

JNCR-2023-0150002

济南市住房和城乡建设局文件

济建质安字〔2023〕11号

济南市住房和城乡建设局 关于印发《济南市新建住宅工程 初装修验收规程》的通知

各区县住房城乡建设局，济南新旧动能转换起步区管委会建设管理部、济南高新区管委会建设管理部、市南部山区管委会规划发展局，各有关单位：

现将《济南市新建住宅工程初装修验收规程》印发给你们，请遵照执行。

济南市住房和城乡建设局

2023年2月17日

(此件公开发布)

济南市新建住宅工程初装修验收规程

第一章 总 则

第一条 为进一步提升住宅工程质量品质，规范新建住宅工程初装修验收行为，保障购房人的合法权益，便于购房人进行再装修，有效避免因初装修相关预留做法不当造成再装修时产生质量问题及争议，依据《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB 50300）、《建筑装饰装修工程施工质量验收规范》（GB50210）、《住宅室内装饰装修工程质量验收规范》（JGJ/T304）等有关技术标准，结合本市实际，制定本规程。

第二条 本规程适用于济南市行政区域内新建并可实行初装修验收的住宅工程。

公租房、廉租房、经济适用房、拆迁安置房等保障性安居工程、民生工程应当实行全装修，不适用本规程。

第三条 提倡新建住宅工程实行全装修验收。

第二章 基本规定

第四条 本规程所称初装修验收，是指新建住宅工程分户门以内（以下简称“户内”）的部分项目，在按照施工图设计文件

要求只完成初步装修后，即可组织竣工验收。

除本规程第三章所涉及的户内项目可进行初装修验收外，单位工程的其他所有分部分项工程均应按照相关规范要求设计、施工到位，不得进行初装修验收。

第五条 实行初装修验收的住宅工程，竣工验收程序应当按照《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》（建质〔2013〕171号）的规定执行。

初装修项目的相关做法要求应当按照本规程第三章的规定执行。

初装修项目的质量验收标准应当按照本规程第四章的规定执行。

第六条 实行初装修验收的住宅工程，初装修项目的具体做法和技术质量要求应在施工图设计文件中予以确定；施工过程中如有变更，事先应按规定程序办理设计变更手续，涉及重要使用功能的变更，尚需报请原施工图审查机构审查批准后方可实施。

对商品住宅工程，尚应在房屋买卖合同中载明初装修部分的交付标准。

第三章 可进行初装修验收的项目及做法要求

第七条 户内楼地面、墙面及顶棚

(一) 起居室、卧室、餐厅等房间初装修做法应符合下列要求:

1. 墙面及顶棚可不刷涂料, 但应做至基底, 刮腻子; 墙面腻子不应到底, 应在墙底 10-15cm 高度范围内预留踢脚线位置, 表面刮 2-3 遍聚合物砂浆;

对楼梯间、地下室(含走廊及储藏室)等公共部位的踢脚线, 应做水泥砂浆压光或块料踢脚线。

2. 楼地面可只完成地面基层(找平层), 留出面层余量, 并标明内部暗敷管线的位置及走向;

对地暖地面的基层(找平层), 应采取防裂措施; 一般情况下, 地暖盘管上部细石混凝土保护层不应小于 30mm 且保护层内应设置钢筋网片, 并应在房间四周、房间中部纵横方向、门洞口等部位设置界格缝;

起居室与阳台地面交接处错台部位阳角应采取护角措施。

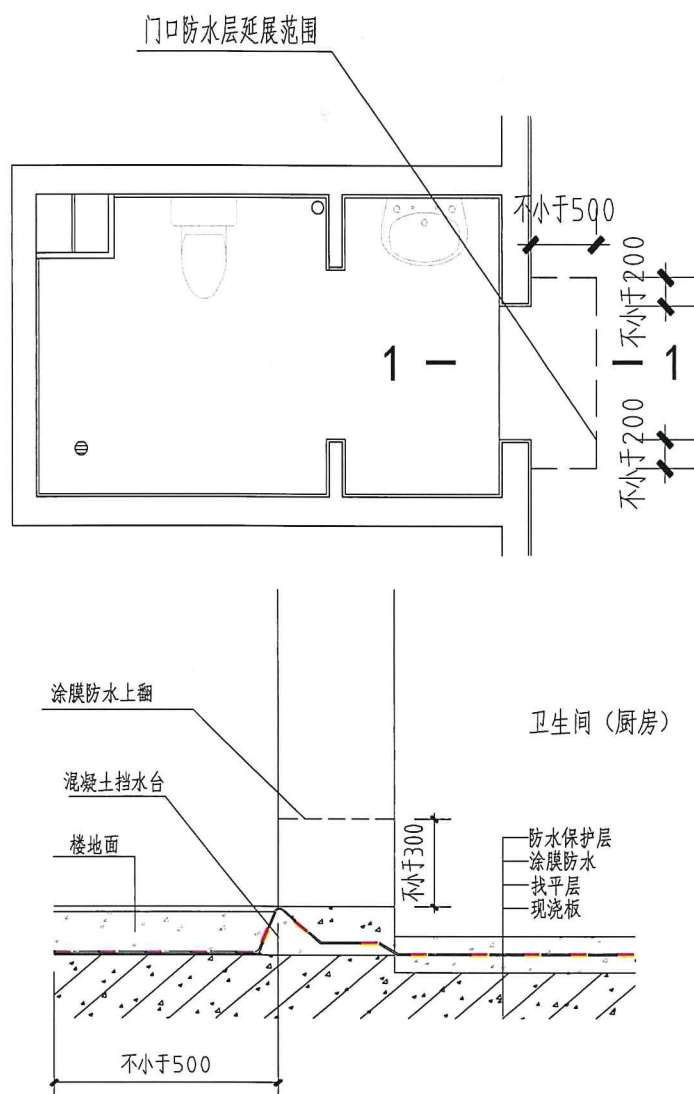
(二) 厨房、卫生间、阳台等有防水要求的房间初装修做法应符合下列要求:

1. 顶棚可不刷涂料, 但应做至基底, 刮腻子;

2. 地面及墙面可不镶贴饰面砖, 但防水层及地面、墙面的基层(找平层、防水保护层)必须完成, 留出面层余量, 并标明内部防水层、暗敷管线的位置及走向; 地面防水层上返高度、门洞口部位内外地面高差等应符合设计要求;

门洞口部位地面防水层应采用延伸至门洞口外边缘外侧、门洞口宽度范围内外高内低呈台阶状的做法（具体如下图所示），且防水层应沿门洞口两侧上返，高度不小于 300mm；

竣工验收时，应标明地面防水层上返范围及门洞口处防水层外延范围。



厨卫间门口细部做法示意图

对地面、墙面的基层（找平层、防水保护层），应采取防裂

措施；一般情况下，地面宜采用细石混凝土且厚度不小于 30mm，并在四周设置界格缝的做法；墙面（含外窗洞口内侧四周）宜采用刮 3-5mm 厚聚合物砂浆的做法。

（三）楼地面及墙面设计有保温层、隔音层的，必须按设计要求及规范规定施工到位。

第八条 户内设备安装

（一）灯具可只安装简易照明灯具。

（二）卫生间的各种卫生洁具、淋浴间及厨房的橱柜、厨房设备可不安装，但应进行以下安装及预留：

1. 卫生间地面的地漏、清扫口必须安装到位，地漏应采用水封高度不低于 5cm 的防干涸地漏。

2. 必须预留出所有设备给水点、排水管口的位置，并做好封堵和标识。

3. 在户内厨房、卫生间等处，应至少留置一处取水点，供再装修时使用。

（三）户内电气、采暖、给排水等设施设备安装时，与初装修地面、墙面间的预留做法应符合下列要求：

1. 户内配电箱、开关、插座、LEB 箱、地暖分水器、设备给水点等各类安装敷设于墙面上的设施，距初装修地面的高度应符合设计要求，并较相应规范所规定的高度适度提高；一般情况下，起居室、餐厅范围内宜提高 35-40mm，卧室范围内宜提高 15-20mm，

厨房、卫生间范围内宜提高 25-30mm。

2. 厨房、卫生间内的开关、插座、LEB 箱、地暖分水器、设备给水点等各类安装敷设于墙面上的设施，均应凸出初装修墙面，凸出尺寸应符合设计要求，一般情况下宜为 10-15mm。

3. 卫生间地面上的地漏、清扫口，均应高出初装修地面，高出尺寸应符合设计要求，一般情况下地漏宜为 10-15mm，清扫口宜为 20-25mm。

4. 卫生间、厨房内的排水立管、散热器、卫生器具排水管口等距初装修墙面尺寸应符合设计要求，一般情况下宜较相应规范所规定的尺寸多出 10-15mm。

5. 卫生间内的排水立管及除大便器外的设备排水管口管根应做止水台，一般情况下高度宜为 40-45mm。

6. 起居室空调预留管道穿墙孔位置应符合设计要求，一般情况下，其中心距初装修地面高度不宜高于 15cm，距相邻侧墙距离宜为 15-20cm。

第九条 其他

(一) 户内内门可不安装，但阳台等部位有保温节能要求的内门除外。

(二) 户内轻质隔断及储柜、窗帘盒、散热器罩等细部装修可不安装。

(三) 对户内起居室、卧室的外窗内侧窗台及厨房、卫生间

的外窗内侧全部四个小面，应采用找平后表面刮 2-3 遍聚合物砂浆的做法。

对楼梯间等公共部位的外窗内侧窗台，应采用水泥砂浆抹平压光或块料镶贴做法。

对户内外窗内侧窗框四周缝隙宽度，一般情况下，厨房、卫生间外窗四周及起居室、卧室外窗底部宜为 20-25mm，其它宜为 8-12mm；外窗内侧窗框四周的密封胶可不施打，但窗框四周缝隙内的发泡胶必须填充饱满，发泡胶外露表面应平整。

（四）外窗、阳台、复式（跃层）住宅户内楼梯等需设置防护栏杆的部位，防护栏杆必须按设计要求及规范规定安装到位。

对实行初装修验收的住宅工程，防护栏杆净高度应较相应规范所规定的高度适度提高；一般情况下，对净高度自地面起算的，起居室、餐厅范围内宜提高 50-55mm，卧室范围内及户内楼梯宜提高 25-30mm，厨房、卫生间范围内宜提高 30-35mm，对净高度自窗台面起算的，宜提高 25-30mm。

第四章 初装修项目质量验收标准

第十条 墙面基层工程质量应符合下列规定：

- （一）墙面基层抹灰砂浆强度必须符合设计要求。
- （二）不同材料交接处不应有裂缝。

(三) 基层与墙体之间应粘结牢固，无脱层。

(四) 每处空鼓面积不应大于 0.04 m^2 ，且每自然间不应多于 2 处。

(五) 墙面基层表面应平整，阴阳角应顺直；立面垂直度、表面平整度、阴阳角方正等允许偏差均不应大于 4mm 。

(六) 护角、空洞、槽、盒周围的抹灰表面应整齐、光滑；管道后面的抹灰应表面平整。

第十一条 墙面、顶棚腻子工程质量应符合下列规定：

(一) 腻子质量应符合《建筑室内用腻子》(JG/T298) 的规定。

(二) 腻子表面应平整、坚实、牢固，无粉化、起皮和裂缝，同时应达到接槎平顺、颜色基本均匀一致的要求。

第十二条 地面基层工程质量应符合下列规定：

(一) 混凝土、水泥砂浆基层的强度应符合设计要求，且混凝土的强度等级不应低于 C20。

(二) 地面基层与结构层之间、分层施工的基层各层之间，应结合牢固，每处空鼓面积不应大于 0.04 m^2 ，且每自然间不应多于 2 处。

(三) 对卫生间、厨房、阳台等有防水要求的房间，地面基层表面的坡度应符合设计要求，不得有倒泛水和积水现象，且应按有关规定做蓄水试验，确保不渗不漏。

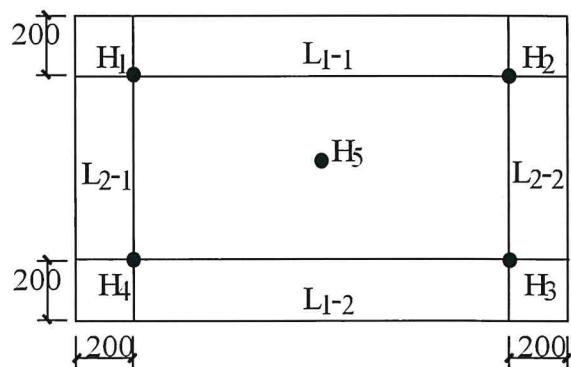
(四) 地面基层表面应进行提浆拉毛处理，并不应有裂纹、脱皮、麻面、起砂等缺陷。

(五) 地面基层表面平整度的允许偏差不宜大于 4mm。

第十三条 室内空间尺寸偏差检验应符合下列规定：

(一) 室内空间尺寸偏差检验项目包括自然间的基层净高、自然间墙面之间的净距（开间、进深）及对角线基层净距。

(二) 室内空间尺寸偏差检验前，应在墙面上弹出标高控制线（1 米线），在地面上弹出轴线控制线（20 线），并参照下图所示对测点进行标识。



净高及开间、进深测点标识示意图

(三) 测量基层净高时，对起居室、卧室测 5 个点，即 4 角点加中心点，对厨房、卫生间、阳台测 2 个点，即长边分中线的两端；平面布置不规则的房间增加 1 个测点；

基层净高的允许偏差为 $\pm 15\text{mm}$ ，极差不应大于 20mm 。

(四) 测量开间、进深及对角线基层净距时，长宽方向各测 2 个点（地面轴线控制线上返后与标高控制线的交点），对角线测量相对角点（地面轴线控制线交点）之间的水平距离；

开间、进深净距的允许偏差为 $\pm 15\text{mm}$ ，极差不应大于 20mm ；
对角线基层净距允许偏差为 $\pm 20\text{mm}$ 。

全装修住宅的室内空间尺寸偏差检验，应参照上述规定执行。

第五章 附 则

第十四条 本规程未尽事宜，按国家现行有关法规、规章及技术标准执行。

第十五条 本规程由济南市住房和城乡建设局负责解释。

第十六条 本规程自 2023 年 2 月 17 日起施行，有效期至 2027 年 2 月 16 日。原《济南市新建住宅工程初装修验收规程》（济建质安字〔2018〕5 号）同时废止。

济南市住房和城乡建设局办公室

2023年2月17日印发
