

工法样板与三层会验先行实施培训

【序言】

对企业在建项目各关键节点及选材用料通过做实物样板进行诊断，及时发现设计施工图上存在的不足、避免成本风险，同时还能控制设计、招标的计划。

通过提前做整层实体样板，发现施工图上设计存在的构造做法问题，解决目前施工现场看图深度不够的普遍问题，从而避免在后续的施工过程中出现系统性的质量通病，有效地降低了工程质量风险。三层会验时主体结构尚未大面积施工完成，发现问题及时调整，避免将来可能由于涉及大面积主体结构返工而增加的成本，避免了大规模返工签证，有效地降低成本风险。工法样板及三层会验是承建商实物交底的基地，也是地产商的诚信表现

工程开工前，在施工大门两侧，对结构、砌体、室外装修等，做出长 30—50 米工法样板展示，对整个区域的楼盘建设起到示范作用。高层住宅主体结构施工至 7-8 层时，选择具有典型户型的第三层，要求施工单位严格按照工法样板做法，根据不同户型，提前施工整层实体样板。对一些不能在第三层室内展示的关键节点，比如：地下室变形缝及水泵房、发电房、配电房、消防中心、电梯机房细部做法等，要求在现场做好样板。如是多层或别墅，选择具有典型户型的栋号提前施工。实体样板中不能反映的建筑构造做法，比如：屋面防水、散水等做法，展现于第三层中；同时在第三层的户型内展示各类选材用料。待条件成熟后做好精装修样板房。

【课程对象】

- ★ 本课程适合各类房地产企业组织内训。
- ★ 房地产企业总经理、工程老总、总工、设计老总、设计管理人员、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、维修服务人员等；项目部技术和管理人员；民用与公共建筑设计单位总建筑师、建筑设计师；建设监理单位总监、监理工程师。

【课程大纲】

高层工法样板与三层会验先行实施培训

一、工程质量的设计弊病、施工中的脏、乱、差现象

1. 室外出现的工程质量问题
2. 户内出现的工程质量问题
3. 公共区域出现的工程质量问题
4. 地下室出现的工程质量问题

二、工法及三层会验的目的与意义

1. 工法样板及三层会验通过提前做整层实体样板，发现施工图上设计存在的构造做法问题，有效地降低了工程质量风险。

2. 工法样板及三层会验时主体结构尚未大面积施工完成，发现问题及时调整，避免由于涉及大面积主体结构返工而增加的成本，避免了大规模返工签证，有效地降低成本风险。
3. 工法样板及三层会验同时要求对所有设备、材料等选材质量进行会诊，要求选材质量定样的设计计划、设备材料的招标计划需要按时完成，得到有效的控制。
4. 工法样板及三层会验是承建商实物交底的基地，也是地产商的诚信表现。

三、 工法样板及三层会验实施方案的内容

1. 第一期工法样板实施时间：建设开工前或不迟于结构出正负零之前。

- ❖ 混凝土结构样板墙
- ❖ 砌体装修样板墙
- ❖ 安全文明样板墙
- ❖ 通病防治样板墙
- ❖ 门窗安装样板墙
- ❖ 柱、梁结构样板墙
- ❖ 剪力墙结构样板墙

2. 第二期工法样板实施时间：主体结构完成第七层时，在第三层室内展开。

1 毛坯房节点展示

- ❖ 阳露台降板、混凝土反坎
- ❖ 门窗企口板
- ❖ 洗衣间降板、混凝土反坎
- ❖ 厨卫间降板、混凝土反坎
- ❖ 消防梯降板
- ❖ 管道井降板、混凝土反坎
- ❖ 空调板混凝土反坎
- ❖ 檐口板混凝土反坎
- ❖ 水平栏杆混凝土反坎
- ❖ 电梯门槛混凝土反坎
- ❖ 内墙有水部位混凝土反坎
- ❖ 外墙混凝土反坎
- ❖ 屋面防水楼板
- ❖ 烟道出屋面……

2 初装房节点展示

- ❖ 卫生间管道防水展示
- ❖ 电器安装样板展示
- ❖ 木门、玻璃门安装展示
- ❖ 墙面构造、螺杆洞、抹灰展示
- ❖ 外墙墙面构造、保温、抹灰展示
- ❖ 墙面面层展示——管道安装展示
- ❖ 防水和管道工法展示
- ❖ 电器安装展示
- ❖ 室内暖气安装展示
- ❖ 室内验收线路标示展示

- ❖ 空调和空调机板（台）样板展示
- ❖ 出屋面门、烟囱安装展示
- ❖ 雨棚和阳台下安装滴水 and 鹰嘴
- ❖ GRC 安装示意展示
- 3 户外节点样板室内展示
- ❖ 平屋面防水展示
- ❖ 瓦屋面防水展示
- ❖ 坡屋面砵模板展示
- 4 户外节点现场样板展示
- ❖ 钢筋绑扎按点就位展示
- ❖ 分段浇筑至顶展示外墙线条压顶
- ❖ 无障碍坡道展示
- ❖ 外墙和散水展示
- ❖ 外墙木结构展示
- ❖ 车道口阻水墙展示
- ❖ 车道口道牙墙展示
- ❖ 集水井和明沟展示
- ❖ 地下室天窗展示
- ❖ 避雷带安装展示
- ❖ 房屋变形缝、伸缩缝展示…

3. 第三期工法样板实施时间：于主体结构完成之前，实施精装修和材料样板。

- 1 材料样板展示
- ❖ 钢筋材料展示
- ❖ 电器材料展示
- ❖ 水管材料展示
- ❖ 门窗附件展示
- ❖ 消防器材展示
- ❖ 对讲系统展示
- ❖ 晾衣架展示
- ❖ 卫生洁具展示
- ❖ 报警系统展示
- ❖ 可视系统展示
- ❖ 防水材料展示
- ❖ 玻纤网展示..
- 2 精装修房展示
- ❖ 沙盘展示
- ❖ 停车场老人儿童活动场所展示
- ❖ 客厅、卧室、餐厅、厨房展示
- ❖ 音乐厅、露台展示
- ❖ 卫生间和阳台展示
- ❖ 室内木地板、石材地板、地毯
- ❖ 屋面排水样板展示
- ❖ 电梯安装、沉降观测点展示

四、 建筑工法样板及三层会验的实施步骤

1. 交设计施工图 地产商
2. 拟定会诊内容 百锐研究所
3. 制定实施方案 地产商
4. 审核实施方案 百锐研究所
5. 按方案开展施工 承建商
6. 现场会诊验收 地产商、百锐研究所、承建商、设计方、监理方、业主代表、物业方
(用 7 对眼睛验收)
7. 下设计变更 设计方

【讲师简介】

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】

1.0~2.0 天授课+期间与学员互动讨论

