

成品房精装修管理

工程部



提纲

- 1、施工流程
 - 2、作业面移交
 - 3、进度控制
 - 4、质量管理
 - 5、成品保护
- 

第一部分：施工流程



▲ 阶段施工主要内容（四个阶段）

阶段	施工方主要工作内容	甲方、监理主要工作内容
（一）准备阶段	与业主与监理沟通，排除设计问题，队伍组织，场地移交，材料采购，办公准备	解决系统性的设计问题 督促总包完成整改和移交 统一不同施工单位之间的管理模式 甲购物资采购准备工作
（二）无需移交的施工阶段	泥水施工，乳胶漆底漆施工，橱柜框架施工，门框底框施工	甲分包单位进场准备 按照规范检查施工质量 甲购材料及时供应到现场
（三）需要移交的施工阶段	木门门扇安装，卫生洁具安装，橱柜面板安装，五金配件安装，木地板安装	督促甲定分包分包服从管理 按照规范检查施工质量
（四）整改、验收和移交	地毯式检查整改，小业主提前开放，甲方监理检查，分户验收，入伙移交	督促施工单位自检，组织监理及甲方自身组织检查，组织小业主提前开放 督促检查竣工资料组织验收 组织各单位共同搞好入伙的质量意识

▲（一）准备阶段工作

1、开始
2、工棚搭建
3、办公设备进场
4、施工队伍进场、队伍培训、各种分包需参加
5、图纸会审
6、施工组织设计报审
7、详细材料计划报甲方（包括甲供材料及自购材料）
8、与总包开始移交场地，木门单位进场检查移交洞口，橱柜单位进场测量尺寸，木地板单位进场检查场地
9、冷水管打压，冷热水管对接长时间试验，电气管线逐条测试移交
10、总包整改
11、接收时的再次检查

▲ 本阶段工作

- 1、开始：根据不同的项目，需要做适当的提前进场安排。
- 2、工棚搭建：需要解决生活场地和部分加工场地问题。
- 3、办公设备进场：按照CI的规定搭建办公场地。车辆与办公室的位置重点考虑。
- 4、施工队伍进场、队伍培训：非常重要，直接关系到项目成败。甲方指定分包单位也要参加培训，以统一管理思路。
- 5、图纸会审：关键是每一种户型进行现场对比，重点部位是厨房和卫生间。不要遗漏阳台上的管线与室内的关系。
- 6、施工组织设计报审。按照甲方及监理要求执行。
- 7、详细材料计划报甲方。此工作费时费力，需要认真对待。尤其是瓷砖部分，务必考虑设计损耗以及施工损耗，尤其是瓷砖的损耗，很多人难以相信因为设计排版的原因，损耗率远远超过定额的规定，对此需要有充分的沟通。
- 8、与总包开始移交场地：这件工作可能比较艰难，需要借助甲方、监理的力量。不可能强求土建总包解决所有的大小问题，那样只能是浪费时间。要学会妥协的艺术。此时甲方指定单位也应参与移交场地，橱柜单位应开始测量尺寸进行加工，木地板单位应就场地平整提出要求，木门单位应检查洞口尺寸，提出整改要求。由于移交的工作量很大，需要调动班组的力量组织移交。
- 9、冷水管打压，冷热水对接长时间试验，电气管线逐条测试移交：热水管渗漏不容易检查，解决方法是与冷水管对接，使其长时间处于持压状态。
- 10、总包整改：可能很不及时，需要借助外在的管理力量。
- 11、接受时的再次检查：需要掌握妥协与协调的艺术。

▲本阶段工作重点

首先，是就各种管理思路达成一致，以及组织对班组的培训。

其次，是与土建的移交。经常拖延。以下问题属于总包不可推卸的责任：

- 基层裂缝。
- 各种渗漏：外墙及外窗渗漏，卫生间结构缺陷或后续堵洞等引起的渗漏，由于总包不履行打压责任而引起的管道渗漏。
- 由于总包引起的、难以弥补的房间不方正、大小头等。
 - 1、防护栏杆的安全高度需要关注，若返工，对装修影响大。
 - 2、安全玻璃。《建筑安全玻璃使用规定》颁布已有数年，但是违背规定者常见。以下部位需要采用安全玻璃：7层及7层以上建筑物外开窗；面积大于1.5平方米的窗玻璃或者玻璃底边离最终装修面小于500mm的落地窗；楼梯、阳台、平台走廊的栏板和中庭内栏板；倾斜装配窗、各类天棚（含天窗、采光顶）。
 - 3、楼层空间净尺寸。小业主会在验楼时仔细测量房间长宽高净尺寸。在每个房间内设置5个测高点，检查房间净高误差。

▲（二） 无需移交阶段的工作

12、开工报告及正式开工
13、样板层施工
14、轻钢龙骨石膏板吊顶基层
15、乳胶漆刮腻子以及底漆
16、地砖铺贴
17、门槛石、窗台石、其他石材铺贴
18、木门单位正式开工，门框底框安装，公共楼梯踏步砖铺贴
19、墙砖地砖在门边、栏杆立柱附近的收口
20、厨房墙面不锈钢安装，橱柜以及洗脸台的框架安装
21、正式的门框安装
22、橱柜门扇、台面安装
23、乳胶漆第一遍面漆施工
24、公共楼梯间墙面乳胶漆腻子及第一遍面漆施工

▲本阶段的管理工作

12、样板层施工。

13、轻钢龙骨石膏板（或松木板）吊顶基层，墙面面砖镶贴：这都是优先工序。其中，泥水必须在第50天左右大面完工，这是十分重要的工作，务必重视。

14、乳胶漆刮腻子以底漆：实际上和第13工序同时开展，主要是因为工作面宽广，条件上允许交错施工。

15、地砖铺贴。

门槛石、窗台石、其他石材铺贴，公共楼梯间踏步砖铺贴。

门槛石先装，目的是使得卫生间的门框完全落在门槛石以上，可以避免未来受潮发黑的问题。

16、楼梯间的施工提前较多，主要是泥水工作希望提前完成，而且，根据经验，楼梯踏步的保护并不难，造成破坏的损失不大。

17、门框底框安装、室内栏杆安装：底框装在门槛石上面。栏杆要适时跟进，避免后期打凿。需要预埋的，一定要在泥水施工前完成。

18、墙砖、地砖在门边、栏杆附近的收口。

19、厨房墙面不锈钢安装、橱柜以及洗脸台的框架安装：主要考虑了成品保护以及加工厂的生产过程。

20、正式的门框安装：橱柜已经运输进去，那么碰撞门框的可能性大大降低了。

21、橱柜门扇、台面安装：主要是考虑到加工厂此时已经完成加工。

22、乳胶漆第一遍面漆施工。

23、公共楼梯间乳胶漆及第一遍面漆施工：工序有提前，理由同前。

▲本阶段工作重点

首先，要保证泥水的施工进度及其质量控制。以4个月的工期作为考量，一般宜在50天左右完成绝大部分泥水施工，而且要保证质量，否则返工引起无穷后患，清爽的验收移交必定落空。此阶段还需要协助业主做好材料管理，否则容易出现材料供应不及时的情形。

泥工的质量标准差异比较大。首先，与选择的墙地砖品种、质量有很大关系。在验收标准方面，砖越大越容易出现空鼓。原则上墙地砖均不允许出现空鼓。其次，油漆要早施工。尽管理论上讲泥水先行是通常规律，但实际上由于工作面很宽，所以刚开工就可以开始乳胶漆作业。此工序提前的目的，在于延长涂料施工时间，因为涂料的质量是需要时间作为保证的。为了保证足够的作业时间及最终的观感效果，涂料最后一遍工序安排在所有主要工序完工后。

合理的施工组织对油漆的最终质量影响很大。

▲（三）必须移交阶段的管理工作

25、入户门安装、上锁

26、煤气分包单位进场、煤气表安装、空调安装

27、甲供卫生洁具进场、卫生洁具安装

28、镜子安装

29、卫生间、厨房五金安装

30、木地板单位正式进场、木地板安装、踢脚线安装

31、撕门、窗保护膜

32、最后一遍乳胶漆打胶

▲本阶段的主要工作

25、入户门安装，上锁：这是一个非常重要的工序，从此进入场地需要办理移交手续。

由于需要的看护人数比较多，所发生费用建议由各分包按造价分摊。

在本流程中，看护人员起到了很重要的作用。项目经理每周组织召开协调会，明确每个工种以流水方式进入具体房间的时间表，看护人员根据此表组织场地移交，提供开门、检查、关门、再检查的工作。由于需要的人较多，有必要由各分包单位共同分摊相应发生的费用。

26、煤气表安装。

27、卫生洁具安装。

28、镜子安装：和甲方招标文件相比有滞后，主要是成品保护困难。

29、卫生间、厨房五金安装：比较滞后，主要是考虑到容易丢失，容易生锈。

30、木地板安装：此前需要提前做好地面找平。木地板施工可能会产生灰尘。需要监督。首先，选择踢脚线时应注意断面形式要利于安装，否则很容易出现上口裂口过大，或者接缝不平等问题。其次，安装前一定要在墙面上打木钉，将踢脚线固定在木钉上。不允许直接用射钉将踢脚线固定在墙面抹灰上的方法。

31、撕门、窗保护膜：门扇的保护需要采取双层保护；窗户的保护膜一直保留，不要提前拆除，这两个措施对成品保护大有好处。

32、最后一遍乳胶漆：乳胶漆污染投诉比例最高，故预留一遍面漆最后施工。

▲本阶段的工作重点

- 首先，当泥水绝大部分工作已经完成，乳胶漆剩余遍，橱柜的框体安装完成，木门完成门套，这个时候就应该开始关门闭户，采用移交方式施工。橱柜、木门、木地板的剩余工序等应轮序进入，通过场地移交区分管理责任。
- 这个阶段的组织工作相对比较复杂，需要不少杂工来参与此工作，控制钥匙的发放、场地的移交。
- 这个阶段很容易发生偷盗事件。电线、开关插座、各种五金洁具都可能成为被偷盗的对象。为此，需要控制所有的出入口，对各方面进行上锁移交控制。

(四) 地毯式整改、验收、移交阶段

33、 施工单位地毯式检查，包括重新试水打压、蓄水试验

34、 业主组织的地毯式检查

35、 小业主开放日及其随后的整改

36、 入伙及随后的整改

37、 结算

38、 保修

▲本阶段的工作重点

- 检查整改实际上是一个连续的过程。在过程控制时，管理人员就要通过走动式管理不断地发现问题，及时安排整改。只要属于通病性质的问题，都应该在班组会议上专门强调。
- 工程进展到**80%**左右时，非常重要应该是应该将工作重点转移到整改上来，不然班组出于自身利益，很容易自行减员，降低人工成本。此时，管理班子应尽早组织检查，源源不断的将质量问题发送到班组，使其工作处于比较饱满的状态。这种地毯式的检查需要很大的决心，组织要有序，检查落实要彻底。
- 第三，在移交入伙阶段，对于发现的质量问题，要有迅速的反应机制，因为投诉处理良好时，反而能提高满意度。
- 本阶段的工作要点是必须责任心强，态度要好，发现问题要跟踪落实。

第二部分：作业面移交



作业面移交的注意事项

- 对进度影响质量影响很大，甲方及监理应强力介入场地移交。
- 与土建进行场地移交的程序。
- 土建验收时的检查表格。
- 场地移交时可能发现的质量问题。
- 处理移交拖延的策略。
 - 必须土建单位处理的质量问题。
 - 可以由装饰单位有偿处理的质量问题。
 - 由装饰单位无偿处理的质量问题。

移交时的场地状态

- 冷热水：给排水管道施工完毕，墙面水龙头位置预留堵头。每根下水管做通球试验。每个楼层至少一个接水点。逐户试压，并将冷热水管对接。**最好采取技术措施使冷热水管道处于持压状态。**
- 强电及弱电：逐条管道检查是否通畅，回路是否正确。最好不要穿线，开关插座不要装。
- 顶棚：如有抹灰，需完成。最好用水泥腻子刮平，不用抹灰。
- 墙面：完成抹灰，底盒预埋完成。门洞找方。不应有裂缝。
- 地面：保持结构混凝土面即可。
- 防水：由土建总包完成，需做试水。如果有下沉式卫生间，由土建单位做完填充层及上层防水。
- 保温层：先施工完毕。

第三部分：进度控制



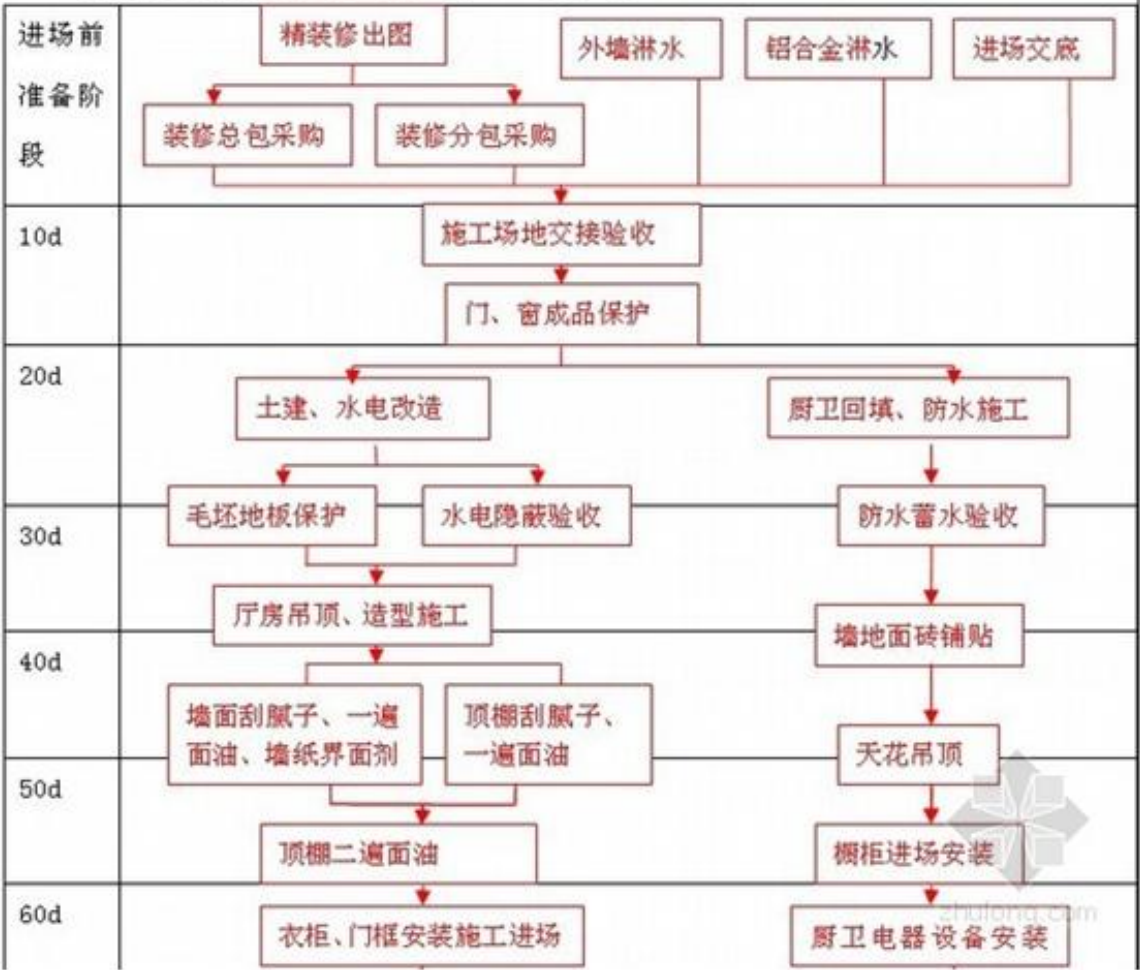
进度控制概述

- 1、项目发展整体计划
- 2、精装与主体施工之间的衔接计划
- 3、封顶后粗装修与精装修并行的进度计划
- 4、批量精装修的总进度计划
- 5、单套房间的施工进度计划
- 6、以周为单位的进度报表
- 7、以日为单位的工作安排编号

	表格名称	对应流程/指导书/管理措施
表1	《劳动力计划表》	a、精装修施工进场前准备工作流程
表2	《材料进场计划表》	b、精装修施工进场前准备工作流程
表3	《施工交界面验收表》	c、精装修施工进场前准备工作流程
表4	《现场工程质量跟踪卡》	d、精装修施工管理措施
表5	《分户材料明细表》	e、精装修施工管理措施
表6	《施工日志（分户日清表）》	f、精装修施工管理措施
表7	《装修房屋移交验收记录表》	g、精装修施工验收工作流程
表8	《装修房屋模拟验收记录表》	h、精装修施工验收工作流程

装修施工进度及进度控制

3.2 大面积装修施工进度及工期(工期 130d 供参考) |



里程碑节点计划

- 开工前的准备阶段：不宜超过**21**天，否则意味着和土建之间的移交出现一些问题。
- 泥水完工：自开工之日起，不超过**50**天。
- 乳胶漆：从开始就进场，第**55**天左右完成第一遍乳胶漆，此时，泥水已经完工，门槛石已经安装，门套即将进场。第**90**天完成第二遍，剩余为较为完整的整改时间。
- 门槛石：在门套之前装比较好。因为门槛石决定了全屋标高关系，因此不能太晚。
- 木门套安装：第二遍腻子结束，门框就应装完。
- 门扇：第一遍乳胶漆结束，最好门扇装完。
- 卫生洁具：第一遍乳胶漆完工时开始安装，第**80**天左右装完。
- 五金件：第**85**天完工。
- 内部整改开始：应尽早进行。实际上，为了挽住施工班组，应该源源不断地提供整改要求，否则工人很容易在大面积施工完成之后就撤离。尤其是泥水，完成时间早，要抽空组织普查，逐步地消灭问题。
- 监理、甲方的检查和整改组织：预留了一个月左右的时间，应当是十分充足的。

进度管理

- 设计一个动态表格，掌握宏观进度
- 设计一个表格，控制移交进度
- 提高管理班子的执行力
- 对影响进度的各种因素要有预案
- 整改验收阶段的应急措施

第四部分：质量控制



检验标准

- GB50210-2001 《建筑装饰装修工程质量验收规范》
- GB50209-2002 《建筑地面工程施工质量验收规范》
- 各地政府发布的分户验收标准
- 实际验收比规范更细致，侧重点有显著不同
- 实用的检验标准是菜单式问题清单

质量通病防治——混凝土及抹灰裂缝

- 混凝土裂缝控制技术已经取得了较大进步。
- 抹灰裂缝与施工过程控制关系极大。只要认真管理，裂缝可以大为减少。
- 水泥砂浆、混合砂浆抹灰的比较。
- 混凝土裂缝修补，砂浆裂缝修补。
- 烟道变形下沉也常常引起瓷砖开裂。



墙面平整差



抹灰裂缝

质量通病防治——墙砖空鼓

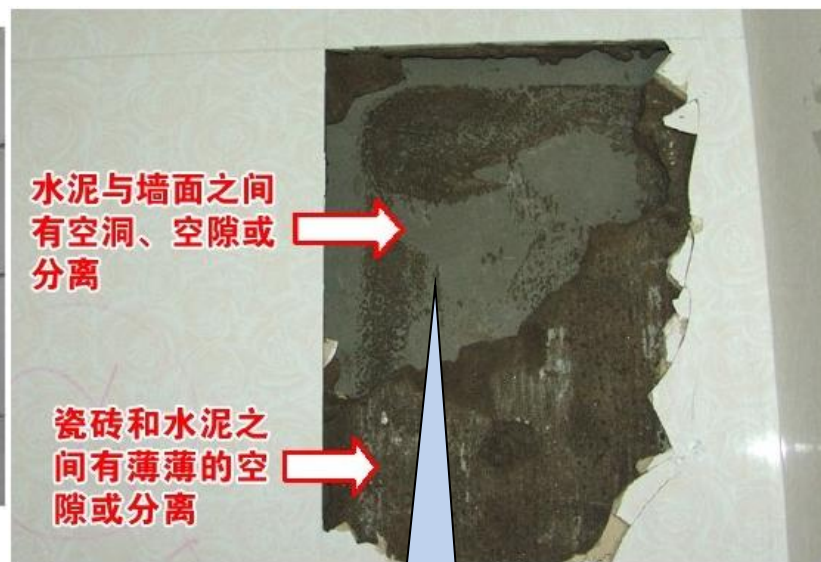
- 1、基层强度要足够。尤其是混合砂浆抹灰的墙面，如果在土建施工时严重失水，必定造成混合砂浆强度极低，贴砖后非常容易出现严重的空鼓。
- 2、基层含水率要适中。贴砖前一天淋水，正式贴砖前再次湿润墙面。如果是轻质砌块，则因为其吸水极其厉害，必须长时间洒水养护，否则必定空鼓无疑。
- 3、墙砖要泡水2小时以上。因为现在瓷砖质量普遍较好，吸水率比规范允许的程度低很多，实际上对空鼓是有影响的。
- 4、采用二次成活法。大墙砖背面刮上一层水泥膏，约10mm厚。先试贴，轻轻敲打后再抬起，修整背后水泥膏之后再次镶贴。
- 5、门边、门头位置尤其要防止空鼓。
- 6、在不同墙体材料交接部位，一定要用钢丝网加强，否则该部位发生相对位移时也容易造成空鼓。



翘边空鼓



阴角空鼓



大面积空鼓

墙砖——施工工艺流程

基层处理→吊垂直、套方、找规矩、贴灰饼→抹底层砂浆→弹线分格→排砖→浸砖→镶贴面砖→面砖勾缝与擦缝

- 1、抹灰前，墙面必须清扫干净，并提前浇水湿润。
- 2、抹底层砂浆：墙面湿润后，用1：3水泥砂浆刮一道约6mm厚，紧跟着用同强度等级的砂浆与所冲的筋抹平，随即用木杠刮平并搓毛，隔天浇水养护。
- 3、排砖：根据大样图和墙面尺寸进行横竖向排砖。大墙面和垛子要排整砖，以及在同一墙面上的横竖排列，均不得有一行以上的非整砖。非整砖行应排在次要部位，如窗间墙或阴角处。但亦要注意一致和对称。如遇有突出的卡件，应用整砖套割吻合，不得用非整砖随意拼凑镶贴。
- 4、镶贴面砖：镶贴一般由阳角开始，自下而上进行，将不成整块的面砖留在阴角部位。在面砖背面宜采用1：2水泥砂浆，砂浆厚度6-10mm，贴上后用灰铲柄轻轻敲打，再用钢片开刀调整竖缝，并用靠尺通过标准点调整平面和垂直度。另一种做法是，用1：1水泥砂浆掺加适量粘结胶，在砖背面抹3-4mm厚粘贴即可。此种做法其基层灰必须抹得平整，而且砂子必须用窗纱筛后使用。
- 5、面砖勾缝、擦缝：横竖缝为干挤缝，小于3mm者，应用白水泥配颜料进行擦缝处理。大于3mm者，面砖缝子勾完后，用布或棉丝蘸稀盐酸擦洗干净。

墙砖——施工工艺流程



1 把瓷砖表面的灰尘、油污、腊或其他影响粘贴效果的物质擦拭干净。



2 将乳液搅拌一分钟，然后在玻化砖或大理石背面（大理石有背网的须去除）用毛刷或滚刷均匀涂刷一遍，同时在施工的墙面上再涂刷一遍。



3 待涂胶层变透明后，用普通水泥砂浆或瓷砖胶，按瓷砖薄贴批刮法或普通水泥砂浆传统批刮法将浆料批至瓷砖背面。



4 按瓷砖薄贴批刮法或普通水泥砂浆传统粘贴法贴贴即可。

质量通病防治——卫生间渗水



进水管渗水



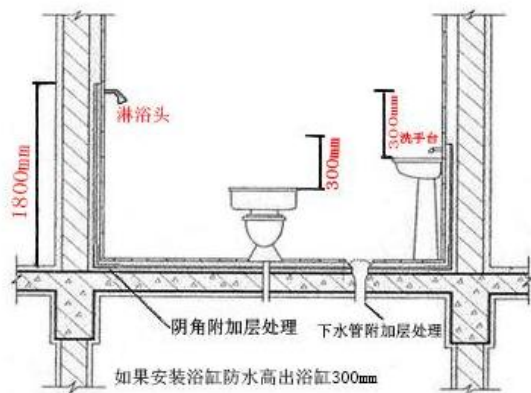
下水管渗水



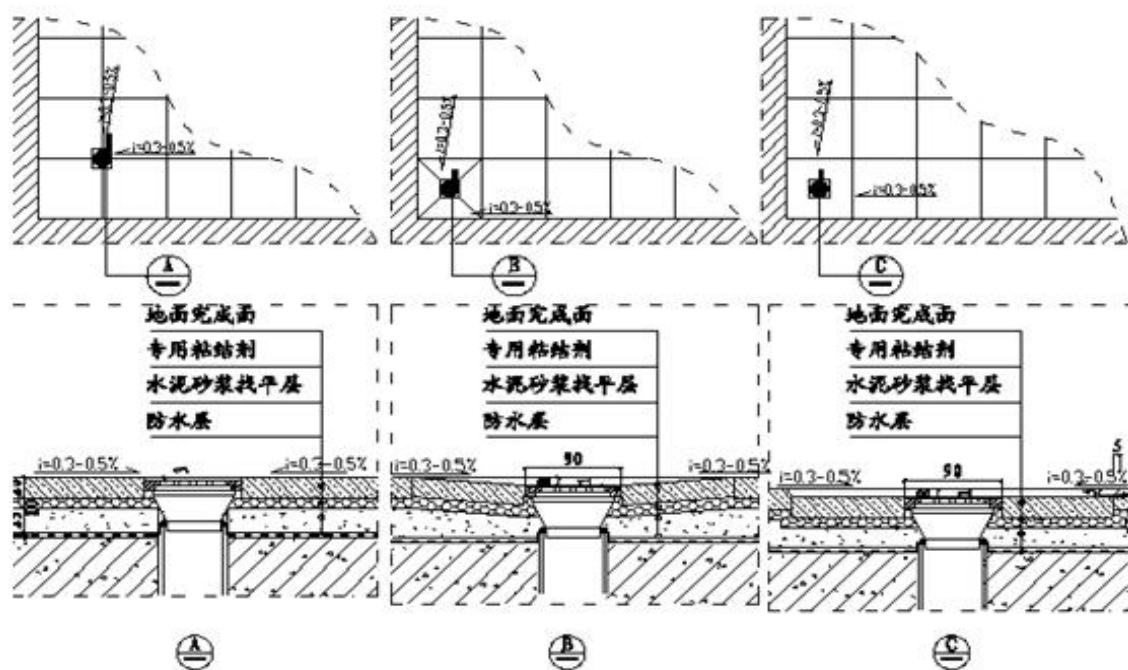
防水层渗水

卫生间防水——施工工艺流程

基面清理→找平层施工→细部附加层施工→涂刷第一道聚合物水泥基防水涂料
→第一次闭水试验→涂刷第二道聚合物水泥基防水涂料→第二次
闭水试验→成品保护



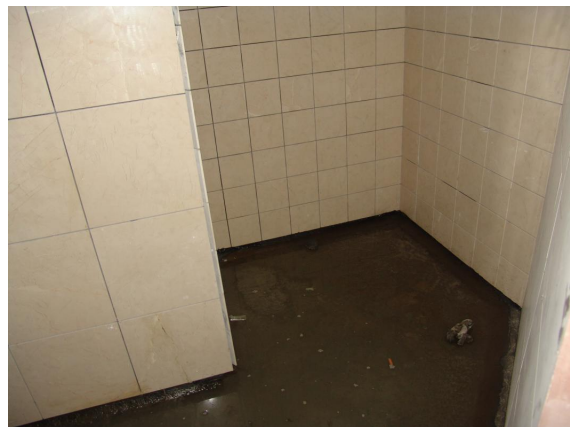
厨、卫生间地漏——施工工艺流程



重点说明:

1. 地漏定位需提前地面排版，实地放线，尽量设置在靠近下水管处。
2. 地漏、排水管口径需符合排水流量要求，排水管需设置盛水弯。
3. 地面找坡符合排水要求，找坡率0.3%-0.5%。。
4. 露台大于15平米以上建议做双地漏。

卫生间、厨房间、墙面施工



1. **墙地面块材**应根据现场实际排版尺寸加工。
2. **墙面防水材料**为品牌防水界面剂，批刮施工。厨房墙角翻边不低于300mm，卫生间满墙面批刮防水材料.地面应做3次蓄水实验（管道周边、原地坪、防水施工完毕）。
3. **墙面瓷砖铺贴**应采用专用黏结剂，墙面及瓷砖背面用专用刮刀批刮黏结剂，刮槽垂直铺贴。



质量通病防治——地暖施工

- 1、施工材料的选择和使用不当，管材的选择尤其重要。管材的内外壁应光滑平整，无裂纹裂口、无凹陷、脱皮等。管材色泽均匀，颜色统一。在施工过程中要应防止杂物和泥土进入管内。
- 2、盘管距离不正规。设计要求管道弯曲半径要大于**8**倍管道的直径，利用保温层卡勾固定盘管，且每米要多于**2**个。且每个盘管整体要在水平位置。
- 3、混凝土的填充没有做分块的伸缩缝，导致地面起鼓变形。
- 4、聚苯乙烯泡沫板材铺设在最底层起到隔热作用，单个房间的铺设需要多张板材，但这种板材抗变形能力及强度较弱。因此结构层不平整、不干净，会导致板材结构面接触和铺设整体的密实性降低，从而今后实际使用中会产生地面龟裂的情况。所以要求铺设板材前，要保证结构面的干净、平整、干燥。

地暖——施工工艺流程

材料进场→材料报验→检查作业面→固定分、集水器→铺设苯板、膨胀条→铺设地暖反射膜→敷设地暖管并固定→连接分水器→设置伸缩套管→安装压力表→砼浇筑前进行中间试压（第一次）→带压回填砼→试压（第二次）→验收



质量通病——外窗渗漏的改进节点

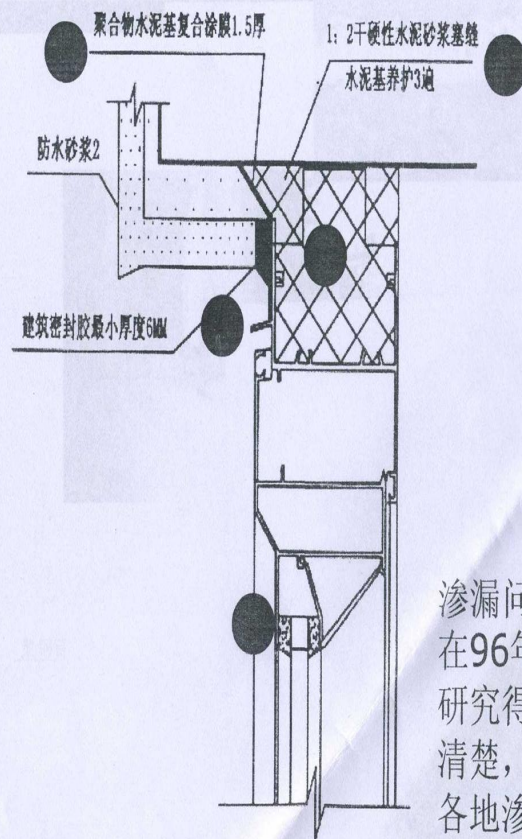


窗边渗水



窗角渗水

1. 洞口移位。墙体洞口应做抹成标准形状的窗套
2. 临时固定窗框，螺钉固定，深度**40-50mm**
3. 素水泥浆刷面
4. 砂浆塞缝，充分密实
5. 木砖部位塞缝，充分密实
6. 塞缝部位刷素水泥浆
7. 聚合物水泥基复合涂膜
8. 外墙抹灰收口（向外墙卷，接槎远离窗框）
9. 贴外墙砖
10. **DC793**填缝
指定班组，责任到人
逐一记录，旁站管理



渗漏问题早在96年已经研究得相当清楚，但是各地渗漏仍然普遍存在

门窗塞缝做法示意图

质量通病——铝合金窗塞缝加强

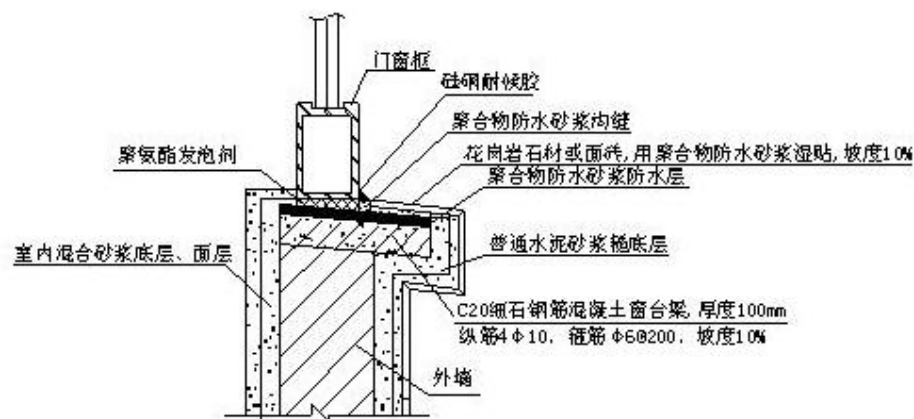
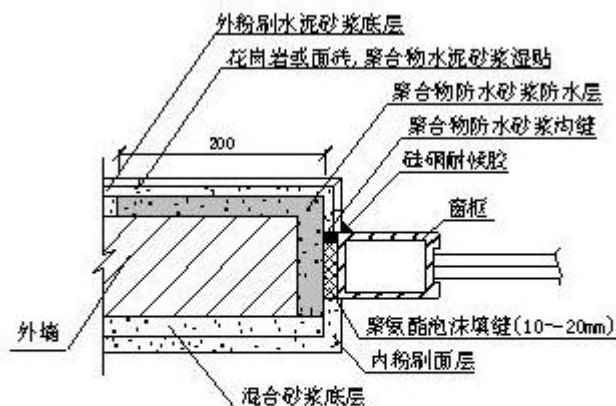


图3: 窗台防水节点



注: 当墙体为现浇混凝土墙时, 聚合物防水砂浆防水层宽度可由200mm减小为100mm。

图4: 墙体窗框防水节点

第一次收口 (水泥砂浆收口, 洞口至外窗距离 $25 \pm 5\text{mm}$)

第一次塞缝 (在加工场对铝合金边框凹槽进行塞缝)

第二次塞缝 (安装铝合金窗框并固定, 对窗框与洞口之间的间隙进行塞缝)

第二次收口 (飘窗周边的第二次收口)

涂刷防水涂料 (窗框四周涂刷“JS”防水材料)

外窗细部构造施工 (窗框周边的外墙砖铺贴, 并施工窗台、滴水等细部构造)

外窗密封胶施工 (铝合金窗框周边四周与外墙接缝密封一道密封胶)

质量通病防治——烟道渗漏



(1) 成品烟道安装、固定



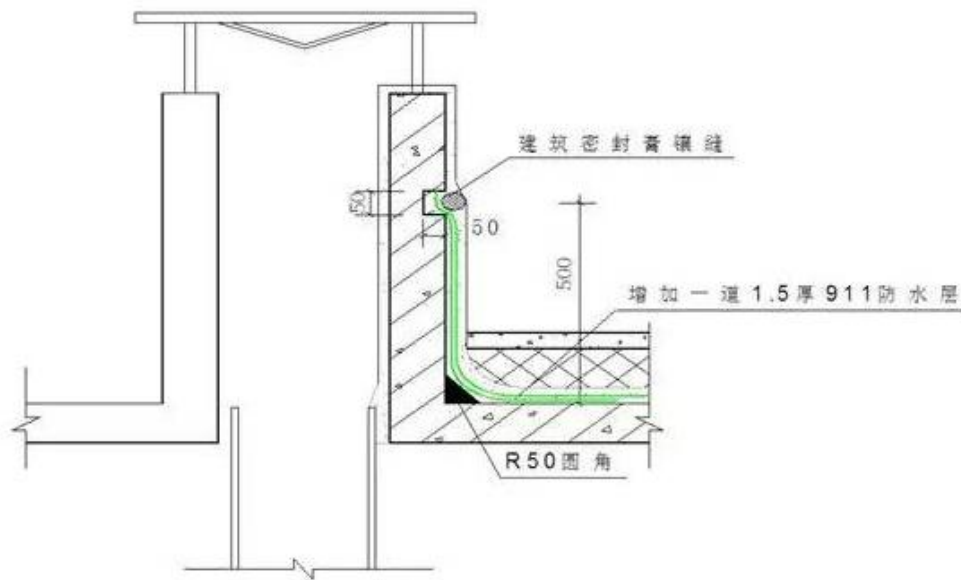
(2) 烟道根部浇筑砼反坎



(3) 蓄水试验



(4) 试水后防水处理



质量通病防治——地砖空鼓



翘边空鼓



空鼓

为尽量减少空鼓，建议的措施如下：

- 铺贴前楼面板要湿润。
- 干铺砂浆配合比约1：4，要均匀地铺在楼板上。
- 采用二次成活法。地砖背面刮上一层水泥膏，约10mm厚。先试铺，轻轻敲打后再抬起，修整背后水泥膏之后再次镶贴。
- 铺完之后24小时以上严禁上人。

地砖——施工工艺流程

基层处理→弹水平控制线→贴灰饼→做冲筋→养护→抹找平层→铺贴地砖→铺贴脚线→喂缝→质量检查→成品保护



质量通病防治——墙地砖色差

- 损耗比定额规定大得多。
- 瓷砖的供货应保证同一型号、同一规格、同一批次、同一色号。由于一开始很难完全准确的计算瓷砖用量，在与供货商谈判时，应在合同上写明，至少保有供货总量的**10%**以上作为备用，而且允许超过的部分退货。此外，如果可能出现色差问题时，要求厂家提前知会，这样可以做到预留部分瓷砖作为整改备用，尽量避免同一房间内出现色差。
- 预留**2%**瓷砖用于维修。

质量通病——吊顶不平变形开裂

- 吊点及挂件节点出现虚假受力情况。
- 龙骨与板缝位置不正确，或者龙骨刚度、数量不足。
- 石膏板钉钉位置、间距不正确。
- 缝隙位置胶带、填充腻子施工工艺方法不正确。



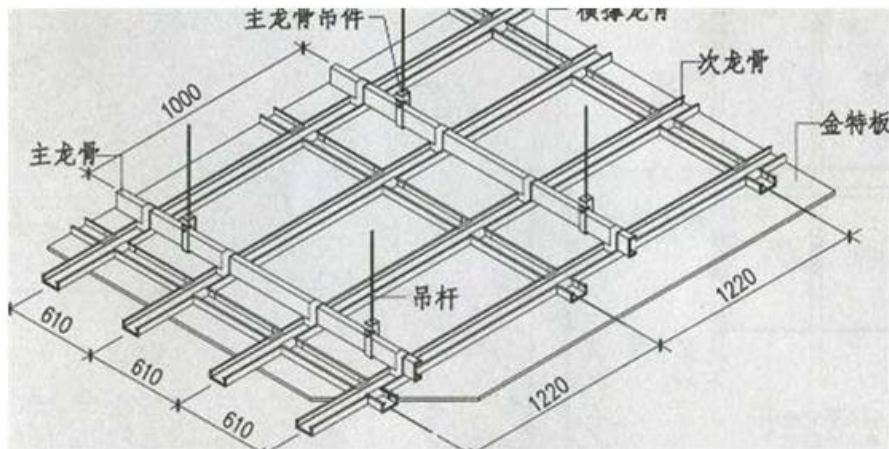
吊顶不平



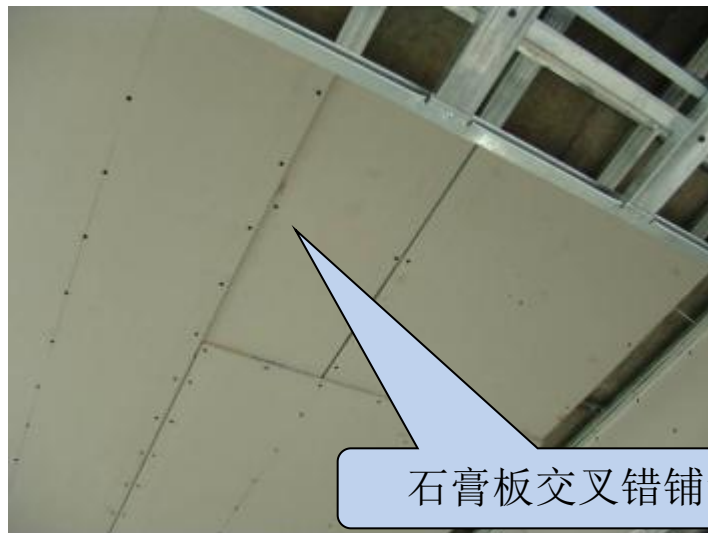
吊顶变形

吊顶——施工工艺流程

顶棚标高弹水平线→龙骨分档线→安装水电管线→安装主龙骨→安装次龙骨→
安装罩面板→安装压条



卡式龙骨



石膏板交叉错铺设

质量通病防治——乳胶漆观感不佳

乳胶漆是细活，工价不同，投入的工时不同，效果差异明显。尽量延长乳胶漆的作业时间，保证慢工出细活。

尽量减少其他工序对乳胶漆的影响。这是非常重要的一点。

工艺方法的选择：施工方法可以是刷、喷、滚涂。

阴阳角不顺直，建议在刮该部位腻子的时候，先用白水泥打底，用铝合金刮尺结合刮板将其刮平，阳角质量可立刻得到大幅度改观。

透底。
流坠。
起粉。
慢干。
回粘。
发霉。
返锈。
变色和褪色。
起泡



墙面起皮

墙面开裂



墙面起泡

乳胶漆——施工工艺流程

墙面修补→刮腻子→打磨→修补→底漆→面漆→面漆



墙体阴阳角
用模型石膏
找方



墙体刮腻子

质量通病防治——其他问题

铝扣板天花露缝：采用咬合式断面。选用较厚的产品。灯具一次安装就位。

大面积的石材窗台板非常容易空鼓。补救的办法是贴好后连续养护。

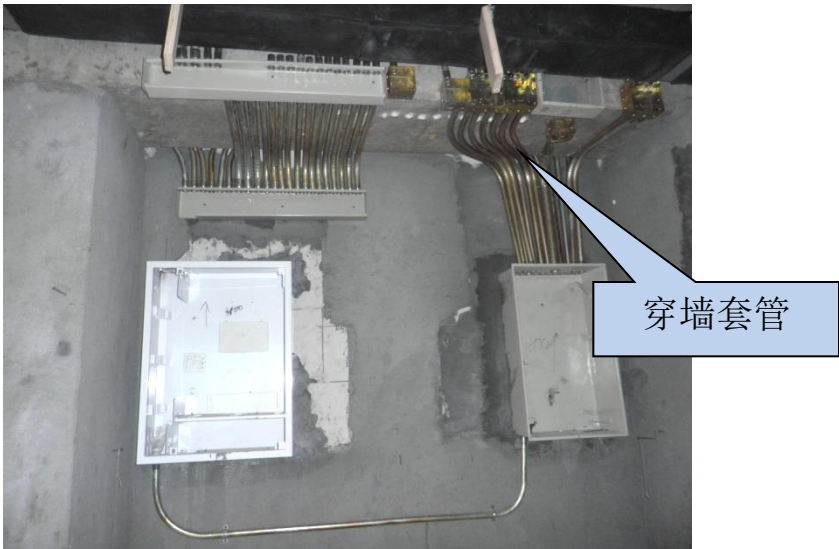
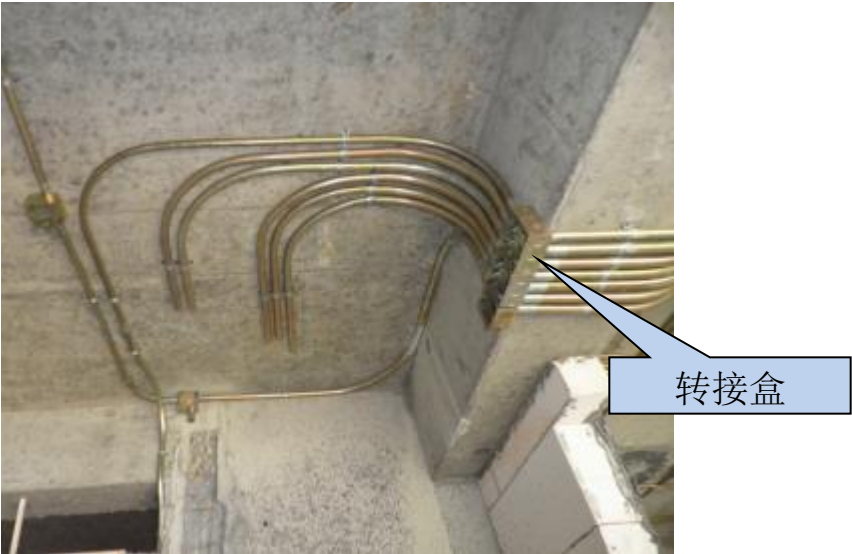
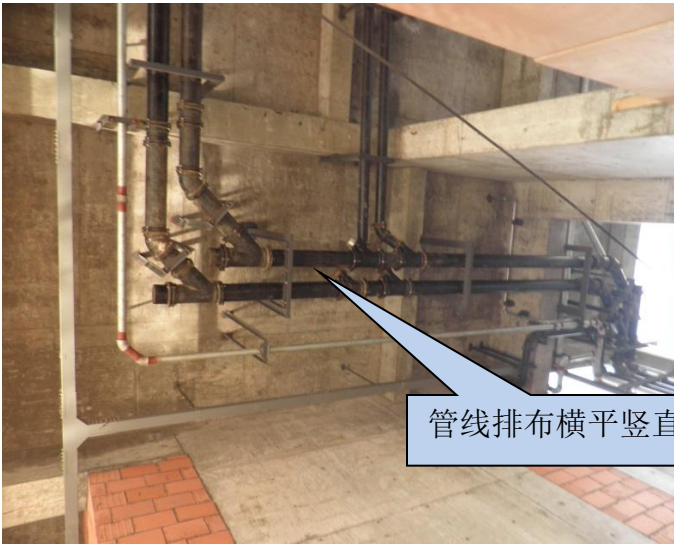
木地板空鼓：地面砂浆找平层建议由装修单位集中施工！

五金件安装时破坏墙面瓷砖：用优质的玻璃钻头可以减少破坏的可能性。

快交工时发现管道渗漏：

- 移交时一定要打压！最好先通水！一进场就将冷热水管对接起来，这样就可以同时试验冷热水管是否渗漏。
- 有几种情况容易损坏管道：一是贴卫生间墙面靠下的第二块墙砖时，固定用钉子容易钉破水管；二是洗脸台的角钢架安装时容易打破水管，建议采用扁的支架，不要做成三角斜撑；三是楼面暗藏管道一定要标记范围；四是木踢脚线施工时，因为各种标记已经被遮掩，很容易钉破水管，要特别注意。

室内管线安装铺设



室内管线排布横平竖直，转接和弯管处设置有转接盒，进入强弱电箱处归拢并齐。线路保持清晰，整齐。穿墙洞口处都设置套管，防止线路磨损。

第五部分：成品保护



部品	入户门、室内门
责任方	木门安装单位（房门钥匙移交后由装修单位负责）
标准做法	成套木门出厂时已做好门扇内外三层保护（薄膜+苯板+静电膜）； 门扇安装过程中应避免损伤保护膜，确保保护膜完整、无裸露； 锁、猫眼和防盗链在入伙前才安装，防止其碰伤木门； 木门门套阳角用3厘夹板做护角保护，高度不小于1.5m
保洁要求	严禁使用油漆稀释剂、脱漆松香水、二甲苯等溶液擦拭油漆表面。不得用金属工具铲擦门扇表面，防止表面产生划痕，用干布擦拭灰尘即可。



门扇保护



部品	木地板
责任方	地板安装单位负责保护材料的铺设，装修单位负责维护。
标准做法	地板施工单位自检无安装质量问题、并经监理单位验收合格后，由地板施工单位将地板表面打扫干净，满铺地板防潮保护膜。周边和衔接部位用胶带纸封闭；
保洁要求	地板表面保洁时不宜用湿拖把，禁止使用铲刀、美工刀等铲刮；应先用地板专用拖把把灰尘清除，然后用湿布擦除即可。忌用稀释剂、松香水、二甲苯、酒精、脱漆剂等液体接触地板，防止产生化学反应，损伤油漆表面



木地板成品保护

部品	地砖
责任方	装修单位
标准做法	地砖铺贴完成后及时清除地砖表面泥浆及垃圾，待表面干爽后用专用填缝剂将拼缝填满、擦顺；清洁完毕，用适宜尺寸的干净彩条布满铺在地砖表面上，必须确保完全覆盖。在彩条布交接处及转角处，需用胶带固定；
保洁要求	在清洁瓷砖类产品时禁用有颜色的清洁剂、易褪色的干净棉布（回丝）等擦拭表面。应用干净不褪色的抹布或毛巾擦拭干净即可，不能用铲刀、钢丝球等工具在瓷砖表面铲擦，一般以擦拭灰尘为主



地砖覆盖

部品	橱柜
责任方	橱柜安装单位负责材料铺设，装修单位负责维护
标准做法	橱柜安装完成、将台面污染清除后即时用防潮膜满铺保护，周边用美纹纸和墙面瓷砖与橱柜粘贴牢固
保洁要求	不得使用腐蚀质溶液，用干净不褪色的抹布或毛巾擦拭干净即可。

部品	洗手台盆
责任方	装修单位
标准做法	台盆安装完成，将台面污染清除后即时用防潮膜满铺保护，周边用美术纸和墙面瓷砖与橱柜粘贴牢固
保洁要求	不得使用腐蚀质溶液、用干净不褪色的抹布或毛巾擦拭干净即可。



完成面做好成品保护

部品	马桶
责任方	装修单位
标准做法	注意保留原包装物，安装完成后用原包装直接包裹马桶，不得在保护纸壳上面堆放材料，或把保护纸壳移作他用
保洁要求	不得用铲刀、钢丝球等铲擦马桶。不得使用腐蚀性清洁剂，用清水湿润的干净棉布轻擦即可。



马桶保护

部品	窗台石材
责任方	装修单位
标准做法	验收合格后，仔细清理大理石表面、拼缝及拼角部位的垃圾杂物，之后用干净棉布清除表面灰尘。清洁完毕，用适宜尺寸的成品瓦楞纸板折成L型，覆盖在大理石窗台表面，覆盖时必须确保大理石完全被包覆。在纸板交接处及转角处，需用胶带固定。
保洁要求	在大理石产品清洁时禁用有腐蚀性的清洁剂、易褪色的干净棉布（回丝）等擦拭表面。应用干净不褪色的抹布或毛巾擦拭干净即可，不能用铲刀、钢丝球等工具在表面铲擦，一般以擦拭灰尘为主



台面覆盖

部品	浴室镜子
责任方	装修单位
标准做法	安装完成后，进行清洁，然后用泡沫板或纸板护膜满贴保护，用美术纸进行粘贴固定。
保洁要求	不得用铲刀、钢丝球等铲洗，不得使用腐蚀性清洁剂，用清水湿润的干净棉布轻擦即可。

部品	开关插座
责任方	装修单位
标准做法	面板安装中避免工具对面板表面造成划痕。面板安装完成、对表面污染进行清除后，用美纹纸满包保护。
保洁要求	不得使用腐蚀质溶液，用干净不褪色的抹布或毛巾擦拭干净即可。

部品	住户电箱
责任方	装修单位
标准做法	装修总包在刮腻子前，用塑料纸或薄膜用胶带粘贴牢固，防止污染
保洁要求	禁用钢丝球、毛刷等接触配电箱外壳表面，不得使用酸、碱性及有腐蚀性的清洁剂，用干净棉布湿润后轻擦即可。



部品	五金件
责任方	装修单位
标准做法	安装完成、验收合格后，用原包装物包裹保护。
保洁要求	禁用钢丝球、毛刷等接触五金件的表面，不得使用酸、碱性及有腐蚀性的清洁剂，用干净棉布湿润后轻擦即可



部品	楼梯栏杆扶手
责任方	装修单位
标准做法	装修总包进场后，将楼梯栏杆扶手转角部位用3厚珍珠棉包裹3层，防止运输装修材料时碰伤
保洁要求	不得使用腐蚀质溶液，用干净不褪色的抹布或毛巾擦拭干净即可

部品	瓷砖阳角
责任方	装修单位
标准做法	墙砖镶贴施工中及时擦掉表面泥浆及垃圾，待表面干爽后用填缝剂将45度拼角缝隙填满、擦顺。墙砖镶贴完成、验收合格后第三日用质地稍硬一点的板条或瓦楞纸板从两边将阳角保护好，防止施工过程中碰撞砖角。
保洁要求	在清洁瓷砖类产品时禁用有颜色的清洁剂和易褪色的干净棉布（回丝）等擦拭表面，更不能用铲刀、钢丝球等工具在瓷砖表面铲擦，用干净不褪色的抹布或毛巾擦拭干净即可）



部品	电梯轿厢
责任方	装修单位
标准做法	验收合格后清除石材拼缝及拼角部位的垃圾杂物，用干净棉布清除石材表面灰尘。用适宜尺寸的成品瓦楞纸板拆成门套形状，用胶带固定在外侧瓷砖上。应在转角部位用稍硬板条加强保护，防止材料进出电梯时损坏石材； 电梯轿厢安装调试完成、经专业验收机构验收合格后，在监理单位的主持下，移交给装饰总包单位，由装饰总包单位使用原专用保护膜满贴，在此基础上用6厘夹板满封，进一步强化保护效果； 由装饰总包单位指派持有电梯驾驶操作证的专人操作电梯。细部整改对电梯部位影响较小，需要保持轿厢内清洁卫生、不超载、材料袋装即可。
保洁要求	保洁时禁用腐蚀性溶液，避免蚀伤不锈钢表面及塑料配件，用干净棉布湿水擦拭即可。



轿厢顶部



轿厢立面

汇报完毕，感谢大家的分享，谢谢