

批量精装房质量管控措施

韩树明

七彩建设发展有限公司 山东济南 250100

摘要: 随着国家倡导精装修成品房交付政策的逐步深化落实,近年来,各大房地产开发企业都积极加大了精装房的开发力度;期间,因为精装修工程质量问题发生了不少的维权纠纷,本文就批量精装房在筹备及施工阶段的质量管控措施展开探讨,旨在规范、落实管控行为,确保精装房工程质量。

关键词: 批量精装房;质量管控

早在2002年,住建部便发布了《商品住宅装修一次到位实施导则》以及配套的《商品住宅装修一次到位材料、部品技术要点》;2008年,又发布了《关于进一步加强住宅装饰装修管理的通知》,要求各地要制定出台相关扶持政策,逐步达到取消毛坯房、直接向消费者提供全装修成品房的目标;2010年建筑业“十二五”规划,更是从宏观政策上对新建保障性住房和商品住宅菜单式全装修交房进行鼓励和推动,不过由于种种原因,住宅全装修推进速度缓慢。本文以亲身经历过的一个精装住宅为例,主要阐述批量精装房与户内机电配合所出现的问题及纠偏举措,希望能为后续工程提供一些经验分享。

1 月亮湾精装房所涉质量管控问题

1.1 月亮湾精装房项目简介

月亮湾项目位于成都金融中轴线东大街上,设计为3栋超高层大户型(230~240平米)住宅,其中1、3#楼为高档精装修房,并配有家用中央空调、智能家居服务系统。为规避带精装修报验,该项目系在毛坯验收合格之后再进行的批量精装,并在购房合同中与小业主签订了委托开发商代为装修的补充协议。

1.2 精装修改动所引发的一系列问题

本人全程参与该项目的建造,就精装修进场后根据深化设计图纸对毛坯房改动所引发的一系列问题予以梳理,如下:

(1) 在1#楼精装修施工阶段,因装饰设计图纸对开关、插座的定位平面尺寸和标高与主体预埋点位有偏差,局部还要新增插座点位,因此需重新开槽、配管及接线;根据合同范围,该项工作由内装单位实施。在后续的工程巡检中,由于装饰单位的电工责任意识欠缺,发现不少地方有使用黄腊管或PC管弯曲半径过大的现象,经核实这类情况主要集中在剪力墙上,因其开槽深度有限,难以按照要求敷设PC线管;但后续便不可避免的出现

“死线”,一旦发生故障将难以检修/换线,必须破坏装饰面方可维修。

(2) 按照合同,给排水由专业安装承建商根据建筑设计院图纸施工到点位。

装饰单位进场后按照装饰图纸定位,对现场预留点位进行了实测,并要求原安装单位对已实施给排水点位进行“纠偏”,后经建设方协调,最终就存在“偏差”的给水预留点追加由内装单位修改,所涉费用从安装单位合同金额中扣减。由此又引发了一系列的问题,如给水预留点改位破坏了墙身已有防水涂膜,总包单位随即发函给建设方:因内装在未完全办理工作面移交的情况下擅自破坏墙身防水层,后续若出现渗漏我司将不承担该风险。

给排水安装单位亦发出了类似函件,因内装单位对厨卫预留给水点进行了调整,后续质保将不负责厨卫给水渗漏风险。在交付后的维保期内,上述事项均已凸显,维保配合及责任界定相当困难。

(3) 根据调整后的装修图纸要求,木地板下方基层由自流平调整为架空木龙骨,以达到更佳的体验感、防潮及隔音的效果。木龙骨是由龙骨钉加以固定,因其螺钉较长,不可避免的会破坏预埋线管及线缆,但由此引发的功能性缺陷均在交付给小业主使用后才逐渐暴露出来,如插座回路没电、使用家用电器后引起跳闸等。

(4) 为满足销售需求,在客厅及卧室间增设一间书房和储物间,对原有墙体进行拆改,由此引起的开关、插座及灯位调整亦出现在板面及顶板开槽、配管的情况,对结构板面造成了一定的影响。

1.3 精装修后导致责任鉴定困难

交付业主后,陆续出现了插座没电、跳闸,卧室靠卫生间一侧的墙纸、踢脚线返潮、发霉,卫生间与卧室交界的门槛石返潮、木地板发黑等情况。

针对上述事项,建设方安排了专门的维保负责人员,但因所涉管线均隐蔽在装饰层以下,必须要求装修单位配拆除装饰面层,以排查问题所在。如1#楼有一户业主家的主卫墙面渗水,根据渗水点位,将面砖及墙身进行了开凿,发现给水管侧壁上有一根小钢钉,且该位置并无贴墙安装的柜体,装饰单位没有打钢钉的必要;给排水安装单位亦举证该户移交之前的给水管试压记录,由此陷入了扯皮的僵局,最终不得不就所涉费用由两家单位各承担50%处理。该处理方法引起了两家单位的强烈不满,后续的维保工作开展越发困难。

1.4精装修后导致检修困难

小业主入住后,日常的用水用电息息相关,且只有在使用过程中才能发现问题,精装修后的部分区域检修困难,如下所示:

(1) 客厅电视墙区域

该面墙身采用菱形墙布拼装,基层是木工板基层,基层下方是竖向木龙骨,每次维修此处的插座线路均需将菱形墙布切除,然后再用工具在基层木工板上开凿孔洞检修,观察及维修更换操作十分困难。

(2) 卫生间

该区域最为突出的就是淋浴地漏及洗手台盆柜体后的渗。前期因为装饰单位把淋浴室地漏排水管切割太低,地漏接口插入排水管深度不够,在开启顶面花洒时,地漏有返水至回填层的现象,一旦检修该地楼就需将整改淋浴间回填层掏空,并砌筑围堰重新做防水,施工周期特别长。洗手台盆柜体背面的给水管渗漏很多也是因安装柜体时木工钉所致,检修时需拆除石材台面和分解柜体方可维修,对业主的日常使用造成严重影响。

(3) 天花内的照明回路也因为其吊杆植入过深,损伤了部分线路,每次检修都需要校对装饰分线控制回路、测试线路的绝缘值,以找出接地线路区间;因吊杆插入预埋线管内,跟换电线款那,后续也只能在吊顶内重新穿管、布线,且需在天花造型转角处需开设操作孔。

上述事项在维保过程中均不同程度的给业主带来了不良影响,甚至发生过数起投诉/维权纠纷。

2月亮湾精装房二批次质量管控纠偏

针对该项目1#楼施工及交付后所出现的问题,建设方组织相关参建方认真、深入的做了相关问题剖析,以总结相关经验教训,力争在3#楼的批量精装过程中予以规避。

2.1 问题总结

主要针对户内电气、给排水、防水及墙面基层进行

了专项梳理:

(1) 户内照明及插座线路在在交付后一段时间不能正常使用,根据1#楼的维修台账,绝大多数系内装施工所破坏;

(2) 根据1#楼的维修台账,户内给水渗漏约有60%~65%系内装施工做导致;

(3) 户内卫生间排水地漏切记不可提前切割,需待回填后,防水施工之前再行切割,以确保成品地漏与排水支管接驳完好;

(4) 厨卫及阳台防水以内装二次防水为主,总包方的防水仅作为验收需求。

2.2 调整施工界面

(1) 户内电气配管及穿线在清水房验收之后需全部按图纸复核、做绝缘测试及办理书面移交;后续除消防及弱电线路由专业分包实施之外,其余强电部分均有装饰单位实施及承担维保。

(2) 户内给水在清水房验收之后需全部按图纸复核、做水压实验及办理书面移交;户内给水改造、接驳及维保均由内装单位实施。

开发商就户内区域所涉强电及给水的合同金额进行拆分,并将该部分的维保费用划拨给内装单位。

(3) 户内排水根据《建筑给排水验收规范》做通球实验,合格后办理书面移交。

(4) 卫生间、阳台及厨房全数做闭水实验,验收合格后办理书面移交,不合格区域由内装防水工序补救,相关费用从总包合同中扣减。

(5) 墙面基层空鼓、腻子粉化脱落的均由二装修补,相关费用从总包合同中扣减。

2.3 调整施工图纸

为避免出现不规范配管及“死线”再出现,要求装饰设计单位按原有建筑图纸的强弱电点位修改图纸或进行微调,特别在剪力墙区域;另原有建筑墙身原则上不再做调整。

2.4 调整施工工序

除上述对前置工序单位施工成品按图校对、验收移交之外,建设方还要求给排水及强、弱电施工单位对预埋管线路由的图纸及现场管线路由标识进行了专项移交,以规避后续内装施工损坏。同时,对装修单位的施工工序也做出了相应要求,如下:

(1) 装饰单位进场后实测放线后,根据图纸调整户内机电点位,在隐蔽(指墙身或地面修补)之前需停工待检,收合格后再行下道工序;

(2) 新增或调整电气点位的过线盒位置需予以标注, 并反馈给内装设计师, 以便在软包或木饰面位置考虑可拆卸检修通道;

(3) 龙骨吊杆、木龙骨及柜体螺钉植入点需结合机电单位移交的管线路由图纸和现场标识, 以避免损坏管路; 在隐蔽之前(封天花、铺木地板)应分别对强电线路做绝缘、弱电线路做通断测试及给水管线做水压实验, 确保正常之后再行下道工序。

2.5 加强过程验收

(1) 根据样板房施工要求, 在大面积施工之前组织各有关参见单位进行工序、难点及验收要求的技术交底;

(2) 在3#楼内装施工阶段期间, 建设单位加强了各专业岗人员投入及巡查频率, 如水电工程师及监理驻场人员等;

(3) 在计划工期中分区域植入停工待检点, 同时对相关验收内容、流程及标准进行了细化;

(4) 分批次邀请物业前介查验, 对施工瑕疵和功能性问题及时题出, 以确保后期顺利交付。

通过上述前置铺排及过程中的管控举措, 在3#楼施工及交付后均取得了立竿见影的成效, 有效规避1#楼所出现的施工质量问题。

3 批量精装房质量管控措施建议

3.1 图纸前置

结合上述案例教训及行业标杆房企的先进做法, 一般来说, 在项目立项之时, 根据其精装交付定义, 在民用建筑设计院设计阶段, 精装修团队就应前置介入, 主要针对主体施工的预留预埋点位和二改的实施做法达成共识。如赠送的书房, 在报建时该区域可能是镂空的, 但在施工图设计时, 我们可以将所涉灯位、开关及插座回路预留到位或预留接口, 在二改时可顺利的加以利用; 又如电视墙的插座可根据内装石材/镜面的排版, 有效的调整插座点位的平面定位, 以避免排版接缝部位。

3.2 样板先行

借鉴标杆房企的常规做法, 通常都会在取得预售前同步亮相精装样板房, 以供客户实际体验, 同时也为后续大货施工提供样本、工序逻辑及技术支撑, 有条件的话最好是将样板房做在已施工的楼层内, 这样更为贴切大货施工的必须要求。

3.3 货板一致

为避免后续交付货板不一致的维权纠纷, 在销售展示样板房施工时一定要对材料样板及配套设施的选取、成本核算予以充分考量, 以免大货施工时出现货源不足、

成本溢价等现象。

成都市住建部门对房地产开发商的实体样板房做了以下要求, 如精装样板房的选材/设施、品牌及单项造价需在报建时予以报审备案, 并基于每平方米装饰成本来核定房屋销售价格; 且样板房应持续保留至交付业主后180d方可拆除或销售, 主要目的就是方便业主对所购房屋与销售样板进行校对, 避免供销双方的合同、维权纠纷。

3.4 合约界面划分的科学性

针对上述案例, 由于内装单位的管理不善, 对前置承建商施工成品造成了一定程度上的破坏, 进而引起交付后的使用功能有所缺陷, 且维修责任鉴定困难; 就此, 科学合理的规划合约界面就尤为重要。以中粮观澜祥云超高层住宅项目为例机电单位施工范畴:

3.4.1 给水

入户后只预留20cm接驳口, 并用管帽封堵;

3.4.2 排水

(1) 户内: 排水按照图纸及设计要求完成立管施工/预留支管接驳口(长度200mm), 并用管帽封堵;

(2) 设备阳台: 按照图纸及设计要求完成立管、支管及地漏等全部工程。

所有给排水管必须进行相关功能性试验, 合格后移交精装修单位。

3.4.3 电气

完成户内配电箱进线接线、完成户内配电箱的箱体、箱芯安装。

(1) 户内强电配电箱(不含)出线至各点位、强弱电箱盖板二次调试及安装;

(2) 户内二次结构上全部专业的配管(包括灯具、插座、弱电、消防)。

(3) 竣工验收前户内照明: 户内顶棚配置普通照明(满足清水竣工验收要求)。

(4) 负责验收后结构及二次砌体上的开洞及封堵(含套管)。

以上分工界面就有效的规避不同工种/承建商的施工交叉及相互不利影响, 对施工统筹及权责划分都较为有利。

4 结论

4.1 市场高要求

随着社会经济的发展及人民生活水平的日益提高, 改善型品质住宅不断的推成出新, 以迎合广大消费群体的需求; 对于批量精装房人们也有了更高的定义和一定的认知水平, 特别是自媒体发达的这个时代, 人们可以

从很多渠道获得相关精装房的验收、维权等有用信息,一旦出现重大质量缺陷或群诉事件,很快就会在自媒体平台流传开来,对于当今房企是不能承受的名誉和商业价值损失。

4.2 质量管控标准化、精细化

在政府限制房价、集中供地和倡导开发批量精装房的大背景下,不同规模的房地产开发商均采取了大同小异的管理举措,那就是管理更为精细、全面(如项目管理标准化操作流程指引),并不断深化落实质量管控标准(工艺工法、质量验收标准、交付验收标准等),精细化工序流程,以高效经济的成本、工期力求快速周转,并以批量精装的定位突破政府部门的限价正常,以获取开

发利润最大化。

参考文献:

- [1] 苏鹏飞,景阳.房地产开发企业精装修材料批量采购质量和成本的管理[J].新材料·新装饰,2021,3(20):2.
- [2] 瞿天弋.浅谈提高批量精装修工程质量管理控制的措施[J].市场周刊·理论版,2018(38):1.
- [3] 周丽平.批量精装项目的管理实施对策分析[J].城市建筑,2019,16(36):2.
- [4] 龚伟尧.房地产住宅批量精装修项目管理[J].建筑·建材·装饰,2018,000(015):38.
- [5] 王玉亭.房地产住宅批量精装修项目管理的探究[J].四川水泥,2019(12):1.