

# 亚朵酒店装修改造工程质量概述

## 一、工程概况与参建单位综述

### 1、工程基本情况

本工程作为淮安市清江浦区阳光湖路阳光湖新天地缔壹街 13 号楼的核心改造项目，旨在将既有建筑升级打造为符合亚朵酒店品牌标准的高品质商务旅居空间。工程名称为“亚朵酒店装修改造工程”，工程地点位于淮安市清江浦区阳光湖路阳光湖新天地缔壹街 13 号楼。工程总建筑面积约为 5708 平方米，结构层次为地上 4 层。

该工程由淮安缔壹街酒店管理有限公司投资建设，江苏省子午建筑设计有限公司负责室内外装饰设计，江苏元佑工程建设咨询有限公司承担全过程监理工作。施工总承包单位为江苏北恒建设集团有限公司，中标项目经理为一级建造师李艳。工程于 2024 年 8 月 8 日正式开工，至 2024 年 11 月 8 日竣工，实际施工周期严格控制在合同规定的 90 日历天以内，并于 2024 年 11 月 12 日顺利通过五方责任主体（建设、勘察、设计、监理、施工）的单位工程竣工验收，验收结论评定为“合格”工程。

### 2、工程承包范围与内容界定

本工程的承包范围涵盖了图纸及工程量清单包含的全部内容，主要建设内容具体包括：

**室内装修改造：**包含公共区域（大堂、休息区、餐厅、走廊等）及客房区域的全部硬装施工，涉及地面铺装、墙面造型、顶面吊顶、灯光氛围营造等。

**机电配套安装工程：**涵盖电气系统（强电、弱电）、给排水系统（生活给水、排水排污）、消防改造及配套安装工程（喷淋、消火栓、报警系统等）。

**暖通工程：**包含空调系统、新风系统的设备采购、管道敷设及末端安装，确保室内环境舒适度。

### 3、合同要求与目标

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及相关法律法规，双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则签订合同。

**质量标准：**工程质量必须符合国家标准验收规范的“合格”标准，满足亚朵酒店品牌对装修细节、材质环保、功能使用的严苛要求。

**合同工期：**计划开工日期为 2024 年 7 月 12 日，实际开工日期以发包人书面开工令为准，总工期为 90 日历天。

**签约合同价：**人民币叁仟零贰拾玖万贰仟玖佰元整（小写：¥3029.29 万元），合同价格形式为固定单价合同，暂列金额按合同约定执行。

## 二、 施工前期准备与组织架构

### 1、施工部署与组织架构

本工程体量大、专业交叉多、工期紧，我司（江苏北恒星建设集团有限公司）中标后迅速组建了一支经验丰富、执行力强的项目管理团队。任命一级建造师李艳同志担任本项目的项目经理，全面负责工程的进度、质量、安全、文明施工及成本控制。

项目部下设技术组、质量组、安全组、材料组、资料组和各专业施工班组（瓦工班、木工班、水电班、油漆班等）。建立了以项目经理为核心，技术负责人为主导，各专业工程师分工协作的管理体系，并制定了详细的施工进度计划（采用横道图或网络图控制）、质量保证计划和安全应急预案。

### 2、图纸会审与技术交底

在施工开始前，项目部组织了全面的图纸会审工作。由技术负责人牵头，组织设计、监理、施工三方共同对江苏千午建筑设计有限公司提供的全套施工图纸进行仔细核对。重点审查了装修造型与机电管线的碰撞问题、消防设施与装修面层的配合、空调风口与吊顶的标高协调等。针对发现的问题，及时以图纸会审纪要的形式与设计单位沟通解决，确保了施工图纸的准确性和可操作性。

随后，项目部对各专业施工班组进行了详细的技术交底，将设计意图、施工工艺、质量标准、安全操作规程逐层传达，确保一线工人明确施工要点。

### 3、材料选样与进场计划

亚朵酒店品牌对装修主材（如墙地砖、木饰面、壁纸、地毯、洁具等）有严格的品牌库和环保要求。项目部严格按照设计要求，提前进行材料选样，经建设方、设计方及监理方确认封样后，制定详细的材料进场计划。所有进场材料均须具备出厂合格证、检验报告等质量证明文件，并按规定进行见证取样复检，合格后方可投入使用，从源头上把控工程质量。

## 三、 主要分部分项工程施工技术要点与质量控制

## 1、室内装修改造工程

室内装修改造是本工程的核心，直接决定了酒店的品质感和使用功能。

**基层处理与拆改：**施工前对原建筑墙体、楼地面、顶面进行全面检查，对需要拆除的墙体进行结构安全性评估。拆除过程中严格控制扬尘和噪音，并做好周边成品保护。对保留墙面进行铲除、修补、界面剂涂刷，确保新旧基层粘结牢固。

**地面工程：**根据不同区域功能选用不同材质。大堂、走道等公共区域多采用石材（如大理石、花岗岩）或高品质瓷砖，客房区域则多采用木地板或地毯。

**石材铺贴：**严格控制找平层平整度，采用干硬性水泥砂浆铺贴，留缝均匀，勾缝密实，防止空鼓和起翘。

**木地板铺设：**地面找平层达到规定强度和平整度后，防潮膜满铺，木地板采用悬浮式或龙骨式铺装，缝隙严密，踢脚线安装牢固。

**墙面工程：**墙面施工工艺多样，包括乳胶漆、墙布、木饰面、软包、硬包等。

**木饰面/硬包：**采用工厂定制或现场制作，基层板采用阻燃板，饰面板粘贴牢固，接缝平顺，线条收口精细。

**墙布/乳胶漆：**墙面腻子两遍打磨平整，底漆一遍，面漆两遍，色泽均匀，无流坠、无透底。

**顶面工程：**大面积采用轻钢龙骨石膏板吊顶，局部配合铝扣板或格栅吊顶。

**吊顶施工：**吊杆间距、龙骨平整度严格控制，石膏板接缝处做V型槽处理并贴牛皮纸防裂。灯具、烟感、喷淋、风口等末端器具与吊顶结合紧密，标高一致，成排成线。

**细部节点处理：**踢脚线、门窗套线、开关插座面板、空调风口等细部节点是体现施工精细度的关键。项目部要求各班组进行样板先行，对阴阳角、接缝、收口等部位进行精细化处理，确保线条顺直、收口严密、观感舒适。

## 2、电气与给排水工程

机电配套安装是酒店正常运转的基础，施工质量直接关系到入住体验和安全。

### 电气系统：

**强电：**配电箱安装位置准确，回路标识清晰。电线管（PVC 或 JDG）暗敷于墙体、地面内，管路横平竖直，弯曲半径符合要求。线缆穿管敷设，绝缘电阻测

试合格。末端灯具、插座、开关接线正确，通电试运行无故障。

**弱电：**包括网络、电话、监控、门禁等系统。弱电管线与强电管线保持安全距离，避免信号干扰。各信息点、摄像头、门禁设备安装位置符合设计要求，线路通畅，信号稳定。

#### **给排水系统：**

**给水：**PPR 给水管热熔连接，管路打压试验合格，无渗漏。卫生洁具安装位置准确，冷热水标识清晰，五金配件安装牢固，启闭灵活，排水顺畅。

**排水：**PVC 排水管坡度符合规范，管件连接严密。地漏安装位置合理，低于地坪 5-10mm，确保排水迅速不积水。通水、通球试验合格。

### **3、消防改造及配套安装工程**

消防工程是酒店安全的生命线，必须严格符合国家消防规范。

**喷淋系统：**喷淋头布置间距符合规范，与吊顶、灯具、风口等保持安全距离。管道支架制作安装规范，防腐到位。水压试验及通水试验合格。

**消火栓系统：**消火栓箱安装端正，箱门开启灵活，内部水带、水枪、接口齐全，栓口方向正确，压力达标。

**火灾自动报警系统：**烟感、温感探测器、手动报警按钮、声光报警器安装位置准确，与装修造型协调。报警主机调试完成，联动功能正常，线路绝缘电阻测试合格。

**应急照明与疏散指示系统：**应急灯、疏散指示标志安装高度、位置符合规范，指示方向正确。系统切换时间、照度值满足要求，蓄电池容量测试合格。

### **4、空调与新风机组及暖通工程**

暖通工程直接影响室内空气质量与体感舒适度，是亚朵酒店“人文、温暖、有趣”理念的重要支撑。

**空调系统：**根据区域划分设置不同的空调末端。大堂、餐厅等大开间区域多采用风管机或空气处理机组，客房采用风机盘管。室内机安装位置合理，冷凝水管坡度正确，无倒坡积水现象。风管制作安装严密，保温层厚度及包扎规范，防止结露。

**新风系统：**新风管道独立设置或与空调风管共用，确保人均新风量满足规范要求。新风入口处设置过滤装置，保证进入室内的空气质量。风口布置合理，送

风均匀。

**暖通设备调试：**所有空调、新风机组安装完成后，进行了全面的单机试运转和联合调试。检查设备运行电流、电压、转速、风量、温度等参数，确保各系统运行平稳、无异常噪音、制冷/制热效果良好。

## **四、质量检验与评定过程**

### **1、过程质量管控**

项目部严格执行“三检制”（自检、互检、专检）。各专业施工班组在完成一道工序后先进行自检，合格后报项目部质量员进行专检，隐蔽工程在自检、专检合格后报请监理工程师进行验收。未经监理验收或验收不合格的工序，不得进入下一道工序施工。

对关键工序和质量控制点（如防水工程、隐蔽管线、幕墙预埋件等），项目部实行重点旁站监督，并留存影像资料。建立质量问题台账，发现一处整改一处，直至闭环。

### **2、材料与设备检验**

所有进场材料和设备均建立台账，实行报验制度。监理工程师对进场材料的外观、规格、数量、质量证明文件进行核查，并按规范要求比例进行见证取样送检。对不合格的原材料坚决予以退场处理，杜绝不合格材料用于工程实体。

### **3、分项工程验收**

随着施工进度的推进，项目部及时组织内部预验收，对完成的各分部分项工程（如砌体工程、抹灰工程、门窗工程、吊顶工程、饰面板工程、涂料工程、给排水工程、电气工程、通风空调工程等）按照《建筑工程施工质量验收统一标准》进行逐项检查验收。对存在的问题及时整改，确保各分项工程质量均达到合格标准。

## **五、安全生产与文明施工**

### **1、安全管理措施**

项目部始终将安全生产放在首位。建立健全安全生产责任制，层层签订安全责任书。配备专职安全员，每日进行现场巡查，定期开展安全教育培训和应急演练。对高处作业、动火作业、临时用电等危险作业实行审批制度。施工人员进入施工现场必须佩戴安全帽、安全带等劳保用品，特种作业人员持证上岗。

## 2、文明施工与环境保护

施工过程中，项目部严格按照文明工地标准进行管理。施工现场设置围挡、大门、洗车台、沉淀池、材料堆放区、垃圾堆放点等。材料分类堆放整齐，标识清晰。施工道路硬化，定时洒水降尘。建筑垃圾及时清运，做到工完场清。夜间施工办理相关手续，并采取降噪措施，减少对周边居民的影响。

## 六、工期管理与进度控制

### 1、进度计划编制与执行

根据合同约定的 90 日历天工期，项目部编制了详细的施工进度计划网络图和横道图，将整个工程分解为多个施工阶段（如拆除阶段、水电隐蔽阶段、泥瓦阶段、木工阶段、油漆阶段、安装阶段、收尾清理阶段），明确了各阶段的起止时间和关键节点。

### 2、资源调配与动态调整

为确保工期目标实现，项目部配备了充足的劳动力、机械设备、周转材料和资金。在施工高峰期，根据现场实际情况，灵活调整作业班次，实行两班倒或三班倒作业。针对天气变化、材料供应延迟等不可控因素，及时优化施工组织方案，调整作业顺序，将延误的工期抢回来。

### 3、进度协调与沟通

项目部定期召开生产协调会，由项目经理主持，各专业分包单位、主要班组负责人参加。及时通报工程进展情况，协调解决施工中出现的各种问题（如交叉作业冲突、设计变更、材料进场等），确保各工序顺利衔接，整体进度受控。

通过科学管理和全体人员的共同努力，本工程于 2024 年 8 月 8 日开工，至 2024 年 11 月 8 日如期竣工，实际工期符合合同要求，未出现严重工期延误。

## 七、单位工程竣工验收情况

### 1、验收组织与程序

2024 年 11 月 12 日，建设单位淮安缔壹街酒店管理有限公司组织召开了亚朵酒店装修改造工程的单位工程竣工验收会议。参加会议的有：建设单位、勘察单位、设计单位、监理单位、施工单位（五方责任主体）的相关负责人和技术专家。

验收程序严格按照国家规定进行：

**施工单位自评：**我司（江苏北恒星建设集团有限公司）汇报了工程施工情况、质量目标完成情况、质量保修承诺等，并提交了完整的工程技术资料和质量控制资料。

**监理单位评估：**总监理工程师赵祥兵汇报了工程监理工作情况，宣读了《工程质量评估报告》，认为该工程所含分部、分项工程质量均达到合格标准，质量控制资料齐全有效，主要功能和观感质量良好，同意通过竣工验收。

**勘察、设计单位评价：**勘察单位和设计单位代表分别对工程实体质量进行了实地查验，认为工程符合设计要求和相关规范规定，同意通过竣工验收。

**建设单位意见：**建设单位代表胡梦（或相关授权人）对工程进行了全面检查，对工程质量给予了肯定，认为工程完成了图纸和合同约定的所有内容，工程各分部符合设计及验收的标准，工程质量控制资料齐全、有效，工程安全功能满足图纸设计规范要求，工程观感一般（注：验收证明书原文为“工程观感一般”，但在实际工程管理中，亚朵酒店标准通常要求更高，此处按证书原文记录，但整体评定仍合格），同意通过竣工验收。

**实体质量抽查：**验收组成员分组对工程实体质量进行了细致抽查，重点检查了屋面、卫生间、管道井、电气井、消防设施、空调机房、客房等关键部位，未发现重大质量缺陷。

## **2、验收结论**

经过五方责任主体的认真查验和充分讨论，一致认为：亚朵酒店装修改造工程已完成图纸和合同约定的全部内容；工程各分部和子分部分项工程符合设计及验收的标准；工程质量控制资料齐全、有效；工程安全功能满足图纸设计及规范要求；工程观感质量综合评价为“一般”（符合验收证明书描述）。综合以上各项，该单位工程竣工验收结论为**合格**。

## **八、总结与展望**

亚朵酒店装修改造工程在合同签订、施工准备、过程实施、质量管控、安全文明施工、工期管理以及最终竣工验收等各个环节，均得到了建设单位、监理单位、设计单位及政府相关主管部门的高度认可。工程一次性顺利通过竣工验收，且质量评定为合格，充分展示了江苏北恒星建设集团有限公司在酒店装修改造领域的综合实力和管理水平。

本工程的成功实施，不仅为淮安清江浦区增添了一家高品质的亚朵酒店，提升了当地的商务接待能力和城市形象，也为我司积累了宝贵的商业综合体装修改造经验。我们将继续秉承“质量为本、诚信履约、持续改进、追求卓越”的企业精神，不断提升施工技术水平和项目管理能力，为客户提供更优质、更高效、更满意的服务，为城市建设贡献更多精品工程。