

2009年5月22日永丰县城建局的回复:

- 2.1 楼道电气线路: 由供电和电信部门按规范安装线路, 电路开关、线材、灯等有合格证。工程技术资料上可查。
《住宅设计规范》GB50096-1999(2003版) 6.6.2 建筑设备管线的设计, 应相对集中, 布置紧凑, 合理占用空间, 宜为住户进行装修留有灵活性。每套住宅宜集中设置布线箱, 对有线电视, 通信, 网络, 安全监控等线路集中布线。
- 2.2 排水管道: 排水管经现场检查, 责成开发商接长排水管排入市政排水管道, 开发商正在进行整改。
- 2.3 给水管道: 由于水压不够的原因, 现县城供水管网正在进行改造。
- 2.4 排污管道: 楼顶排污管道不符合规范要求, 施工单位按规定加高到 1.5 米以上正在进行整改, 楼底的化粪池的井盖具有合格证
- 2.5 消防管道和设计: 有消防大队的验收合格证。
- 2.6 墙面: 施工单位对墙壁重新进行粉刷, 正在进行整改。
- 2.7 楼层结构: 楼顶漏水和渗水已反工, 整改好。楼道的墙体都有好多长长的裂口, 是由于温差原因。
- 2.8 安全: 业主没有实行物业管理。
- 2.9 卫生: 业主没有实行物业管理
- 2.10 绿化: 三楼楼面设计的是储物间没有绿化。
- 2.11 门窗: 门窗材料是合格材料, 制作方面存在隐患, 责成施工单位重新进行制作。
- 2.12 大楼地面: 施工设备已搬走。
- 2.13 阳台: 阳台栏杆重新进行油漆, 正在进行整改。
- 2.14 市政花园是永丰人民的通俗叫法, 不是小区。
- 2.15 私人占用公摊面积

▣ 1.楼层结构:

《民用建筑设计通则》GB50352-2005 3.2.1 民用建筑按地上层数或高度分类划分应符合下列规定:

- 1.住宅建筑按层数分类: 一层至三层为低层住宅, 四层至六层为多层住宅, 七层至九层为中高层住宅, 十层及十层以上为高层住宅;
- 2.除住宅建筑之外的民用建筑高度不大于 24m 者为单层和多层建筑, 大于 24m 者为高层建筑(不包括建筑高度大于 24m 的单层公共建筑);
- 3.建筑高度大于 100m 的民用建筑为超高层建筑。

注: 本条建筑层数和建筑高度计算符合防火规范的有关规定。

- 3.3.1 建筑气候分区对建筑的基本要求应符合表 3.3.1 规定, 中国建筑气候区划图见附录 A。我们属于夏热冬冷地区, 1 建筑物必须满足夏季防热, 遮阳, 通风降温要求, 冬季应兼顾防寒..2.建筑物应防雨, 防潮, 防洪, 防雷电. P 1-5 至 1-6 页
- 6.9.2 外墙应根据地区气候和建筑要求, 采取保温, 隔热和防潮等措施。

《住宅建筑规范》GB50368-2005 条文说明

- 3.2.1 《建设工程勘察设计管理条例》(国务院令 293 号)第二十七条规定: 设计文件中选用的材料配件, 设备, 应当注明其规格, 型号, 性能等技术指标, 其质量要求必须符合国家规定的标准。本条此对住宅建设采用的材料和设备提出了要求。
- 3.2.3 当需要对住宅建筑拆改结构构件或加层改造时, 应经具有相应资质等级的检测, 设计单位签定, 校核后方可实施, 以确保结构安全。
- 6.1.4 本条根据国家标准《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068-2001)的有关规定制定。
- 6.2.1 结构材料性能直接关系到结构的可靠性。(材料的物理, 力学性和耐久性能等, 应符合国家现行的有关标准规定, 并满足设计要求)
- 7.3.1 防止渗漏是住宅建筑屋面, 外墙, 外窗的基本要求。为防止渗漏, 在设计, 施工, 使用阶段均应采取相应措施。

《住宅设计规范》GB50096-1999(2003版)

- 4.1.6 七层及以上住宅或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过 16m 以上的住宅必须设置电梯。
- 4.2.4 住宅的公共出入口处应有识别标志; 可按户设置信报箱。高层住宅的公共出入口应设门厅, 管理室及信报间。
- 5.2.1 住宅应保证室内基本的热环境质量, 采取冬季保温和夏季隔热, 防热以及节约采暖和空调能耗的措施。

5.2.2.严寒,寒冷地区住宅的节能设计应符合现行行业标准《民用建筑节能设计标准(采暖居住建筑部分)》(JGJ26)的有关规定,其中建筑体型系数宜控制在 0.30 及以下。

5.2.3 寒冷,夏热冬暖地区,住宅建筑的西向居住空间朝西外窗均采取遮阳措施;屋顶和西向外墙应采取隔热措施。

☑ 2. 门窗:

《民用建筑设计通则》JGJ37-87 4.2.4 栏杆,凡阳台,外廊,室内回廊,内天井,上人屋及室外楼梯等临空处应设置防护栏杆,并应符合下列规定:一.栏杆应以坚固,耐久的材料制作,并能承受荷载规范规定的水平荷载;P13 页

二.栏杆高度不应小于 1.05m,高层建筑的栏杆高度应再适当提高,但不宜超过 1.20m, (按标准我们的是 1.10m)

三.栏杆离楼面或屋面 0.10m 高度内不应有留空。

四.有儿童活动的场所,栏杆应采用不易攀登的构造。

4.5.2 窗,窗台低于 0.80m 时,应采取防护措施. P14 页

《住宅建筑规范》BG50368-2005 5.1.5 外窗窗台距楼面,地面的净高低于 0.90 时,应有防护设施.六层及六层以下住宅的阳台栏杆净高不应低于 1.05m,七层及七层以上住宅的阳台栏杆净高不应低于 1.10m.阳台栏杆应有防护措施.防护栏杆的垂直杆件间净距不应大于 0.11m.

《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》JGJ 134-2001,J 116-2001

4.0.7 建筑物 1-6 层的外窗及阳台的气密性等级,不应低于现行国家标准《建筑外窗空气渗透性能分级及其检测方法》GB7107 规定的Ⅲ级;7 层及 7 层以上的外窗及阳台的气密性等级,不应低于该标准规定的Ⅱ级。

☑ 3. 绿化:(三楼的储物间是违规建筑)

《住宅建筑规范》BG50368-2005

4.4.1 新区绿地率不应低于 30%。

4.4.2.公共绿地总指标不应少于 1 平米/人。

《城市居住区规划设计规范》GB50180-96 (2002 年版)

7.0.2.3 绿地率:新区建设不应低于 30%;旧区改建不宜低于 25%。

《江西省城市绿化管理办法》 1998-4-20

第九条 新建、改建、扩建工程建设项目,其绿化用地面积与总用地面积比率应当符合下列规定:

(一)新建居住区不低于 30%,其中居住小区按居住人口人均不少于 1 平方米;

第十二条 原有的建筑容量控制指标已超出规定值的,不得在原有建筑基地范围内进行扩建、加层。基地内原有建筑的总建筑容量虽未超出规定值,但其扩建(含加层)破坏原有空间结构和环境的亦不能进行建设。

第十六条 经规划管理部门核定,如高、多层民用建筑底层设架空层用作通道、停车、布置绿化小品、居民休闲设施等公共用途的,其建筑面积可不计入建筑容积率,但不得围合改作他用或出售、出租。

☑ 4. 给水管道:

《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242-2002

4.1.2 给水管必须采取与管材相适应的管件.生活给水系统所涉及的材料必须达到饮用水卫生标准。

《住宅建筑规范》GB50368-2005 条文说明

8.2.3 当市政给水管网的水压,水量不足时,应设置二次供水设施:贮水调节和加压装置.二次供水设施的设置应符合现行国家标准《二次供水设施卫生规范》GB17051 的要求。

☑ 5. 楼道电气线路:

《住宅设计规范》GB50096-1999 (2003 版) 6.6.2 建筑设备管线的设计,应相对集中.布置紧凑,合理占用空间,宜为住户进行装修留有灵活性.每套住宅宜集中设置布线箱,对有线电视,通信,网络,安全监控等线路集中布线。

《住宅设计规范》GB50096-1999（2003版）条文说明

6.5.6 住宅设计应考虑电话的普及,为防止住宅的“飞线”和安装电话通信线路临时打洞,本条规定了应预埋管线到住宅套内和电话终端出线口的最少数量。

6. 排水管道:

《建筑给水排水设计规范》BG50015-2003

3.3.1 居住小区的室外给水系统,其水量应满足小区内全部用水的要求。

居住小区的室外给水系统,应尽量利用城市市政给水管网的水压直接供水.当市政给水管网的水压,水量不足时,应设置贮水调节和加压装置。

3.5.7 室内给水管道不应穿越变配电房,电梯机房,通信机房,大中型计算机房,计算机网络中心,音像房等遇水会损坏设备和引发事故的房间,并应避免在生产设备上方通过。

室内给水管道的布置,不得妨碍生产操作,交通运输和建筑物的使用。

3.5.12 塑料给水管道在室内宜暗设.明设时立管应布置在不易受撞击处,如不能避免时,应在管外加保护措施。

4.9.14 屋面排水系统应设置雨水斗.不同设计排水流态,排水特征的屋面雨水排水系统应选用相应的雨水斗。

4.9.27 建筑屋面各汇水范围内,雨水排水立管不宜少于 2 根。

《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242-2002

3.2.1 建筑给水,排水及采暖工程所使用的主要材料,成品,半成品,配件,器具和设备必须具有中文质量合格证明文件,规格,型号及性能检测报告应符合国家技术标准或设计要求.进场时应做检查验收,并经监理工程师核查确认。

3.3.1 建筑给水,排水及采暖工程与相关各专业之间,应进行交接质量检难验,并形成记录。

3.3.2 隐蔽工程应在隐蔽前经验收各方检验合格后,才能隐蔽,并形成记录。

7. 排污管道:

《民用建筑设计通则》JGJ37-87 4.7.1 建筑物内的公用厕所,盥洗室,浴室符合下列规定:四.楼地面,楼地面沟槽,管道穿板及楼板接墙处应严密防水,防渗漏.P14 页

《建筑给水排水设计规范》BG50015-2003

4.8.4 化粪池距离地下水取水构筑物不得小于 30m。

4.8.5 化粪池的设置应符合下列要求:

- 1 化粪池宜设置在接户管的下游端,便于机动车清掏的位置。
- 2 化粪池池外壁距建筑物外墙不宜小于 5m,并不得影响建筑物基础。

4.8.7 化粪池的构造,应符合下列要求:

- 7 化粪池顶板上应设有人孔和盖板。

8. 消防管道和设施:

9. 墙面,墙体:

《砌筑砂浆配合比设计规程》JGJ 98-2000

4.0.3 砌筑砂浆稠度,分层度,试配抗压强度必须同时符合要求。

《砌体工程施工质量验收规范》GB50203-2002

5.2.1 砖和砂浆的强度等级必须符合设计要求。

《住宅装饰装修工程施工规范》GB50327-2001

7.1.2 顶棚抹灰层与基层之间及各抹灰层之间必须粘结牢固,无脱层,空鼓。

7.1.3 不同材料基体交接处表面的抹灰应采取防止开裂的加强措施。

7.2.1 抹灰用的水泥宜为硅酸盐水泥,普通硅酸盐水泥,其强度等级不应小于 32.5。

7.2.3 水泥应有产品合格证书

7.2.4 抹灰用砂子宜选用中砂,砂子使用前应筛,不得含有杂物。

7.2.5 抹灰用石灰膏的熟化期不应少于 15d.罩面用磨细石灰粉的熟期不应小于 3d。

10. 安全:

《住宅建筑规范》BG50368-2005

- 3.1.3 住宅应具有与其居住人口规模相适应的公共服务设施,道路和公共绿地.
- 3.1.12 住宅应采取防止外窗玻璃,外墙装饰及其他附属设施等坠落伤人的措施.
- 3.2.1 住宅建设必须采用质量合格并符合要求的材料与设备.
- 4.4.1 新区绿地率不应低于 30%.
- 4.4.2.公共绿地总指标不应少于 1 平米/人.

11. 卫生:

12. 大楼地面:

13. 阳台:

《住宅设计规范》GB50096-1999 (2003 版)

- 3.7.3 低层,多层住宅的阳台栏杆净高不应低于 1.05m,中高层,高层住宅的阳台净高不应低于 1.10m.封闭阳台栏杆也应满足阳台栏杆净高要求.中高层,高层住宅及寒冷,严寒地区住宅的阳台宜采用实心栏板.
- 3.7.4 阳台应设置晾,晒衣物的设施;顶层阳台应设雨罩.各套住宅间毗连的阳台应设分户隔板.
- 3.7.5 阳台,雨罩均应做有组织的排水,雨罩应做防水,阳台宜做防水.
- 3.9.1 外窗窗台距楼面,地面的净高低于 0.90m 时,应有防护设施,窗外有阳台或平台时可不受此限制.窗台净高或防护栏杆的高度均应从可踏面起算,保证净高 0.90m.

《住宅设计规范》GB50096-1999 (2003 版) 条文说明

1.0.2 不同类型的城市住宅,基本功能及安全,卫生要求是一样的,故本规范适应于全国城市新建,扩建的各种类型的住宅设计.

3.7.5 阳台排水处理好坏,直接影响居民生活,实际调查表明,由于阳台及雨罩排水组织不当,造成下层的干扰十分严重,如上层浇花,冲洗阳台而弄脏下层晾晒的衣物甚至浇淋到他人身上的故事常引发邻里矛盾.阳台是用水较多的地方,晾衣,浇花均有很多滴水,阳台地面若不做防水处理,阳台裂缝时,容易漏水,对下层住户造成影响.本条规定阳台宜做防水,阳台的雨罩应做防水.

3.9.1 没有邻接阳台或平台的外窗窗台,如距地面净高较低,容易发生儿童坠落事故.本条要求当窗台低于 0.9m 时,采取防护措施.

14. 楼道:

《民用建筑设计通则》JGJ37-87 4.2.1 楼梯:楼梯平台上部及下部过道处的净高不应小于 2m.梯段净高不应小于 2.20m

15. 屋面,楼面:

《屋面工程质量验收规范》GB50207-2002

3.0.6 屋面工程所采用的防水,保温隔热材料应有产品合格证和性能检测报告,材料的品种,规格,性能等应符合现行国家产品标准和设计要求.

《屋面工程技术规范》GB50345-2004

- 3.0.3 屋面工程施工前应通过图纸会审,掌握施工图中的细部构造及有关技术要求;施工单位应编制屋面工程的施工方案或技术措施.
- 3.0.4 在屋面工程施工中,应进行过程控制和质量检查,并有完整的检查记录.
- 3.0.5 屋面防水工程应由相应资质的专业队伍进行施工,作业人员应持有当地建设行政主管部门颁发的上岗证.
- 3.0.6 屋面工程所采用的防水,保温隔热材料应有产品合格证书和性能检测报告,材料的品种,规格,性能等应符合现行

国家产品标准和设计要求。

材料进场后,应按规定抽样复验,提出试验报告,严禁在工程中使用不合格的材料。

4.1.4 屋面防水设计采用多种材料复合时,耐老化,耐穿刺的防水层应放在最上面,相邻材料之间应具有相容性。

《屋面工程技术规范》GB50345-2004 条文说明

1.0.2 屋面工程应遵循“材料是基础,设计是前提,施工是关键,管理是保证”的综合治理的原则。

3.0.4 屋面工程各道工序之间,常常因上道工序存在的问题未解决,而被下道工序所覆盖,给屋面防水留下质量隐患。在屋面工程施工中,必须按工序,层次进行检查验收,不能全部做完后才进行一次性的检查验收。即在操作人员自检合格的基础上,进行工序间的交接检查和专职质量人员检查,检查结果应有完整的记录,如发现上道工序质量不合格,必须进行返工或修补,直至合格后方可进行下道工序。

3.0.6 屋面工程所采用的防水,保温隔热材料,除有产品合格证和性能检测报告出厂质量证明文件外,还应有当地建设行政主管部门指定检测单位对该产品本年度抽样检验认证的试验报告,其质量必须符合国家产品标准和设计要求。

材料进入现场后,施工单位应按规定进行抽样复验,并提出试验报告。抽样数量,检验项目和检验方法,应符合国家产品标准和本规范的有关规定,抽样复验不合格的材料不得用在工程上。

3.0.7 根据《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2001 规定,分部工程施工应按工序或分项工程进行验收,构成分项工程的各检验批应符合相应质量验收标准的规定。

屋面工程是一个分部工程,包括屋面找平层,屋面保温层,屋面防水层和细部构造等分项工程,施工单位应建立各道工序的自检,交接检和专职人员检查的“三检”制度,并有完整的检查记录。每道工序完成后,应经建设(监理)单位检查验收,合格后方可进行下道工序的施工。

4.1.6 天沟,檐沟,阴阳角,水落口,变形缝等部位,由于构件断面的变化和屋面变形,致使防水层拉伸而断裂,对这些部位应做防水增强处理。

16. 私人占用公摊面积:

《住宅建筑规范》BG50368-2005

11.0.1 住宅应满足下列条件,方可交付用户使用:

1 由建设单位组织设计,施工,工程监理等有关单位进行工程竣工验收,确认合格,取得当地规划,消防,人防等有关部门的认可文件或准许使用文件;在当地建设行政主管部门进行备案;

11.0.2 住宅推行社会化,专业化的物业管理模式,建设单位应在住宅交付使用时,将完整的物业档案移交给物业管理企业,内容包括:

- 1 竣工总平面图,单体建筑,结构,设备竣工图,配套设施和地下管网工程竣工图,以及相关的其他竣工验收材料;
- 2 设施设备的安装,使用和维护保养等技术资料;
- 3 工程质量保修文件和物业使用说明文件;
- 4 物业管理所必需的其他资料。

物业管理企业在服务合同终止时,应将物业档案移交给业主委员会。

11.0.5 对公共门厅,公共走廊,公共楼梯间,外墙面,屋面等住宅的共用部位,用户不得自行拆改或占用。

17. 市政花园的标识: