

住宅建筑工法提升及关键工法实战

【序言】

住宅建筑常用工程构造设计和关键工法，是房地产工程中最为重要的一环！

这是一门专门讲授房地产住宅建筑常用构造设计和关键工法的实战课程。课程讲师在品牌企业专职从事工程质量管理长达十多年之久，有着丰富的建筑常用工程构造设计和关键工法的实操经验。本课程系统地介绍了住宅建筑构造设计的各类实用工法，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，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】

借鉴品牌企业的工程构造设计方法
掌握工程常用关键工法和操作细则

【对象学员】

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。

【课题大纲】

住宅建筑工法提升及关键工法实战

一、地面结构标高设计标准

- 南方阳台结构
- 北方阳台结构
- 南方露台结构
- 北方露台结构
- 南方外门窗卧梁结构
- 北方外门窗做成企口式
- 雨棚、外空调板、遮雨板（上部做反梁）
- 一般卫生间结构——降板
- 下沉式卫生间结构——降板
- 厨房、洗衣间结构——降板
- 消防楼梯结构与电梯前室
- 管道井结构与相邻楼板面结构

二、墙体根部混凝土反坎构造设计标准

- 厨房卫生间主墙根部出地面
- 管道井墙根部出地面

- 阳台主墙根部出地面
- 烟囱根部应做出屋（地）面
- 构筑物主墙根部出屋面
- 出屋面门高出屋面层
- 高低跨屋面交接主墙部位出屋面
- 外墙主墙根部
- 坡屋面檐口处混凝土上翻高度
- 女儿墙结构出屋面（混凝土墙例外）
- 水平栏杆下应做挡物墙
- 未作降板结构有过水的地方出地面
- 电梯门槛结构比地坪提高
- 屋面、地下室天窗梁
- 屋面结构用防水混凝土，结构坡度 1%
- 南、北方露台结构混凝土反坎
- 室外空调盒结构应设计
- 南、北方雨棚和外部空调板、线条等结构
- 女儿墙压顶结构防水线
- 地下室水房、配电房的门
- 落地外门窗应设混凝土反坎

三、排水（排气）管构造设计标准

- 在平屋面结构防水保护层上 ≤ 3 米间距安装 D25~32 的 PVC 排水排气管、周边打洞土工布包上，为屋面保温层内积水排放、蒸汽压力的排放！
- 在坡屋面檐口板结构的防水保护层上，安装一排 D25 的 PVC 排水管，管周身打洞土工布包上，距离 5 米下排积水，防止积水泡檐口板。
- 露台保温层内防水保护层上，安装墙体周边 D25PVC 或小于 3 米距离排水管，管周身打洞，距离 5 米下洞排放积水，防止积水存放。
- 降板卫生间结构的防水保护层上，安装一排 D25~32 的 PVC 排水管，管周身打洞土工布包上，出墙后下 300mm 外接排水管；管的周边做砾石 100 厚的疏水层，用以排放卫生间内积水。
- 大地下室漏水处，特别是后浇带严重漏水处，应在墙体或地坪下，其中在暗沟内安装 D25~125 的 PVC 管来排放漏水到集水井。
- 在别墅地下室有回填土室内，应安装 D150—250 的通气管，周边打洞土工布包上，水平安装在底板上，两头出墙透气。
- 室内地面泛水、返潮，亦可以安装 D150—250 的通气管，周边打洞土工布包上，水平安装在-0.5~0.9 米左右，两根管出墙透气。

四、门窗防水构造设计与关键工法

- 外窗户安装的错误
- 南方外窗户外部要有足够的坡度、窗台结构斜坡 10%以上
- 北方外窗户外部要有足够的坡度、采用企口 35mm+保温层
- 外窗户的保温、塞缝、打胶的工法
- 地下室天窗玻璃：顶部与墙体工法

五、地下室防水构造设计与关键工法

- 车道口伸缩缝、车道阻水带、排水沟、道牙墙
- 非人防地下室阳光空气顶盖
- 大地下室漏水原因分析和治理
- 别墅地下室返潮四大主要问题
- 砌块保护地下室外防水

六、外墙主要渗漏施工关键工法

- 外墙装修应作≤3米高的伸缩缝
- 花架靠墙安装、出线条反坎
- 外墙上安装设备支架等防水不当
- 螺杆洞未作防水造成外墙漏水
- 外墙瓷片砂浆不饱满造成外墙渗漏
- 外墙保温抹灰工法（华北版）
- 外墙保温抹灰工法（长江中下游版）
- 外墙防水抹灰做法（华南版）

七、房屋蓄水（淋水）试验关键工法

- 平屋面蓄水试验
- 坡屋面淋水试验
- 一般卫生间、下沉式卫生间蓄水试验
- 外墙门窗安装水管淋水试验
- 屋面楼板、阳（露）台蓄水试验
- 地下室外墙淋水试验
- 管根、烟道等其他部位蓄水试验

【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：建筑装饰管理培训
- 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

【课程时间】

内训 课时：2天授课+期间与学员互动讨论