

水沐明悦府 31#-46#楼、地下汽车库四期  
工程、人防地下室（五期）土建、安装、  
装饰装修及配套等工程

江苏省“扬子杯”优质工程

奖申报工程介绍材料

垣宝建设工程集团有限公司

二零二六年四月

# 目录

一、工程基本概况 .....	1
二、工程特点与施工重点难点 .....	2
1. 规模大、楼栋多、组织协调难度大 .....	2
2. 防水等级高，防渗漏控制严格 .....	2
3. 专业系统多，交叉作业密集 .....	2
4. 质量标准高，创优目标明确 .....	2
5. 市区施工，文明环保要求高 .....	2
三、项目管理与施工部署 .....	2
1. 总体部署科学合理 .....	3
2. 总平面布置规范有序 .....	3
3. 进度管控精准有效 .....	3
4. 资源配置保障有力 .....	3
四、主要施工技术与质量控制措施 .....	3
1. 测量精准，结构受控 .....	3
2. 钢筋工程精工细作 .....	4
3. 模板体系牢固可靠 .....	4
4. 混凝土工程内实外光 .....	4
5. 防水工程系统闭环，零渗漏 .....	4
6. 砌体与抹灰防裂到位 .....	4
7. 机电安装规范美观，运行可靠 .....	5
8. 装饰装修精致美观 .....	5
9. 建筑节能与绿色施工达标 .....	5
五、工程质量与验收情况 .....	5
1. 质量目标全面实现 .....	5
2. 分部工程验收优良 .....	6
3. 实体与功能检测合格 .....	6
4. 工程资料完整规范 .....	6
六、安全生产与文明施工 .....	6
1. 安全生产平稳可控 .....	6
2. 文明施工形象良好 .....	6
七、工程特色与亮点 .....	7
1. 总承包管理能力突出 .....	7
2. 防水技术成熟可靠 .....	7
3. 质量通病治理成效显著 .....	7
4. 绿色节能效果优良 .....	7
5. 综合效益显著 .....	7
八、申报结语 .....	7

## 一、工程基本概况

水沐明悦府四五期工程位于淮安市清江浦区枚乘路北侧、北京南路东侧，由江苏水利地产开发有限公司投资建设，江苏美城建筑规划设计院有限公司设计，江苏教科交通设计研究院有限公司勘察，英泰克工程顾问（上海）有限公司监理，垣宝建设工程集团有限公司总承包施工。

工程总建筑面积 13.75 万 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 100250.09 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 37276.52 m<sup>2</sup>，包含 31#~46#共 16 栋住宅楼，涵盖 17+1 层、18 层高层住宅及 6+1 层、5 层、6 层多层住宅，整体设一层地下室（主楼地下二层）。结构类型为钢筋混凝土剪力墙结构，基础采用筏板基础+预应力管桩；建筑结构安全等级二级，抗震设防烈度 6 度，地下室及屋面防水等级一级，混凝土抗渗等级 P6。

工程于 2020 年 10 月开工，2023 年 10 月竣工，一次性竣工验收合格，质量目标为市级优质工程，争创江苏省“扬子杯”优质工程奖。项目功能齐全、配套完善，集居住、人防、消防、节能、绿色环保于一体，是淮安市高品质住宅标杆工程。

## 二、工程特点与施工重点难点

### 1. 规模大、楼栋多、组织协调难度大

工程单体数量多、高低错落，地下室连通面积大，后浇带与施工缝多，多区段同步流水施工，对总平面布置、垂直运输、工序穿插、资源调配要求极高。

### 2. 防水等级高，防渗漏控制严格

地下室、屋面、卫生间、外墙、门窗等多部位设防，抗渗抗裂要求高，节点构造复杂，是质量控制核心。

### 3. 专业系统多，交叉作业密集

涵盖土建、给排水、消防、电气、通风空调、人防、智能化、精装修、景观绿化等多专业，总承包统筹管理、工序衔接、成品保护难度大。

### 4. 质量标准高，创优目标明确

以“过程精品、一次成优”为原则，严格执行规范标准，强化实测实量与质量通病防治，确保整体质量达到省内领先水平。

### 5. 市区施工，文明环保要求高

地处城市建成区，扬尘、噪声、污水、渣土运输管控严格，绿色施工与文明工地创建标准高。

## 三、项目管理与施工部署

工程严格实行项目法施工，建立以项目经理为第一责任人的管理体系，配备一级建造师项目经理、高级工程师技术负责人，设置施工、

技术、质量、安全、材料、资料等完整管理团队，责任明确、管控有力。

### **1. 总体部署科学合理**

遵循“先地下后地上、先结构后围护、先精装后精装”原则，划分为地下室施工、主体结构、砌体抹灰、装饰装修、机电安装、室外总体六大阶段，分区段组织流水作业，实现空间占满、时间连续、均衡高效。

### **2. 总平面布置规范有序**

办公区、生活区、加工区、材料区分离布置；场内道路全部硬化，环形畅通；设置完善排水系统与洗车平台；布置塔吊 10 台、施工电梯 10 台，满足垂直运输需求；临时用水、用电经专项计算与设计，布设规范、运行安全。

### **3. 进度管控精准有效**

编制总进度计划与月、周计划，实施网络计划动态管理，关键线路重点管控。地下室施工 185 天，主体结构 270 天，装饰装修 295 天，各节点按期完成，实现工期承诺。

### **4. 资源配置保障有力**

优选资信良好、业绩优良的专业班组，高峰期投入劳动力 400 余人；钢筋、模板、混凝土、机电等主要材料与设备严格进场验收；施工机械配置齐全、维保到位，满足连续施工需求。

## **四、主要施工技术与质量控制措施**

### **1. 测量精准，结构受控**

建立平面与高程控制网，采用经纬仪、水准仪、垂准仪投测，全

过程沉降观测，轴线、标高、垂直度偏差均控制在规范优良范围内，结构尺寸准确、观感平顺。

## **2. 钢筋工程精工细作**

原材料进场复试合格，台账清晰；直径 $\geq 22\text{mm}$  钢筋采用直螺纹套筒连接，接头合格率 100%；绑扎间距均匀、锚固长度准确、保护层规范，梁柱节点、墙柱插筋、马凳支撑措施到位，有效防止位移、变形、漏绑。

## **3. 模板体系牢固可靠**

支撑体系经专项设计与验算，拼缝严密、加固牢靠，阴阳角方正，截面尺寸偏差小，混凝土成型质量达到清水混凝土效果，减少修补与返工。

## **4. 混凝土工程内实外光**

全部采用商品混凝土，严格坍落度控制与浇筑顺序；底板大体积混凝土采取温控防裂措施；梁柱节点不同强度等级混凝土分界清晰；振捣密实、养护及时到位，结构无蜂窝、麻面、裂缝、渗漏，实体检测全部合格。

## **5. 防水工程系统闭环，零渗漏**

地下室采用结构自防水+自粘防水卷材+水泥基渗透结晶多道设防；施工缝设置钢板止水带，穿墙螺杆采用止水片；屋面、卫生间、外墙严格按规范施工，蓄水与淋水试验一次合格，交付至今无渗漏。

## **6. 砌体与抹灰防裂到位**

墙体材料符合设计与节能要求，灰缝饱满、横平竖直；拉结筋规

范设置，构造柱、圈梁、腰梁留置准确；不同材料交接处挂网防裂，墙面平整、垂直度优良，空鼓开裂率控制在最低水平。

## **7. 机电安装规范美观，运行可靠**

给排水、消防、电气、通风、人防、智能化等预留预埋精准，杜绝后期开槽打洞；管道排布顺直、支吊架牢固、防腐到位；电线敷设规范、接线整齐、标识清晰；系统调试一次成功，通水、通电、通球、消防联动验收合格。

## **8. 装饰装修精致美观**

公共区域精装修标准高，墙地砖铺贴平整、勾缝均匀；乳胶漆细腻无色差；吊顶顺直、收口精细；门窗安装牢固、密封严密、启闭灵活；整体观感统一、细节到位，达到高品质住宅交付标准。

## **9. 建筑节能与绿色施工达标**

外墙、屋面、地面、门窗节能工程严格按图施工，材料复试合格，节能构造完整，通过专项验收；施工现场扬尘、噪声、污水、固废管控到位，节水、节电、节材、节地措施落实，符合绿色施工要求。

# **五、工程质量与验收情况**

## **1. 质量目标全面实现**

工程严格执行国家及江苏省现行规范标准，建立完善质量保证体系，实行“三检制”、样板引路、实测实量、隐蔽验收等制度，一次验收合格率 100%，无质量事故、无安全事故。

## **2. 分部工程验收优良**

地基与基础、主体结构、建筑装饰装修、屋面工程、给排水及采暖、建筑电气、通风与空调、建筑节能、电梯、智能化等全部分部工程验收合格，观感质量综合评价好。

## **3. 实体与功能检测合格**

混凝土强度、钢筋保护层厚度、楼板厚度、结构垂直度、沉降观测等结构实体检测全部合格；防水、管道试压、绝缘电阻、接地电阻、系统调试等功能性检测结果符合要求；建筑节能专项验收合格。

## **4. 工程资料完整规范**

施工管理、技术、质量、安全、物资、试验、隐蔽、验收、竣工图等资料齐全、真实、有效，整理规范，满足归档要求。

# **六、安全生产与文明施工**

## **1. 安全生产平稳可控**

健全安全生产责任体系，落实三级安全教育、班前安全交底、“四口五临边”防护、临时用电、起重机械、消防等专项措施，全过程无死亡、无重伤事故，获安全文明标准化工地。

## **2. 文明施工形象良好**

围挡规范统一，场地硬化整洁，材料堆放有序，道路畅通，排水完善，垃圾密闭清运，扬尘噪声控制到位，场容场貌达标，受到主管部门与周边居民好评。



## 七、工程特色与亮点

### 1. 总承包管理能力突出

统筹设计、监理、分包、供应商等多方协同，进度、质量、安全、成本、文明全面受控，协调高效、配合到位。

### 2. 防水技术成熟可靠

多道设防、节点精细化处理，实现地下室、屋面、卫生间零渗漏，使用功能得到充分保障。

### 3. 质量通病治理成效显著

针对裂缝、空鼓、渗漏、堵塞、漏电等常见问题制定专项防治措施，效果明显，工程品质稳定。

### 4. 绿色节能效果优良

保温、隔热、气密、节水、节电系统完善，符合国家及江苏省节能强制性标准，绿色低碳、居住舒适。

### 5. 综合效益显著

工程造型美观、布局合理、功能完善、设备可靠，交付使用后运行稳定，建设单位、物业公司及业主满意度高，社会与经济效益良好。

## 八、申报结语

水沐明悦府四五期工程建设程序合法、管理规范、技术先进、质量优良、安全文明、资料齐全，无质量安全事故、无违法违规行，工程整体质量达到江苏省内领先水平，符合江苏省“扬子杯”优质工程奖申报条件，特此申报。