

广州安居投资发展有限公司建设项目 样板引路管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为保证广州安居投资发展有限公司建设项目工程质量，根据住建部、省住建厅关于实行“样板引路制度”的要求和指引，制定本办法，适用于广州安居投资发展有限公司所有建设项目。

第二条 样板引路的类型包括：工艺样板、实体工序样板及交付样板等。

第三条 样板引路质量标准按照国家、省、市现行的施工质量验收规范、标准及设计图纸的要求，根据施工总承包合同中的质量要求予以确定，坚持严格、规范、科学、可行的原则。

第四条

第二章 术语/定义

第一条 工艺样板：按照图纸及设计要求制作的实体模型，用于直观展示外观、尺寸、材料、工艺及功能等特性，根据项目条件可采用实体制作或工艺模块方式，节点模型比例尺可根据实际情况进行调整；

第二条 实体工序样板：工程大面施工前，在施工现场的实体部位，安排技术水平有代表性（一般指良好水平）的施工人

员，在熟悉高品质标准要求的基础上，做出有代表性的“单元体”，实体工序样板经验收合格后方可进行大面施工。

第三条 交付样板：按照交付标准提前制作的样板房或展示区，用于明确最终交付效果、规避交付风险，并作为客户体验和验收的依据。其核心要求是“四个一致”，即设计、材料、工艺和效果与实际交付产品一致；

第三章 职责

第四条 广州安居投资发展有限公司工作职责

（一）工程管理部各项目负责人负责审批施工单位上报的样板引路实施计划、样板引路实施方案，参与二级样板的验收。

（二）工程管理部对样板引路执行情况进行检查，确保样板引路制度的贯彻执行，参与一级样板的验收。

（三）工程管理部、设计管理部、营销与客户关系部参与一级样板验收，联合验收合格后方可进行下一步工序。

第五条 设计单位工作职责

（一）根据设计图纸提出样板引路质量标准的设计要求。

（二）参加对重点样板、交付样板验收，并提出验收意见。

第六条 监理单位工作职责

（一）根据国家、省、市现行的施工质量验收规范、标准、设计图纸的要求，编制样板引路监理计划及监理实施细则。

（二）审核施工单位上报的样板引路实施计划、样板引路实施方案，对样板引路实施过程进行质量管理，对不能达到质

量要求的样板及时下发通知单整改。

（三）根据工程质量标准组织对各引路样板进行检查、评定、验收。

第七条 施工单位职责

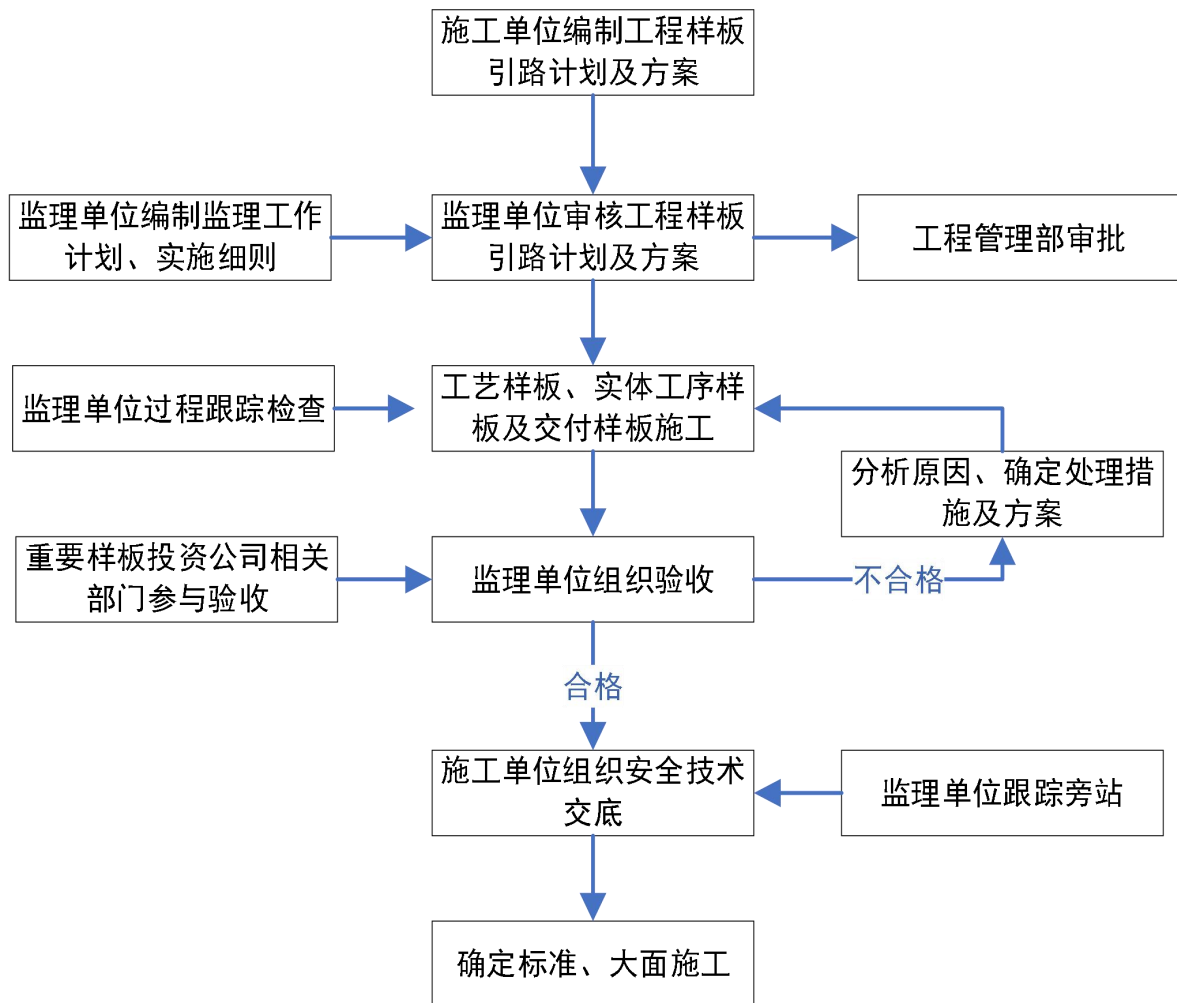
（一）根据国家、省、市现行的施工质量验收规范、标准及设计图纸的要求，编制样板引路实施计划及实施方案（包括集中展示样板、实体工艺展示样板及交付样板等），并上报监理单位、广州安居投资发展有限公司审批后实施。

（二）样板引路质量控制严格执行“三检”制度，施工单位经自检达到验收标准后，填写《样板验收表》上报监理单位，由监理单位组织样板工程验收。

（三）样板验收合格后，在工程全面铺开施工之前，施工单位技术及质量负责人组织班组人员按照样板标准进行质量技术交底。

（四）施工单位应采取有效措施对样板进行成品保护。

第四章 验收流程



第五章 附 则

第九条 本办法如与国家、省、市法律法规相抵触，以国家、省、市法律法规为准；未尽事宜，按照国家、省、市及行业相关规范、标准、办法、细则、要求及合同文件执行。

第十条 本办法由广州安居投资发展有限公司负责制订、修订和解释自颁布之日起执行。

- 附件：1. 工艺样板管理清单
2. 实体工序样板管理清单
3. 交付样板管理清单
4. 样板验收表

工艺样板管理清单

序号	样板分项	样板等级	展示要点	时间要求
1	模板	二级	限位、拼接、支撑体系（木模、铝模）。	结构施工前 7 天
2	钢筋	二级	锚固（搭接）长度、箍筋、接头、绑扎、保护层。	结构施工前 7 天
3	混凝土	二级	垂直度、平整度、观感质量、后浇带防渗漏做法。	结构施工前 7 天
4	装配式结构	二级	预制飘窗、预制楼梯、叠合板等	装配式结构施工前 7 天
4	楼板、墙体箱、盒、线管及管道洞口等预埋、预留	二级	限位等过程工艺及完成效果；预埋以及楼板和墙体中管道洞口的预留。	结构施工前 7 天
5	砌体	二级	内、外墙粉刷应根据设计要求，分层展示构造柱钢筋连接、喇叭口支模；拉结筋设置；墙体底部、顶部砌筑；配电箱、开关的安装、预埋、开槽、穿墙管道开洞。	砌体工程施工前 7 天
6	保温	二级	应根据设计要求，展示内、外墙保温和屋面保温的每道工序做法，要求从基层到最终完成面进行分层展示。	内、外保温工程施工前 7 天
7	防水	二级	应根据设计要求，分层展示防水材料，明确细部构造：如附加层、堵洞、落水口的措施。	防水工程施工前 7 天

实体工序样板管理清单

序号	分类/分级	分项工程	子分项	样板等级	样板完成标准	样板起止时间
1	主体阶段	主体工程	地下防水施工样板	二级	1、样板部位选择要求：底板防水样板面积不少于 200 m² 且包含集水坑、后浇带等节点处防水做法，外墙防水样板面积不少于 100 m² 且包含阳角处、出墙套管、后浇带处等节点处防水做法；2、样板的实施内容要求：R 角处理等防水基层处理、防水搭接铺贴、套管部位防水节点处理、止水螺杆切割及封堵做法、图纸及合同要求的施工项；	1、建议实施时间： a、底板防水：最快楼栋垫层完成后 7 天开始； b、外墙防水：最快楼栋地下室外墙结构完成后 15 天开始； 2、最晚完成时间： 外墙防水、底板防水大面积铺贴前完成样板验收；
2			模板施工样板	二级	1、样板部位选择要求：任意楼栋首层一户内的钢筋绑扎及模板支撑体系（或样板展示区体现），楼层选择可避让抢预售楼层； 2、样板的实施内容要求：墙体钢筋绑扎完毕、顶板钢筋绑扎完毕、顶板模板支设完毕、墙面模板支设完毕（局部墙体模板单侧支模，保证墙体钢筋外露）；	1、建议实施时间：最快楼栋地下室结构封顶后开始； 2、最晚完成时间：首层竖向钢筋大面积绑扎前完成样板验收；
3			钢筋施工样板	二级		
4			砌筑施工样板	二级	1、样板部位选择要求：不同砌筑材料、不同墙体厚度均需砌筑一个整体墙面；2、样板的实施内容要求：窗台压顶做法、构造柱及过梁的钢筋及支模做法、灰缝处理做法、顶部塞缝处理做法、组砌方式、墙体管线开槽做法、机电点位做法、图纸及合同要求的施工项；	1、建议实施时间：主体结构拆模达到 1/2 楼层开始 2、最晚完成时间：砌筑大面积施工前完成样板验收；

5			装配式结构样板	二级	1、样板部位选择要求：a、若装配式构件为叠合板及楼梯，样板建议在任意楼栋实体进行样板制作；b、若装配式构件为竖向构件、叠合板及楼梯，样板建议在样板展示区内预先制作；2、样板的实施内容：PC 构件的现场存放、装配式构件安装节点做法、灌浆做法等施工图纸及合同要求的施工项；	1、建议实施时间：样板建议在楼栋首个流水段或样板展示区内制作，； 2、最晚完成时间：首层装配式构件大面积安装前完成样板验收；
6			土建、机电移交精装修施工样板（重点检查机电点位是否与精装修交圈）	二级	1、样板部位选择要求：样板段覆盖所有户型的户内；2、土建总包界面内机电点位和排水点位施工完成；3、样板的重点实施内容：门洞尺寸、玄关卧室墙体尺寸、机电点位（包含强弱电箱）、排水管位置、砌筑封包尺寸、窗口厨卫预留抹灰尺寸等	1、建议实施时间：样板建议在楼栋首个流水段或样板展示区内制作，； 2、最晚完成时间：首层结构大面积安装前完成样板验收；
7	地下室	地面	地坪施工样板	二级	1、样板部位选择要求：样板面积建议在 100 m²左右；2、样板需集中体现出：地面基层处理、地面防空鼓开裂做法、分隔缝设置做法、地面面层做法呈现效果等图纸及合同要求的施工项；	1、建议实施时间：车库拆模清理完毕且与机电做好交接工作后开始； 2、最晚完成时间：车库地面大面积施工前必须完成样板验收；
8	初装修阶段	室内工程	抹灰施工样板	二级	1、样板部位选择：样板面积取一个户型房间所有抹灰墙面；2、样板需集中体现基层处理、抹灰呈现效果、抹灰养护。	1、建议实施时间：首层砌筑完成半个月后 2、最晚完成时间：抹灰大面积施工前完成样板验收
9			粉刷石膏施工样板	二级	1、样板部位选择：样板面积取一个户型房间所有石膏墙面；2、样板需集中体现基层处理、不同基层交界面处理、石膏墙面呈现效果。	1、建议实施时间：首层砌筑完成半个月后 2、最晚完成时间：石膏大面积施工前完成样板验收
10			楼地面施工样板	二级	1、样板部位选择要求：每家劳务单位需完成一户内地面施工；2、样板的实施内容要求：基层处理、地面防开裂空鼓做法、分隔缝设置做法、图纸及合同要求的施工项；	1、建议实施时间：户内地面具备施工条件开始； 2、最晚完成时间：户内地面大面积施工前完成

						样板验收；
11			大白施工样板	二级	1、样板部位选择：样板面积取一个户型所有房间大白；2、样板需集中体现大白呈现效果。	1、建议实施时间：首层大白基层施工完成半个月后 2、最晚完成时间：大白大面积施工前完成样板验收
12			防水施工样板（含卫生间、露台、空调板）	二级	1、样板部位选择要求：每家防水单位至少制作一套卫生间、露台、空调板防水施工； 2、样板的实施内容要求：防水基层处理、防水涂刷厚度及高度、卫生间门口处防水做法、图纸及合同要求的施工项；	1、建议实施时间：最快楼栋户内卫生间找平施工完毕后开始； 2、最晚完成时间：卫生间内防水大面积涂刷前完成样板验收；
13		屋面 外立面	外墙保温施工样板	一级	1、样板部位选择要求：一个楼栋的端头单元的任意一层，需制作门头立面与山墙立面； 2、样板的实施内容要求：基层处理做法、保温板粘接节点做法及固定锚栓布置方式、罩面及网格布设置方式；	1、建议实施时间：最快楼栋屋面及外墙施工完成且主体结构验收完成后开始； 2、最晚完成时间：大面积外墙保温施工之前必须完成样板验收；
14			外墙涂料施工样板	二级	1、样板部位选择：首层山墙与一个单元两层南立面；2、样板的实施内容：集中体现山墙的涂料效果、南立面窗口、阳台涂料效果	1、建议实施时间：首栋楼外墙抹灰基层完成 2、最晚完成时间：大面积涂料施工之前
15			幕墙施工样板	二级	1、样板部位选择要求：一个楼栋的单头单元的1-3层，需呈现门头立面与山墙立面， 2、样板的实施内容要求：埋件安装情况、主龙骨与连接件、面板与龙骨连接、防火防雷构造、面层安装质量、打胶质量、与其他面层交接处理、图纸和合同要求的其他内容；	1、建议实施时间：最快楼栋实体与图纸具备条件且定标后开始； 2、最晚完成时间：首栋楼幕墙施工之前必须完成样板验收；

16			屋面施工样板	二 级	1、样板部位选择要求：任意楼栋的一个屋面（或样板展示区体现）且需包含雨水口、设备基础、出屋面管道等防水节点部位；2、样板的实施内容要求：R角处理等防水基层处理、防水搭接铺贴、各防水细部节点处理做法、图纸及合同要求的施工项；	1、建议实施时间：最快楼栋主体结构封顶（含屋顶机房）完成且屋面清理完成后开始； 2、最晚完成时间：屋面首道工序大面积施工前完成样板验收；
17	公共 区域		电梯前室及大堂装饰施工样板	二 级	1、样板任意一栋楼大堂；2、样板的实施内容：龙骨立柱、焊接节点、饰面板与龙骨连接方式、饰面板效果。	1、建议时间：主体砌筑抹灰完成之后 2、最晚完成时间：大堂装饰大面积施工之前
18		门窗 工程	外门窗施工样板	二 级	1、样板部位选择要求：普通窗、转角窗、门联窗、推拉门根据不同材质均需制作样板，样板部位需相对集中且同期完成；2、样板的实施内容要求：外窗塞缝处理做法、外窗固定做法、五金件安装做法、外窗开启方式、外窗打胶做法、玻璃钢化检查、窗框及玻璃成品保护措施、图纸及合同要求的施工项；	1、建议实施时间：最快楼栋窗洞口及图纸具备条件且门窗定标后开始； 2、最晚完成时间：外窗主框大面积安装前完成样板验收；
19			单元门施工样板	二 级	1、样板部位选择要求：任意一个单元单元门；2、样板实施内容：单元门样式，玻璃样式、闭门器与地弹簧	1、建议实施时间：大堂精装完成之后 2、单元门大面积施工之前
20			入户门施工样板	二 级	1、样板部位选择要求：任意一个单元两户入户门；2、样板实施内容：门框安装与固定、门扇的样式、门镜的高度、门框内填充物	1、建议实施时间：室内地坪施工完成之后 2、最晚完成时间：入户门大面积施工之前
21			铁艺安装 栏杆、百叶安装施 工样板	二 级	1、样板部位选择要求：一户阳台栏杆；2、样板实施内容：埋板、栏杆样式、固定胀栓数量。	1、建议实施时间：主体封顶之后 2、最晚完成时间：阳台栏杆大面积施工之前

22	精装修阶段	石材与瓷砖工程	窗台板、过门石安装施工样板	二级	1、样板部位选择：各标段施工样板间内； 2、样板的实施内容要求：卫生间门槛石展示（在防水施工前铺贴，采用专用石材粘接剂粘贴，两侧防水砂浆封堵与砖面平齐，内侧防水层补强）；窗台板展示（两侧嵌入墙体，底面与墙面交接不留空隙，阳角倒角不得有锐角）；卧室门槛石展示；成品保护样板；	1、建议实施时间：精装进场后 30 天 2、最晚完成时间：精装进场后 45 天，批量施工前完成评审
23			墙地面砖（石材）粘贴施工样板	二级	1、样板部位选择：各标段施工样板间内； 2、样板的实施内容要求： 卫生间地砖铺贴采用湿铺（坡度）；分层展示防水层和止水钢板或止水坎处（建议采用止水不锈钢板或铝板，高度高于干区地面 10mm，两侧深入墙内）；卫生间墙砖铺贴展示海棠角对缝（墙地砖追缝，墙砖压人造石或大理石止水坎，）；客厅地砖铺贴展示（留缝大小、各空间追缝关系符合深化设计要求）；厨房墙砖弹线墙面弹线与完成面弹线；厨卫管道包封展示（砌筑、挂钢丝网、抹灰等）；瓷砖开孔；地漏安装。成品保护样板；	1、建议实施时间：精装进场后 30 天 2、最晚完成时间：精装进场后 45 天，批量施工前完成评审
24			大堂、户内石材干挂	二级	1、样板部位选择：各标段 1 个大堂、施工样板间内； 2、样板的实施内容要求： 材料规格符合设计要求；钢骨架固定（胀栓外露不超过 1/3，砌体上固定采用穿墙螺杆或采用槽钢竖向骨架）；钢骨架焊接满焊、除焊渣、刷两道防锈漆；	1、建议实施时间：户内干挂精装进场后 30 天； 大堂批量施工前 20 天完成审批； 2、最晚完成时间：精装进场后 45 天，批量施工前完成评审
25			岩板背景墙基层	二级	1、样板部位选择：各标段施工样板间内； 2、样板的实施内容要求：基层龙骨展示（木楔子浸泡防腐涂料；50 副龙骨卡件胀栓安装牢固，龙骨间距 \geq 400mm）；基层板（间隙 4-6mm，钉距 \geq 300mm，板边破损的需要补钉，防锈自攻螺丝）；卧室门槛石展示；成品保护样板；	1、建议实施时间：精装进场后 30 天 2、最晚完成时间：精装进场后 45 天，批量施工前完成评审
26		防水工程	卫生间防水工程	二级	1、样板部位选择：各标段施工样板间内； 2、样板的实施内容要求： 防水层（高度、厚度、基层平整），阴角 R 角，管根部加强和 R 角，止水钢板（同上）	1、建议实施时间：精装进场后 30 天 2、最晚完成时间：精装进场后 45 天，批量施工前完成评审

27		吊顶工程	石膏板吊顶施工样板	二级	1、样板部位选择：各户型施工样板间内； 2、样板的实施内容要求：主龙骨与石膏板场边方向一致；吊杆展示包括吊杆安装（900-1200mm，胀栓有效固定，垂直）；相邻吊杆挂件对向安装；固定爪牢固展示；边龙骨固定（采用胀栓或美固钉）；转角斜拉应内切于转角（高层和超高层采用 50 副骨，洋房可采用 L 型阻燃板）；射灯定位喷涂；主龙骨距墙不超过间距 300mm，主龙骨端部距墙不超过 200mm；次龙骨间距不超过 400mm（ 面积较大 需增加 600mm 间距横撑副龙骨）。石膏板自攻钉间距离原边 10-15mm，距离切割边 15-20mm，固定螺钉间距为 200mm；板缝留置展示 V 型缝或对接缝，板与板之间 4-6mm 缝隙、板距离墙体 6mm 缝隙分别展示，不建议做 V 型缝，落实困难；板缝嵌缝展示，嵌缝石膏饱满，无空缝，挂网或纸带（墙面刮腻子前墙顶阴角挂网）；转角 L 型板 300mm 展示；双层石膏板错缝安装，错缝不小于 300mm，双层石膏板间满刷白乳胶。	1、建议实施时间：精装进场后 30 天 2、最晚完成时间：精装进场后 45 天，批量施工前完成评审
28		涂饰工程	乳胶漆施工样板	二级	1、样板部位选择：施工样板间内包含吊顶部位、原顶部位、墙面以及卫生间顶面（如有），注意阴阳角部位需打样； 2、样板的实施内容要求：涂层与其他装修材料衔接界面清晰，大面无波浪、无开裂、无流坠、刷纹	1、建议实施时间：精装进场后 30 天 2、最晚完成时间：精装进场后 45 天，批量施工前完成评审
29			裱糊、硬包施工样板	二级	1、样板部位选择：施工样板间内包含所有材质的软包、裱糊，注意阴阳角部位需打样； 2、样板的实施内容要求：材料固定牢固，效果合格，1 米不见明显缝隙，无开缝，花纹吻合，无褶皱，无明显色差，无边角外露，无破损、划伤、松动起鼓；成品保护样板（护角）	1、建议实施时间：精装进场后 30 天 2、最晚完成时间：精装进场后 45 天，批量施工前完成评审
30	机电工程	给排水及采暖	排水管道安装施工样板(已包含在管井打样中)	二级	1、样板部位选择要求：样板部位需选取机电管线最为密集、管线底标高较低的部位； 2、车库综合管线样板区与车库地面样板需同时完成，同时报验；3、给水管道、通风管道、消防管道、桥架等做法节点；4、车库机电管线的标高控制；5、管线交叉点节点做法； 土建排水管高于柜子底板 0-50mm；精装开关面板压墙面饰面乳胶漆或者壁纸等；厨卫管道包砌（烧结砖或灰渣砖按照砌筑标准砌筑，植拉结筋、10*10 钢丝网满挂两侧延申到墙面 100mm 固定牢固，抹灰，瓷砖专用粘接剂贴砖）	1、建议实施时间：机电相关单位招标完成且车库拆模清理完毕后开始； 2、最晚完成时间：车库大面积开始管线安装前必须完成样板验收；
31			地热施工样板	二级		
32			管井安装施工样板	二级		
33		消防工程	风机房施工样板	二级		
34			消防卷帘施工样板	二级		

35		通风空调	风机房施工样板	二级		
36		强电工程	导管、线盒预留预埋施工样板	二级		
37			开关插座面板安装施工样板	二级		
38			管井安装施工样板	二级		
39		机电综合施工样板	机电综合	二级		
40		电梯工程	机房施工样板	二一级	1、样板部位选择：门机需选择在楼层较高部位，最好选取顶层的部位；2、电梯的各部位样板选择同一井道的不同部位设置，可分开报验；3、井道内的设备垂直定位点；4、机房内设备排布	电梯设备进场后 30 天之内（电梯电源箱不在此范围内）

交付样板管理清单

序号	分类 / 分级	分项工程	样板等级	样板完成标准	样板起止时间
1	交付样板	大堂精装修样板	一级	1、样板部位选取要求：任意楼栋的首层公共大堂，若有地下大堂精装修，选择在同一楼栋单元进行展现； 2、公共大堂墙顶地面面层施工完毕（含信报箱、管井门、暗门安装及收口完毕）； 3、大堂的单元门安装及收口施工完毕；门禁开关完成（位置较近，便于使用）； 4、机电管井内墙顶地面面层施工、机电管线及保温施工完毕；6、与景观地面收口节点关系符合设计要求（高低差、倒边等），施工完毕；7、可视对讲安装完成（高度和位置符合使用功能及设计要求）5、大堂内依据施工图纸、深化图纸及合同要求的所有施工内容。	1、建议实施时间：楼栋实体、图纸及相关招标具备条件后开始； 2、最晚完成时间：首层大堂大面积贴砖施工开始之前必须完成样板验收；
2		户内精装交付样板	一级	1、样板部位选取要求：户型占比 30%的主力户型需选择制作一套样板，且交付样板套数不少于两套；2、户内墙、顶、地面面层施工完毕；3、户内门及木作安装施工完毕；4、橱柜及固定柜、五金件等安装完毕；5、卫生间内洁具、淋浴房、五金件等安装、收口施工完毕；6、户内灯具、强弱电箱及开关面板等安装完毕；7、户内外窗、五金件安装及收口施工完毕；8、户内栏杆安装施工完毕；9、依据施工图纸、深化图纸及合同要求的所有施工内容；无使用功能缺陷，并符合置地交付质量标准。	1、建议实施时间：最快楼栋主体结构分段验收完成且相关招标工作完成定标后开始； 2、最晚完成时间：户内大面积贴砖施工开始之前必须完成样板验收；
3		外立面呈现样板	一级	1、在适当位置设置集中展示样板区； 2、外立面样板的实施内容要求：外保温、幕墙、涂料、外窗（需包含主要外窗形式）、百叶、雨落水管等施工到位，不同立面材料、构件交接需施工到位、含典型外页墙装饰线脚；	1、最晚完成时间：首层装配式构件大面积安装前完成样板验收；

4		公区精装修样板	一级	1、样板部位选取要求：二层公区精装修样板与大堂精装样板需在同一栋楼单元，若二层为底商或非标层，选取楼栋内其他标准层进行实施；2、公区墙顶地面面层施工完毕（含管井门、暗门安装及收口完毕）；3、机电管井内墙顶地面面层施工、机电管线及保温施工完毕；5、楼梯间内墙顶地面面层施工及栏杆、外窗安装施工完毕；6、公共区域内依据施工图纸、深化图纸及合同要求的所有施工内容。	1、建议实施时间：最快住宅楼栋主体结构分段验收完成且相关招标完成后开始； 2、最晚完成时间：公区大面积贴砖施工开始之前必须完成样板验收；
5		室外首段样板	一级	选定合适区域，包含景观需批量施工软硬景内容	景观单位进场后 30 天
6		户内工序展示样板	一级	1、样板部位选取要求：户内工序展示样板与户内精装交付样板需在同一栋单元，尽量布置在同一楼层； 2、	1、建议实施时间：最快住宅楼栋主体结构标准层施工后

施工样板验收确认单

记录编号：

工程名称						
施工单位		合同名称				
分项工程		样板名称				
样板选取部位		样板施工时间		年 月 日		
施 工 样 板	样板工艺：					
	验收标准：					
	实例照片：					
	注：工艺及验收标准要明确，并且具有针对性。不允许直接套用施工方案或直接索引相关规范、图集等。实例照片要现场实际打样照片，需直观体现过程及完成情况。					
验收意见		由_____公司_____班组组织实施的_____施工样板，经验收符合设计和验收标准要求，准许该班组以该样板为标准展开施工。				
会 签 栏	施工单位 项目经理		日期：		监理单位 工程师	日期：
	全过程咨询管理单位				日期：	
	建 设 单 位	工程管理部		项目负责人	日期：	
		设计管理部（观感类）		项目负责人	日期：	
	其他				日期：	

注：涉及观感质量的施工样板须设计管理部会签。