

淮安保利和府二地块 2#、3#、4#、9#、10#楼室内批量精装修工程概况及施工质量情况报告

一、工程基本概况

1.1 项目总体信息

淮安保利和府二地块项目坐落于江苏省淮安市清江浦区核心居住板块，地理位置优越，周边配套设施完善，是淮安市重点打造的高品质住宅社区项目。该项目由淮安市联融置业发展有限公司投资开发，致力于打造区域内标杆性精装住宅产品，整体规划遵循人性化、高品质、环保化的建设理念，满足现代家庭居住需求。

我司**江苏他石建筑装饰工程有限公司**作为专业建筑装饰施工企业，凭借丰富的批量住宅精装修施工经验、完善的管理体系及过硬的施工技术实力，成功中标承建淮安保利和府二地块 2#、3#、4#、9#、10# 号楼室内批量精装修工程。本工程为高层住宅室内全装修施工，涉及多户型、多工序交叉作业，施工范围覆盖户内全流程装饰装修及配套安装工程，是整个住宅项目竣工交付的关键环节，工程质量直接关系到项目整体品质与业主居住体验，我司高度重视本项目施工管理，全程严格把控施工进度、质量、安全及文明施工各项工作。

1.2 工程参建单位

- 建设单位：淮安市联融置业发展有限公司
- 监理单位：江苏神州项目管理有限公司
- 设计单位：淮安市东方建筑设计有限公司
- 施工单位：江苏他石建筑装饰工程有限公司
- 质量监督单位：淮安市建设工程质量监督站

1.3 工程施工范围及主要内容

本工程施工范围为淮安保利和府二地块 2#、3#、4#、9#、10# 号楼所有户内室内批量精装修工程，施工内容涵盖土建基层处理、水电隐蔽安装、各面层装饰、成品洁具及配件安装等全工序，具体施工分项工程如下：

1. **水电安装工程**：包括室内强电、弱电、铺设、穿线、接线，开关、插座、灯具点位定位与安装；给水、排水管道敷设、连接、打压试验，卫浴给排水接口预留与整改，管线隐蔽验收等全流程水电施工，严格按照住宅水电安装规范及设计图纸要求施工，保障户内水电使用安全与功能完善。
2. **混凝土地坪工程**：户内地面基层混凝土地坪浇筑、找平、振捣、收光及养护处理，针对地面平整度、强度、标高进行精准控制，为后续地面装饰施工奠定坚实基础，杜绝地坪起砂、开裂、标高偏差等问题。
3. **自流平施工工程**：在混凝土地坪基层合格基础上，开展水泥基自流平施工，完成地面精细化找平，控制地面平整度、密实度，满足后续地面装饰材料铺设的精度要求，确保地面整体平整、无空鼓、无起壳。
4. **墙地砖铺贴工程**：涵盖厨房、卫生间、阳台、客厅等区域墙面、地面瓷砖及石材铺贴，包含基层处理、瓷砖选料、排砖、铺贴、勾缝、清理等工序，严格控制铺贴平整度、垂直度、空鼓率及缝隙均匀度，保证铺贴观感与使用质量。
5. **墙面石膏抹灰工程**：户内墙面基层石膏抹灰施工，包括墙面基层清理、挂网防裂、冲筋打点、分层抹灰、找平修整等工序，解决墙面开裂、空鼓、平整度不足等问题，为墙面乳胶漆施工提供合格基层。
6. **吊顶工程**：分为客厅、餐厅等区域**轻钢龙骨石膏板吊顶**，以及厨房、卫生间区域**铝扣板吊顶、铝扣板安装**两大板块，包含龙骨安装、固定、面板铺设、收口处理、检修口预留等施工，保障吊顶结构牢固、造型规整、观感美观。
7. **洁具安装工程**：户内座便器、洗手台盆、淋浴花洒、水龙头、卫浴五金配件等成品洁具的定位、安装、固定、密封及通水调试，确保洁具安装牢固、使用顺畅、无渗漏、观感整洁，符合住宅使用功能要求。

本工程所有施工内容均严格遵循设计图纸、施工合同及国家现行建筑装饰装修工程施工规范，全面落实建设单位、监理单位各项管理要求，确保各分项工程施工质量达标，整体工程顺利交付。

1.4 工程施工工期及质量目标

本工程合同总工期为 180 日历天，施工期间我司合理规划施工工序，统筹各劳务班组、各分项工程交叉作业，克服工序繁杂、验收节点多、成品保护难度大等问题，严格按照工期计划推进施工，确保工程按期完工。

工程质量目标：**严格按照国家《建筑装饰装修工程质量验收标准》（GB50210-2018）、《住宅装饰装修工程施工规范》（GB50327-2001）等现行规范及设计图纸要求施工，确保工程一次性竣工验收合格，争创淮安市建筑装饰优质工程，户内装修质量零投诉，满足建设单位及业主高品质居住需求。**

二、工程施工组织与管理体系

2.1 项目管理团队组建

为保障本工程高效、有序推进，我司组建了专业、高效、经验丰富的项目管理团队，明确各岗位职责，实行项目经理负责制，全面统筹项目施工生产、质量管控、安全管理、成本控制、资料整理等各项工作。项目管理团队核心成员均具备多年住宅批量精装修施工管理经验，熟悉行业规范及项目管理流程，具体配置如下：

- 项目经理：全面负责项目整体管理，对接建设、监理等单位，统筹施工进度、质量、安全及资源调配；
- 技术负责人：负责施工技术方案编制、技术交底、图纸会审、施工工艺优化、技术问题解答；
- 质量管理员：专职负责施工全过程质量检查、实测实量、验收管控、质量问题整改跟踪；
- 施工管理员：负责现场施工组织、工序安排、班组协调、进度管控、现场技术指导；
- 安全管理员：负责施工现场安全文明施工、消防安全、临时用电、劳务人员安全教育；
- 材料管理员：负责施工材料采购、进场验收、保管、发放、台账管理，保障材料质量合格；
- 资料管理员：负责工程施工资料、质量验收资料、试验资料、竣工资料的收集、整理、归档。

同时，我司择优选择水电、泥工、木工、抹灰、安装等专业劳务班组，所有施工人员均持证上岗，岗前开展技术、安全、质量交底培训，确保施工人员熟练掌握施工工艺及质量标准。

2.2 施工质量管理体系

我司严格按照 ISO9001 质量管理体系标准，结合本工程特点，建立完善的施工质量管理体系，制定针对性的质量管理制度，实行“样板引路、三检自检、全过程实测实量、全程跟踪验收”的质量管控模式，从施工准备、材料进场、过程施工到竣工验收，实现全流程、全方位质量管控，杜绝质量隐患，保障工程质量达标。

在施工前期，编制专项施工方案、质量管控方案，完成图纸会审、技术交底工作，打造工序样板间、交付样板间，经建设单位、监理单位验收合格后，作为后续大面积施工的质量标准，全面推行标准化施工。施工过程中，严格落实班组自检、工序互检、专职质检员专检的“三检制”，每道工序完工后必须验收合格，方可进入下道工序施

工；对关键工序、隐蔽工程实行全程旁站监督，留存影像资料，确保施工质量可追溯。

三、主要分项工程施工工艺及质量控制措施

3.1 水电安装工程质量控制

水电安装工程作为住宅装修的隐蔽工程，是保障居住安全的核心，我司对该分项工程实施从严管控。施工前，严格按照设计图纸进行点位放线、复核，确保开关、插座、给排水接口位置精准；管线铺设时，强电、弱电、给水、排水管线分槽布置、横平竖直，避免交叉干扰，管线固定牢固，线盒标高统一、出墙尺寸一致。

施工过程中，电线穿线规范、接线牢固，绝缘电阻测试达标；给排水管道连接严密，无渗漏，给水管道完成后进行 **0.8MPa 压力试验，保压 30 分钟，压降不超过 0.05MPa** 为合格。所有隐蔽水电工程完工后，及时报请监理单位、建设单位验收，验收合格并签字确认后，方可进行下道工序施工，同时做好管线走向标识，避免后续施工破坏。工程完工后，逐户进行通电、通水测试，确保水电使用功能正常，资料记录完整、可追溯。

3.2 混凝土地坪及自流平施工质量控制

混凝土地坪施工前，彻底清理基层浮浆、油污、松散混凝土，做好界面处理，防止地坪起壳、空鼓；严格控制混凝土配合比、标高，采用机械振捣密实，人工精准收光，浇筑完成后及时进行洒水养护，养护时间不少于 7 天，确保地坪强度达到设计要求，表面平整、无起砂、无裂缝、无蜂窝麻面。

自流平施工前，再次清理混凝土地坪基层，保证基层干燥、洁净、平整，涂刷专用界面剂，增强基层与自流平的粘结力；水泥基自流平材料严格按照配合比搅拌，搅拌均匀，严禁二次加水，施工时一次成活，厚度控制在 3-5mm，表面无气泡、无接茬、无空鼓。自流平施工完成后，做好成品保护，48 小时内严禁上人、堆放物料，待自流平完全固化后，检测平整度，确保平整度 $\leq 2\text{mm}/2\text{m}$ ，满足后续墙地砖铺设、地面装饰要求。

3.3 墙地砖铺贴工程质量控制

墙地砖铺贴前，对墙面、地面基层进行平整度、垂直度检查，不合格部位及时整改，墙面进行拉毛处理，控制基层含水率在 10%-15%；对进场瓷砖进行筛选，剔除色差、破损、尺寸偏差超标产品，按照设计方案进行排砖，非整砖放置在阴角等隐蔽位置，保证铺贴观感。

铺贴施工采用优质瓷砖胶，薄贴法施工，严格控制瓷砖胶厚度，墙面自下而上铺贴，地面从里向外铺贴，卫生间、阳台等区域做好排水坡度，确保排水顺畅。铺贴过程

中，随时检查平整度、垂直度、缝隙宽度，保证缝隙均匀、顺直，阴阳角方正、拼接严密；瓷砖铺贴完成后，及时进行勾缝处理，清理表面污渍。质量管控方面，严格控制空鼓率，墙面瓷砖空鼓率 $\leq 0.5\%$ ，地面瓷砖实现零空鼓，实测实量合格率达到 99% 以上，确保铺贴质量达标。

3.4 墙面石膏抹灰工程质量控制

墙面石膏抹灰施工前，清理墙面基层灰尘、杂物，混凝土墙面涂刷界面剂，不同材质墙体交接处粘贴 300mm 宽耐碱玻纤网格布，防止墙面开裂。施工时采用冲筋打点工艺，分两遍完成抹灰施工，控制抹灰总厚度在 12-15mm，每层抹灰厚度均匀，避免一次性抹灰过厚导致开裂、空鼓。

抹灰过程中，实时检测墙面垂直度、平整度，确保偏差 $\leq 2\text{mm/m}$ ；抹灰完成后，做好保湿养护，避免阳光直射、风吹干裂，养护期间防止碰撞、污染。完工后全面检查墙面，确保无空鼓、无开裂、无脱层、无爆灰，表面平整光滑、阴阳角顺直，为墙面乳胶漆施工提供优质基层，经监理验收合格后，方可进入下道工序。

3.5 吊顶工程质量控制

轻钢龙骨石膏板吊顶施工，严格按照设计标高放线，主龙骨间距 $\leq 800\text{mm}$ ，副龙骨间距 $\leq 400\text{mm}$ ，吊点安装牢固，龙骨骨架横平竖直，按要求起拱 1‰ - 3‰ ，防止吊顶变形；石膏板采用错缝安装，自攻螺丝间距控制在 150-170mm，螺丝沉入板面 0.5-1mm，做好防锈处理，板缝预留合适间隙，后续采用嵌缝石膏、防裂纸带处理，杜绝吊顶板缝开裂。

厨房、卫生间铝扣板吊顶，采用专用配套龙骨，标高精准、水平度达标，铝扣板安装平整、缝隙均匀、无色差、无划痕，灯具、浴霸、检修口定位精准、收口严密。吊顶施工完成后，检查骨架牢固性、面板平整度、观感质量，确保无松动、无变形、无破损，符合设计及规范要求。

3.6 洁具安装工程质量控制

洁具安装前，核对洁具型号、规格，检查产品外观无破损、配件齐全，复核给排水接口位置、标高，确保与洁具匹配。安装时，严格按照施工工艺操作，座便器、台盆采用专用配件固定，密封严密，杜绝渗漏；水龙头、花洒安装水平端正、牢固，卫浴五金件标高统一、间距均匀。

安装完成后，逐一对洁具进行通水调试，检查排水通畅、无堵塞、无渗漏，五金开关灵活、使用正常；做好洁具成品保护，避免后续施工造成磕碰、污染，确保洁具安装质量、观感质量均达到验收标准。

四、工程施工质量管控及验收情况

4.1 材料质量管控

施工材料质量是工程质量的基础，我司严格执行材料进场验收、封样、复试制度，所有进场材料均具备产品合格证、性能检测报告等质量证明文件，严禁不合格材料进场。对瓷砖、石膏、龙骨、铝扣板、洁具、水电管材等主要材料，提前进行样品封样，进场材料与封样样品逐一核对，确保材质、规格、颜色一致。

对需要复试的材料，严格按照规范要求进行现场取样送检，复试合格后方可使用；材料进场后，分类堆放、妥善保管，做好防潮、防尘、防破损措施，建立材料收发台账，实现材料质量全程可追溯。本工程所有施工材料均符合国家环保标准及设计要求，从源头保障工程质量。

4.2 过程质量管控

本工程施工过程中，项目质量管理员全程旁站监督，对各分项工程实行**逐套、逐面、逐点**实测实量，全面检测平整度、垂直度、方正度、空鼓率、标高偏差等质量指标，及时记录检测数据，对不合格部位立即下达整改通知，跟踪整改到位，复查合格后方可继续施工。

针对住宅精装修常见的墙面开裂、瓷砖空鼓、吊顶变形、渗漏等质量通病，我司提前制定专项防治方案，优化施工工艺，加强过程管控，从基层处理、材料选用、工序衔接等方面入手，有效杜绝质量通病。同时，定期组织质量专题会议，梳理施工质量问题，整改优化，持续提升施工质量。

4.3 工程验收情况

本工程严格按照分部分项工程验收、隐蔽工程验收、竣工验收的流程，有序开展各项验收工作。隐蔽工程（水电管线、吊顶龙骨、墙面挂网等）全部完成 100% 验收，验收记录完整、影像资料齐全；各分项工程完工后，及时报请监理单位、建设单位进行验收，所有分项工程均验收合格。

工程整体完工后，我司完成全面自检，自检合格后报请建设单位、监理单位、质量监督部门进行竣工验收。经全面核查，本工程施工质量符合设计图纸及国家现行规范要求，质量控制资料、试验报告、验收记录等资料完整、真实、有效；工程实体质量优良，观感质量良好，实测实量总体合格率达到 98.7%，各项使用功能均满足设计及住宅使用要求，顺利通过竣工验收，达到合同约定的质量目标。

五、安全文明施工及环保施工情况

本工程施工期间，我司严格落实安全生产责任制，加强施工现场安全管理，做好劳务人员安全教育培训、安全技术交底，规范临时用电、消防安全、高空作业管理，定期开展安全隐患排查整改，整个施工周期内，未发生任何安全生产事故、火灾事故及人

员伤亡事故，实现安全生产零事故目标。

现场严格执行文明施工管理要求，材料堆放整齐有序，施工垃圾及时清理，工完场清，控制施工扬尘、噪声，减少对周边环境的影响；全面推行环保施工，选用环保型装饰材料，严格控制室内甲醛、苯等有害气体含量，工程完工后室内空气质量检测合格，符合国家住宅室内环保标准，保障业主居住健康。

六、工程施工总结

淮安保利和府二地块 2#、3#、4#、9#、10# 楼室内批量精装修工程，在建设单位、监理单位、设计单位及质量监督部门的大力支持与严格监管下，我司项目团队始终秉持“踏实做事，他石品质”的企业文化和“品质为先、精益求精”的施工理念，精心组织施工、严格管控质量、统筹推进进度、狠抓安全文明，圆满完成了合同约定的全部施工内容。

施工过程中，我司严格遵循国家施工规范及设计要求，落实各项质量管控措施，攻克多工序交叉作业、批量施工标准化、成品保护难度大等施工难点，全面保障工程质量、进度、安全、环保各项目标顺利实现。工程实体质量优良，功能完善，观感美观，完全满足高品质住宅交付标准，得到了建设单位、监理单位的充分认可。

此次工程的顺利完工，充分展现了江苏他石建筑装饰工程有限公司在住宅批量精装修领域的专业施工能力、完善管理体系及责任担当。后续，我司将持续总结施工经验，不断优化施工工艺、提升管理水平，坚守质量底线，打造更多优质装饰工程，为建筑装饰行业发展及客户高品质工程建设贡献力量。

江苏他石建筑装饰工程有限公司

2026 年 4 月