

紫光园 9#、11#、12#、13#、15#楼、
地下车库（二期）及人防地下室土建、
安装、精装修及配套工程

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、项目概况	1
二、工程施工质量管理	1
三、施工难点及应对措施	3
四、技术创新	4
五、工程质量	5
六、结语	6

一、项目概况

本工程为淮安市清江浦区紫光园二期住宅及配套工程，项目坐落于淮安市清江浦区枚皋路南侧、勤政路西侧、朝阳路北侧。工程中标金额 17733.19 万元，申报范围总建筑面积 57480.23 m²，涵盖 9#、11#、12#、13#、15# 五栋高层住宅、二期地下车库、人防地下室以及配套工程。

建筑设计采用米色为主色调，通过窗户序列化排布、精细化立面分割，塑造清秀挺拔的建筑形态。结构设计上采用钢筋混凝土剪力墙结构，推行装配式建造技术，批量应用预制叠合楼板、预制内隔墙板、预制楼梯板三类装配式构件，装配率符合江苏省绿色建筑及装配式建筑高标准要求。

二、工程施工质量管理

本项目结合淮安地区住宅工程施工特点、装配式施工要求，构建“项目、全程闭环、精准管控”的质量管理体系，针对性制定适配本项目的质量管控方案，全方位保障工程质量。

（一）定制化质量管理组织架构

项目部成立以项目经理为第一责任人，技术负责人、质量负责人牵头，土建、安装、精装修、各专业专员为核心的质量管理小组，按楼栋、分专业、按工序划分质量责任片区，明确 5 栋住宅、地下车库、人防工程各区域质量责任人，形成“总包统筹、专业分包专责、

班组落实” 的三级联动管控网络。同时联合建设单位、监理单位、装配式构件生产厂家建立四方质量联动机制，针对预制构件、精装材料、人防设备等关键物资，实行源头管控、现场核验双向把关，确保质量管理全覆盖、无死角。

（二）针对性质量管控细则

本项目结合自身施工内容，制定专项质量管理制度：针对装配式构件安装，制定预制构件进场验收、吊装定位、节点连接专项质量标准；针对人防地下室，严格遵循人防工程专项质量规范，细化防水、密闭、防护施工管控；针对精装修工程，实行 “一户一验、全屋精细化验收” 标准；针对地下车库，重点把控地坪、排水、消防配套质量。

（三）全过程精准质量把控

1. 材料设备管控：对各种材料，实行 “进场核验、抽样送检、台账追溯、定位使用” 全流程管理，每一批次预制构件均核查生产厂家资质、出厂检测报告，现场核对构件尺寸、标识，杜绝不合格构件进场；精装材料专项筛选定制化材料，确保材质、色泽、规格统一，从源头保障工程质量。

2. 工序质量专项管控：推行 “项目样板引路” 制度，针对预制楼梯安装、叠合楼板拼接、精装墙面地面施工、外立面涂料施工等项目特有工序，先行制作专项样板，经多方验收确认后，严格按照样板标准施工。严格执行 “自检、互检、专检” 三检制度，重点把控装配式

节点、人防隐蔽工程、精装收口、防水工程等关键工序，上道工序验收不合格绝不进入下道工序，实现工序质量全程可控。

3. 质量问题闭环管理：建立项目质量问题台账，对施工过程中发现的问题，明确整改责任人、整改时限、整改标准，整改完成后由质量小组专项复核，形成“发现 - 整改 - 复核 - 销项”闭环管理。

三、施工难点及应对措施

本工程存在几大施工难点，针对性制定解决方案，有效攻克各类施工难题：

（一）装配式预制构件多类型交叉安装，精度控制难度大

应对措施：专项优化施工部署，分楼栋划分构件吊装区域，错峰开展吊装作业，避免施工干扰；运用 BIM 技术建立项目构件模型，模拟吊装路径、定位坐标，提前规避安装冲突。

（二）地中海特色外立面施工，观感与质量双重把控难度高

应对措施：提前制作项目外立面样板墙，经设计、建设、监理三方确认后锁定施工工艺；采用分段喷涂、多次找平工艺，安排专业班组负责线脚、造型施工，全程把控色泽、线条顺直度；做好外立面施工期间防雨、防风措施，完工后加强成品保护，确保外立面造型精准、色泽统一。

（三）土建、安装、精装修全专业交叉施工，协同与成品保护难度大

应对措施：制定项目施工进度计划，明确各专业穿插施工时序，每周召开专项协调会，及时解决工序冲突问题；实行分区封闭施工，安排专人负责成品保护巡查，杜绝交叉施工造成成品损坏，保障各专业施工有序推进。

四、技术创新

本项目立足自身施工特点，聚焦装配式施工、绿色建造、质量管控三大方向，形成以下技术创新成果。

（一）预制楼梯安装专项 QC 攻关技术

针对预制楼梯安装精度、节点连接、接缝处理难题，项目部组建专项 QC 小组，开展针对性技术攻关，优化吊装定位工艺、改进节点连接构造，形成标准化施工工法，彻底解决预制楼梯安装易出现的偏差、缝隙、牢固性不足等问题，楼梯安装一次验收合格率高，该成果荣获中国建筑业协会 QC 成果二等奖，为公司同类装配式住宅楼梯施工提供了很好的指导作用。

（二）适配淮安地域的装配式构件施工优化技术

结合淮安地区地质、气候条件，优化预制叠合楼板、预制内隔墙板拼接工艺，同时优化构件生产与现场施工衔接流程，通过 BIM 技术精准对接构件生产、运输、吊装环节，减少施工返工，提升施工效率，降低施工损耗。

（三）人防与精装一体化精细化施工技术

针对人防地下室与精装住宅衔接部位，创新采用精细化收口工艺，解决密闭施工与装修施工衔接瑕疵问题；结合项目住宅户型特点，优化厨房、卫生间、墙面地面施工工艺，针对性防治住宅精装空鼓、开裂、渗漏等通病，提升精装施工精度；同时实现机电安装、人防管线、精装布局提前深化设计，避免后期拆改，实现多专业施工一体化、精细化。

五、工程质量

本工程严格遵循国家及江苏省建筑工程质量标准，结合项目自身施工内容，全程严把质量关，各项质量指标均满足规范要求，形成优良的质量成果。

（一）工程验收情况

工程所有检验批、分项、分部工程均一次性验收合格，质量控制资料、安全和功能检测资料、隐蔽工程验收资料完整齐全，专项通过人防验收、消防验收、绿色建筑验收、竣工验收，竣工备案手续完备，符合优质工程各项要求。

（二）结构安全与使用功能

地基与基础、主体结构工程经第三方检测，混凝土强度、钢筋保护层厚度、构件尺寸偏差均符合设计及规范要求，结构安全可靠，抗震、人防防护性能达标；装配式构件安装牢固；地下车库、人防地下室无渗漏、无积水，防水性能达标；给排水、电气、消防、人防等系统运行稳定，使用功能完善。

（三）装饰装修与观感质量

外立面米色涂料色泽均匀、无流挂、无色差，造型线条顺直、做工精细，建筑形体清秀挺拔；室内精装修做工精细，墙面、地面平整光洁，无空鼓、开裂、掉皮问题，阴阳角顺直，厨卫设施安装规范、使用便捷；整体观感质量优良，达到住宅项目装修优秀标准。

（四）质量通病防治与后期反馈

项目部针对住宅工程常见质量通病，制定项目防治方案，重点防控渗漏、裂缝、空鼓、门窗密封不严等问题，经全面检测，屋面、外墙、卫生间、地下室无任何渗漏现象，门窗安装牢固、密封严密、开启灵活。项目完工后，经多方核验，无任何质量隐患，获得建设单位、淮安市住建部门及业主的高度认可，无任何质量投诉，整体质量达到江苏省优质工程水平。

六、结语

项目自开工以来，严格遵循淮安市住建部门质量管控要求，全程落实绿色施工、精品施工理念，无任何安全质量事故，各专项验收一次性通过。

此次申报扬子杯优质工程奖，旨在总结项目建设成果，展现工程质量实力，未来将持续深耕建筑工程质量提升，为淮安地区高品质住宅工程建设贡献更多力量。