

淮安方特文旅综合配套服务中心项目 1#五星级 酒店、2#四星级酒店、3#裙房、4#配电房、5#配电房、 地下室质量概述

淮安方特文旅综合配套服务中心项目(EPC)施工项目位于淮安市洪泽区 348 省道北侧、洪三路东侧地块、东至杨码路,北至杨码支路、西至洪三路、南至 348 省道。本工程建设单位为淮安水控振泽建设投资有限公司,设计单位为江苏龙腾工程设计股份有限公司,监理单位为江苏华盛工程咨询股份有限公司,勘察单位为江苏龙腾工程设计股份有限公司,由中建三局集团有限公司承建。项目规划用地面积 47411.00 m²,总建筑面积 82210.45 m²,其中地下建筑面积 24268.71 m²,地上建筑面积 57941.74 m²。项目包含五星级酒店、四星级酒店、裙房、地下室和两个配电房,项目于 2021 年 10 月 28 日开工,2025 年 1 月 21 日竣工。

1#五星级酒店建筑面积为 18429.45 m²,地上 8 层,建筑高度为 35.85m,为框架结构,场地类别为III类、设计使用年限为 50 年。建筑耐火等级为一级、屋面防水等级为一级。建筑结构安全等级为二级、抗震设防烈度为 6 度、预制装配率为 45.9%、绿色星级目标为 2 星。主要功能区如下:一层包括全日制餐厅、厨房、健身房、室内游泳池、男女宾更衣淋浴干蒸区、公共卫生间、机房等;二至八层包括 K、T、DK1、DK2、SK、2BS、E2BS、E3BS 各类户型客房及布草间、洗消间、卫生间/清扫间、机房等配套功能房间。本单体基础采用灌注桩桩基,主体结构为钢筋混凝土现浇框架结构。外墙采用 200mm 厚蒸压加气混凝土砌块砌筑;内墙采用 ALC 轻质隔墙。屋面为 1.2 厚非沥青基高分子自粘胶膜防水卷材的防水屋面;一层:地面石材、地砖、PVC 地板等,墙面干挂石材、湿贴石材、墙砖、木饰面、硬包、不锈钢、艺术玻璃、艺术树脂板、无机涂料;顶面无机涂料、铝扣板、铝板、铝方通、金属复合、不锈钢、矿棉板;二至八层地面石材、地毯、地砖,墙面湿贴石材、木饰面、硬包、不锈钢、无机涂料;顶面无机涂料、铝扣板、矿棉板。外墙保温为 45mm 厚岩棉保温板,外立面为幕墙;所有外窗均为中空玻璃铝合金窗。

2#四星级酒店面积为 23657.82 m²,地上八层,单体建筑总高度为 34.1m,为钢筋混凝土框架结构,建筑结构安全等级为二级、设计使用年限为 50 年。耐火

等级为一级。抗震设防烈度为 6 度.屋面防水等级为一级。一层包括全日制餐厅、厨房、办公室、自助洗衣房、公共卫生间、机房、布草间、洗消间等；二至八层包括 K、T、DK、2BS、FR、2BS（亲子）各类户型客房及布草间、洗消间、卫生间/保洁间、机房等配套功能房间。本单体基础采用灌注桩桩基，主体结构为钢筋混凝土现浇框架结构。外墙采用 200mm 厚蒸压加气混凝土砌块砌筑；内墙采用 ALC 轻质隔墙。屋面为 1.2 厚非沥青基高分子自粘胶膜防水卷材的防水屋面；一层：地面石材、地砖、地毯、木地板等；墙面干挂石材、湿贴石材、墙砖、木饰面、硬包、不锈钢、艺术玻璃、无机涂料等；顶面无机涂料、铝扣板、铝方通、金属复合板、不锈钢、矿棉板等。二至八层地面石材、地毯、地砖等，墙面湿贴石材、木饰面、硬包、不锈钢、无机涂料等；顶面无机涂料、铝扣板、矿棉板等。外墙保温为 45mm 厚复合岩棉保温板，外立面为幕墙；所有外窗均为中空玻璃铝合金窗。

3#裙房建筑面积为 15490.23 m²，地上二层，单体建筑总高度为 22.45m,为钢筋混凝土框架结构，建筑结构安全等级为二级、设计使用年限为 50 年。耐火等级为一级。抗震设防烈度为 6 度.屋面防水等级为一级。一层包括大堂、门厅、中庭、包间、中餐大厅、宴会厅、棋牌间、厨房、消防监控中心、前台办公室、行李房及配套公共卫生间、茶水间、备餐间等；二层包括中庭、会议室、包间、宴会厅、厨房、业主办公区及配套公共卫生间、茶水间等；夹层主要为办公区、新风机房、计算机房及配套卫生间、机房等。本单体基础采用灌注桩桩基，主体结构为钢筋混凝土现浇框架结构。外墙采用 200mm 厚蒸压加气混凝土砌块砌筑；内墙采用 ALC 轻质隔墙。屋面为 1.2 厚非沥青基高分子自粘胶膜防水卷材的防水屋面；一层：地面石材、地毯、木地板、地砖、防静电地板等，墙面干挂石材、湿贴石材、墙砖、木饰面、硬包、不锈钢、金属复合板、艺术玻璃、造型隔断、艺术树脂板、无机涂料等；顶面无机涂料、铝扣板、铝板、金属复合、不锈钢、矿棉板等；二层：地面石材、地毯、地砖等，墙面干挂石材、湿贴石材、墙砖、木饰面、硬包、不锈钢、金属复合板、艺术玻璃、造型隔断、艺术树脂板、无机涂料等；顶面无机涂料、铝扣板、铝板、金属复合、不锈钢、矿棉板等；夹层：地面地毯、地砖、防静电地板等，墙面干挂石材、墙砖、木饰面、硬包、不锈钢、玻璃隔断、无机涂料等；顶面无机涂料、铝扣板、金属复合、矿棉板等；外墙保

温为 30mm 厚复合岩棉保温板，外立面为幕墙；所有外窗均为中空玻璃铝合金窗。

4#配电房建筑面积为 173.32 m²，地上一层，单体建筑总高度为 5.6m,为钢筋混凝土框架结构，建筑结构安全等级为二级，设计使用年限为 50 年。耐火等级为二级。抗震设防烈度为 6 度.屋面防水等级为一级。外填充墙采用煤矸石多孔砖砌筑；内填充墙采用加气混凝土砌块砌筑。屋面为 30 厚高分子防水卷材的防水屋面，地面环氧自流平地面；墙面无机涂料；顶面无机涂料，外立面为真石漆。

5#配电房建筑面积为 190.92 m²，地上一层，单体建筑总高度为 5.6m,为钢筋混凝土框架结构，建筑结构安全等级为二级，设计使用年限为 50 年。耐火等级为二级。抗震设防烈度为 6 度.屋面防水等级为一级。外填充墙采用煤矸石多孔砖砌筑；内填充墙采用加气混凝土砌块砌筑。屋面为 30 厚高分子防水卷材的防水屋面，地面环氧自流平地面；墙面无机涂料；顶面无机涂料外立面为真石漆。

地下室建筑面积为 24268.71 m²，地下 1 层，建筑高度为-6.3m,为框架剪力墙结构、设计使用年限为 50 年。建筑耐火等级为一级、地下车库分类为 I 类、防水等级为一级、防水混凝土抗渗等级为 P6。建筑结构安全等级为二级、抗震设防烈度为 6 度。主要功能区如下：车库、办公用房、精加工间、面包制作区、热厨房、员工餐厅、员工更衣淋浴卫生间、制服间、洗衣房、各类库房、机房等。。本单体基础采用灌注桩桩基，主体结构为钢筋混凝土现浇框架结构。地下室外墙采用自防水钢筋混凝土墙，内墙填充墙为煤矸石多孔砖。顶板（种植屋面）为 4 厚 SBS 改性沥青耐根穿刺防水卷材的防水屋面；顶板（非种植屋面）为 4 厚 SBS 改性沥青防水卷材。地面石材、地砖、金刚砂地坪等，墙面干挂石材、墙砖、金属复合板、吸音板、镀锌钢板、无机涂料等；顶面无机涂料、铝扣板、铝板、金属复合等。外墙保温为 50mm 厚岩棉保温板。

本工程质量目标为江苏省“扬子杯”优质工程奖。对此我们深刻认识到：今天的现场就是明天的市场，代表了企业管理自身建设的素质和水平。本工程开工前按照本公司制度成立以项目经理为主的质量小组，组长为项目经理，副组长为项目总工，其余各岗位为成员，确保质量制度落实到人，横向到边，纵向到底。

施工规程中严格按照设计图纸和规范要求对钢筋进行下料，保证钢筋的搭界和锚固长度，先主梁钢筋，后次梁钢筋，再现浇板钢筋，确保塑料钢筋保护层垫

块到位，本项目混凝土振捣密实，观感较好。从开始到完成混凝土构件无蜂窝、麻面、漏筋等现象，几何尺寸、轴线位置正确，符合设计及规范要求。

安装工程的给排水管，管道坡度正负偏差符合设计要求，法兰对接平行，与管道中心线垂直，管道支架与管座的安装构造正确，埋设平整牢固，埋地管道的防腐材料和结构符合设计要求，排水系统的通水试验结构符合规范规定，管路连接紧密，管口光滑。消防系统设置符合消防规范要求，验收合格；开关插座的安装预埋位置准确，导线进入器具处绝缘良好。

本大楼各专业管线施工前，将水、电、暖通、弱电各系统，运用计算机 CAD 软件绘制在同一张图纸上，使各专业组，能够直观地分析各专业管线的走向、位置和标高，合理安排各种管线的位置，充分利用建筑物的空间，避免过多的不合理管线的交叉，而影响系统使用功能和建筑物的整体协调感。

在弱电系统安装前，针对本工程的设备技术情况，组织参与施工人员，有针对性地进行专业培训，从原理上弄懂弄通，掌握使用功能及技术要求，并编制详细的质量予控方案，用于指导施工。智能化建筑操作台，机柜安装平稳、布置合理；控制设备操作方便、安全；机架电缆线、电源引入线标志清晰、编号正确。在施工过程中，把握好三个环节、六个阶段。即：弱电集成系统施工图的绘审环节、施工进度管理环节、施工技术交底环节：弱电系统预留孔洞、预埋管线与土建工程的配合阶段、线槽架的施工与土建工程的配合阶段、布线和中央监控室布置与土建和装饰工程的配合阶段、设备定位、安装、接线端连线阶段、调试阶段、验收阶段。并按照创鲁班奖精品工程质量计划目标的要求，严格控制。

我公司对该工程质量十分重视，项目部人员配备齐全，并建立健全各项质量保证体系，制定完整的质量保证措施，成立由工程技术、质量负责人为组长质量管理小组，负责对整个工程的施工质量进行检查和监督。施工中我们根据工程设计图纸及施工特点编制了完整的施工组织设计及各分部分项工程的施工方案，制定出本工程质量的通病防治措施。各种材料及半成品材料进场必须提供产品合格证、质保书，并按规范要求经现场监理人员见证取样进行测试，检测合格后方可进场使用，不合格的材料坚决不准进场。对工程施工质量的控制和管理，主要以预防为主的原则，对工程质量管理实施预防预控，坚持技术交底制度，实行工种交接验收制度和工序搭接验收制度，上道工序完成后，未经验收不得进入下道工

序施工。坚持质量自检、互检及项目部检查的三级检查制度，各道工序完成后报监理及甲方验收，主要部位必须经质监站和设计院验收，合格后进行下道工序施工。砂浆施工前，先由检测中心做配比试验，严格控制现场砂石的含泥量和杂质含量，确保砂石材料质量符合规范要求。各种材料按配比过磅计量，并保证有足够的搅拌时间，混凝土振捣专人负责、混凝土成型后专人养护，按规范留置混凝土、砂浆试块，所检试块强度均满足设计要求。装修水电材料按样板先行为原则，先定样定效果再施工，按规范要求送检检测。

项目实施过程中全过程采用 BIM 软件进行建模，从施工图开始就提前进行模型建立，提前解决图纸碰撞问题，有效避免现场各工序交叉及返工问题，大大缩短了工期，提升了工程质量。

本项目自开工建设以来，始终严格落实建筑行业工地标准化管理要求，从文明施工、现场管理、安全管控等多个维度推进标准化创建工作，先后获得了从市级到国家级的多级荣誉认可：

项目于 2022 年 11 月 9 日被评为 2022 年第一批市级标准化文明示范工地，同年 12 月被评为 2022 年上半年江苏省建筑施工标准化二星级工地；2023 年 4 月 7 日在江苏省工程建设质量管理小组活动中凭借《提高墙体抹灰施工质量一次性合格率》成果获得三等奖，同年顺利开展施工工地安全生产标准化工地“云观摩”活动，11 月被中国建筑业协会建筑安全与机械分会评为 2023 年全国“建设工程项目施工工地安全生产标准化学习交流项目”；2024 年在湖北省工程建设优秀 QC 成果大赛中凭借《提高卫生间洞口封堵一次验收合格率》成果获得一等奖。

工程管理只有起点，没有终点，我们将一如既往，严格管理，精心施工，为社会创造出更多、更好的精品工程。