

精装修项目采购管理、施工工艺技术及质量管控

大 纲

壹、 全装修项目采购管理

1. 全装修项目与毛坯房项目的差异分析
 - 1) 土建总包工程范围变动
 - 2) 机电工程范围变动
 - 3) 增加室内装修工程、厨柜工程、室内木门工程、木地板工程
 - 4) 增加甲供材料设备
2. 全装修项目精装修管理模式分析
 - 1) 土建总包进行精装修模式
 - 2) 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
 - 1) 土建总包增加的工作内容
 - 2) 土建总包增加的协调管理内容
 - 3) 精装修各单位管理的内容
 - 4) 土建总包采购的注意事项
4. 精装修采购的注意事项
 - 1) 合约介入时间
 - 2) 交房标准确定
 - 3) 大宗采购的时点
 - 4) 工作界面和责任划分
 - 5) 明确技术质量标准要求
 - 6) 明确成品保护责任与体系
 - 7) 明确项目安全文明施工管理体系
 - 8) 其它的注意事项
5. 甲供材管理
 - 1) 木门采购
 - 2) 橱柜采购

- 3) 衣柜及成品木作采购
- 4) 木地板采购
- 5) 瓷砖采购
- 6) 石材采购
- 7) 五金件采购
- 8) 卫生洁具采购
- 9) 开关插座采购
- 10) 灯具采购
- 11) 空调采购

式、 土建与精装修穿插流水施工工艺工法

1、 土建流水施工工艺工法

- 1)
放线
- 2)
钢筋绑扎
- 3)
模板安装
- 4)
砼浇筑
- 5)
砌筑及二次结构施工
- 6)
铝合金门窗安装
- 7)
栏杆安装
- 8)
水电安装
- 9)
入户门安装
- 10) 外墙保温及抹灰
- 11) 外墙淋水
- 12) 外墙装修面施工
- 13) 室内抹灰
- 14) 室内防水

15)室内地面找平

16)室内防水保护层

2、 精装修流水施工工艺工法

1)

放线

2)

敷设电气管线

3)

安装给排水支管

4)

安装门底框

5)

墙面抹灰

6)

地面垫层

7)

卫生间防水

8)

铺装石材

9)

铺装瓷砖

10)天花吊顶

11)刮腻子

12)刷两遍乳胶漆

13)石材整体打磨

14)安装橱柜

15)安装固定家具

16)安装门及门套

17)安装上半部踢脚线

18)第三遍乳胶漆

19)贴壁纸

20)安装卫生间洁具及龙头

21)安装电器面板及灯具

22)铺装地毯

23) 铺装木地板

24) 安装下半部踢脚线

25) 保洁

三、项目施工管理（重点）

1. 全装修管理策划
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
 - 1) 以客户需求为出发点，首先满足使用功能
 - 2) 确保大面实施后能顺利验收
 - 3) 注意大面实施引起的成本变化
 - 4) 注意与销售合同的交房标准严格对应
 - 5) 施工注意事项
 - 6) 样板房展示仔细核查非交房标准的内容
4. 工程计划管理
 - 1) 计划细分与编制
 - 2) 进度管理与实时调控
5. 文明施工管理
 - 1) 安全文明施工现场管理规定
 - 2) 各工序成品保护具体措施要求
6. 全装修质量控制要点
 - 1) 内墙面、顶棚
 - 2) 实木复合地板
 - 3) 踢脚线
 - 4) 厨卫间墙面砖
 - 5) 厨卫间地砖
 - 6) 卫生间、厨房间
 - 7) 卫生间、厨房间
 - 8) 门套

- 9) 木门
 - 10) 窗帘盒安装
 - 11) 橱柜
 - 12) 楼梯及其他木制
 - 13) 铝合金门窗
 - 14) 涂料 (乳胶漆) 工程
 - 15) 油漆工程
 - 16) 阳台
 - 17) 卫生间防水工程
 - 18) 楼梯栏杆、踏步
 - 19) 吊顶与分隔
 - 20) 吊顶与分隔
 - 21) 卫浴设备
 - 22) 细部工程检查
 - 23) 给水管
 - 24) 排水管
 - 25) 雨落管
 - 26) 煤气管
 - 27) 配电箱、柜
 - 28) 开关、插座 (含有线电视、宽带、电话)
 - 29) 电器安装
 - 30) 各分项系统须有安防部门检验合格证明。
 - 31) 可视对讲系统
6. 劳动力管理
 - 1) 劳动力估算
 - 2) 关注劳动力市场
 7. 施工阶段化管理
 - 1) 准备阶段管理工作
 - 2) 移交阶段管理工作
 - 3) 施工阶段管理工作
 - 4) 地毯式整改、验收、移交阶段

5) 交付后集中维修管理工作

四、全装修项目施工管理核心问题

1. 全装修开工前的管理要点
2. 全装修材料部品选择和检验要求
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. 质量通病防治
7. 室内空气环境质量问题及解决
8. 购房合同、展示样板房与交付产品协同管理