

淮安市陈陈陈酒店管理有限公司

全季酒店装修改造工程

淮安市陈陈陈酒店管理有限公司全季酒店装修改造工程位于淮安市黄河东路南侧、曙光路西侧，文华名邸 5 幢商业楼。本工程建筑面积 4417.38 m²，建设单位为淮安市陈陈陈酒店管理有限公司，设计单位为淮安市广厦建筑设计有限责任公司，监理单位为江苏全中工程咨询管理有限公司，由江苏浩恩建设（集团）有限公司总承包施工。工程结构类型为钢筋混凝土框架结构，地上 6 层，设计使用年限 50 年，建筑耐火等级为二级，屋面防水等级为 II 级，抗震设防烈度为 7 度，建筑结构安全等级为二级。项目于 2023 年 1 月 20 日正式开工，2023 年 6 月 20 日顺利竣工，总工期 5 个月。工程施工严格按照设计图纸、国家现行施工规范、验收标准及全季 4.0 标准组织实施，改造内容涵盖装饰装修、给排水、消防、强弱电、暖通空调、智能化、防水、门窗等全专业系统，建成后布局合理、功能齐全、装修精致、设备完善、环境舒适，完全满足全季酒店品牌运营及现代商旅住宿需求，整体质量达到优质酒店装修工程标准。

一、工程总体概况

本工程为既有商业建筑整体改造为连锁品牌酒店的装修改造项目，依托原有钢筋混凝土框架结构进行全面优化提升，在保证结构安全的前提下，对建筑空间、使用功能、装饰效果、设备系统、消防安全、节能环保等方面进行系统性改造。工程以安全适用、美观舒适、节能环保、经济耐用为原则，严格执行国家《建筑装饰装修工程质量验收标准》《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》《建筑电气工程施工质量验收规范》《消防给水及消火栓系统技术规范》等现行标准规范，并结合全季酒店品牌运营管理要求，重点对大堂公共区域、客房区域、配套功能区域、设备机房区域进行专业化、标准化、精细化施工，打造布局合理、功能完善、质感统一、体验舒适的中端精品商务酒店。

本工程改造范围覆盖地上 1—6 层所有区域，主要功能空间包括：酒店大堂、前台接待区、客人休息区、电梯厅、公共走廊、标准双床房、标准大床房、豪华大床房、套房、会议室、自助服务区域、公共卫生间、布草间、洗消间、清扫间、强弱电井、消防控制室、给排水机房、空调机房、通风机房、员工工作间、库房等。通过科学规划平面布局、优化交通流线、完善配套设施、提升装修品质，使酒店整体空间既满足品牌形象展示需求，又兼顾客人使用舒适度与运营管理实用性。

工程建设全过程坚持“质量第一、安全为先、精细管控、争创优质”的管理理念，从图纸深化、材料进场、工序施工、隐蔽验收、成品保护到竣工验收，实施全过程闭环管理。项目部组建以项目经理为核心的管理团队，配备施工员、质量员、安全员、材料员、资料员等专职管理人员，各岗位分工明确、责任到人、协同高效，确保工程质量、安全、进度、成本全面受控。在施工过程中，积极推广应用新技术、新工艺、新材料，严格执行样板引路、工序报验、三级检查、见证

取样等制度，确保每一道工序、每一个节点、每一项系统均符合设计及规范要求，最终实现工程一次成优、验收合格、交付顺利、使用稳定的建设目标。

二、建筑结构与现场概况

本工程为钢筋混凝土框架结构，地上 6 层，建筑高度、层高、平面尺寸均满足酒店功能布置要求。主体结构施工完成时间较早，经建设单位、设计单位、监理单位及施工单位共同现场查勘、检测鉴定，结构构件完好、承载力满足使用要求，无结构性裂缝、无变形、无损伤，符合改造施工条件。改造施工前，项目部对原有结构构件进行全面清理、检查、标识，对局部缺陷进行修复处理，确保结构安全可靠。

工程设计使用年限 50 年，建筑结构安全等级二级，抗震设防烈度 7 度，建筑耐火等级二级，屋面防水等级 II 级，卫生间、茶水间等用水房间防水等级 I 级，地下室及管道井无渗漏隐患，各项指标均符合国家现行规范及酒店公共建筑使用要求。改造施工严格遵循“不破坏主体结构、不改变承重构件、不影响结构安全”的原则，所有墙体改造、管线开槽、设备固定、孔洞预留均经设计单位确认后方可实施，严禁擅自改动梁、柱、板、墙等承重构件，确保结构体系完整、安全、稳定。

施工场地位于城市建成区，周边为居民小区及商业配套，交通便利、人流密集。项目部严格落实淮安市建筑工程安全文明施工要求，合理规划施工道路、材料堆放区、加工区、办公区、生活区，实行封闭管理、专人保洁、降噪降尘、垃圾分类处置，最大限度减少对周边居民及环境的影响。施工现场设置明显安全警示标识、消防器材、临时围挡、照明设施，临时用电采用 TN-S 三相五线制，做到一机一闸一漏一箱，确保施工安全。工程开工前完成图纸会审、设计交底、施工组织设计审批、专项方案编制、安全技术交底等准备工作，施工过程中严格按方案执行，做到有序施工、文明施工、绿色施工。

三、装饰装修工程概况

（一）地面工程

本工程地面装修按功能分区采用不同材料，兼顾美观、耐用、防滑、易清洁等要求，施工严格执行规范及全季 4.0 标准。大堂、前台、电梯厅、公共走廊等公共区域采用抛光砖、通体大理石瓷砖，铺贴前对基层进行清理、凿毛、洒水湿润、冲筋找平，设置伸缩缝，铺贴过程中控制标高、平整度、缝隙宽度，采用专用胶泥粘贴，确保粘结牢固、无空鼓、无脱落。表面平整度偏差不大于 2mm，缝格平直偏差不大于 2mm，接缝高低差不大于 0.5mm，踢脚线粘贴牢固、上口平直、高度统一，与地面衔接紧密、收口美观。客房区域卧室区域采用酒店专用环保地毯，基层做防潮、找平处理，地毯裁剪精准、拼接严密、平整无皱、固定牢固，行走无响动、无起翘；客房过道、卫生间干区采用防滑地砖，颜色统一、质感柔和，与整体装修风格协调。卫生间、淋浴间、保洁间等湿区采用防滑地砖，坡度按 1%~2% 设置，坡向地漏，排水通畅无积水。地砖铺贴牢固、勾缝饱满、表面洁净，阴阳角处做圆弧处理，防止积水、积垢。机房、库房、辅助用房采用耐磨地砖、

PVC 地板，耐磨、耐腐蚀、易清洁，满足设备运行及后勤使用需求。地面工程完工后整体观感整洁、色泽一致、行走舒适，无空鼓、裂纹、掉角、缺棱等缺陷，符合验收标准。

（二）墙面工程

墙面工程以平整、顺直、环保、耐用为目标，不同区域采用差异化做法，满足功能与美观需求。大堂及公共区域采用木饰面、硬包、无机涂料、装饰线条相结合，木饰面安装牢固、拼缝严密、无色差、无划痕；硬包填充饱满、表面平整、棱角顺直；涂料墙面批刮腻子三遍、打磨光滑、涂刷均匀，无流坠、无刷痕、无透底，阴阳角方正垂直。客房区域采用环保乳胶漆、壁布，基层处理平整牢固，壁布粘贴无空鼓、无气泡、无翘边、无褶皱，拼接处花纹对齐、缝隙隐蔽；乳胶漆墙面手感细腻、色泽均匀，整体呈现简约舒适的视觉效果。卫生间、淋浴间墙面采用墙砖到顶，铺贴牢固、勾缝饱满、防水可靠，与地面、顶面收口严密，无返潮、无渗漏。管井、消防栓、设备检修口等部位墙面做一体化处理，检修口预留规范、位置合理、开启方便，与墙面齐平美观。墙面施工全过程注重细节收口，门窗套、踢脚线、装饰线条、洁具周边、五金件周边均做到精细处理，整体质感统一、线条流畅，符合酒店高品质装修要求。

（三）顶面工程

吊顶工程严格控制标高、平整度、牢固度及设备点位排布，确保安全、美观、实用。大堂、电梯厅、公共区域采用轻钢龙骨石膏板造型吊顶、铝方通、铝扣板，龙骨间距、吊点间距符合规范，安装牢固无松动。石膏板接缝处做防开裂处理，批刮腻子打磨平整，涂料涂刷均匀；灯具、喷淋头、烟感器、喇叭、风口等设备居中对称、成排成线、布局美观。客房区域采用轻钢龙骨石膏板平顶，吊顶平整、无裂缝、无下垂，灯位、开关、检修口布局合理，满足照明及检修需求。卫生间、淋浴间采用防水铝扣板吊顶，模块规整、安装牢固、防潮防污，浴霸、排风扇、灯具安装规范，使用安全可靠。吊顶工程所有材料均符合防火、环保要求，隐蔽工程验收合格后方可封板，确保结构安全、使用耐久、观感优良。

（四）门窗工程

门窗工程重点关注安全性、密封性、隔音性及开启便捷性。客房门、防火门、卫生间门安装牢固、门框灌浆密实、开启灵活、关闭严密，五金件齐全有效、润滑顺畅，门缝均匀，隔音性能满足酒店使用要求。防火门按消防规范设置，闭门器、顺序器安装到位，启闭正常，符合消防安全要求。外窗采用中空玻璃铝合金窗，玻璃厚度、型材规格符合设计，安装牢固、密封胶饱满光滑、无开裂、无脱落，气密性、水密性、保温性、隔音性均达标，雨天无渗漏、室内无结露。门窗玻璃采用安全玻璃，标识齐全、安装牢固，密封条完整有效，满足安全及使用要求。门窗安装完成后经多次开启测试、密封检查、隔音测试，性能稳定可靠，符合酒店使用标准。

（五）防水工程

防水工程为酒店装修关键工序，实行全过程严控、全节点验收。卫生间、淋浴间、茶水间基层清理干净、修补平整，阴阳角做成圆弧角，涂刷聚合物水泥基防水涂料，厚度满足规范要求，墙面防水层上翻不低于 300mm，淋浴区墙面防水高度不低于 1800mm。管根、地漏、洁具安装部位做防水加强处理。防水层施工完成后进行 24 小时闭水试验，经监理、建设单位检查确认无渗漏后方可进行下道工序。屋面、外墙窗口、管道穿墙部位采用防水卷材或防水涂料密封处理，节点做法规范，排水坡度合理，确保无渗水、无漏水。防水工程资料齐全，隐蔽验收记录完整，投入使用后无渗漏现象，防水效果良好。

四、安装工程概况

（一）给排水工程

给排水系统按酒店使用需求设计，施工规范、运行稳定。给水系统采用合格给水管材，管道排布横平竖直，支架间距符合规范，固定牢固。管道穿墙、穿楼板设置套管，封堵严密。给水管道完成后进行水压试验，试验压力符合设计要求，无渗漏。排水系统排水管坡度符合规范，接口严密，无倒坡、无渗漏、无堵塞。立管、支管安装牢固，通气管设置合理，排水通畅，噪音低。排水管道完成后做通水、通球试验，合格率 100%。卫生洁具按品牌标准配置，安装平整牢固、标高统一，给排水接口严密，使用功能正常。面盆、马桶、淋浴喷头、地漏等安装规范，排水迅速、无积水、无返味。管道防腐、保温明装管道刷防锈漆，保温管道采用合格保温材料，包裹严密、接口平整，满足防冻、防结露要求。

（二）电气工程

电气工程严格执行规范，系统安全、稳定、可靠。配管配线线管敷设规整、固定牢固，弯曲半径符合要求，穿线顺畅，导线分色清晰、连接规范，绝缘电阻测试合格。配电箱、柜安装牢固、内部接线整齐、回路标识清晰、接地可靠，保护装置配置合理，动作灵敏。开关、插座、灯具安装标高统一、平整牢固，面板端正、接线正确。照明系统色温统一、照度满足酒店标准，开关控制灵活、使用便捷。接地与等电位卫生间、设备机房等部位做等电位联结，接地电阻测试合格，用电安全有保障。弱电系统网络、电话、电视、背景音乐等点位预留准确，布线规范、测试合格，满足智能化使用需求。

（三）消防工程

消防系统严格按规范设计施工，验收合格。消火栓系统管道排布规范、支架牢固，水压试验合格，消火栓箱安装规范、配件齐全、标识清晰。自动喷淋系统喷头布置合理、安装规范，管道试压、冲洗合格，系统联动正常。火灾自动报警系统探测器、手动报警按钮、模块、主机安装规范，布线整齐，调试合格，反应灵敏准确。应急照明、疏散指示标志安装位置合理、通电正常，断电后自动启动，满足人员疏散要求。防火门、防火封堵、防排烟按规范施工，封堵严密，系统完整有效，通过消防专项验收。

（四）暖通空调工程

空调及通风系统满足酒店舒适运营要求。空调管道排布合理、支架牢固、保温完整，无结露、无渗漏。风机、风口、风阀安装规范、运转平稳、噪音低，风量、风速满足设计要求。系统调试制冷、制热、通风效果良好，温度控制精准，满足客房及公共区域舒适需求。

五、施工质量控制与管理措施

项目部建立完善质量管理体系，实施精细化、标准化、制度化管控。组织保障成立以项目经理为组长、项目总工为副组长的质量管理小组，明确质量责任，落实到人。技术管理开工前完成图纸会审、深化设计、施工组织设计及专项方案审批，严格执行技术交底制度。样板引路大堂、客房、卫生间等关键部位先做样板间，经建设、监理、设计确认合格后大面积施工，确保效果统一。材料管控所有材料进场查验合格证、检测报告，按规定见证取样送检，不合格材料严禁进场使用。工序管控执行自检、互检、交接检、专检制度，上道工序不合格严禁进入下道工序。隐蔽验收防水、管线、龙骨、保温等隐蔽工程必须经监理验收并记录，方可封闭。成品保护对已完工序采取覆盖、包裹、隔离、封闭等措施，防止磕碰、污染、损坏。资料管理施工资料与工程进度同步，收集整理及时、真实、完整、规范，满足竣工验收及归档要求。

六、工程质量评价与总结

本工程自开工至竣工，始终坚持高标准、严要求、精细化管理，严格按照设计图纸、国家现行规范、监理要求及全季 4.0 标准组织施工。工程结构安全可靠，功能布局合理，装饰装修精致美观，设备系统运行稳定，防水、消防、环保、节能均达标，施工资料齐全完整，竣工验收合格。

工程交付使用后，各系统运行正常，使用功能完善，观感质量优良，安全环保可靠，完全满足全季酒店品牌运营及宾客住宿需求，得到建设单位及使用方的充分认可。本项目的顺利实施，充分体现了江苏浩恩建设（集团）有限公司在酒店装修改造领域的专业能力与管理水平，为淮安市酒店品质提升贡献了优质示范工程。项目部将继续秉持“诚信为本、质量为先、精益求精、持续改进”的理念，不断提升施工管理水平，努力打造更多精品工程，为社会交付更多优质工程。