

建筑精装修房质量优质点评

【序言】

房地产建筑工程质量点评，是房地产工程中最为实际的一环！

这是一门专门讲授房地产住宅建筑精装修、向标杆企业靠齐的实战课程。课程讲师在品牌企业专职从事工程质量管理长达四十多年之久，在百锐地产研究院的十年里，采访国内知名楼盘每年将近百余楼盘，其中有很多知名品牌的优质工程，也有部分企业非常糟糕的施工场面；有着丰富的房地产住宅建筑精装修实操经验的，来进行工程质量点评。本课程系统地介绍了房地产住宅建筑通病防治各类实用工法，详细分析工程构造的具体实施方案，还有国外的部分好的经验，实战实用，提升客户满意度是质量管理的最终目的之一，来听听品牌企业的经验吧，相信您一定会有丰厚的回报的。

【课程受益】

借鉴品牌企业房地产住宅建筑精装修
熟悉装修工程各种好的装修方法
避免装修工程中各种弊病
掌握工程常用设计及关键工法和操作细则

【学员对象】

本课程适合各类房地产企业组织内训或公开课

参训对象：房地产企业总经理、工程老总、总工、设计老总、设计人员、项目总经理、工程管理和工程技术的部门骨干；客户服务人员、监利工作人员，施工单位管理人员等

【课题大纲】

房地产精装房质量优质考察点评

壹. 小区环境精装修

- 院门—美观大方、环境优雅！
- 院内—幼儿车通行从院门轻松上电梯
- 院落—开心的环境！
- 院内—草坪、净用水！
- 院内—无座椅环境中的圆凳很适用！
- 院内—自动护梯和观光电梯
- 院内—游泳池地下、楼上
- 院内—高尔夫训练场、阳光空气盖
- 院内—管井盖隐蔽于绿化中
- 院内—管沟盖板已加盖植物的双井盖
- 院内—无障碍坡道符合规范！
- 院内—200mm 高塑料片植物分界线
- 院内—路沿石、圆弧形路墩
- 院内—路面上漂亮的火山石
- 院内—优美的雕塑和跌水

- 院内—儿童乐园和老人活动场地
- 院内—留置地面伸缩缝 20mm*60mm !
- 院内—摄像头朝上、朝下
- 院内—木地板用仿木材料
- 院内—无障碍坡道
- 院内—房屋周边散水规矩留缝
- 院内—直排水改为侧排水、隐形排
- 院内—休闲草地备有宠物卫生间
- 院内—水景优雅、跌水层次
- 院内—看海的住宅
- 院内—自行车摩托车停车场
- 院内—停车场安放部位引人注目
- 院内—清洁箱距离、防污染
- 院内—停车场植草砖
- 院内—原生态特大石墩休闲好去处 !

式 . 大堂客厅厨房精装修

- 大堂—装修豪华，高贵典雅
- 大堂—信报箱、有奶瓶
- 大堂—门口挂钩承担 40kg 重量
- 客厅—院内谈天、客厅唠嗑
- 客厅—灯具提升品质感
- 客厅—光亮、宽敞
- 厨房—餐厅围圆式
- 厨顶—开窗明亮、透气
- 厨房—开敞式方便、适用
- 厨房—私密性墙强
- 露台—烧烤、酒吧
- 旋转梯—音乐厅
- 楼梯—水平栏杆反坎、楼梯上防水条
- 楼梯—抹灰滴水线、鹰嘴
- 楼梯—铝合金装配式栏杆 !
- 电梯厅—宽敞、高贵，有电风扇
- 电梯厅—立墙斜面 200mm 斜门槛高 20mm ;
- 电梯厅—地坪高于楼梯地坪 30mm
- 露台—烧烤、酒吧
- 露台—栏杆石材护手
- 露台—降板 200mm 装修仍保持 200mm !
- 阳台—桌椅欣赏景色、品尝美餐
- 客厅—新风系统，房间封闭时可换新风 !

参 . 卧室卫生间精装修

- 户内—独到之处 89 平方米能装修成四房两卫两厅
- 户内—入户门锁防盗、开卡、语音、临时钥...

- 户内—入户门石材门槛可防风、水、噪音和小动物
- 户内—鞋柜旁置坐凳，方便换鞋
- 户内—阳台门框料装修保持高出地面 5mm
- 户内—内门下机关按钮落地，可控动物、噪音入内
- 户内—内门都做了换材预备
- 户内—卫生间门均换石材以防腐朽！
- 户内—室内地坪波打边别出心裁
- 户内—室内装饰墙上呈现立体花色
- 户内—进出门口的一键智能开关
- 户内—防止透水和暴晒，靠近门窗边都用石材铺地
- 户内—鞋板向上、湿雨伞放入柜中
- 户内—方便起夜的地灯设施
- 户内—卧室高端、大气、分类
- 户内—隐蔽的窗帘盒
- 户内—电话机设在沙发旁
- 户内—地面、楼梯，大理石装修十分靓丽！
- 户内—楼梯做了反坎和防水线！
- 户内—空调不见管线室外机位有反坎和排水
- 户内—安装门窗在外墙中心线内，漏水率减少！
- 户内—卫生间柜位提高 200mm，防腐！
- 户内—卫生间镜面背后，可置放盥洗用品
- 户内—卫生间玻璃三折门、宽敞
- 户内—马桶纸盒嵌入柜中，德式马桶不占地
- 户内—洗手盆用存水弯墙上凹进部位可放物件
- 户内—上下移动水龙头淋浴地面周边是排水沟
- 户内—卫生间木桶洗浴，浴缸裸露维修更方便
- 户内—栏杆均使用法兰取代打胶
- 户内—内墙、地面变形缝
- 户内—地坪伸缩缝、冷热水管安装划线
- 户内—木地板周边石材控制外水避免阳光暴晒
- 户内—木地板防水铺贴
- 户内—复合木地板，耐磨、防水、防虫、防火

四． 屋面精装修

- 屋面—结构找坡 2 ~ 3%
- 屋面—二次管网排水法
- 屋面—倒置式防水用 CPS 防水卷材
- 屋面—女儿墙凹口，防水材料收口处
- 屋面—种植物做防水天沟
- 屋面—女儿墙变形缝高出屋面成活面 300
- 屋面—女儿墙边泛水应做成圆形
- 屋面—上部支墩做好排水
- 屋面—中心排水应做成莲蓬头
- 屋面—桥架、管道栈桥

- 屋面—女儿墙出线条，保证鹰嘴和滴水线
- 屋面—出屋面的门，保证 3 个半台阶
- 屋面—烟囱百叶+避水带；女儿墙明、暗避雷带
- 屋面—管井结构低 200mm；反坎 200mm
- 屋面—烟道避水砂浆、反坎、金属网、高女儿墙
- 屋面—排水斗四种模式
- 屋面—管道套管出屋面不少于 150mm
- 屋面—锚固件，为了今后维修需要
- 屋面—应做小于 3 米的伸缩缝
- 屋面—30%度坡双层模、钢筋预埋，瓦条做防腐
- 屋面—瓦屋面高低跨混凝土线条；石材瓦
- 屋面—上下都做混凝土线条，天沟排水
- 屋面—油毡瓦、天沟
- 屋面—上下都做混凝土线条，天沟排水
- 屋面—锚固件为了维修的需要
- 屋面—风火墙防风、防火、防渗漏
- 屋面—屋顶阳台安装太阳能，节能环保

伍． 外墙精装修

- 外墙—A 级保温层
- 外墙—B 级保温层与混凝土同浇
- 外墙—挤塑板用满浆贴窗角处加强玻纤网
- 外墙—窗台结构向外斜坡 15%不漏水
- 外墙—飘窗台外沿做企口 30mm 安窗
- 外墙—女儿墙外出线条做滴水线
- 外墙—腰线和雨棚；滴水线和鹰嘴
- 外墙—门窗做滴水线和鹰嘴
- 外墙—实体雨棚做工精细！
- 外墙—玻璃雨棚上面做钢丝网罩
- 外墙—变形缝应突出外墙柱 300mm 以上
- 外墙—石材安装在柱的底部不污染
- 外墙—石材幕墙安装整齐、庄重
- 外墙—瓷片应做高度 ≤ 3 米的伸缩缝
- 外墙—瓷片留伸缩缝、滴水线、坡度
- 外墙—窗顶瓷片外倾；遮雨板做滴水线
- 外墙—花岗石外墙留缝
- 外墙—花岗石幕墙，做好防寒泡沫棒
- 外墙—管道喷涂和外墙颜色一样

六． 地下室精装修

- 地下室—车道口阻水带和地沟
- 地下室—车道口反坡阻水带和地沟
- 地下室—车道口三道伸缩缝
- 地下室—车道口道牙墙
- 地下室—外墙防水用砖砌保护

- 地下室—干净明亮做管沟做通风
- 地下室—非人防设计天窗企口梁不漏
- 地下室—底部不做防水，采用排水板
- 地下室—底部不做防水采用管道排水
- 地下室—非人防采用通气口卷材防水
- 地下室—外墙渗漏结晶+聚合物
- 地下室—外墙 PU 防水无接头砖墙保护
- 地下室—外墙聚氨酯无接头不空鼓
- 地下室—外墙卷材防水砖墙保护
- 地下室—预埋管道伸出墙外
- 地下室—消防管过墙洞口钢套管
- 地下室—柱边伸缩缝，小于 4 米间距
- 地下室—改用控噪风机、排湿气！
- 地下室—休闲场所游泳池！
- 地下室—伸缩缝贯通管沟到集水井
- 地下室—观测点制作精细
- 地下室—电气设备房，垫高、铺垫层
- 地下室—电器房门口设挡鼠板
- 地下室—水房垫块排水沟门口防护
- 地下室—设备下垫橡皮

七. 别墅精装修

- 别墅—户外绿化、雕塑配套、十分靓丽
- 别墅—花岗石雕塑、石材栏杆
- 别墅—无障碍走道、豪华门庭
- 别墅—大堂供住户休息的沙发和凳子
- 别墅—智能一键开关（冰箱除外）
- 别墅—翻座椅不占位满足换鞋者需求
- 别墅—鞋板向上不留垃圾，放雨伞
- 别墅—管理处都做了门换材准备
- 别墅—管理处都做了内门换材准备！
- 别墅—榻榻米睡觉、喝茶、写字一条龙
- 别墅—高档的客厅
- 别墅—客厅新风，房间封闭可换风
- 别墅—客厅茶几升降电脑很实用
- 别墅—床头照明灯不亚于酒店！
- 别墅—卧室大衣柜床下柜；窗台柜、小桌
- 别墅—儿童房标尺，儿童房的床
- 别墅—方便您起夜的地灯设置
- 别墅—皮箱式衣柜大方、庄重
- 别墅—厨房门用推拉门省地、省时
- 别墅—厨房洗菜池、石材下做滴水
- 别墅—厨房设手摇柄可以打开距离远窗户
- 别墅—外开门窗百叶通气窗

- 别墅—门框保持露出室内地面 5mm
- 别墅—阳台洗衣机、盥洗桶、热水器
- 别墅—阳台门避台风、不进水
- 别墅—阳台上预留插座，可供泡茶等使用
- 别墅—卫生间镜面置放诸多盥洗用品！
- 别墅—洗脸盆下用存水弯！
- 别墅—浴缸裸露易维修,马桶很实用！
- 别墅—洗手间优化窗玻璃门拉手放手机台板！
- 别墅—浴室门推拉省地、收纳空间省时！
- 别墅—用铜板做屋面檐口装饰线
- 别墅—GRC 上浇混凝土，避免开裂漏水！
- 别墅—花架靠墙安装做混凝土
- 别墅—露台宽敞、聚餐好去处
- 别墅—外墙淋水试验
- 别墅—屋面变形缝盖板用混凝土现浇
- 别墅—地下室钢套管外伸 150mm 满足规范
- 别墅—预制管道井，顶板滤水层后填土！
- 别墅—室内游泳池、台球案等娱乐
- 别墅—室内蒸气浴房高贵、大方
- 别墅—地下室天窗做排气孔
- 别墅—地下室会客和储备室
- 别墅—地下室变形缝
- 别墅—地下室内巧安通风道
- 别墅—庭院木地板离地 200mm 以上
- 别墅—室外木材地板用仿材
- 别墅—每户三部车的车库
- 别墅—庭院草坪，非常靓丽
- 别墅—垃圾箱分级、干净！

八. 借鉴国外精装修

- 日本技术—洗衣机座盘
- 日本技术—马桶带洗浴马桶盖
- 日本技术—沿口板滴水线
- 日本技术—不锈钢管箍
- 日本技术—带有沟槽的地漏
- 日本技术—不锈钢的空调出管
- 日本技术—包角瓷片
- 日本技术—包角仿石材板
- 日本技术—不锈钢消防管
- 日本技术—下水地漏套排水管
- 日本技术—二次井盖
- 日本技术—卫生间婴儿存放座
- 日本技术—可放雨伞的鞋柜
- 日本技术—不锈钢管沟栅

- 新加坡技术—地下室车道口挡水墙
- 新加坡技术—地下室车道口道牙墙
- 德国技术—坐便器小便池
- 德国技术—坐便器开关深藏
- 德国技术—院内无裸露土地
- 德国技术—电器普遍按钮式
- 德国技术—外窗金属排水板
- 德国技术—入户门和 L 型锁
- 德国技术—贴瓷砖和铺地坪
- 泰国技术—大门围墙
- 泰国技术—花园
- 泰国技术—地漏
- 泰国技术—冲洗龙头

【讲师背景】

黄老师：原新疆博州建设企业董事长；中海地产工程工程质量负责人；『百锐地产学堂』专职讲师

➢ 二十世纪八十年代起，就职于新疆博尔塔拉蒙古自治州建筑公司，长期从事建筑技术工作，曾任州建筑公司董事长，并兼任总经理；在建筑预算、投标招标、建筑施工方面有所建树，并撰写了《论新疆奎屯地区建筑物普遍产生裂缝的成因及防治措施》，《论施工组织设计对建筑施工的重大作用》等论文。

➢ 98 年进入中海地产公司工作。曾任职地盘监理；地盘主管工程师；后调入公司质量管理部，负责公司售出楼盘的投诉和维修任务；因成绩突出，曾获 2001 年总经理特别奖。后调入客户服务部，主管公司各楼盘的投诉和维修工作、研究和编制房地产维修案例，主办房地产维修材料和造价等工作。

➢ 08 年加入百锐，担任百锐研究员、工程模块核心讲师。主导研发“工法样板与三层会验”教练服务产品，指导数家企业打造品质样板，帮助企业争取实现“零渗漏”

➢ 十年来，在全国数百家企业进行走访、咨询、讲学，获得了客户好评。

课程系列内容：

- 1 工程管理篇：建筑构造设计与关键工法培训
- 2 工程管理篇：建筑工法样板和三层会验的实施培训
- 3 工程管理篇：建筑防裂缝防塌陷技术体系培训
- 4 工程管理篇：建筑防水体系培训
- 5 工程管理篇：建筑通病防治培训
- 6 工程管理篇：建筑成品保护培训
- 7 工程管理篇：建筑安全文明管理培训
- 8 工程管理篇：建筑入伙主要投诉处理培训
- 9 工程管理篇：建筑装修管理培训
- 10 工程管理篇：建筑验收与交付管理培训
- 11 工程管理篇：建筑装修的质量控制与通病防治培训
- 12 工程管理篇：建筑毛坯房优劣培训
- 13 工程管理篇：建筑精装修房优劣培训
- 14 工程管理篇：置业公司项目建筑考察培训
- 15 工程管理篇：日本建筑考察培训

【课程时间】

内训课 课时：2.0天授课+期间与学员互动讨论
