

房屋建筑精装修主要控制要点

许德祥

四川川交建筑工程有限公司, 四川 德阳 618100

[摘要]随着房地产行业的发展,越来越多的精装房已经代替了毛坯房出现在市面上,对于精装房来说,它确实具有许多优势,比如省钱、方便、人性化等等,所以,现在的精装房是大多数人的选择。本文主要介绍在主体施工期间,如何避免后期装修问题及装修工作面移交控制要点。

[关键词]主体施工;施工管理;装修问题;移交工作面

DOI: 10.33142/ec.v8i3.15622

中图分类号: TU2

文献标识码: A

Main Control Points for Fine Decoration of Building Construction

XU Dexiang

Sichuan Chuanjiao Construction Engineering Co., Ltd., Deyang, Sichuan, 618100, China

Abstract: With the development of the real estate industry, more and more high-end houses have replaced rough houses in the market. For high-end houses, they do have many advantages, such as saving money, convenience, humanization, etc. Therefore, high-end houses are now the choice of most people. This article mainly introduces how to avoid later decoration problems and key points for controlling the handover of decoration work during the main construction period.

Keywords: main construction; construction management; decoration problems; transfer of work surface

1 精装房未来发展趋势分析

1.1 政策驱动与市场渗透率提升

自2017年起,国内政策明确要求提高全装修成品住宅比例,多地如北京、上海、浙江等已全面推行精装交房。住建部《住宅项目规范》提出“城镇新建住宅建筑应全装修交付”,进一步强化政策导向。

2025年,一二线城市精装房渗透率普遍超过50%,苏州、广州等城市精装率超90%,三四线城市仍有较大渗透空间。

1.2 市场规模与增长潜力

精装房市场规模预计未来五年复合增长率超30%,成为万亿级产业。2024年上半年,精装房需求虽短期波动,但二线城市仍占主导地位(占比近50%),华东、华南区域集中度较高。

头部房企如万科精装比例超50%,TOP 50后的房企精装房增速显著,推动行业整体扩容。

1.3 消费需求与品质升级

精装房因“拎包入住”便捷性、统一设计风格及环保标准高等优势,逐步成为主流选择。消费者对智能化、高端化需求上升,精装房标配新风系统、全屋智能等高端部品,装修标准多集中于2000~5000元/㎡的中高档区间。

岩板等新型材料的应用拓展了精装房墙面、台面等场景,但成本控制仍是房企需平衡的关键点。

1.4 产业链协同与行业竞争

精装房产业链涵盖上游材料供应商、中游开发商/装修公司及下游物业,各环节协同推动市场标准化与专业化。

开发商通过整合资源打造品牌化精装产品,例如融创等项目采用国际一线品牌提升溢价能力,形成差异化竞争壁垒。

1.5 区域分化与未来方向

一线城市精装率已达86%,装修标准约2612元/㎡;三四线城市因政策跟进较晚,但装修标准反超至2730元/㎡,显示下沉市场潜力。

未来精装房将向个性化定制、绿色环保及智能化方向深化,同时通过优化成本与供应链效率,加速向低线城市渗透。

综上,精装房在政策、市场、消费升级等多重因素推动下,已成为房地产行业不可逆的趋势,并持续向规模化、品质化方向演进。从趋势来看,精装修时代确实已经到来了,但是不是市场全是精装房?那还不一定,但应该是一个方向。政府会鼓励精装房成为一个方向,批量精装不但环保还节省资源,减少了二次污染。据有关专家测算,毛坯房装修会造成建筑成本10%的损失,造成装修材料30%以上的损失。而全装修类型的住宅产品,能避免这些资源的浪费。所以,从环保的角度,社会发展的角度来说,精装修一定是一个发展方向。但是精装修房在交楼过程中,业主在验房时,检查了许多问题,主要集中在渗水、墙地砖空鼓、墙面平整度、阳台大小头等,这些问题,其实在主体期间控制,可以很大程度减少此类问题的发生。

2 工程概况

某工程一共4栋楼,其中5、8号楼32层,6、7号楼为31层。在这个工程中,当时预售10000~12000元/㎡,

交楼时房价为 8000 元/ m^2 ，最终在交楼后迄今为止只有一户退房，在主体施工期间和移交工作面时，规避很多后期装修问题。

3 施工技术

3.1 模板的施工技术和质量管控

编制模板施工方案，选用合理支撑体系施工前做好管理人员方案交底，管理人员做好工人的技术交底。模板进场前严格验收，模板和混凝土之间的接触表面应光滑，并涂上脱模剂，但不得有脱模剂影响结构性能或妨碍装饰工程的施工。施工过程中，严格检查工人是否严格按方案施工，砼浇筑前，检查客厅和卧室天棚（五个点）的平整度及所有剪力墙垂直度检查。客厅和卧室天棚平整度若后期控制不好，安装石膏线条，会出现线条不笔直，不用仪器用肉眼可判别；剪力墙垂直度会影响后期装修乳胶漆墙面的平整度，尤其客厅位置，阳光一照射，即可判断墙面的观感。

3.2 混凝土的施工技术和质量管控

编制混凝土施工方案，混凝土进场前检查塌落度、配合比等。施工前做好管理人员方案交底，每次浇筑前做好工人的技术交底；浇筑前检查阳台、厕所等加固方式是否为止水丝杆，标示好标高；模板面板的接头不应为纤维。在浇筑混凝土之前，应先用浅水润湿模板。浇筑过程中严格控制工人的浇筑顺序，控制好初凝时间，振捣密实，尤其是厕所、厨房、阳台等涉水房间，控制好各个房间标高。涉水房间振捣不密实，混凝土形成冷缝，防水施工完成后，或多或少也会造成防水（厨卫一般防水为 JS 或聚氨酯防水涂料）开裂造成渗水；标高控制不好，一是会造成房间净高不够，二是不能满足装修后各个房间需要的高差（如厨卫与客厅、过道相接位置）。

3.3 砌体的施工技术和质量管控

施工前做好砌体的排版和定位放线。涉水房间，一定要浇筑砼反坎，浇筑前剔凿到位。施工前做好一米线的标识，砌体进场前，检查砌体尺寸和砖面平整度。施工过程中控制好灰缝，尤其是外墙位置；门窗洞口一定要根据一米线控制好门洞标高。灰缝控制不好，外墙位置会造成渗水风险；门洞标高偏低，会造成后期剔打，偏高，尤其是外门窗，造成外窗渗水风险。

3.4 抹灰的施工技术和质量控制

做好交底工作，施工前做好不同材料的钢丝网或玻纤网格布铺设，做好甩浆工作，抹灰前充分湿润页岩砖墙面。抹灰过程中，一定要控制好墙面平整度、垂直度及阴阳角；尤其是控制好厨卫房间的方正度和飘窗控制阴阳角；不能使用过夜灰。墙面有凹凸不平，会造成装修时乳胶漆墙面，阳光照射后观感度较差；厨卫方正度不符合要求，因为后期地面是 300*300 地砖，贴砖就出现大小头，用肉眼即可判断；过夜灰会造成墙面起灰，强度不够，尤其是厨卫墙砖，会造成以后墙砖空鼓。厨卫位置给水管位置抹灰，一定要在抹灰前完成切缝及预埋，抹灰时此处铺设玻纤网格

布，很多安装工人不注意此处施工质量的控制，会造成此处的墙砖空鼓。

如果客厅卧室抹灰石膏砂浆抹灰，一定要做好工序施工。精装修房间一般情况下，客厅位置多为地砖，是一种干铺作业的湿作业，石膏抹灰，一定要预留 20~30 公分，待地砖完成后再施工此预留石膏，因为石膏为吸水性材料，且不易挥发，若抹到底，后期乳胶漆完成后，会造成石膏中水分不能挥发，造成地砖与墙面接触部位的返潮。

3.5 吊洞质量和门窗塞缝的施工技术和质量控制

吊洞在建筑业一个普遍的现象，就是安排水电班组施工，往往造成此处的渗水，尤其是阳台、卫生间位置。专业人做专业事，首先熟悉图纸吊洞要求，做好专业工人的交底，不能一次成型，选用合格材料进行吊洞。很多工地，在吊洞期间，要么用普通砂浆或普通混凝土进行吊洞且是一次成型，要么没有在管道周围添加止水胶圈，如果后期防水施工质量不好的情况下，此处 100%会造成渗水风险。一个完美的吊洞，一是在浇筑前，剔凿到位，润湿不积水，根据图纸要求添加止水橡胶圈，第一次浇筑 1/2 的厚度膨胀混凝土，到达强度后，做一道 JS 防水涂料或堵漏剂，最后施工最后一道砼，浇筑标高比结构面底 1~2cm。

门窗渗水一直是一个普遍的现象。在施工主体时严格按照图纸尺寸施工，施工砌体时，一定要与门窗深化单位和建设单位联系，做好门窗尺寸的交底。高层建筑，门窗框一定要生产及时，在抹灰前，一定完成安装。外墙抹灰，一定做好门框底部坡度方向。门窗塞缝时，材料使用防水砂浆，底部及侧面 30cm 范围塞缝饱满。

门窗尺寸过大，会造成塞缝材料不密实；抹灰完成安装门框，会造成外墙二次抹灰，形成冷缝，且后面塞缝困难，不易饱满。

3.6 防水施工技术和质量控制

施工前做好交底，要严格检查材料，不同位置使用不同性质的防水材料，尤其是 JS 防水涂料类型较多，施工时尤为注意。

首先做好厨卫地面 30cm 高度门侧面抹灰质量及基层处理，抹灰面一定不要有空隙；其次做好结构闭水，结构闭水渗水部位，可以施工堵漏剂或其他防水材料后再进行闭水；最后施工防水，到达时间后再进行防水施工的闭水试验。

卫生间完成回填后、厨房和阳台完成防水层后，再进行最后一道闭水，卫生间墙面还要进行墙面淋水试验。厨房位置重点检查烟道位置、卫生间回填完成后的反坎和结构相接位置、阳台重点检查水管位置和门窗位置。

门窗玻璃安装完成及打胶完成后，一定要严格外墙淋水试验，外窗淋水试验单独一个个做，发现问题马上出处理。外墙渗水位置一般发生在外墙预留洞口和穿墙丝杆位置，外墙预留洞口，需用细石砼浇筑；外墙丝杆洞一定在主体期间，保持外低内高，封闭洞口中间用发泡剂，外面

用防水砂浆堵洞。

3.7 外墙抹灰施工技术和质量控制

做好施工交底,以客厅方正度,确定外墙方正度。很多外墙单位一味以外墙吊线控制,往往会造成阳台位置与室内位置发生大小头,主体施工工人施工质量未严格允许偏差执行,会造成内外产生大小头。

(1) 施工技术要点

① 基层处理

彻底清除墙面浮尘、油污及松散颗粒,蜂窝、麻面等缺陷需用 1:2.5 水泥砂浆分层修补。

外墙螺杆孔、脚手眼等必须用防水材料封堵,并验收合格后方可施工。

不同材料墙体交接处(如混凝土与砌体)需凿平并湿润处理,避免空鼓。

② 挂网工艺

混凝土与砖墙交接处需张挂 $\geq 300\text{mm}$ 宽热镀锌钢丝网(直径 $\geq 2\text{mm}$,网孔 $\leq 20\times 20$),防止温度裂缝。

楼梯间及人流通道填充墙应满挂钢丝网,增强抗裂性。

③ 砂浆施工

预拌砂浆需严格按配比控制稠度及涂抹厚度(每遍 $\leq 10\text{mm}$),分层压实。

外墙抹灰顺序遵循“先上后下”,采用铁抹子压光、塑料抹子收面,确保表面平整无砂眼。

④ 护角及滴水线

门窗洞口、阳角处需用 1:2 水泥砂浆做护角,高度 $\geq 2\text{m}$,每侧宽度 $\geq 50\text{mm}$ 。

外窗台、檐口等部位应设置滴水线,内高外低,防止雨水倒流。

(2) 质量控制措施

① 材料控制

水泥选用强度 ≥ 32.5 级的普通硅酸盐或矿渣硅酸盐水泥,砂子宜用中砂(粒径 $0.35\sim 5\text{mm}$)。

预拌砂浆需提供合格证及检验报告,并控制每日用量,避免过期失效。

② 工艺控制

灰饼与冲筋间距 $\leq 1.5\text{m}$,采用激光水准仪辅助定位,确保墙面垂直度和平整度。

抹灰前基层需充分湿润(砖墙提前 1 天浇水,加气砌块提前 2 天)。

③ 验收标准

表面平整度 $\leq 4\text{mm}$,立面垂直度 $\leq 4\text{mm}$,阴阳角方正度 $\leq 4\text{mm}$ 。

无空鼓、开裂、外露钢丝网等缺陷,外墙严禁渗水。

4 移交工作面注意事项

4.1 成立验收小组,分工明确

(1) 成立验收小组,制定各岗位职责,下发计划,

落实责任人。

(2) 小组分工与职责。

① 定期检查项目进展。

② 协调沟通项目问题。

4.2 验收要点

(1) 抹灰强度、平整度、垂直度符合要求,阴阳角方正,线条顺直,无空鼓开裂,天棚平整度符合要求。

(2) 房间开间、进深、净高及洞口等建筑尺寸、入户门和户内门的位路和墙体厚度符合要求,不得出现大小头。房间应弹设控制线(建议为米字线),用以检查大小头、开间进深。

(3) 卫生间、阳台防水(潮)施工前应进行闭水试验,下层无渗漏水;管洞封堵应采用高一强度等级微膨胀干硬性细石混凝土分两次浇筑密实;地漏防水(保护)层应做找坡,坡向地漏中心线,以保证地漏顶标高比装修后完成面低 5mm ;防水保护层施工完成后应再次进行闭水试验,下层无渗漏水。

(4) 由室内至室外地面、窗台、楼梯、电梯前室等部位的标高符合要求;卫生间、厨房、阳台、房间及客厅高差符合要求。

(5) 室内开关(含插座、灯具、弱电、等电位)底盒、户内配电箱、多媒体箱底箱、空调洞口等预埋(留)位路符合设计和规范要求,收口方正。

(6) 铝合金门窗安装规范,不得出现大小头;塞缝密实,不得夹杂异物,无漏风现象;窗框固定片不得外漏,窗口抹灰低于合页;开启灵活,成品保护符合要求。

(7) 栏杆扶手材质、安装方式、高度符合设计和规范要求,安装牢固,无质量缺陷,成品保护符合要求。

(8) 屋面工程施工完成后,进行闭水试验,顶层无渗漏水。

(9) 给水管、地暖管等应标记位路及走向,试压合格且做好成品保护,带水压移交,压力不小于 0.6MPa ;楼栋排水管道通畅无堵塞、无损坏。

(10) 空调洞口坡向室外,内外高差以 $2\sim 3\text{cm}$ 为宜;外墙、门窗淋水试验合格,室内无渗漏水。

(11) 卫生间防水上返区域的抹灰基层应改成光面,在抹灰层上弹设上返防水标高线,保证后期防水完成面标高。

(12) 生活阳台门联窗的平开门如与墙体有磕碰,联系总工室处理,在铝合金平开门上口设限位撑,至少保证平开门有 90° 的开启角度。

4.3 移交注意事项

(1) 做好厨卫、阳台防水移交。

(2) 做好厨卫墙地面、阳台地面空鼓移交。

做好以上 2 点,会大大减少工作中的扯皮,因为移交前不做好这两个方面的移交,后期出现问题不能充分判

谁的问题。

4.4 精装修完成交楼准备

完美移交装修单位后,装修单位控制好厨卫墙地砖铺贴质量和墙面乳胶漆等施工,基本会规避常见问题。

交楼前成立交楼小组(分门窗修复、墙面修复、问题解读、外墙修复等小组),统一口径回答业主,交楼时在业主提出问题后第一时间解决,如需要长时间解决,针对此问题出解决措施立即处理。

5 结束语

其实精装房,在主体期间运用合理的施工技术,严格控制质量,后期在装修前,遵守移交工作面手续;装修单位按图施工,监督施工质量;我相信即使房价下跌的情况,业主也会欣然接房,毕竟购买住房的大多数小业主,以住为主,如果房屋装修质量较好,房价对他们而言,上涨或下跌意义不是很大。

精装修房施工和交付远比毛坯房复杂,客户对某公司房屋品质抱有非常高的期望,如何全面提升客户满意度,是各环节都必须要认真思考和努力实现的,所以我们要把问题提前发现,提前防控,提前解决,只有这样,我们才能交付给客户一个满意的产品。

[参考文献]

- [1]砌体工程质量验收规范:GB50203[S],2019.
 - [2]混凝土结构工程质量验收规范:GB50204[S],2018.
 - [3]建筑装饰装修工程施工质量验收规范:GB50210[S],2002.
 - [4]曹海峰.浅析精装修住宅[J].消费导刊,2007(7):1.
- 作者简介:许德祥(1986.9—),男,毕业院校:四川农业大学,学历:本科,所学专业:土木工程,目前就职单位:四川川交建筑工程有限公司,目前职位:项目经理3年,目前职称:工程师。