



中华人民共和国城镇建设行业标准

CJ 27—1999

房屋接管验收标准

Acceptance standard of buildings taken over

深圳市标准化与编码技术研究院
馆藏资料

1999-06-04 发布

1999-06-04 实施

中华人民共和国建设部 发布

目 次

说明	I
1 主题内容与适用范围	1
2 引用标准	1
3 术语和定义	1
4 新建房屋的接管验收	2
5 原有房屋的接管验收	4
6 交接双方的责任	5

说 明

根据国家质量技术监督局《关于废止专业标准和清理整顿后应转化的国家标准的通知》〔质技监督局标函(1998)216号〕要求,建设部对1992年国家技术监督局批复建设部归口的国家标准转化为行业标准项目及1992年以前建设部批准发布的产品标准项目进行了清理、整顿和审核。建设部以建标(1999)154号文《关于公布建设部产品标准清理整顿结果的通知》对ZB P30 001—90《房屋接管验收标准》标准予以确认、发布,新编号为CJ 27—1999。

为便于标准的实施,现仅对原标准的封面、首页、书眉线上方表述进行相应修改,并增加本说明后重新印刷,原标准版本同时废止。

中华人民共和国城镇建设行业标准

房屋接管验收标准

CJ 27—1999

Acceptance standard of buildings taken over

1 主题内容与适用范围

- 1.1 为确保房屋住用的安全和正常的使用功能,明确在房屋接管验收中交接双方应遵守的事项,特制定本标准。
- 1.2 凡按规定交房管部门接管的房屋,应按本标准执行;依法代管、依约托管和单位自有房屋的接管,可参照本标准执行。
- 1.3 本标准主要适用于一般民用建筑的接管验收。工业建筑、大型公共建筑、文物保护单位及某些有特殊设备和使用要求的建筑的接管验收可参照使用。

2 引用标准

GBJ 7 建筑地基基础设计规范
GBJ 10 钢筋混凝土结构设计规范
GBJ 11 建筑抗震设计规范
GBJ 14 室外排水设计规范
GBJ 16 建筑设计防火规范
GBJ 45 高层民用建筑设计防火规范
GBJ 206 木结构工程施工及验收规范
GBJ 207 屋面工程施工及验收规范
GBJ 232 电气装置安装工程施工及验收规范
GBJ 242 采暖与卫生工程施工及验收规范
CJ 13 危险房屋鉴定标准

3 术语和定义

3.1 接管验收

地方政府设置的房屋管理部门(以下简称“房管部门”)接管建设单位移交的新建房屋和实行产权转移的原有房屋进行的验收。

3.2 按规定交房管部门接管的房屋

指中央或地方政府投资建造并决定由房管部门直接管理的房屋。市、县政府用收取的住宅建设配套费建造的房屋、征(拨)地拆迁安置中按规定把产权划归政府的房屋,人民法院依法判决没收并通知接管的房屋,以及其他应由政府接收并决定交房管部门接管的房屋。

3.3 新建房屋

建成后未经确认产权的房屋。

3.4 原有房屋

已取得房屋所有权证,并已投入使用的房屋。

中华人民共和国建设部 1999-06-04 批准

1999-06-04 实施

4 新建房屋的接管验收

4.1 新建房屋的接管验收,是在竣工验收合格的基础上,以主体结构安全和满足使用功能为主要内容的再检验。

4.2 接管验收应具备的条件:

- a) 建设工程全部施工完毕,并业经竣工验收合格;
- b) 供电、采暖、给水排水、卫生、道路等设备和设施能正常使用;
- c) 房屋幢、户编号业经有关部门确认。

4.3 接管验收应检索提交的资料

4.3.1 产权资料:

- a) 项目批准文件;
- b) 用地批准文件;
- c) 建筑执照;
- d) 拆迁安置资料。

4.3.2 技术资料:

- a) 竣工图——包括总平面、建筑、结构、设备、附属工程及隐蔽管线的全套图纸;
- b) 地质勘察报告;
- c) 工程合同及开、竣工报告;
- d) 工程预决算;
- e) 图纸会审记录;
- f) 工程设计变更通知及技术核定单(包括质量事故处理记录);
- g) 隐蔽工程验收签证;
- h) 沉降观察记录;
- i) 竣工验收证明书;
- j) 钢材、水泥等主要材料的质量保证书;
- k) 新材料、构配件的鉴定合格证书;
- l) 水、电、采暖、卫生器具、电梯等设备的检验合格证书;
- m) 砂浆、混凝土试块试压报告;
- n) 供水、供暖的试压报告。

4.4 接管验收程序

4.4.1 建设单位书面提请接管单位接管验收。

4.4.2 接管单位按 4.2 和 4.3 进行审核,对具备条件的,应在 15 日内签发验收通知并约定验收时间。

4.4.3 接管单位会同建设单位按 4.5 进行检验。

4.4.4 对验收中发现的质量问题,按 4.6.1 和 4.6.2 处理。

4.4.5 经检验符合要求的房屋,接管单位应签署验收合格凭证,签发接管文件。

4.5 质量与使用功能的检验

4.5.1 主体结构

4.5.1.1 地基基础的沉降不得超过 GBJ 7 的允许变形值;不得引起上部结构的开裂或相邻房屋的损坏。

4.5.1.2 钢筋混凝土构件产生变形、裂缝,不得超过 GBJ 10 的规定值。

4.5.1.3 砖石结构必须有足够的强度和刚度,不允许有明显裂缝。

4.5.1.4 木结构应结点牢固,支撑系统可靠,无蚁害,其构件的选材必须符合 GBJ 206 中 2.1.1 的有关规定。

4.5.1.5 凡应抗震设防的房屋,必须符合 GBJ 11 的有关规定。

4.5.2 外墙不得渗水。

4.5.3 屋面

4.5.3.1 各类屋面必须符合 GBJ 207 中 4.0.6 的规定,排水畅通,无积水,不渗漏。

4.5.3.2 平屋面应有隔热保温措施,三层以上房屋在公用部位应设置屋面检修孔。

4.5.3.3 阳台和三层以上房屋的屋面应有组织排水,出水口、檐沟、落水管应安装牢固、接口严密、不渗漏。

4.5.4 楼地面

4.5.4.1 面层与基层必须粘结牢固,不空鼓。整体面层平整,不允许有裂缝、脱皮和起砂等缺陷;块料面层应表面平正、接缝均匀顺直,无缺棱掉角。

4.5.4.2 卫生间、阳台、盥洗间地面与相邻地面的相对标高应符合设计要求,不应有积水,不允许倒泛水和渗漏。

4.5.4.3 木楼地面应平整牢固,接缝密合。

4.5.5 装修

4.5.5.1 钢木门窗应安装平正牢固,无翘曲变形,开关灵活,零配件装配齐全,位置准确,钢门窗缝隙严密,木门窗缝隙适度。

4.5.5.2 进户门不得使用胶合板制作,门锁应安装牢固,底层外窗、楼层公共走道窗、进户门上的亮子均应装设铁栅栏。

4.5.5.3 木装修工程应表面光洁,线条顺直,对缝严密,不露钉帽,与基层必须钉牢。

4.5.5.4 门窗玻璃应安装平整,油灰饱满,粘贴牢固。

4.5.5.5 抹灰应表面平整,不应有空鼓、裂缝和起泡等缺陷。

4.5.5.6 饰面砖应表面洁净,粘贴牢固,阴阳角与线脚顺直,无缺棱掉角。

4.5.5.7 油漆、刷浆应色泽一致。表面不应有脱皮、漏刷现象。

4.5.6 电气

4.5.6.1 电气线路安装应平整、牢固、顺直,过墙应有导管。导线连接必须紧密,铝导线连接不得采用绞接或绑接。采用管子配线时,连接点必须紧密、可靠,使管路在结构上和电气上均连成整体并有可靠的接地。每回路导线间和对地绝缘电阻值不得小于 $1\text{ M}\Omega/\text{kV}$ 。

4.5.6.2 应按套安装电表或预留表位,并有电器接地装置。

4.5.6.3 照明器具等低压电器安装支架必须牢固,部件齐全,接触良好,位置正确。

4.5.6.4 各种避雷装置的所有连接点必须牢固可靠,接地电阻值必须符合 GBJ 232 的要求。

4.5.6.5 电梯应能准确地启动运行、选层、平层、停层,曳引机的噪声和震动声不得超过 GBJ 232 的规定值。制动器、限速器及其他安全设备应动作灵敏可靠。安装的隐蔽工程、试运转记录、性能检测记录及完整的图纸资料均应符合要求。

4.5.6.6 对电视信号有屏蔽影响的住宅,电视信号场强微弱或被高层建筑遮挡及反射波复杂地区的住宅,应设置电视共用天线。

4.5.6.7 除上述要求外,同时应符合地区性“低压电气装置规程”的有关要求。

4.5.7 水、卫、消防

4.5.7.1 管道应安装牢固,控制部件启闭灵活、无滴漏。水压试验及保温、防腐措施必须符合 GBJ 242 的要求。应按套安装水表或预留表位。

4.5.7.2 高位水箱进水管与水箱检查口的设置应便于检修。

4.5.7.3 卫生间、厨房内的排污管应分设,出户管长不宜超过 8 m ,并不应使用陶瓷管、塑料管。地漏、排污管接口、检查口不得渗漏,管道排水必须流畅。

4.5.7.4 卫生器具质量良好,接口不得渗漏,安装应平正、牢固、部件齐全、制动灵活。

4.5.7.5 水泵安装应平稳,运行时无较大震动。

4.5.7.6 消防设施必须符合 GBJ 16、GBJ 45 的要求,并且有消防部门检验合格签证。

4.5.8 采暖

4.5.8.1 采暖工程的验收时间,必须在采暖期以前两个月进行。

4.5.8.2 锅炉、箱罐等压力容器应安装平正、配件齐全、不得有变形、裂纹、磨损、腐蚀等缺陷。安装完毕后,必须有专业部门的检验合格签证。

4.5.8.3 炉排必须进行 12 h 以上试运转,炉排之间、炉排与炉铁之间不得互相摩擦,且无杂音,不跑偏,不凸起,不受卡,返转应自如。

4.5.8.4 各种仪器、仪表应齐全精确,安全装置必须灵敏、可靠,控制阀门应开关灵活。

4.5.8.5 炉门、灰门、煤斗闸板、烟、风挡板应安装平正、启闭灵活,闭合严密,风室隔墙不得透风漏气。

4.5.8.6 管道的管径、坡度及检查井必须符合 GBJ 242 的要求,管沟大小及管道排列应便于维修,管架、支架、吊架应牢固。

4.5.8.7 设备、管道不应有跑、冒、滴、漏现象。保温、防腐措施必须符合 GBJ 242 的规定。

4.5.8.8 锅炉辅机应运转正常,无杂音。消烟除尘、消音减震设备应齐全,水质、烟尘排放浓度应符合环保要求。

4.5.8.9 经过 48 h 连续试运行,锅炉和附属设备的热工、机械性能及采暖区室温必须符合设计要求。

4.5.9 附属工程及其他

4.5.9.1 室外排水系统的标高、窨井(检查井)设置、管道坡度、管径均必须符合 GBJ 14 第二章第 2.3.4 节的要求。管道应顺直且排水通畅,井盖应搁置稳妥并设置井圈。

4.5.9.2 化粪池应按排污量合理设置,池内无垃圾杂物,进出水口高差不得小于 5 cm。立管与粪池间的连接管道应有足够坡度,并不应超过两个弯。

4.5.9.3 明沟、散水、落水沟头不得有断裂、积水现象。

4.5.9.4 房屋入口处必须做室外道路,并与主干道相通。路面不应有积水、空鼓和断裂现象。

4.5.9.5 房屋应按单元设置信报箱,其规格、位置须符合有关规定。

4.5.9.6 挂物钩、晒衣架应安装牢固。烟道、通风道、垃圾道应畅通,无阻塞物。

4.5.9.7 单体工程必须做到工完料净场地清、临时设施及过渡用房拆除清理完毕。室外地面平整,室内外高差符合设计要求。

4.5.9.8 群体建筑应检验相应的市政、公建配套工程和服务设施,达到应有的质量和使用功能要求。

4.6 质量问题的处理

4.6.1 影响房屋结构安全和设备使用安全的质量问题,必须约定期限由建设单位负责进行加固补强返修,直至合格。

影响相邻房屋的安全问题,由建设单位负责处理。

4.6.2 对于不影响房屋结构安全和设备使用安全的质量问题,可约定期限由建设单位负责维修,也可采取费用补偿的办法,由接管单位处理。

5 原有房屋的接管验收

5.1 接管验收应具备的条件

- a) 房屋所有权、使用权清楚;
- b) 土地使用范围明确。

5.2 接管验收应检索提交的资料

5.2.1 产权资料:

- a) 房屋所有权证;
- b) 土地使用权证;

- c) 有关司法、公证文书和协议;
- d) 房屋分户使用清册;
- e) 房屋设备及定、附着物清册。

5.2.2 技术资料:

- a) 房地产平面图;
- b) 房屋分间平面图;
- c) 房屋及设备技术资料。

5.3 接管验收程序

5.3.1 移交人书面提请接管单位接管验收。

5.3.2 接管单位按 5.1 和 5.2 进行审核。对具备条件的,应在 15 日内签发验收通知并约定验收时间。

5.3.3 接管单位会同移交人按 5.4 进行检验。

5.3.4 对检验中发现的危损问题,按 5.5 处理。

5.3.5 交接双方共同清点房屋、装修、设备和定、附着物,核实房屋使用状况。

5.3.6 经检验符合要求的房屋,接管单位应签署验收合格凭证,签发接管文件,办理房屋所有权转移登记。

5.3.7 移交人配合接管单位按接管单位的规定与房屋使用人重新建立租赁关系。

5.4 质量与使用功能的检验

5.4.1 以 CJ 13 和国家有关规定作检验依据。

5.4.2 从外观检查建筑物整体的变异状态。

5.4.3 检查房屋结构、装修和设备的完好与损坏程度。

5.4.4 查验房屋使用情况(包括建筑年代、用途变迁、拆改添建、装修和设备情况)。评估房屋现有价值、建立资料档案。

5.5 危险和损坏问题的处理

5.5.1 属有危险的房屋,应由移交人负责排险解危后,始得接管。

5.5.2 属有损坏的房屋,由移交人和接管单位协商解决,既可约定期限由移交人负责维修,也可采用其他补偿形式。

5.5.3 属法院判决没收并通知接管的房屋,按法院判决办理。

6 交接双方的责任

6.1 为尽快发挥投资效益,建设单位应按 4.2 和 4.3 的要求提前做好房屋交验准备,房屋竣工后,及时提出接管验收申请。接管单位应在 15 日内审核完毕、及时签发验收通知并约定时间验收。经检验符合要求,接管单位应在 7 日内签署验收合格凭证,并应及时签发接管文件。未经接管的新建房屋一律不得分配使用。

6.2 接管验收时,交接双方均应严格按照本标准执行。验收不合格时,双方协议处理办法,并商定时间复验,建设单位应按约返修合格,组织复验。

6.3 房屋接管交付使用后,如发生隐蔽性的重大质量事故,应由接管单位会同建设单位组织设计、施工等单位,共同分析研究,查明原因,如属设计、施工、材料的原因应由建设单位负责处理,如属使用不当、管理不善的原因,则应由接管单位负责处理。

6.4 新建房屋自验收接管之日起,应执行建筑工程保修的有关规定由建设单位负责保修,并应向接管单位预付保修保证金。接管单位在需要时用于代修。保修期满,按实结算,也可以在验收接管时,双方达成协议。建设单位一次性拨付保修费用,由接管单位负责保修。保修保证金和保修费的标准由各地自定。

6.5 新建房屋一经接管,建设单位应负责在三个月内组织办理承租手续,逾期不办,应承担因房屋空置而产生的经济损失和事故责任。

6.6 执行本标准有争议而又不能协商解决时,双方均得申请市、县房地产管理机关进行协调或裁决。

附加说明:

本标准由建设部标准定额研究所提出。

本标准由建设部房地产标准技术归口单位上海市房屋科学研究所归口。

本标准由南京市房产管理局负责起草。

本标准主要起草人:贾胜年、彭欣祥、张志刚、蔡春升、李桂毓。

本标准由潘其源、郑秀娟、王廷琪、湛国楠、雷同顺、左 令、金履范、朱伟年、李汝质同志审改。

本标准委托南京市房产管理局负责解释。

中华人民共和国城镇建设
行 业 标 准
房 屋 接 管 验 收 标 准

CJ 27—1999

*

中国标准出版社出版
北京复兴门外三里河北街16号
邮政编码:100045

电话:68523946 68517548

中国标准出版社秦皇岛印刷厂印刷
新华书店北京发行所发行 各地新华书店经售

*

开本 880×1230 1/16 印张 3/4 字数 13 千字
2001年4月第一版 2001年4月第一次印刷
印数 1—3 000

*

书号: 155066·2-13603 定价 8.00 元

网址 www.bzcbs.com

*

科 目 565—482

版权专有 侵权必究
举报电话:(010)68533533