

# 精装修工作面移交标准

## 1. 移交原则

根据工程建设的工期要求，装修工作面原则上总包单位保证至少每十层办理工作面移交手续；个别情况，总包单位必须保证至少每八层办理工作面移交手续。

## 2. 总承包商与精装修分承包商交接验收程序

2.1 总承包商需按照合同质量标准及现行相关规范要求完成每套房屋的分户验收。

2.2 精装修分承包商进场后，工程监理负责组织总承包商向精装修分承包商办理房屋中间移交验收，要求每户全数进行，形成一户一表移交验收记录，要求建设单位项目部、工程监理、精装修分承包商和总承包商需存档各 1 份。

2.3 总承包商应编制专门的中间移交验收的计划报工程监理和项目部审批，同时抄送知会精装修分承包商。

2.4 在规定的中间移交期间内，总承包商和精装修分承包商根据移交计划办理移交，总承包商需按计划对移交过程中提出的质量问题进行整改，如总承包单位在规定期限内未完成整改工作，整改质量无法满足精装修施工要求或者完全不履行整改责任，则按照合同相关条款委托第三方单位替代履行。

2.5 中间移交验收完成后，精装修分承包商在施工过程中发现的包括但不限于空鼓、开裂、渗漏、墙面平整度、垂直度、房间方正度、阴阳角、顶板水平度极差等不符和移交要求的质量缺陷，总承包商及精装修分承包商

各自承担其合同范围内的维修、返工事宜和费用。

2.6 中间移交验收周期以建设单位组织的总承包商、精装修分承包商、相关分承包商等各类参建单位共同参与的工程约谈、移交专项计划、专题会议书面内容为准。

2.7 中间移交验收按照装修工程交接界面质量验收标准，由监理单位或建设单位组织精装修分承包商进行以下方面内容进行移交并对相应规定每户验收和记录，重点验收土建结构大小头、空鼓、开裂、墙面、顶面及地面的平整度、装修标高控制线、户内方正线、门洞口尺寸、机电点位、给排水管道试压、排水管道通畅和保护、厨房及阳台防水施工质量、空调洞、排烟口、烟道等质量问题及影响装修的尺寸偏差，同时形成以下移交验收附件：

2.7.1 总承包商需和精装修分承包商办理建筑一米线及方正线确认移交记录；

2.7.2 总承包商需和精装修分承包商办理门洞口尺寸移交确认记录；

2.7.3 总承包商需和精装修分承包商办理给水试压验收并带压移交；

2.7.4 总承包商需和精装修分承包商办理排水通水通球试验验收；

2.7.5 总承包商需和精装修分承包商办理强电管及弱电管畅通的移交验收；

2.7.6 总承包商需和精装修分承包商办理分户实测实量数据的移交验收。

2.8 总承包商及精装修分承包商对照设计图纸，进行实测实量分户验收（包括但不限于墙面平整度、墙面垂直度、开间进深、阴阳角方正、房间方正度、净高等指标必须符合国家相关规范要求）；

2.9 总承包商需和精装修分承包商办理电气工程绝缘摇测以及总包施工的电线标注清晰明了；

2.10 精装修工作面移交时，总承包单位应将移交清单、移交标准及移交结果在每户内进行张贴，进行可视化管理；

2.11 对于专业分包工程，由建设单位、监理单位组织精装修分承包商、专业分包单位专业人员进行专项验收并移交。

### **3. 精装修工作面移交时总承包单位的职责**

3.1 对精装修分承包商实行总包管理，对其安全、质量、进度等各分项配合等负有监督、协调管理责任。

3.2 给精装修分承包商提供所需施工场地。

3.3 垂直运输，在室内电梯投入使用之前施工电梯要保证能到达全装修楼层，由于室外施工电梯在装修全部完成前需先拆除，故需要提前使用正式客用电梯，要提前对电梯分包明确需提供给装修施工使用正式电梯的要求，在使用前做好验收、成品保护，使用中做好检查维修，使用完成后对电梯需重新进行检修、验收；

3.4 提供合理的施工空间及通道给精装修分承包商使用，精装修分承包商不能阻碍通道及他人的施工场地，并负责修补由其引致的对施工场地及通道所造成的损坏。

3.5 总承包商负责提供必要的安全防护措施。精装修承包商因自己施工或材料进场而进行的拆卸改动，须负责继后的修复工作。

3.6. 提供精装修分承包商施工所需临时电力电源接驳点，精装修分承包商负责接驳点之后的安装工作，总承包商临水、临电拆除前须经建设单位同意后方可拆除。

3.7 对于上下分段进行全装修的工程，应设置水平防护隔离层。

3.8. 提供精装修分承包商临时垃圾堆放地点，毛坯竣备前由总承包商负

责将垃圾进行清运出场，毛坯竣备后由精装修分承包商将垃圾进行清运出场。

3.9 负责工程的整体进度，负责与精装修分承包商协调精装修工程的进度。

3.10 负责工程的整体质量，与精装修分承包商共同控制精装修工程的质量。

3.11 总体协调工程竣工验收，精装修分承包商配合总承包商的验收工作。

3.12 总承包商的照管要求：

3.12.1 总承包商向精装修专业分包提供人货电梯、物料提升机、塔吊等垂直运输装置和机械，包括机驾人员的操作。垂直运输装置拆除前须经建设单位同意后方可拆除。

3.12.2 在施工脚手架尚未拆除前，总承包商无条件提供现有的施工脚手架、安全网等设施。

3.12.3 总包提供通道与场地，负责分配精装修专业承包商的材料堆放、加工、办公、仓储等用途的场地。

3.12.4 提供现场施工临时道路的统一规划和布置，确保施工道路畅通，排水无阻。

3.12.5 负责提供临时施工用水、用电接驳点：

a、施工用水、用电接驳：

总承包商提供临水、临电接驳口，确保精装修专业承包商用水、用电方便，并确保足够的用水、用电施工负荷。

b、负责地下室、通道、楼梯等公共通道的临时照明和维护。

c、必要时总承包商有义务为精装修专业分包单位提供高压水泵，同时派专人管理。

3.12.6 总承包商提供安全设施。在临时道路入口处设置安全警示牌，限速等标志，保证场内畅通、安全，在靠施工场地的主要地段，设置安全警示标志，在“四口五临边”设置安全围挡和警示标志。

3.12.7 负责提供必要的消防设施。总承包商应在作业层设置一组灭火器，统一管理，并指定精装修专业承包商设置安全员；精装修专业承包商须根据现场实际情况，增设必要数量的灭火器（特别是木质材料加工场地）。

3.12.8 负责施工场地清理。总包移交的场地，无垃圾、杂物、材料、设备等碍施工的物件，保证移交场地清理干净。场地移交后，现场的安全文明施工（主要是清理与保洁）由各专业公司负责。进场材料、后续垃圾堆放须服从总包的管理。

#### 4. 户内精装修工作面移交标准

##### 4.1 空间尺寸

开间进深：实测值与设计值对比，厨、卫开间进深偏差值 $[-10, 10]$ mm；

其他房间开间进深偏差值 $[-15, 15]$ mm；

室内净高：室内净高允许偏差为 $[-20, 20]$ mm；

房间方正性： $[0, 10]$ mm。

##### 4.2 客厅、卧室、走道

###### 4.2.1 地面

4.2.1.1 强度满足要求，密实平整、无空鼓开裂、脱皮、起砂等现象；

4.2.1.2 基层应清理干净，表面应平整；

4.2.1.3 地面平整度： $[0, 5]$ mm；地面水平度： $[0, 10]$ mm。

###### 4.2.2 墙面

4.2.2.1 墙面垂直度、平整度、阴阳角方正度允许偏差 $[0, 4]$ mm；

4.2.2.2 洞口尺寸:门洞口高、宽允许偏差 $[-10,10]$ mm, (ALC 标准 0-4mm) 户内门洞厚度允许偏差 $[0,3]$ mm。

4.2.2.3 墙面基层应清理干净, 无明显污渍、流浆、错台等;

4.2.2.4 无空鼓开裂现象;

#### 4.2.3 顶棚

4.2.3.1 结构顶棚无裂缝、无渗漏、无漏筋等现象; 打磨平整, 清理干净, 无明显锈迹, 表面应平整;

4.2.3.2 局部偏差超过细部质量要求的采取打磨修补局部抹灰的方法修平。

4.2.3.3 顶棚水平度允许偏差为 $[0, 10]$  mm

#### 4.3 厨房、卫生间

##### 4.3.1 地面

4.3.1.1 强度满足要求, 密实平整, 无裂缝、脱皮、起砂等现象;

4.3.1.2 完成管道安装及洞口封堵, 并做结构自防水闭水试验(闭水 24 小时, 无明显渗漏);

##### 4.3.2 墙面

4.3.2.1 墙面垂直度、平整度、阴阳角方正度允许偏差 $[0, 4]$ mm;

4.3.2.2 洞口尺寸:门洞口高、宽允许偏差 $[-10,10]$ mm, (ALC 标准 0-4mm) 户内门洞厚度允许偏差 $[0,3]$ mm。

4.3.2.3 墙面基层应清理干净, 无明显污渍、流浆、错台等;

4.3.2.4 无空鼓开裂现象;

##### 4.3.3 顶棚面

4.3.3.1 结构顶棚无裂缝、无渗漏、无漏筋等现象; 打磨平整, 清理干净, 无明显锈迹, 表面应平整;

4.3.3.2 局部偏差超过细部质量要求的采取打磨修补局部抹灰的方法修平。

#### 4.4 阳台、入户花园

##### 4.4.1 地面

4.4.1.1 强度满足要求，密实平整，无裂缝、脱皮、起砂等现象；

4.4.1.2 完成管道安装及洞口封堵，并做结构自防水闭水试验(闭水 24 小时，无明显渗漏)；

##### 4.4.2 墙面

4.4.2.1 做法及标准同外墙，属于户内精装修完成的按照合同约定；

4.4.2.2 滴水线、槽做法正确，符合规范要求。

##### 4.4.2.2 顶棚面

验收移交标准同室内顶棚面。

#### 4.5 露台

##### 4.5.1 地面

4.5.1.1 按图做完找坡、防水、保温、细石砼保护层，细石砼保护层表面拉毛；

4.5.1.2 表面平整、无空鼓裂缝、脱皮、起砂现象。

##### 4.5.2 墙面

4.5.2.1 做法及标准同外墙，属于户内精装修完成的按照合同约定；

4.5.2.2 滴水线、槽做法正确，符合规范要求。

#### 4.6 门洞预留

4.6.1 入户门、户内门洞口高、宽允许偏差 $[-10,10]$ mm,户内门洞厚度允许偏差 $[0,3]$ mm。

#### 4.7 窗

4.7.1 外墙窗内侧墙体厚度极差[0, 4]mm;

4.7.2 门窗洞口收口的抹灰层须压门窗框 3~5mm (窗边铺贴砖或石材的除外), 窗台方正度合格率 100%;

4.7.3 外窗安装完成, 经淋水试验检验无渗漏;

4.7.4 做好了窗户的成品保护;

4.7.5 根据外窗的完成情况, 可以有条件接受进入装修, 但是外窗安装应满足装修进度的封闭要求, 保证窗的安装质量。

#### 4.8 给排水

##### 4.8.1 给水管道

4.8.1.1 给水管道做好水压试验, 且有记录, 满足设计要求;

4.8.1.2 给水管部位必须在墙面有明显标识, 标识出水管走向及范围;

4.8.1.3 给水管离墙位置、高度合理, 安装无错位、无偏差, 满足设计要求;

4.8.1.4 外露的管道必须有成品保护措施。

##### 4.8.2 排水管道

4.8.2.1 排水口全部用堵头封堵, 地漏有成品保护措施;

4.8.2.2 降板排水卫生间应设置排水措施;

4.8.2.3 完成主排水管通水通球试验合格;

4.8.2.4 阻火圈安装完成 (如需)

#### 4.9 空调

4.9.1 空调管线穿墙圆洞位置、坡向、洞直径、套管留置合理, 无偏差、错位, 满足空调安装要求; 外墙预留洞位置注意上下一条线;

4.9.2 空调插座位置预留合理;



4.9.3 室外空调机安装位置预留预埋完成。

4.10 排烟通风

4.10.1 排烟、排风口位置按照设计要求留设；

4.11 强弱电

4.11.1 强电

4.11.1.1 各种强电箱，分户配电箱安装到位，强电从配电箱（管线）到各开关、插座的预埋线管、开关插座底盒、穿线、并线等完成，管内只穿引线不穿线，不安装面板；

4.11.1.2 底盒安装方正，相同设计高度的底盒安装高度一致，线盒面宜离墙完成面-5mm，位置、高度留置合理，满足设计要求；

4.11.1.3 引线预留至底盒外固定长度为 15cm。

4.11.2 弱电

4.11.2.1. 多媒体箱安装到位，预埋线管及底盒安装到位，箱内强电插线板安装到位，穿线、并线工作完成；

4.11.2.2 底盒安装方正，相同设计高度的底盒安装高度一致，线盒面宜离墙完成面-5mm，位置、高度留置合理，满足设计要求；

4.12 消防及智能化

4.12.1 消防、防盗报警、煤气报警、可视对讲、电视、电话等设备接口位置，高度留置合理，有明显标识，且以颜色、图形文字标识出所接终端设备类型；

4.12.2 各种弱电箱安装到位。

4.13 燃气

4.13.1 管道穿楼板套管应高出饰面 50 mm，管道和套管之间用柔性、难燃

材料填满；

4.13.2 管道防雷、防静电接地测试合格，且有记录；

4.13.3 设置有报警装置接口，且位置、高度合理；

## 5. 公区精装修工作面移交标准

5.1 电梯前室、走道、大堂及其他公区精装修区域

5.1.1 地面

5.1.1.1 表面密室平整，无空鼓裂缝、脱皮、起砂、渗漏现象；

5.1.1.2 完成管道安装及洞口封堵，管道细部节点按照设计要求施工完成。

5.1.2 墙面

5.1.2.1 表面平整，无空鼓开裂现象；

5.1.2.2 墙面垂直度、平整度、阴阳角方正度允许偏差 $[0, 4]$ mm；

5.1.2.3 门洞口收口平整。

5.1.3 顶棚面

5.1.3.1 顶棚结构无裂缝、无渗漏；

5.1.3.2 砼表面修平，清理干净；

5.1.3.3 局部偏差超过细部质量要求的采取打磨修补局部抹灰的方法修平。

5.1.4 给排水

5.1.4.1 给水管道

A. 给水管道做好水压试验，且有记录，满足设计要求；

B. 给水管部位必须在墙面有明显标识，标识出水管走向及范围；

C. 给水管离墙位置、高度合理，满足设计要求；

D. 外露的管道必须有成品保护措施。

5.1.4.2 排水管道

A. 排水口全部用堵头封堵，地漏有成品保护措施；

#### 5.1.5 电气

5.1.5.1 强电、弱电点位管线布设完成，管内只穿引线不穿线，不安装面板；

5.1.5.2 线盒位置、高度留置合理，满足设计要求；

#### 5.1.6 消防及智能化

5.1.6.1 消防报警、消防箱体、增压送风阀、智能化点位管线等尺寸、接口位置按要求留置，有明显标识；