

# 重庆市合川区住房和城乡建设委员会文件

合川住建发〔2020〕106号

---

## 重庆市合川区住房和城乡建设委员会 关于印发合川区农村村民住房建设质量控制 指导要点的通知

各镇、街道建环办：

为规范农村建房行为，提高农村住房质量安全水平和防火抗灾能力，根据相关法律法规和行业规范，结合我区实际，我委拟定了《合川区农村村民住房建设质量控制指导要点》，现印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

重庆市合川区住房和城乡建设委员会

2020年9月17日



# 合川区农村村民住房建设质量控制指导要点

为规范农村建房行为，提高农村住房质量安全水平和防火抗灾能力，根据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《村庄和集镇规划建设条例》、《农村危房改造基本安全技术导则》、《重庆市村镇规划建设管理条例》和重庆市关于农村住房改造建设的有关文件精神，结合我区实际，制定本要点。

## 一、总体要求

农房建设应当贯彻“节地、节水、节能、节材、环保”的原则，按照“安全、经济、适用、美观”和“强基础、有立柱、打圈梁、现浇板”的建房基本要求进行建设。

## 二、建房前准备工作

（一）选址。重建农房应保证场地安全，并向农村“四好公路”两旁适度集中建设。不应在可能发生滑坡、崩塌、地陷、地裂、泥石流的危险地段或采空沉陷区、洪水主流区、山洪易发地段建房。

（二）设计。农房建设工程应委托有资质的设计单位设计，或选用《重庆市巴渝新农村民居通用图集》、《合川区D级危房重建通用图集》和《合川区农房通用图集》，严禁无图施工。

（三）施工。建房户应与具备相应资质的施工单位（含劳务公司）或具备相应资格的注册建造师或具备相应建筑施工技能的农房建筑工匠签订施工承包合同或协议书，明确双方的责任、义

务和权利。

### 三、施工过程质量控制要点

#### (一) 地基

1.基础埋深（从建成后室外地坪最低处起算）不应小于当地冻土层厚度，且不小于 50cm，地基条件复杂时，应有设计。基槽（坑）回填土应分层夯实，每层回填厚度应控制在 30 cm 以内。

2.地基必须挖至原生土层或岩层。地基为土层时土质应均匀一致，并且进入原生土层深度不应小于 20cm。地基为岩层时，进入岩层深度不宜小于 15cm。基础挖至持力层后，应用钢筋（粗）探测地基下是否有空洞、软弱层，若有应清除并挖至原生土土层。

3.基础持力层开挖符合设计要求后，应立即封闭基底，基槽或基坑应避免雨水浸泡和曝晒。发生雨水浸泡基槽或基坑时，基础施工前应清除浸泡、变软的地基土。基础施工完毕后，应立即回填基槽或基坑避免受水浸泡，扰动地基，且做好临时排水措施。

#### (二) 基础

1.条石或实心砖基础砌筑，条石或实心砖基础应分层坐浆砌筑，（第一层条石或实心砖与土之间也应如此），并将大面向下，上下应相互错开，若基础成阶梯形，应先从最低处砌起。

2.条石或实心砖之间应留空隙，用砌筑砂浆捣实，不应采用干铺一层条石，再铺一层砂浆，然后用水冲灌缝的施工方法，以免水泥被水冲流失。

3.条石或实心砖选材，应采用石质较好的块石，不能使用风化石。实心砖强度等级不应低于 MU10。

4.毛石或片石基础,毛石或片石基础宜采用细石混凝土(C15)砌筑,毛石或片石之间不宜留有空隙。

### (三) 砖砌体工程

1.承重砖选择:承重砖强度与类型必须满足图集或设计要求。砖材应有产品合格证,应把砖材送到检测部门检验合格后使用。

2.承重墙厚度一般不应小于240mm。空斗墙、120mm厚的砖墙不得作为承重墙体。180mm厚的实心砖墙不得用于超过2层、且每层层高不应超过3.3m的承重墙。

3.为保证砌体砌筑质量,严禁干砖上墙,应采用统一的组砌方法(一顺一丁或三顺一丁),砌体水平灰缝饱满度不应小于80%(即砖与砂浆的接触面);砌体竖缝灰浆必须饱满,灰缝厚度控制在8-12mm。

4.在砌体转角处或交叉处,砌体应同时施工。不能同时施工(砌筑)时,应留置斜槎(踏步槎),严禁将该处分成两次分别施工,预防连接处搭砌不当以致造成墙体开裂、倒塌。

5.墙体转角或交叉处设有构造柱或未设构造柱,均应沿墙高度每500mm设置墙体(不少于 $2\Phi 6$ 钢筋)拉结筋,拉结筋长度应深入两边墙体不小于1m。

6.严禁在砌筑完毕的承重砖砌体上开水平槽,或墙身上随意打洞。

7.砌体砂浆应按规定配比施工,采用机械搅拌,使用过程中不能随意加水,必须在一定时间内使用完(砂浆初凝失去流动性前),不超过2个小时,严禁渣子灰代替石灰膏,严禁石粉代替河沙。若使用外加剂,应严格控制外加剂参量。

8.门窗过梁高度必须满足要求，过梁在两边墙体的搁置长度不应少于 250mm，且过梁底部应坐浆。若采用钢筋砖过梁，底部配筋直径应为  $\Phi 6\sim\Phi 8\text{mm}$ ，两端伸入墙内长度不应小于 240mm，两端钢筋必须弯钩，钢筋不少于 3 根，水泥砂浆强度等级不小于 M5，门窗跨度不应超过 1200mm。

9.正常施工条件下，砖砌体每日砌筑高度宜控制在 1500mm 或一步脚手架高度。

10.用于施工通行的临时洞口宽度不宜大于 900mm，高度不宜大于 1800mm，并在此处设置过梁，洞口补砌时，应与两边砌筑咬槎。

11.外墙脚手眼堵塞要密实，以免造成外墙渗水。

#### (四) 混凝土工程

1.过期（超 3 个月）、结块的水泥不能使用。购买水泥时，应查看水泥合格证。

2.混凝土应按规定配比施工，采用机械搅拌时，使用时不能随意加水，主要受力构件的混凝土强度等级不得小于 C20（梁、板、柱等）。若使用外加剂，应严格控制外加剂参量。

3.拌制混凝土骨料（石子、砂）目测不能有泥团和泥粉存在，级配要合理（既粒径大小），水必须采用无污染的干净水（或饮用水）。

4.混凝土浇筑时，应采用机械振捣，确保混凝土密实，最好一次性浇筑完毕。要留置施工缝时，应在板或次梁、楼梯的 1/3 处，圈梁除交接处外的任意位置。悬臂梁、板（如牛腿梁、雨篷、阳台等）不能留施工缝，必须一次浇筑完毕。施工缝应留垂直缝，

缝处应安模板，不能让混凝土随意流淌。

5.混凝土养护，常温下，应对混凝土覆盖并浇水养护、保持湿润，养护时间，自拌混凝土不得少于7天，商品混凝土不应少于14天。

6.穿板的管道或预留洞口应事先留置，留置位置应准确，现浇板上不能随意开洞、开槽。

7.混凝土浇筑完毕后2-3天，其上面不能堆载，以后的临时堆载不能过大或振动，材料不能集中堆放，避免破坏混凝土结构。

8.阳台、厨房、卫生间、屋面应采用现浇混凝土结构。

#### (五) 支撑系统及模板

1.模板支撑系统的强度、刚度、稳定性应满足安全性要求。特别是底层的支撑应架设在坚硬的物体上，不能直接架设在软土上，竖向支撑应尽量垂直于地面，竖向支撑之间应相互拉接，以防失稳，造成整体坍塌。

2.模板拼缝应严密，以免水泥浆流失，造混凝土孔洞，麻面等，降低混凝土结构的承载能力。

3.承重结构（梁、板底部模板）不能随意拆除，必须使混凝土达到一定强度（设计强度的70-80%，悬挑构件强度100%）时方可拆模（夏天一般在21天，冬天一般在日平均气温累计达到600度·天），以防混凝土结构破坏。

4.支撑模板时，应对模板的标高及轴线进行复测（应满足层高、开间的尺寸）。

#### (六) 钢筋工程

1.应选择正规生产厂家生产的，具备出厂合格证，最好使用

前将钢筋送检测机构进行检测。钢筋外观检查，表面不得有裂纹、疤节，螺纹钢筋纵肋螺纹应均匀一致，圆钢断面应成园型。钢筋表面应成青黑色，在加工、搬运中如出现断裂，其质量可能不合格，应送检测机构进行检测。严禁使用不合格钢筋。

2.雨蓬、阳台等悬臂结构（即挑出外墙部分的板、梁应严格控制上部钢筋的位置，不能使钢筋放错位置）。

3.悬臂梁在墙体外的放置长度应满足抗倾覆要求，应有专业人员进行复核。

4.阳台、走廊栏板配单层钢筋时，竖向钢筋应设在内侧，施工时应避免钢筋放错位置，防止栏板倾覆。

5.砖混结构圈梁必须沿墙贯通，不能间断，构造柱应与圈梁连成一体，增强房屋的抗震性能。

6.箍筋弯钩应为 135 度，弯钩平直，长度不小于箍筋直径的 10 倍，钢筋接头应相互错开，梁、板钢筋位置和数量应符合图集或设计要求。

### （七）预制楼板安装

1.预制楼板必须使用有资质的预制厂的产品，预制楼板的钢筋数量（楼板钢筋必须为预应力钢筋，直径为 5 毫米）规格和混凝土强度（不低于 C30）符合规范要求，同时要对预制楼板外观进行检查，预制板不能有裂纹，不能有蜂窝孔洞（混凝土松散）、钢筋位置必须正确，还要生产厂家提供预制楼板的出厂合格证及预制板承载力检测报告。

2.预制楼板上不能随意开洞、开槽。

3.预制楼板搁置长度在混凝土构件上（如圈梁）长度不小于

100mm。在墙体（砖墙上）不少于 120mm；安装就位时两块楼板之间应留 20-40mm 间隙；安装就位时板两端下口应座浆，搁置在墙体两端的楼板孔应用混凝土堵实。

4.安装好的楼板之间的缝隙处理：先清理板缝内的杂质，用细石混凝土分两层灌捣密实，楼板之间较大的缝隙应采取现浇混凝土填实，在常温下养护不少于 48 小时，不能用砖来填补。

#### **四、涉及使用安全的基本要求**

（一）阳台护栏高度不小于 1.05 米，上人屋面女儿墙或栏杆（垂直杆件间的净距不应大于 0.11 米，且不易攀爬）高度不小于 1.05 米，外窗台高度和楼梯扶手高度不小于 0.9 米，否则应采取安全防护措施。

（二）楼梯平台上部及下部过道处的净高不应小于 2 米，梯段的净高不宜小于 2.2 米，室内楼梯的踏步宽度不应小 0.22 米，高度不应大于 0.2 米。

（三）每个梯段的踏步一般不应超过 18 级，也不应少于 3 级。

（四）厨房、卫生间应低于其它房间地坪 30mm，阳台、室外与室内地坪应有一定的高差。

（五）施工完成的承重墙体不能随意拆除、开洞、开水平槽等。



