

论住宅工程批量装饰装修施工质量管理

杨永刚

晨越建设项目管理集团股份有限公司, 四川 成都 610000

[摘要]随着社会的发展,人们生活水平不断提高,住宅工程批量精装修成为社会的需求和行业发展需要。政府建设行政主管部门规定和引领是住宅工程批量装饰装修行业发展的支撑和顺应历史潮流。批量装饰装修能极大的节约社会资源,避免造成二次浪费,有利于环境保护,极大减低工程造价,提高工程质量。

[关键词]批量装饰装修;必要性;优势;质量控制措施

DOI: 10.33142/ec.v5i8.6509

中图分类号: TU767

文献标识码: A

Discussion on Quality Management of Batch Decoration Construction of Residential Projects

YANG Yonggang

Chenyue Construction Project Management Group Co., Ltd., Chengdu, Sichuan, 610000, China

Abstract: With the development of society and the continuous improvement of people's living standards, the batch fine decoration of residential projects has become the demand of society and industry development. The regulations and guidance of the government construction administrative department are the support for the development of the residential engineering batch decoration industry and conform to the historical trend. Batch decoration can greatly save social resources, avoid secondary waste, benefit environmental protection, greatly reduce project cost and improve project quality.

Keywords: batch decoration; necessity; advantages; quality control measures

引言

1 住宅工程批量装饰装修的定义

根据《四川省成品住宅装修工程技术标准》DBJ51/015-2021 定义:室内所有功能空间的固定面铺装或涂饰、管线及终端安装、厨房和卫生间的基本设施等全部完成,已具备基本使用功能的住房。以住宅建筑主体结构为依托,对住宅内部空间进行的细部加工和艺术处理。

2 住宅工程进行批量装饰装修的必要性

(1) 批量装饰装修促进成品住宅高质量发展,提升成品住宅建设品质,满足人民群众个性化、品质化居住需求。

(2) 建设行政主管部门的规定和引领,房地产行业必经的发展过程和结果。(3) 批量装饰装修与主体工程一体化设计,建筑设计相互衔接、同步协调,避免装修设计超过主体结构设计允许荷载,有利于水、暖、电、燃气、通信等配套设施一次性设计符合使用要求。(4) 装修施工与土建、安装一体化施工管理,有利于提高施工管理效率,节约施工成本,节约施工时间,有利于呈现成品品质和效果。(5) 批量装饰装修避免影响建筑结构体系的完整性和传力途径,避免影响建筑疏散通道的畅通。避免影响装修材料和部品的抗力性能与建筑构件连接时的牢固性。

3 住宅工程进行批量装饰装修的优势

(1) 住宅批量装饰装修让业主省心,节省时间,减少邻里之间、业主和物业公司之间的矛盾,能从根本上避免装修扰民。(2) 减少资源、能源、材料上的浪费,避免二次拆除和敲打,避免尘土飞扬,有利于环境保护和结构安全。(3) 性价比极高,省钱。采取统一规划设计,统一

采购装修,进一步降低成本,减少装修费用。(4) 规范工程施工质量管理,进一步提高施工质量,防止大量质量问题出现。(5) 规范装饰装修行业的施工质量程序管理,隐蔽工程能够规范验收,从而使工程质量得到有效保证。(6) 进行批量装饰装修减轻了政府建设行政主管部门监管工作量,有助于工程安全、质量监管。

4 住宅工程批量装饰装修施工质量管理措施

4.1 施工图质量管理措施

(1) 以发展的眼光做好产品定位。认真进行潜在客户调研和数据收集、归纳、整改,调研报告是产品定位的主要支撑依据。(2) 控风险,施工图的风险会直接影响到施工进度计划的失控、销售的恐慌、交房的沦陷,成本的增加。(3) 在设计合同中约定成本控制条款,设计成果决定了项目 80% 的成本,施工图设计是成本控制的源头。(4) 控效果,呈现效果关系到交房及展示,已是工程建设最有利的保证。(5) 控施工图节点,做好施工图出图计划,做好如何重叠,有条理有路径的编排并有控制性的完成节点。

(6) 装饰装修施工图在主体工程基础开始施工前务必完成定稿,深度达到从空间的规划,到开关插座的定位,具体细化到要摆放的电器、家具,卫生间的配置等。标准管控动作:产品定位报告、规划条件表、市政调研表、产品配置标准、目标成本控制表、材料设备选型清单、交楼标准等。(7) 做好专业施工图对接,避免出现专业间矛盾,影响施工进度和效果呈现,运用三维或多维度软件提高工作效率和质量。(8) 做好专业施工图和特殊节点的优化、深化设计,有利于提高施工质量和呈现效果。

4.2 施工方案质量管理措施

(1) 项目部参加施工的施工、技术、质量人员是施工方案编制人员。(2) 项目部技术负责人和项目经理、公司总工是施工方案审核、审批人员。(3) 方案中的施工工艺、使用材料与施工图要求一致, 施工质量管控和验收措施满足相应的施工质量验收规范要求。施工安全管控措施满足现场施工安全, 同时符合相应安全规范要求。施工进度满足合同约定和建设单位节点工期要求。(4) 出现质量问题应急处理措施符合本工程实际情况。(5) 关系使用功能及关键专业工程的施工方案组织三方以会议方式会审。(6) 施工时严格监督施工单位按照经批准的施工图施工。

4.3 施工材料管理措施

(1) 执行施工材料设计小样和施工小样的确认和封样, 材料小样的确认关系效果呈现, 特殊是饰面材料的颜色、品质和材料质量直接决定了成品效果。封样是确认材料的管控措施之一, 确保到场材料进行实体比对。(2) 施工单位采购前, 确定材料的品牌、规格型号、颜色, 排产计划、到场计划等。(3) 施工材料到场执行场外举牌验收, 合格的方可进场卸车入库。验收材料的外观是否完好, 规格型号与施工图一致, 品牌与确定的一致, 材料质量偏差符合规范要求, 形式检验报告、合格证、制造许可证等齐全有效。资料和实体材料验收合格, 举牌拍照(同框人员: 建设单位、监理单位、施工单位相关人员), 影像资料清晰, 照片水印包括时间、地点等信息。(4) 进场后及时入库, 有防潮要求的材料不得露天堆放, 露天堆放材料应下垫上盖, 做好防雨防潮措施, 堆放高度不超过 1.5m, 同时做好材料品牌规格型号的标示标识。并及时见证取样送检。

4.4 开工前施工交底和培训

(1) 开工前组织项目经理、技术负责人、专业施工员、质检员、班组长、项目总监、专业监理工程师进行施工图、规范及建设单位企业标准的交底和培训。特别是关键工序、节点的工艺工法学习培训, 并进行考试考核, 淘汰不满足要求的相关人员。(2) 要求施工项目部对班组长和实际操作的施工作业人员进行交底和培训, 并进行监督考核, 淘汰不合格的施工作业人员。

4.5 设置施工质量停止点和见证点

(1) 停止点和见证点是针对隐蔽工程、关键工序、关键工程及质量薄弱环节的工程设置的质量检查验收环节。(2) 施工准备阶段, 梳理本工程的隐蔽工程、关键工序、关键工程及质量薄弱环节, 形成共识文件, 三方签字确认, 条件成就时三方在检查资料齐全有效情况下现场检查验收工程实体质量, 合格的执行举牌验收拍照, 拍照质量要求和其他验收拍照要求一样。

4.6 认真核实工程实体施工放线放样

(1) 施工准备阶段, 根据装饰施工图深化施工排版图, 进一步明确构造层、饰面层尺寸, 标定灯位、空调风机等设备的具体位置, 核对与装饰龙骨和其他龙骨是否打架和矛盾。(2) 确定的施工排版图, 按照图纸放线于工程实体, 对主体工程有出入的及时进行调整, 同时全数核实

放线放样的准确性, 核实合格的开展施工。

4.7 坚持样板先行

(1) 施工准备就绪, 按照不同风格、不同户型、不同档次选择有代表性的户型进行工程实体样板施工, 每一道构造层进行验收和评估, 对施工中不满足要求的工艺工法进行纠正, 检查验收合格的构造层允许隐蔽或进入下道工序施工。(2) 每道构造层留一定数量的面积不隐蔽, 以便整套装饰完成后进行验收和评估。每道构造层做好标识标牌, 标牌注明该构造层的材料及规格型号、做法等信息, 整套装饰施工完成在施工单位自检合格的基础上报请建设、监理单位验收和评估。

(3) 样板工程验收合格经允许方可开展大面积装饰工程施工。

4.8 严格施工工序质量和隐蔽工程施工质量的验收

(1) 针对隐蔽工程、关键工序、关键工程及质量薄弱环节在施工单位自检合格、资料齐全有效基础上严格检查验收, 检查施工使用的材料品牌、规格型号、材质是否与施工图和建设单位确认的一致, 工艺工法是否与施工方案一致, 施工质量是否满足规范要求。

(2) 验收合格的举牌拍照, 照片质量与进场材料验收拍照照片质量一样。

4.9 及时实测实量工程实体数据

(1) 每道成型的实体工程, 及时进行垂直度、平整度、空鼓、水平极差、构造尺寸偏差等的测量, 做好相关数据的记录和整理。(2) 通过实测实量整理, 找出出现偏差的原因, 进行归纳总结, 在后续施工予以规避, 从而提高施工质量。

4.10 引进第三方专业评估机构

第三方专业评估机构对工程施工质量进行评估, 对提高工程施工质量有极大的促进作用和效果。

4.11 及时收集工程纸质和影像资料, 做好一户一档资料管理

工程资料与工程实体同步, 每道工序验收、实测实量、构造尺寸测量等影像资料及时形成和收集, 按照一户一档进行整理归档。

5 重要分项工程施工质量管理措施

5.1 防渗漏施工质量管理措施

(1) 基层处理

①墙面开槽后, 槽内应采用水泥砂浆或界面剂涂刷后再行敷管, 槽宽大于 80mm, 深大于 100mm 的, 应在敷管完成后用 C20 混凝土灌注密实, 砼墙面水电应预留管线槽预埋, 严禁钢筋外露或切断。②竖向管道孔洞、挡水坎、止水带应凿毛、基层清洗干净并套浆处理。③卫生间淋浴房、卫生间门槛石、阳台门槛石采用细石浇筑(基层预留至完成面以下 25 mm)。④基层表面的尘土、沙粒、浮浆、硬块等附着物清理干净, 地面局部破损处进行找平修补。

(2) 止水带设置

①止水带应伸入结构层 20mm, 结构楼面预埋 $\Phi 6$ mm 竖向圆钢, 间距不大于 300mm, 在顶端处绑扎 $\Phi 6$ mm 水平

圆钢连接,制模浇捣翻梁。②淋浴房止水带宽度及高度需严格控制,宽度为40mm为宜,高度应高于卫生间干区完成面20mm。

(3) 门槛石:湿铺贴完成后进行防水加强处理,两侧塞缝密实。

(4) 厨卫间翻边:厨卫间翻边需高出迎水侧结构面不小于250mm;严禁采用铁丝支模、砖块内撑;混凝土翻边成型质量不得有蜂窝、疏松、孔洞、夹渣、胀模、错台不超过15mm、大面修补不超过200mm*200mm破损等缺陷,浇筑完成后与墙面交接部位不得存在冷缝;翻边偏位不得超过15mm。

(5) 管道填堵

①竖向管道采用微膨胀砼分层浇捣填堵,完成面应高于结构楼板10mm~20mm,禁用铁丝吊模。

②卫生间主立管基座细石砼浇捣填堵,完成面应同结构翻边高度;阳台主立管基座细石砼浇捣填堵,完成面应高于装饰完成面100mm。

(6) 阴角处理:防水层涂刷前应对穿墙管及墙面阴阳角、地漏做局部防水加强处理。

(7) 结构蓄水:卫生间、厨房、阳台结构板移交完成后需进行蓄水试验;(蓄水试验的蓄水时间不少于6h,且蓄水深度最浅处不低于20mm)。

(8) 防水蓄水:检测前开始蓄水,现场不得有漏水;(阳台、厨房、卫生间)(蓄水试验的蓄水时间不少于6h,且蓄水深度最浅处不低于20mm)。

(9) 面层蓄水试验:检测前开始蓄水,现场不得有漏水;(阳台、卫生间)(蓄水试验的蓄水时间不少于24h,且蓄水深度最浅处不低于20mm)。

5.2 成品保护措施

(1) 进户门:进户门安装后包裹保护膜,五金件塑料膜保护;门扇用布护套整个包覆,可防止碰撞、污染。

(2) 登高管:对已经完成的下水管道,应采取有效的成品保护

(3) 墙面瓷砖/石材:铺贴完成后先对表面进行清洁,阳角部位采用专用护角条或绑扎软木材质等保护措施。

(4) 地面瓷砖/石材:铺贴完成后先对表面进行清洁,符合要求后采用能抵抗冲击破坏的材料,防止踩踏、碰损和石材饰面污染。

(5) 木地板:地板铺设完成后,应对窗户或幕墙现进行遮光处理;然后对已完成地板铺上专用成品保护膜。

(6) 木制品:木饰面采用塑料气泡膜覆盖;门扇、收纳柜、橱柜等必须采用塑料保护膜进行全面保护;门套采用能抵抗冲击破坏的材料进行保护

(7) 卫浴洁具:对于已经完成石材安装的浴缸、台盆等部位,需覆盖纸板或能抵抗冲击破坏的材料进行保护。

(8) 铝合金门窗:铝合金门框下口施工或运输出入口部位制作木盒子或U型铁皮进行保护。

(9) 电梯:电梯按钮、门套、电梯门轨道部位和轿厢内四壁及轿厢顶部应采用表面整体覆盖木板进行保护。

(10) 电箱:对已经完成穿线的强弱电箱应进行封闭保护。

(11) 开关插座底盒:已经完成的开关底盒应采取有效的成品保护,避免底盒被砂浆、腻子等污染或填塞。

(12) 空调风机(含新风主机):空调风机安装完成后,采用塑料膜进行整体保护,防止施工过程中粉尘和其他污染物进入。

6 结束语

住宅工程的批量装饰装修是建设行政主管部门的引领和要求,是房地产行业发展的需要和必然结果,是人们居住质量提高的需求。工程施工专业众多,工序繁琐,为了批量装饰装修工程质量得到有效管控,进一步提高施工质量,我们将进行积极探索,总结和改进,并不断创新施工工艺工法和管理措施。

[参考文献]

- [1]住建部、国家质量监督检验总局联合发布.建筑装饰装修工程质量验收标准:GB 50210-2018[S].北京:中国建筑工业出版社,2018:2-3.
 - [2]中国建筑装饰协会发布.住宅室内装饰装修工程质量验收标准:T/CBDA55-2021[S].北京:中国建筑工业出版社,2021:7-8.
 - [3]中国建筑装饰协会发布.住宅装饰装修工程施工技术规程:T/CBDA51-2021[S].北京:中国建筑工业出版社,2021:2-3.
 - [4]中国建筑装饰协会发布.住宅室内装饰装修工程施工实测实量技术规程:T/CBDA 19-2018[S].北京:中国建筑工业出版社,2018:7-8.
 - [5]四川省住房和城乡建设厅发布.四川省成品住宅装修工程技术标准[M].成都:西南交通大学出版社,2021.
 - [6]成都市住房和城乡建设局.成都市规范房屋建筑装饰装修工程管理:2019-356号[S].成都:成都市住建局,2019:2-3.
 - [7]成都市住房和城乡建设局.成都市新建成品住宅装修管理规定:2021-1号[S].成都:成都市住建局,2019:2-3.
- 作者简介:杨永刚(1972.6-)男,学历:本科,专业:土木工程,政治面貌:党员。