

万科成品住宅开发技术解析与全装修项目的施工管理要点、 工艺工法技术及质量通病防治

【课程序言】

精装修项目质量问题突出，客户投诉维权事件频发！

企业如何破解质量难题？采用什么工艺技术？如何进行品质管理？

本年度唯一一期专注于精装修质量问题系统解决的实操讲座！

精装修交付已是必然趋势，但精装修项目质量问题却仍然非常突出，开发企业必须重视并快速掌握精装修项目管理知识及先进工艺技术，及时学习行业的成功经验，少走弯路，避免因质量问题给企业带来损失！

【课程对象】

地产公司的决策层管理人员(董事长、总经理、副总等)；

地产公司精装修工程总、项目总、总工程师、工程经理、项目经理、招采负责人等管理人员

精装修项目质量管理是一项系统工程，建议企业组团学习，使项目相关人员形成思想和方法上的共识！

【课程大纲】

一、住宅成品化趋势分析及现有问题解析

- 1、住宅产业化与成品化是住宅发展的必然趋势
- 2、住宅成品化的优势与产业链分析
- 3、成品化住宅的技术特征
- 4、我国推进住宅成品化，目前存在的主要问题分析

二、万科成品化住宅管理的标准化、精细化经验分享

- 1、万科为什么选择住宅产业化之路？
- 2、万科对住宅产业化的认识和实践
 - 建筑设计标准化
 - 生产工厂化
 - 装配化施工
 - 产业链整合
- 3、万科住宅产业化之路
 - 第一阶段：2005-2009 学习日本，积累经验
 - 第二阶段：2010-2012 国外经验充分结合国内实际
 - 第三阶段：2013-2015 “两提两减”，新五四运动
- 4、万科的住宅产业化发展目标

三、全装修成品住宅部品材料的采购管控要点及实操方法分享

1、全装修项目与毛坯房项目的差异分析

- 土建总包工程范围变动
- 机电工程范围变动
- 增加室内装修工程、厨柜工程、室内木门工程、木地板工程
- 增加甲供材料设备

2、全装修项目精装修管理模式分析

- 土建总包进行精装修模式
- 细划精装修分判模式

3、精装修单位与土建总包的合同关系及相互协调内容

- 土建总包增加的工作内容
- 土建总包增加的协调管理内容
- 精装修各单位管理的内容
- 土建总包采购的注意事项

4、精装修采购的注意事项

- 合约介入时间
- 交房标准确定

- 大宗采购的时点
- 工作界面和责任划分
- 明确技术质量标准要求
- 明确成品保护责任与体系
- 明确项目安全文明施工管理体系
- 其它的注意事项

5、甲供材采购管理要点

- 木门采购
- 橱柜采购
- 衣柜及成品木作采购
- 木地板采购
- 瓷砖采购
- 石材采购
- 五金件采购
- 卫生洁具采购
- 开关插座采购
- 灯具采购

- 空调采购

四、全装修成品住宅穿插流水施工工艺工法解析

1、土建流水施工工艺工法解析

- 放线
- 钢筋绑扎
- 模板安装
- 砼浇筑
- 砌筑及二次结构施工
- 铝合金门窗安装
- 栏杆安装
- 水电安装（符合精装要求点位标准）
- 入户门安装
- 外墙保温及抹灰
- 外墙淋水
- 外檐装修面施工
- 室内抹灰
- 室内防水

- 室内地面找平
- 室内防水保护层

2、精装修流水施工工艺工法解析

- 放线
- 敷设电气管线
- 安装给排水支管
- 安装门底框
- 墙面抹灰
- 地面垫层
- 室内防水
- 铺装石材
- 铺装瓷砖
- 天花吊顶
- 刮腻子
- 刷两遍乳胶漆
- 石材整体打磨
- 安装橱柜

- 安装固定家具
- 安装门及门套
- 安装上半部踢脚线
- 第三遍乳胶漆
- 贴壁纸
- 安装卫生间洁具及龙头
- 安装电器面板及灯具
- 铺装地毯
- 铺装木地板
- 安装下半部踢脚线
- 保洁

五、成品住宅施工全过程管控要点与具体操作方法分享

- 1、 全装修项目管理策划
 - 2、 并列化设计管理，专业协同交圈
 - 2、 项目部在全装修项目管理中的角色定位
 - 3、 项目部在精装交房样板房实施时进行决策的原则
- 以客户需求为出发点，首先满足使用功能

- 确保大面实施后能顺利验收
- 注意大面实施引起的成本变化
- 注意与销售合同的交房标准严格对应
- 施工注意事项
- 样板房展示仔细核查非交房标准的内容

4、工程计划管理

- 计划细分与编制
- 进度管理与实时调控

5、文明施工管理

- 安全文明施工现场管理规定
- 各工序成品保护具体措施要求

6、劳动力管理

- 劳动力估算
- 关注劳动力市场

7、施工阶段化管理

- 准备阶段管理工作
- 移交阶段管理工作

- 施工阶段管理工作
- 地毯式整改、验收、移交阶段
- 交付后集中维修管理工作

六、全装修成品住宅项目质量控制要点与质量通病防治

- 防渗漏管理、防空鼓裂缝
- 内墙面、顶棚
- 实木复合地板
- 踢脚线
- 厨卫间墙面砖
- 厨卫间地砖
- 卫生间、厨房间
- 门套
- 木门
- 窗帘盒安装
- 橱柜
- 楼梯及其他木制
- 铝合金门窗

- 涂料（乳胶漆）工程
- 油漆工程
- 阳台
- 卫生间防水工程
- 楼梯栏杆、踏步
- 吊顶与分隔
- 吊顶与分隔
- 卫浴设备
- 细部工程检查
- 给水管
- 排水管
- 雨落管
- 煤气管
- 配电箱、柜
- 开关、插座（含有线电视、宽带、电话）
- 电器安装
- 各分项系统须有安防部门检验合格证明

➤ 可视对讲系统

七、全装修项目施工管理核心问题解析

- 1、全装修开工前的管理要点
- 2、全装修材料部品的选择和检验要求
- 3、全装修样板间的施工管理要点
- 4、土建总包与精装总包及分包场地移交常见问题解析及解决
- 5、工序管理与常见问题分析及解决
- 6、室内空气环境质量问题及解决
- 7、购房合同、展示样板房与交付产品协同管理

八、全装修住宅项目竣工验收与维保管理

- 1、竣工验收交付与维保管理策划
- 2、项目竣工验收管理
- 2、项目交付管理
- 3、项目维保管理