

# 建筑工程质量缺陷考察报告

## 【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通病防治、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数十年之久，在百锐十多年里，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通病防治实操经验的，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，实战实用，提升客户满意度是质量管理的最终目的之一，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的质量通病治理  
掌握工程常用建筑工法和操作细则

## 【学员对象】

本课程适合各类房地产企业组织公开课或内训

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

## 【课题大纲】

建筑工程质量缺陷考察报告

- 1) 小区道路中和植物间有裸露管井盖
- 2) 小区停车场地未用植草砖，无树叶遮挡，夏天汽车受六面蒸汽热力！
- 3) 小区栏杆未用热镀锌的钢材，两年内会生锈，五年后呢？
- 4) 小区行车道上有管井盖，不美观，噪音高！
- 5) 小区楼房周边漏水——未作混凝土散水！
- 6) 小区广场上大面积用毛片石，会引发人命官司！
- 7) 小区栏杆平面下不做混凝土挡物墙在楼板上，会掉物、漏水！
- 8) 小区栏杆空心栏杆端头不做保温会，会出现冷桥！
- 9) 小区树木靠墙太近会破坏房屋结构；生长快的树应离房屋 12 米远！
- 10) 户内入户门未设门槛，台风雨、小动物、外部噪音隔不住！
- 11) 户内石材地板上不应用木踢脚板，易变色、变性！
- 12) 户内入户花园的地漏安装位置错误——使入户人员在雨期尴尬！
- 13) 户内室内木地板发黑，是室内反梁未做好内部架空和排水！
- 14) 户内卫生间的木踢脚线、木门套应用石材！
- 15) 户内室内柜离卫生间太近，未作架空层！会腐朽！
- 16) 户内装修后、阳台门铝合金框出地面 30mm 或以上，太高易损坏！

- 17) 户内一般卫生间结构不降板，水会渗出！
- 18) 户内门外部虽有降板，未作结构上的斜槛，又打发泡胶，风雨来后漏水！
- 19) 户内铝合金门窗玻璃太大——经常进气泡，维修困难！.....
- 20) 户内室外木地板离地太低，无通风；会腐烂！应该架空 200mm 通风！
- 21) 户内卫生间防水伸出门外——防水铺出门外 200mm
- 22) 户内支管道未安装清扫口和存水弯——是不合规范的
- 23) 户内下沉式卫生间 聚氨酯 1.8 米高，一年后会使瓷片脱落！
- 24) 户内卫生间返污水——影响客厅走廊
- 25) 户内下沉式卫生间结构降板未做二次排水管，上下左右都会漏水！
- 26) 户内厨房、洗衣间结构不降板，会漏水
- 27) 户内卫生间顶棚不应做固定式，无法清理管道淤堵和冷凝水排放！
- 28) 户内厨房、卫生间主墙根部，不出地面混凝土反坎，会漏水！
- 29) 户内浴缸安装做外装修，出现漏水问题维修怎么办！
- 30) 户内南方、北方阳台结构不降板，阳台水会倒灌室内
- 31) 户内南方、北方露台不降板，有水会漏水入室
- 32) 户内南方、北方门窗无高差；门窗上部装修未作滴水线一定会漏水
- 33) 户内电梯间结构低、消防梯结构高，有水会灌电梯厅！
- 34) 户内管道井结构与相邻楼板面结构不降板，不做反坎，有水会渗漏！
- 35) 户内管道井墙根部出地面，混凝土反坎上翻为 150mm，否则会渗漏！
- 36) 户内阳台主墙根部，无地面混凝土反坎会引发渗漏！
- 37) 户内安装空调水管在插座上面，会漏水断电！
- 38) 户内电气安装错位，未按照规范进行！
- 39) 户内强电插座与电视、电话插座距离太近会有干扰！
- 40) 户内楼梯间梁下抹灰，未作滴水 and 鹰嘴！已漏水！
- 41) 户内多层电梯间结构低、消防梯结构高，消防管漏水会灌电梯！
- 42) 户内电梯门槛结构比地坪提高，未作斜向混凝土反坎会渗漏！
- 43) 户内露台黑石材未做好灌封和防水，下面坠落结晶体！
- 44) 外部露台主墙根部，主墙为做混凝土反坎导致渗漏！
- 45) 外墙、外阳台无混凝土反坎，外部有可能漏水入室！
- 46) 外窗台无企口板、二次浇捣，也无结构上外倾，会造成窗户漏水！
- 47) 外窗顶无滴水、无鹰嘴会导致漏水入室
- 48) 外窗台无企口板、发泡胶塞缝，会造成外窗漏水！
- 49) 外部雨棚和空调板结构不降板，有水可能漏水入室
- 50) 外部露台主墙根部，主墙为做混凝土反坎导致渗漏！
- 51) 外部栏杆生锈，导致不美观、有不安全隐患！
- 52) 外部空调盒未作混凝土反坎，会出现污水染外墙！
- 53) 外部空调盒（台）未作防水会渗漏！
- 54) 外部高低跨屋面交接主墙部位，不做出混凝土反坎和线条会漏水！
- 55) 外墙面花架靠墙安装——引发渗漏、污染外墙、使木材腐朽！
- 56) 外部水龙头安装随意，下部未做地沟和暗沟排水！
- 57) 外部不做散水而种植物，进水会破坏基础和地下室！
- 58) 外部无混凝土散水，做明沟——得不偿失
- 59) 外部游泳池周边外墙不应做凸面花岗岩，易刺伤客户
- 60) 外墙出现窗边、外墙漏水，是当前最伤脑筋的缺陷！

- 61) 外墙阳台做侧排地漏，未安装管道！
- 62) 外墙窗户安装后，结构应做外低 20mm，并放坡 15%以上！
- 63) 外墙做槛和线条，未作外倾 15%坡比，积水会引发室内渗漏！
- 64) 外部螺杆洞打发泡胶；保温聚苯颗粒千万钉破损墙面导致外墙漏水
- 65) 外部木地板——离地太近容易腐烂！
- 66) 外部 EPS 线条会导致裂缝、漏水、脱落——不适于建筑外部！
- 67) 外部空调板、凸出装修线主墙根部未作混凝土反坎会漏水！
- 68) 外部女儿墙（混凝土墙例外），未作混凝土反坎内外墙会漏水
- 69) 外墙毛坯上直接点粘保温材料，事后会脱落！
- 70) 外墙做玻璃雨棚，玻璃破损严重，污迹影响外观，每年更换费用增大！
- 71) 外部树木靠墙太近会破坏房屋结构；规范生长快的树应离房屋 12 米远！
- 72) 屋面构筑物根部，不做混凝土反坎会渗漏！
- 73) 屋面（露台）上的门，不做混凝土反坎会导致渗漏！
- 74) 屋面变形缝未按国家规范设置
- 75) 屋面结构厚度不加强、不用防水混凝土、不加坡度会导致漏水
- 76) 屋面檐口板用的木料已经变色！
- 77) 屋面上的管道无套管，管根会漏水！
- 78) 屋面烟道安装的错误
- 79) 屋面天窗结构有渗漏——保温层中有 30mm 积水
- 80) 屋面上伸缩缝用耐候胶，材料贵而效果差！未交工就脱落！
- 81) 屋面透水，未在屋面隔热层中预埋排水排气管！
- 82) 屋面频频漏水——保温层内有水未排走！
- 83) 屋面保温层内一定会有透水！
- 84) 屋面未做倒置式防水——一定会漏水！
- 85) 屋面伸缩缝 6\*6 米——屋面一定开裂、内部和外墙都会有漏水！
- 86) 屋面瓦从细石砼上全滑下来——无钢筋预埋！
- 87) 屋面女儿墙结构——瓦下无反坎，瓦无收口散落！
- 88) 地下室车道口无有效的阻水带和地沟，是地下室污染源之一
- 89) 地下室车道墙不是钢筋混凝土结构，而是石渣砖砌体！
- 90) 地下室墙面、顶棚漏水使地下室潮湿！
- 91) 地下室桥架出现大面积返碱、滴水！
- 92) 地下室钢筋混凝土露筋、漏水！
- 93) 地下室地面大面积渗漏、积水！
- 94) 地下室漏水——外墙的水池应远离！
- 95) 地下室顶板、外墙和底板，后浇带处严重漏水时，未设导流管！
- 96) 地下室天窗——与墙交接没有反坎防水线；堵死出气口造成内返潮！
- 97) 地下室找不到集水井、也无贯通的明沟！漏水怎么办？
- 98) 地下室后浇带剖面看不到双层钢筋——有可能结构会裂缝
- 99) 地下室车道口未做伸缩缝——事后会裂缝、漏水！
- 100) 别墅檐口板上积水漏水，用管道接下来，难以接受！
- 101) 别墅在坡屋面檐口板上未做排水管——严重漏水！
- 102) 别墅斜屋面檐口处——砼上翻高度未出保温面高度，会导致渗漏！
- 103) 别墅内结构反梁未提前处理好防水，事后打洞排水，不美观！
- 104) 别墅用铝合金排水管和檐沟，北方冰冻裂口怎么解决？

- 105) 别墅门外比门内高；会引水入室！
- 106) 别墅楼梯间应封闭；女儿墙抹灰应向内抹灰！
- 107) 淋水外门窗试验 8 小时以后.....
- 108) 蓄水楼板试验三天以后...

### 【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