

新建办公楼及厂房工程装饰装修项目

工程情况及装饰装修质量概况

一、工程基本概况

（一）项目总体情况

本工程为新建办公楼及厂房项目，建设地点位于淮安市经十五路东侧、纬三路南侧。项目总建筑面积 8275.04 m²，其中厂房为五层框架结构，建筑面积 3384.66 m²；办公楼为六层框架结构，建筑面积 4890.38 m²。工程建设单位为江苏皇岗建设（集团）有限公司，设计单位为淮安市现代建筑设计研究院有限公司，勘察单位为江苏省万达勘测检测设计有限公司，监理单位为江苏捷之诚企业管理有限公司，施工总承包单位为苏荟建设股份有限公司。

项目合同总工期 123 日历天，质量目标为符合国家现行施工质量验收规范，安全文明目标为创建淮安市市级文明标化工地。装饰装修工程作为本工程竣工验收前的关键收尾工序，覆盖室内外墙面、楼地面、顶棚、门窗、屋面、防水节点及细部收口等全部内容，与土建结构、水电安装、防水工程紧密衔接，是保障建筑使用功能、观感效果、安全耐久性能与环保品质的核心环节。

（二）装饰装修工程实施范围

本工程装饰装修严格按照施工图纸、设计变更及现行规范执行，实施范围主要包括以下六大系统：

1. 室内装饰工程：内墙基层处理、水泥砂浆粉刷、腻子批嵌、乳胶漆涂刷；楼地面找平层、找坡层施工；顶棚抹灰、批腻子、涂料施工；卫生间防水保护层及洁具周边装饰收口；楼梯踏步、护角、踢脚线等装饰施工。

2. 室外装饰工程：外墙基层处理、水泥砂浆粉刷、外墙乳胶漆施工、局部真石漆喷涂；外墙阴阳角找方、滴水线、分格缝设置；阳台、雨篷、檐口等节点装饰处理。

3. 门窗装饰工程：铝合金门窗制作安装、框体密封、防水处理、玻璃安装、五金调试及成品保护；门窗套口、侧边收口装饰。

4. 屋面装饰工程：屋面水泥砂浆找平层、找坡层施工；防水层保护层施工；排水口、泛水、天沟等节点装饰美化。

5. 防水装饰一体化工程：卫生间、屋面、外墙门窗周边、穿墙管道根部等易渗漏区域防水与装饰结合施工。

6. 细部节点装饰工程：构造柱与砌体交接处防裂处理；开关、插座、灯具等末端收口；预留洞口封堵修补；变形缝、施工缝装饰处理。

（三）装饰装修施工部署与条件

1. 组织管理：项目部设立装饰专业施工员、质量员、安全员，组建瓦工、抹灰工、油漆工、门窗安装工、防水工等专业班组，所有技术工种均持证上岗，满足连续施工与质量管控需求。

2. 施工顺序：执行先室内后室外、先基层后面层、先湿作业后干作业、先样板后大面积的原则。主体结构验收合格后立即插入抹灰施工，水电安装与装饰交叉作业、有序搭接，减少返工与成品破坏。

3. 材料与机械保障：装饰材料按计划分批进场，包括乳胶漆、真石漆、铝合金型材、密封胶、防水材料、砂浆等，全部执行进场验收、见证取样、封样管理。配备砂浆搅拌机、圆盘锯、喷涂机、振捣器、检测仪器等，满足施工精度与效率要求。

4. 现场条件：施工现场按市级文明工地标准布置，道路硬化、场地平整、材料分区堆放、污水经沉淀处理后排放，临水临电规范布设，为装饰施工提供安全、整洁、规范的作业环境。

二、装饰装修质量管控体系

（一）质量管控目标

装饰装修工程以项目总体质量目标为核心，严格执行以下标准：

1. 分项工程一次验收合格率 100%；
2. 观感质量得分率 90% 以上；
3. 质量保证资料齐全、真实、有效；
4. 杜绝空鼓、开裂、渗漏、色差、变形、不顺直等质量通病；
5. 室内环境污染物指标符合国家标准。

（二）质量保证体系

1. 组织保障

建立项目经理→技术负责人→装饰工程师→质检员→班组自检员五级质量管理网络，项目经理为质量第一责任人，技术负责人负责技术方案与工艺控制，质检员全过程旁站监督，班组落实自检、互检、交接检，责任到人、全程受控。

2. 制度保障

严格执行施工组织设计规定的管理制度：

3. 技术交底制度：施工前明确工艺、标准、注意事项；

- 样板引路制度：样板验收合格后方可大面积施工；
- 三检制度：自检、互检、交接检，不合格不得进入下道工序；
- 隐蔽验收制度：基层、防水、挂网、预埋件等必须验收签字；
- 材料验收制度：合格证、检测报告齐全，复试合格方可使用；
- 仪器标定制度：测量、检测仪器定期校验，确保数据准确；
- 质量奖惩制度：优质优价、不合格返工，强化质量意识。

3. 技术保障

施工前编制装饰装修专项方案，针对墙面抹灰、真石漆、门窗密封、防水节点、防裂处理等关键工序制定细化工艺；推广基层界面处理、不同材质交接挂网、分层抹灰、均匀喷涂等成熟技术，提升质量稳定性。

4. 过程监控

执行“多跑腿、多检查、多记录、多督促、多验收”质量五多管理法，每周开展质量专项检查，问题建立台账、限期整改、复查闭环，确保施工全过程受控。

（三）材料质量控制

1. 优选合格供应商，审查资质、业绩、环保指标；
2. 进场核查合格证、检测报告、环保报告，核对规格、颜色、尺寸；
3. 铝合金、涂料、防水、密封胶等关键材料见证取样复试；
4. 材料分类堆放、防雨防潮防晒、标识清晰，防止污染与损坏；
5. 严格控制甲醛、苯、氨、TVOC 等指标，符合室内环保要求。

三、主要装饰装修工程施工质量概况

（一）内墙装饰工程质量

1. 基层处理

混凝土墙面剔毛、清理油污、洒水湿润，涂刷素水泥浆结合层；砖墙孔洞封堵密实；不同基体交接处铺设 200mm 宽金属网，每边搭接 $\geq 100\text{mm}$ ，有效防止收缩开裂。

2. 内墙抹灰

采用水泥砂浆分层抹灰，每遍厚度 5 - 7mm，底层凝结后再抹面层，杜绝一次成型空鼓开裂。抹灰前挂线、立皮数杆，保证垂直、平整、阴阳角方正。门窗洞口、阳角做水泥砂浆护角，高度 $\geq 2\text{m}$ ，宽度 $\geq 50\text{mm}$ 。抹灰面层无空鼓、裂缝、起砂、爆灰，偏差均在规范允许范围内。

3. 内墙涂料

基层批嵌专用腻子，打磨平整、无粉化起皮；干燥后涂刷抗碱底漆，再刷两遍乳胶漆。施工温度 5 - 35℃，避免雨天高温作业。涂料均匀、无漏刷、透底、流坠、刷痕，色泽一致，线角顺直，末端收口美观。

（二）外墙装饰工程质量

1. 外墙基层与粉刷

基层清理、修补、孔洞封堵，阳角找方、设置标筋，分层抹灰、赶平压光。粉刷层粘结牢固，无空鼓、开裂、脱层，平整度、垂直度、坡度符合要求，为饰面层提供坚实基础。

2. 外墙涂料与真石漆

基层含水率 $<10\%$ ， $\text{pH}<10$ ，涂刷抗碱底漆防止泛碱。真石漆先做样板墙，验收后大面积喷涂，厚度均匀、色泽一致、分格缝顺直、棱角清晰。罩面漆喷涂均匀，耐候性、自洁性良好。整体外观平整、洁净、无污染、无泛白、无掉粉、无起皮，符合涂饰工程验收标准。

3. 外墙细部

滴水线顺直、坡向正确、无倒泛水；分格缝平整顺滑、密封胶饱满连续；门窗周边收口严密、无裂缝、无渗漏隐患，观感质量优良。

（三）楼地面装饰工程质量

基层清理干净、凿除浮浆、洒水湿润；水泥砂浆找平层配比准确、振捣密实、表面压光，标高与坡度控制精准。养护到位，无起砂、裂缝、空鼓；有水区域排水通畅、无积水。楼地面与墙面、管根交接处平顺美观，为后续面层施工提供可靠条件。

（四）铝合金门窗装饰工程质量

1. 安装质量

型材壁厚 $\geq 1.4\text{mm}$ ，进场无变形、划痕、破损。按 500mm 水平线定位，同层水平误差 $\leq 2.5\text{mm}$ ，竖向通线偏差 $\leq 0.5\text{mm}$ 。连接件距边角 180mm 设置，间距 $\leq 400\text{mm}$ ，固定于混凝土预制块，严禁直接固定在砖墙上。门窗安装牢固、开启灵活、关闭严密、无翘曲窜动。

2. 密封防水

框墙间隙采用聚氨酯发泡剂填满饱满，内外留槽口用中性密封胶连续封闭，胶缝光滑顺直。下框设泄水孔，通畅不堵塞。安装完成后喷淋试验，无渗漏、无渗水痕迹。

3. 外观与成品保护

表面洁净、无划痕碰伤；玻璃安装牢固、密封到位；五金齐全、灵活可靠。安装后立即贴膜保护，防止砂浆腐蚀与交叉作业损伤。

（五）屋面装饰及防水工程质量

屋面找平层坡度 $\geq 3\%$ ，平整、无空鼓起砂裂缝；与女儿墙、管根交接处抹 $R=20\text{mm}$ 圆弧。防水层先做节点附加层，再大面积施工，搭接宽度合规、接缝严密无翘边。保护层施工规范，外观整洁、排水顺畅，经 2 小时淋水试验无渗漏、无积水。

（六）顶棚及细部节点装饰质量

顶棚平整顺直、无波浪、无裂缝，涂料均匀无色差；楼梯护角、阳角、门窗套方正牢固美观；开关、插座、灯具收口严密整齐；构造柱与砌体交接处无裂缝；洞口封堵平整无痕；变形缝顺直密封，整体观感协调统一。

（七）防水装饰关键部位质量

卫生间、屋面、门窗周边、穿墙管等实行防水 + 装饰一体化管控：基层处理→防水层施工→蓄水 / 淋水试验→保护层→装饰收口，工序层层验收，从源头杜绝渗漏，实现安全与美观统一。

四、质量通病防治与成品保护

（一）质量通病防治

1. 墙面开裂：基层挂网、分层抹灰、控制含水率、及时养护；
2. 空鼓脱落：界面处理、砂浆配比准确、压实赶光；
3. 涂料色差流坠：同批次材料、搅拌均匀、环境适宜、厚度一致；
4. 门窗渗漏：发泡饱满、密封连续、泄水通畅、喷淋合格；
5. 地面起砂：控制水灰比、及时养护、禁止早期受力；
6. 外墙泛碱：基层干燥、抗碱底漆、耐候材料、封闭严密。

（二）成品保护措施

1. 内墙顶棚完成后禁止凿击、打孔、踩踏；
2. 门窗及时贴膜，框周遮挡防污染；
3. 楼地面养护期间封闭管理；
4. 外墙涂饰完成后做好遮挡防污染；
5. 建立成品保护责任制，交接检查记录完整。

五、安全文明施工与环保质量

1. 安全施工：高处作业系安全带，脚手架验收合格使用，临时用电 TN-S 三相五线制，机械专人持证操作，无安全事故。

2. 文明施工：材料堆放整齐、垃圾分类清运、场地洒水降尘、工完场清，噪声、粉尘、污水达标排放。

3. 环保控制：装饰材料环保指标合格，室内环境检测符合规范，无有害气体超标，满足健康安全使用要求。

六、装饰装修工程质量总结

本工程装饰装修项目在总承包单位统一管理下，严格遵循施工组织设计、施工图纸及国家现行规范标准，施工组织科学、工序衔接合理、过程管控严格、材料质量合格、工艺执行到位、成品保护有效。

内墙、外墙、楼地面、门窗、屋面、细部节点等各分项装饰装修工程施工质量均符合设计要求与验收规范，无空鼓、开裂、渗漏、色差、变形等质量缺陷，观感质量优良，使用功能完善，安全耐久性能达标；质量保证资料齐全、真实、有效，室内环境环保检测合格，全面实现项目既定质量目标与安全文明目标。

整体装饰装修工程质量稳定可靠，效果美观统一、节点严密规范、功能齐全完善，为新建办公楼及厂房项目顺利竣工验收、交付使用奠定了坚实基础，能够充分满足建设单位的使用需求与品质要求。