
7				5.1.5	5、对于按照规定需要验收的危险性较大的分部分项工程，未经验收合格即进入下一道工序或投入使用。	出现即判定不合格	
8		基坑、边坡工程	5.2	5.2.1	1、未对因基坑、边坡工程施工可能造成损害的毗邻建筑物、构筑物和地下管线等，采取专项防护措施。	出现即判定不合格	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第五条
9				5.2.2	2、基坑、边坡土方超挖且未采取有效措施。		
10				5.2.3	3、深基坑、高边坡（一级、二级）施工未进行第三方监测。		
11				5.2.4	4、有下列基坑、边坡坍塌风险预兆之一，且未及时处理： 1). 支护结构或周边建筑物变形值超过设计变形控制值； 2). 基坑侧壁出现大量漏水、流土； 3). 基坑底部出现管涌或突涌； 4). 桩间土流失孔洞深度超过桩径。		
12		模板工程及支撑体系	5.3	5.3.1	1、模板支架的基础承载力和变形不满足设计要求。	任意一处	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第六条
13				5.3.2	2、模板支架承受的施工荷载超过设计值。	任意一处	
14				5.3.3	3、模板支架拆除及滑模、爬模爬升时，混凝土强度未达到设计或规范要求。	任意一处	
15				5.3.4	4、危险性较大的混凝土模板支撑工程未按专项施工方案要求的顺序或分层厚度浇筑混凝土。	任意一处	
16		脚手架工程	5.4	5.4.1	1、脚手架工程的基础承载力和变形不满足设计要求。	任意一处	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第七条
17				5.4.2	2、未设置连墙件或连墙件整层缺失。	整层出现即判定不合格	
18				5.4.3	3、附着式升降脚手架的防倾覆、防坠落或同步升降控制装置不符合设计要求、失效或缺失。	任意一处	
19		建筑起重机械及吊装工程	5.5	5.5.1	1、塔式起重机、施工升降机、物料提升机等起重机械设备未经验收合格即投入使用，或未按规定办理使用登记。	任意一处	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第八条
20				5.5.2	2、建筑起重机械的基础承载力和变形不满足设计要求。	任意一处	
21				5.5.3	3、建筑起重机械安装、拆卸、爬升（降）以及附着前未对结构件、爬升装置和附着装置以及高强度螺栓、销轴、定位板等连接件及安全装置进行检查。	出现即判定不合格	
22				5.5.4	4、建筑起重机械的安全装置不齐全、失效或者被违规拆除、破坏。	任意一处	
23				5.5.5	5、建筑起重机械主要受力构件有可见裂纹、严重锈蚀、塑性变形、开焊，或其连接螺栓、销轴缺失或失效。	任意一处	
24				5.5.6	6、施工升降机附着间距和最高附着以上的最大悬高及垂直度不符合规范要求。	任意一处	
25				5.5.7	7、塔式起重机独立起升高度、附着间距和最高附着以上的最大悬高及垂直度不符合规范要求。	任意一处	
26				5.5.8	8、塔式起重机与周边建（构）筑物或群塔作业未保持安全距离。	任意一处	
27				5.5.9	9、使用达到报废标准的建筑起重机械，或使用达到报废标准的吊索具进行起重吊装作业。	任意一处	

说明：红线项每一处问题扣除项目/施工单位/监理单位综合分总分1分，累计扣分。

1.4.6 评估体系—土建过程安全红线指标项

安全红线项							
序号	缺陷类别	分项工程	编号	子编号	问题列举	量化标准	参考标准
28		高处作业	5.6	5.6.1	1、钢结构、网架安装用支撑结构基础承载力和变形不满足设计要求，钢结构、网架安装用支撑结构超过设计承载力或未按设计要求设置防倾覆装置。	任意一处	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第九条
29				5.6.2	2、单榀钢桁架（屋架）等预制构件安装时未采取防失稳措施。	任意一处	
30				5.6.3	3、悬挑式卸料平台的搁置点、拉结点、支撑点未设置在稳定的主体结构上，且未做可靠连接。	任意一处	
31				5.6.4	4、脚手架与结构外表面之间贯通未采取水平防护措施，或电梯井道内贯通未采取水平防护措施且电梯井口未设置防护门。	任意一处	
32				5.6.5	5、高处作业吊篮超载使用，或安全锁失效、安全绳（用于挂设安全带）未独立悬挂。	任意一处	
33		施工临时用电	5.7	5.7.1	1、特殊作业环境（通风不畅、高温、有导电灰尘、相对湿度长期超过 75%、泥泞、存在积水或其他导电液体等不利作业环境）照明未按规定使用安全电压。	任意一处	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第十条
34				5.7.2	2、在建工程及脚手架、机械设备、场内机动车道与外电架空线路之间的安全距离不符合规范要求且未采取防护措施。	任意一处	
35		有限空间作业	5.8	5.8.1	1、未辨识施工现场有限空间，且未在显著位置设置警示标志。	任意一处	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第十一条
36				5.8.2	2、有限空间作业未履行“作业审批制度”，未对施工人员进行专项安全教育培训，未执行“先通风、再检测、后作业”原则。	出现即判定不合格	
37				5.8.3	3、有限空间作业时现场无专人负责监护工作，或无专职安全生产管理人员现场监督。	出现即判定不合格	
38				5.8.4	4、有限空间作业现场未配备必要的气体检测、机械通风、呼吸防护及应急救援设施设备。	任意一处	
39		拆除工程	5.9	5.9.1	1、装饰装修工程拆除承重结构未经原设计单位或具有相应资质条件的设计单位进行结构复核。	任意一处	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第十二条
40				5.9.2	2、拆除施工作业顺序不符合规范和施工方案要求。	任意一处	
41		施工临时堆载	5.10	5.10.1	1、基坑周边堆载超过设计允许值。	任意一处	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第十四条
42				5.10.2	2、无支护基坑（槽）周边，在坑底边线周边与开挖深度相等范围内堆载。	任意一处	
43				5.10.3	3、楼板、屋面和地下室顶板等结构构件或脚手架上堆载超过设计允许值。	任意一处	
44		冒险作业	5.11	5.11.1	1、使用混凝土泵车、打桩设备、汽车起重机、履带起重机等大型机械设备，未校核其运行路线及作业位置承载能力。	出现即判定不合格	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第十五条
45				5.11.2	2、在雷雨、大雪、浓雾或大风等恶劣天气条件下违规进行吊装作业、设备安装、拆卸和高处作业。	出现即判定不合格	
46				5.11.3	3、施工现场使用塔式起重机、汽车起重机、履带起重机或轮胎起重机等非载人设备吊运人员。	出现即判定不合格	
47		施工工艺、设备和材料	5.12	5.12.1	1、使用国家明令禁止和限制使用的危害程度较大、可能导致群死群伤或造成重大经济损失的施工工艺、设备和材料。	出现即判定不合格	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第十六条

说明：红线项每一处问题扣除项目/施工单位/监理单位综合分总分1分，累计扣分。

1.4.7 评估体系—土建过程评估注意事项

信息填报:

- 1、若发现项目存在具备受检条件区域未报、瞒报的，刻意规避检查区域的，比如漏报楼栋号，评估组有权根据现场情况随机抽取规避区域楼层测量，以抽取的规避楼层检查结果为准，并进行集团通报；
- 2、被检项目若存在故意隐瞒、规避检查造成干扰评估公平的,例如检查当天全部停工规避扣分点、配置应急小组突击整改、摆拍造假增加得分点、临时封闭围护躲避检查等行为，由工程管理中心和第三方评估组确认后，该检查项记为最低分；

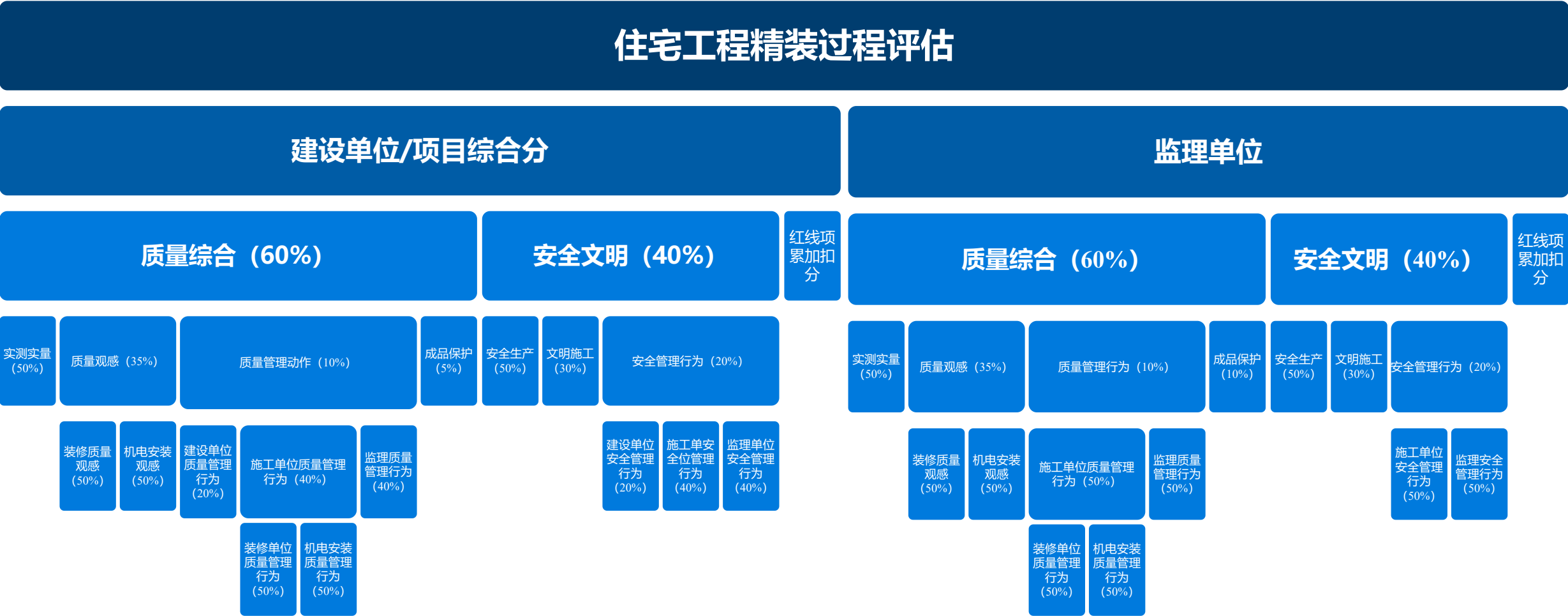
临时修补:

- 1、早会测区公布后，若出现临时抢修痕迹的，检查组有权随机抽取其它楼层测区；

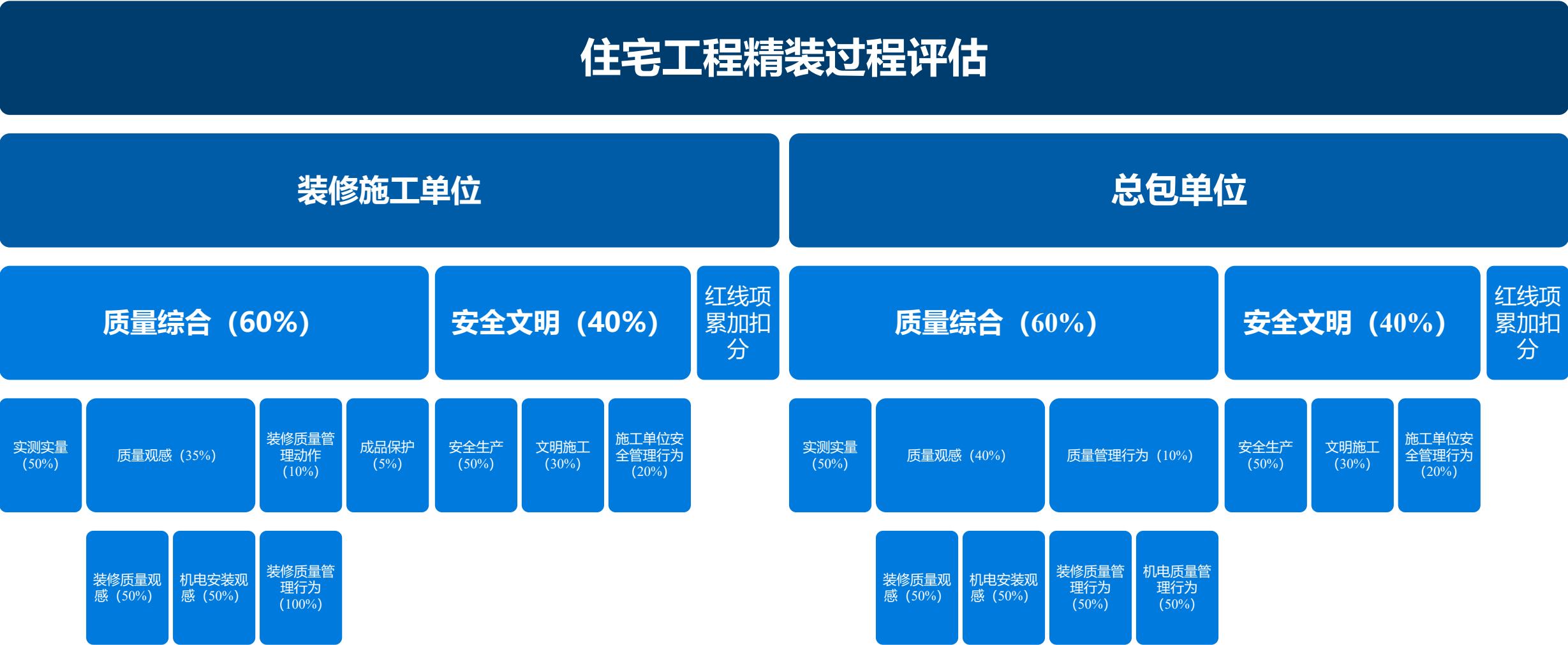
结果确认:

- 1、实测实量对结果及评估操作方法，仪器准确性存在疑义的在实测工程中及时提出，评估组可进行**原点原位**复测，现场实测完成后三方进行确认，确认完成后不论是否存疑，都不再进行复测；
- 2、对检查过程现场阻挠或威胁检查人员，对检查结果拒绝签字的，进行集团通报。

1.5 评估体系—住宅工程精装过程评估



1.5.1 评估体系—住宅工程精装过程评估



1.5.2 评估体系—精装过程实测实量



实测实量仪器

塔尺、红外线扫平仪、靠尺、涂膜测厚仪、卷材、水平尺

实测实量结果=合格点数 / 总点数 * 100%

测区抽选

- 一、选点原则：装修实测按户进行抽选，随机抽选5户，户内不包括实测分项根据现场进度去自行选择，各分项实测指标（即测区）必须实测完整，各分项点数平均到测区户内。
- 二、墙面腻子施工阶段不论一遍、二遍施工阶段均以抹灰面实测标准进行实测。

1.5.3 评估体系—精装过程质量风险



测区抽选原则：抽选不少于两栋，且覆盖所有分项内容，不能漏项

评分原则：

- 1、《扣分标准》所列举的质量缺陷都按在该测区按次扣分：
- 2、本表《扣分标准》中所说的“施工方案”，是指已通过审批的施工方案。
- 3、测区应得分为该测区所有参与检查的“检查项”分值之和；测区扣分为该测区所有参与检查的“检查项”扣分之总和（扣分不超过该“检查项”的分值）；测区得分率=（测区应得分-测区扣分）/测区应得分*100%。

1.5.4 评估体系—精装过程质量红线指标项

住宅工程精装过程质量红线项					
序号	缺陷类别	分项工程	问题列举	量化指标	参考标准
1	红线项	材料设备	主要材料设备品牌及规格低于设计、合同及规范的要求或使用国家明令淘汰的材料设备。	每种材料算一处	《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）第3.0.3条
2		吊顶工程	吊顶施工不符合下列规范要求：重型设备和有振动荷载的设备严禁安装在吊顶工程的龙骨上。	任意一处	《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB50210-2018第7.1.12条
3		防空鼓、脱落	过程评估墙面饰面砖空鼓单项合格率 < 70%	低于70%	企业要求
4		防渗漏管理	卫生间、阳台、厨房防水构造施工及材料标准不符合要求，或未作蓄水试验	任意一处	《住宅室内防水工程技术规范》JGJ298-2013
			卫生间、阳台防水施工后存在渗漏	任意一处	
			外窗渗漏	任意一处	
			屋面、露台防水施工后存在渗漏	任意一处	
5			卫生间门槛石未湿贴、门槛石后贴或卫生间给水管穿设未按要求施工，如从卫生间反坎根部或从门下槛直接穿设，阳台给水管从阳台推拉门下穿设。	任意一处	企业要求
6		使用功能	户（室）内净高及开间/进深实测实量合格率低于60%(偏小) 。	低于60%	企业要求
7		设计缺陷	排水管安装不符合下列规范要求：排水立管不应穿越下层住户的居室；当厨房设有地漏时，地漏的排水支管不应穿过楼板进入下层住户的居室。	任意一处	《住宅室内防水工程技术规范》JGJ298-2013第5.2.4条
8		结构安全	既有建筑装饰装修工程设计涉及主体和承重结构变动时，未在施工前委托原结构设计单位或者具有相应资质条件的设计单位提出设计方案，或未由检测鉴定单位对建筑结构的安全性进行鉴定，现场无方案及设计文件施工。	任意一处	《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB50210-2018第3.1.4条
9		门窗栏杆	门窗安装不符合下列规范要求：推拉门窗扇必须有防脱落措施，扇与框的搭接量应符合设计要求；建筑外门窗的安装必须牢固，在砖砌体上安装门窗严禁用射钉固定。	任意一处	《住宅装饰装修工程施工规范》GB50327-2001第10.1.6条、第10.1.7条
10			安全玻璃安装不符合下列规范要求：建筑物需要以玻璃作为建筑材料的下列部位必须使用安全玻璃(1)7层及7层以上建筑物外开窗；(2)面积大于1.5m2的窗玻璃或玻璃底边离最终装修面小于500mm的落地窗；(3)幕墙(全玻璃除外)；(4)倾斜装配窗、各类天棚(含天窗、采光顶)、吊顶；(5)观光电梯及其外围护；(6)室内隔断、浴室围护和屏风；(7)楼梯、阳台、平台走廊的栏板和中庭内栏板；(8)用于承受人行行走的地面板；(9)水族馆和游泳池的观察窗、观察孔；(10)公共建筑物的出入口、门厅等部位(11)易遭受撞击、冲击而造成人体伤害的其他部位。	任意一处	《建筑安全玻璃管理规定》第六条
11		机电安装	消防应急广播系统设置不符合下列规范要求：消防应急广播与普通广播或背景音乐广播合用时，应具有强制切入消防应急广播的功能。	任意一处	《火灾自动报警系统设计规范》(GB50166-2019) 第4.8.12条
12			智能建筑工程综合管线布设不符合下列规范要求：电力线缆和信号线缆严禁在同一线管内敷设。	任意一处	《智能建筑工程施工规范》（GB50606-2010）第4.1.1条；《建筑电气工程施工质量验收规范》（GB50303-2015）第14.1.2条；《火灾自动报警系统施工及验收规范》（GB50166-2007）第3.2.12条
13			多芯铜芯线无接续端子或未搪锡即与设备或器具的端子连接。	5处及以上，每回路为一处	《建筑电气工程施工质量验收规范》（GB50303-2015）第17.2.2条
14			导管内穿线和槽盒内敷线不符合下列规范要求：绝缘导线接头应设置在专用接线盒(箱)或器具内，不得设置在导管和槽盒内，盒(箱)的设置位置应便于检修。导线应在接线盒内采用焊接、压接、接线端子可靠连接。	5处及以上，每回路为一处	《建筑电气工程施工质量验收规范》（GB50303-2015）第14.1.3条、《火灾自动报警系统施工及验收规范》（GB50166-2007）第3.2.12条、企业要求
15			室外敷设的电缆于地面或检查井内随意连接并采用包缠绝缘胶带方式防水。	5处及以上，每回路为一处	《建筑电气工程施工质量验收规范》（GB50303-2015）第17.2.3条

说明：红线项每一处问题扣除项目/施工单位/监理单位综合分总分1分，累计扣分。

1.5.5 评估体系—精装过程质量风险

总承包机电安装

材料使用符合性

强弱电工程

消防工程

防雷接地

抗震支架

垃圾房

中控室/消控室

测区抽选原则：抽选不少于两栋，且覆盖所有分项内容，不能漏项

评分原则：

- 1、《扣分标准》所列举的质量缺陷都按在该测区按次扣分；
- 2、本表《扣分标准》中所说的“施工方案”，是指已通过审批的施工方案。
- 3、测区应得分为该测区所有参与检查的“检查项” 分值之和；测区扣分为该测区所有参与检查的“检查项” 扣分之总和（扣分不超过该“检查项” 的分值）；
测区得分率=（测区应得分-测区扣分）/测区应得分*100%。

1.5.6 评估体系—装修过程安全红线指标项

安全红线项							
序号	缺陷类别	分项工程	编号	子编号	问题列举	量化标准	参考标准
1	红线项	施工安全管理	5.1	5.1.1	1、建筑施工企业未取得安全生产许可证擅自从事建筑施工活动或超（无）资质承揽工程。	出现即判定不合格	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第四条
2				5.1.2	2、建筑施工企业未按照规定要求足额配备安全生产管理人员，或其主要负责人、项目负责人、专职安全生产管理人员未取得有效安全生产考核合格证书从事相关工作。	出现即判定不合格	
3				5.1.3	3、建筑施工特种作业人员未取得有效特种作业人员操作资格证书上岗作业。	出现即判定不合格	
4				5.1.4	4、危险性较大的分部分项工程未编制、未审核专项施工方案，或专项施工方案存在严重缺陷的，或未按照规定组织专家对“超过一定规模的危险性较大的分部分项工程范围”的专项施工方案进行论证。	出现即判定不合格	
7				5.1.5	5、对于按照规定需要验收的危险性较大的分部分项工程，未经验收合格即进入下一道工序或投入使用。	出现即判定不合格	
8		基坑、边坡工程	5.2	5.2.1	1、未对因基坑、边坡工程施工可能造成损害的毗邻建筑物、构筑物和地下管线等，采取专项防护措施。	出现即判定不合格	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第五条
9				5.2.2	2、基坑、边坡土方超挖且未采取有效措施。		
10				5.2.3	3、深基坑、高边坡（一级、二级）施工未进行第三方监测。		
11				5.2.4	4、有下列基坑、边坡坍塌风险预兆之一，且未及时处理： 1). 支护结构或周边建筑物变形值超过设计变形控制值； 2). 基坑侧壁出现大量漏水、流土； 3). 基坑底部出现管涌或突涌； 4). 桩间土流失孔洞深度超过桩径。		
12		模板工程及支撑体系	5.3	5.3.1	1、模板支架的基础承载力和变形不满足设计要求。	任意一处	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第六条
13				5.3.2	2、模板支架承受的施工荷载超过设计值。	任意一处	
14				5.3.3	3、模板支架拆除及滑模、爬模爬升时，混凝土强度未达到设计或规范要求。	任意一处	
15				5.3.4	4、危险性较大的混凝土模板支撑工程未按专项施工方案要求的顺序或分层厚度浇筑混凝土。	任意一处	
16		脚手架工程	5.4	5.4.1	1、脚手架工程的基础承载力和变形不满足设计要求。	任意一处	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第七条
17				5.4.2	2、未设置连墙件或连墙件整层缺失。	整层出现即判定不合格	
18				5.4.3	3、附着式升降脚手架的防倾覆、防坠落或同步升降控制装置不符合设计要求、失效或缺失。	任意一处	
19		建筑起重机械及吊装工程	5.5	5.5.1	1、塔式起重机、施工升降机、物料提升机等起重机械设备未经验收合格即投入使用，或未按规定办理使用登记。	任意一处	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第八条
20				5.5.2	2、建筑起重机械的基础承载力和变形不满足设计要求。	任意一处	
21				5.5.3	3、建筑起重机械安装、拆卸、爬升（降）以及附着前未对结构件、爬升装置和附着装置以及高强度螺栓、销轴、定位板等连接件及安全装置进行检查。	出现即判定不合格	
22				5.5.4	4、建筑起重机械的安全装置不齐全、失效或者被违规拆除、破坏。	任意一处	
23				5.5.5	5、建筑起重机械主要受力构件有可见裂纹、严重锈蚀、塑性变形、开焊，或其连接螺栓、销轴缺失或失效。	任意一处	
24				5.5.6	6、施工升降机附着间距和最高附着以上的最大悬高及垂直度不符合规范要求。	任意一处	
25				5.5.7	7、塔式起重机独立起升高度、附着间距和最高附着以上的最大悬高及垂直度不符合规范要求。	任意一处	
26				5.5.8	8、塔式起重机与周边建（构）筑物或群塔作业未保持安全距离。	任意一处	
27				5.5.9	9、使用达到报废标准的建筑起重机械，或使用达到报废标准的吊索具进行起重吊装作业。	任意一处	

说明：红线项每一处问题扣除项目/施工单位/监理单位综合分总分1分，累计扣分。

1.5.6 评估体系—装修过程安全红线指标项

安全红线项							
序号	缺陷类别	分项工程	编号	子编号	问题列举	量化标准	参考标准
28		高处作业	5.6	5.6.1	1、钢结构、网架安装用支撑结构基础承载力和变形不满足设计要求，钢结构、网架安装用支撑结构超过设计承载力或未按设计要求设置防倾覆装置。	任意一处	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第九条
29				5.6.2	2、单榀钢桁架（屋架）等预制构件安装时未采取防失稳措施。	任意一处	
30				5.6.3	3、悬挑式卸料平台的搁置点、拉结点、支撑点未设置在稳定的主体结构上，且未做可靠连接。	任意一处	
31				5.6.4	4、脚手架与结构外表面之间贯通未采取水平防护措施，或电梯井道内贯通未采取水平防护措施且电梯井口未设置防护门。	任意一处	
32				5.6.5	5、高处作业吊篮超载使用，或安全锁失效、安全绳（用于挂设安全带）未独立悬挂。	任意一处	
33		施工临时用电	5.7	5.7.1	1、特殊作业环境（通风不畅、高温、有导电灰尘、相对湿度长期超过 75%、泥泞、存在积水或其他导电液体等不利作业环境）照明未按规定使用安全电压。	任意一处	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第十条
34				5.7.2	2、在建工程及脚手架、机械设备、场内机动车道与外电架空线路之间的安全距离不符合规范要求且未采取防护措施。	任意一处	
35		有限空间作业	5.8	5.8.1	1、未辨识施工现场有限空间，且未在显著位置设置警示标志。	任意一处	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第十一条
36				5.8.2	2、有限空间作业未履行“作业审批制度”，未对施工人员进行专项安全教育培训，未执行“先通风、再检测、后作业”原则。	出现即判定不合格	
37				5.8.3	3、有限空间作业时现场无专人负责监护工作，或无专职安全生产管理人员现场监督。	出现即判定不合格	
38				5.8.4	4、有限空间作业现场未配备必要的气体检测、机械通风、呼吸防护及应急救援设施设备。	任意一处	
39		拆除工程	5.9	5.9.1	1、装饰装修工程拆除承重结构未经原设计单位或具有相应资质条件的设计单位进行结构复核。	任意一处	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第十二条
40				5.9.2	2、拆除施工作业顺序不符合规范和施工方案要求。	任意一处	
41		施工临时堆载	5.10	5.10.1	1、基坑周边堆载超过设计允许值。	任意一处	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第十四条
42				5.10.2	2、无支护基坑（槽）周边，在坑底边线周边与开挖深度相等范围内堆载。	任意一处	
43				5.10.3	3、楼板、屋面和地下室顶板等结构构件或脚手架上堆载超过设计允许值。	任意一处	
44		冒险作业	5.11	5.11.1	1、使用混凝土泵车、打桩设备、汽车起重机、履带起重机等大型机械设备，未校核其运行路线及作业位置承载能力。	出现即判定不合格	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第十五条
45				5.11.2	2、在雷雨、大雪、浓雾或大风等恶劣天气条件下违规进行吊装作业、设备安装、拆卸和高处作业。	出现即判定不合格	
46				5.11.3	3、施工现场使用塔式起重机、汽车起重机、履带起重机或轮胎起重机等非载人设备吊运人员。	出现即判定不合格	
47		施工工艺、设备和材料	5.12	5.12.1	1、使用国家明令禁止和限制使用的危害程度较大、可能导致群死群伤或造成重大经济损失的施工工艺、设备和材料。	出现即判定不合格	《房屋市政工程生产安全重大事故隐患判定标准》（2024版）第十六条

说明：红线项每一处问题扣除项目/施工单位/监理单位综合分总分1分，累计扣分。