

# 建筑装饰装修工程设计与施工管理探析

马园园

(山东宏拓实业有限公司, 山东 邹平 256200)

**摘要** 在装饰施工中, 通常会有上百名管理和施工人员, 如果没有严格、科学的现场标准化管理, 就无法形成良好的施工秩序, 一旦在建设中有疏忽, 就有可能导致重大安全、质量事故, 对企业的经济产生难以估计的影响。因此, 对装饰工程进行标准化管理十分必要。基于此, 文章分析了建筑装饰装修工程的设计与施工管理策略, 以供相关人员参考。

**关键词** 建筑装饰装修工程; 垂直运输; 移交工作; 垃圾处理原则; 成品保护原则

**中图分类号:** TU2

**文献标识码:** A

**文章编号:** 2097-3365(2024)03-0088-03

与当前我国建筑装饰产业的飞速发展、建材不断更新、施工技术不断变化等现状相比, 我国的施工管理工作明显落后, 很多地方尚未实现对施工现场的精细化质量监管。在施工过程中, 要切实做到这一点, 才能有效解决施工过程中存在的各种问题, 确保人民的人身和财产安全<sup>[1]</sup>。

## 1 建筑装饰装修工程施工中常见的问题

### 1.1 项目管理责任混乱

在装饰装修项目的施工建设中, 因缺少明确的工作职责划分, 造成了许多问题。在不同的工程管理部门之间, 因为管理者没有明确的职责分工, 导致施工程序混乱不清。此外, 由于施工监督不力, 导致了项目的管理松弛, 建设质量不合格, 对项目造成了很大的安全隐患。

### 1.2 现场技术人员不足

在装饰工程施工现场的质量管理过程中, 需要具备相关资质和相关技能的专家进行现场管理、监督和指导, 然而, 随着装饰工程的快速发展, 相关技术人员严重缺乏, 现场往往没有专门的工作人员, 只是根据自己的经验来进行工作, 并没有严格根据图纸的规定来进行, 往往会造成施工与设计的不匹配问题。

### 1.3 施工与管理失控

在项目施工中, 要想确保项目的总体质量, 就需要强化现场施工和管理之间的关系, 一旦施工和管理之间产生了不同步和不可控的情况, 就会造成施工程序错误、施工规范混乱、试验漏项缺项等问题, 拖延施工进度, 也为项目带来了很大的安全风险。在施工过程中, 施工和管理的失控有很多原因, 有些是因为

施工人员没有按照图纸来施工, 只是根据自己的经验来做无图施工, 或者认为图纸上的施工工序比较繁琐, 自行设计, 进行了简单施工; 有些是因为在施工现场, 没有对施工条件和施工方案进行严谨测试, 采用了不符合施工需要的施工材料和施工方案, 致使整个项目的质量水平有所降低; 有些企业的管理工作没有与施工现场相联系, 对施工方案、施工技术措施、施工时间等都没有充分认识, 致使编制出来的施工组织设计与施工过程存在一定偏差, 产生了管理与施工之间的矛盾。

## 2 建筑装饰装修工程的设计与施工管理内容

### 2.1 总包与装修单位的移交内容

一是户内土建。(1) 入户门、户内门: 门洞口预留尺寸应满足木门安装规范; 门洞结构柱和墙厚满足设计需要; 墙面垂直度和平面度应满足设计标准;(2) 墙体: 平面度、垂直度满足规范要求, 阴阳角垂直度一致; 抹灰批荡面应平整, 不得有空洞、开裂; 外露梁柱尺寸准确, 不能出现大、小头问题;(3) 大厅: 室内 1M 线弹出; 空调洞高度应保持标准; 内部空间方正, 阴阳角需保证垂直<sup>[2]</sup>;(4) 厨房: 墙体和内部均达到标准; 厨房封闭测试通过; 排水管道、给水管及电位设置要正确, 墙外深度和标高要正确;(5) 卫生间: 墙体和内部均达到规定; 排水管道、地漏、给水管的标高和墙深度要符合要求; 卫生间封闭水压测试通过, 洞口预留空间符合装饰工程要求;(6) 楼地面: 经打磨、整平, 并已浇筑齐平;(7) 阳台: 阳台外壁、户外地面、地面漏水验收通过; 护栏已安装完成; 对露台上的杂物进行清扫, 对建筑物的坡度进行调整;(8) 顶棚: 天花角线位置一定要竖直、平整; 起居室屋顶一定要用土建凿平并补平腻子; 有吊顶的卫生间和厨房可以

作适当改动,不必作任何处理。(出于节约费用的考虑,卫生间和厨房的天花板可以不做修补,只需要简单的打扫一下就可以。)

二是公共部分土建。(1)天花板:若有吊顶,可按规定作适当改动,不作任何加工;如果没有天花板,则需将其挖出,并用腻子填补;(2)墙体:平面度、垂直度满足规范要求,阴阳角要垂直;粉刷批荡面应平整,不得有空洞、开裂;外露梁柱尺寸要精确,不能出现大、小头问题;(3)地面:对地面进行凿光、整平、清洁<sup>[3]</sup>。举例:在某工程项目中,火灾发生时,电梯、水管井等都是土建施工企业进行的,工程的重点是楼梯间扶手、台阶砖、踢脚线的抹灰、涂料的施工;(4)电梯:电梯的门孔应适当设置,在门扇安装完成后进行塞缝修补,收口完成;(5)防火门:开敞空间的预留、过梁的设置均满足规范,两边的开敞宽度相同;(6)护栏:在户外设置一条一米的直线,护栏平台已浇筑完成,在护栏安装完成后封闭。

三是安装。(1)供水:供水、排污管网经检测验收,供水、排污顺畅、不渗漏;管线的大小和高度在安装后满足规定;管道接头定位精准,墙面和地板入口定位精准,各节点没有阻塞,浴缸已完成安装;(2)强电:正确地埋设电线管,确保电线管道的通畅;开关出口位置精确定位,墙面和地板出入位置均满足设计规范;墙面开关的中心位置与甲方协调一致;空调预留洞应适当对齐,不能倒斜;(3)弱电:正确地埋设电线管,确保电线管道的通畅;开关出口位置精确定位,墙面和地板出入位置均满足设计规范;墙面开关的中心位置与甲方协调一致;(4)供暖:已安装的暗装管道和阀门安装完毕,压力测试合格,防腐保温工程已完成,并通过检测;(5)煤气:已安装好所有暗装管道和阀门,并通过压力测试和防腐处理,并通过了检测。

四是其它。在墙面铺设地砖时,要与装饰地砖做好收口,阳角通常要做海棠角;土建装修一定要防止抹灰墙面的开裂和空洞;标高线是由土建提供,便于铝窗、栏杆、木门和装饰施工;阳台,庭院排水口应进行封闭测试,确保没有漏水;根据工程高度和设计规范,施工过程中应设置烟筒和管井,并设置止回阀;为确保精装修中的工作用水,必须在土建中配有外部建筑给水系统,在工程结束后,在得到项目部的同意后,可以由上往下拆卸<sup>[4]</sup>。

## 2.2 精装修工程进度计划注意事项

一是按照销售和项目安排,负责装修整体规划工作。按项目分类,如橱柜、地板、涂料等进行计划。

二是建立各专业之间的协作机制,将各个子项目的工程界面进行分割,并将其与精装修技术特征相联系,对各个过程进行合理规划,同时还要按照施工进度,对各环节进行相应调整,例如:橱柜的进场时间、木门的进场和锁门时间、木地板的进场时间等;设置合理的检测时间:如一个星期、两个星期等作为时间分界线,核对整个工程的进度,确保每个步骤都在控制之中。

## 2.3 垂直运输的协调措施

土建单位垂直运送物料,以解决装饰工程中的湿式施工期内物料输送问题;施工企业在室外使用的施工升降机和起重机,必须在电梯内部安装和调试完成后,经监理工程师同意方可拆卸;强化规划:请每个分包商提交一周的物料运送计划,包括运送的数量、所需的时间、到达楼层等;突出分包商的经营责任:要求分包商按照每个单元提交的周发货进度表,进行相应的调整,制定总体发货方案,并报监理工程师审核;在夜间施工期间,尽量把耗时较多的大型物料,尽量选择夜间运送,以避开高峰期;重视垂直运输的严肃性,转包单位都不能随意改变运输计划,开电梯的工人也不能为分包物料造成任何的阻碍,一旦被查实,将会受到严厉的处罚<sup>[5]</sup>。

## 2.4 移交工作的协调管理

完成土建施工分包,参与单位为:甲方或监理、土建、安装和装饰单位;交接程序:施工企业自查并提交书面材料,经甲方、监理检查,无任何疏漏或不合理之处,经审核通过后,甲方组织有关部门到工地交接,如有问题记录由施工或安装单位整改后方可正式移交。

## 2.5 垃圾处理原则

一般来说,在交接之前,各楼面所生成的垃圾,将全部由总包方建筑公司运送到自然场地,并进行清理;交接完毕后,按照合同约定,将该层的垃圾堆放在电梯大厅或外部的建筑电梯入口,然后再由分包商清理,并要求清理干净。

## 2.6 成品保护原则

一是成品材料看护、防盗措施。重点是强化门禁系统和保安检查系统,强化工地工作人员的管控,并在各层设立移动岗哨,对电线、电缆等材料进行检查,暂时关闭各楼层的内部楼道,强化强弱电间、配电房及电梯室的钥匙管理及巡逻制度。

二是成品破坏后的责任划分。按照违反规定,坚

持谁破坏谁“买单”的原则，由破坏时间段的分包单位负责。

### 3 精装修工程入伙预验收管理

在交付之前，开发部门组织客服、设计管理部、营业销售部、物业公司对即将交付的项目进行全面的检查、整改和内部验收，并将移交给物业公司。

#### 3.1 预验收工作分工

项目发展部作为业主入住预验收的牵头单位，承担业主入住的自我检查，并组织有关单位进行业主入住的前期检查；对项目前期工作中发现的问题进行整改；协助物业公司完成项目交接工作；客服部侧重于对客户服务的管理，对使用功能的认可；负责监督工程部门对工程前期工作中出现的问题及时纠正；市场规划部门负责对特殊装饰变更、合同补充协议等内容的确认；设计部主要从售后确定的设计变更是否落实，各专业施工有无冲突，施工是否符合设计需求等几个角度来进行检查；从物业公司的角度来看，需对其进行检验和验收；在入住之前，对已交付的房产进行验收。

#### 3.2 业务流程

在入住之前的一个半月内，由公司开发部门对各单位进行自我排查，并组织客服、设计管理部、营业销售部、物业公司对各单位进行一次综合评估，并将其转交给物业公司；入住前期的预验收工作按照规划、培训、实地巡查、问题反馈、整改、再次整改、验收等程序进行。（1）计划：项目发展部入伙前约半个月编制预验收方案，对培训验收的时间及检查的具体要求进行明确，并上报主管部门审批。在通过了预检方案之后，由公司开发部下发书面文件，包括客户服务部、销售部、设计部、物业公司等，并要求各个单位做好预检工作。竣工验收时，要在竣工验收之前至少一个月进行重点检测；（2）培训：由工程拓展部的工程经理、客服部经理或副经理进行培训。本次活动是在项目发展部的安排下进行的，参会的有：项目发展部、客服部、销售部、设计部和房地产公司的有关负责人。课程包括验收交接手续、各分项工程的预验收要点、住宅设施的使用性能及使用方法和竣工验收常见问题、预验收的检查笔录等；（3）工地检验和验收：检验工作要在一周之内进行。检查人员分为内部检查小组和公共区域小组。按家庭单位进行抽查、登记，具体内容详见《房屋室内检查验收单》。由验收组按《房屋室内检查验收单》逐一对各住户进行检验，对出现的

问题要做好登记；（4）当日验收问题的交接：所有验收组在当日结束之前，将验收报告全部交由工程开发办公室进行汇总。文员接单时，要认真核对填写的内容，并将填好的表单整理完毕。当日，文员将《房屋室内检查验收单》一联、二联一并交给项目经理工程师，并将其交给物业公司，并填好交接表，完成签约。在验收结束当日，由项目开发部主任工程师对所有的验收报告进行总结和分析，确定相关责任，并将验收报告原件交给各个建设部门，并完成交接和签署。在组织建设单位进行整治时，要对工程质量和工期进行详细规定；接到《房屋室内检查验收单》后，每个建筑单位要对其进行复查，并按规定时限进行整治。工程开发人员对纠正措施的落实进行跟踪核查，做到发现一个核销一个，直到全部消项；将《房屋室内检查验收单》中记载的所有质量问题和其它问题消除后，由项目经理向物业公司的维护负责人汇报，并由物业公司的有关负责人负责对该问题进行复核。经改造后，如不能达到标准的，由工程开发部门负责；通过实地巡查、问题移送、整改、复查、再次修正等环节，初步解决目前发现的问题，由建设部门和物业公司共同签署《房屋室内检查验收单》第一联和第三联，进行交接；业主入住前检查时，如果出现与合同图纸及交付标准不一致的地方，开发部门应当组织建设部门对其进行修正。

### 4 结论

在进行装修设计及施工管理的过程中，管理工作具有十分重大的实际意义，在此过程中，必须对其进行完善。设计师和管理者要从不同的视角来剖析装修工程问题，从而保证设计和管理工作的持续改进，提高建筑的施工质量。

### 参考文献：

- [1] 陈公章,李庆悦,刘启龙,等.酒店精装修工程维修施工控制及对策分析[J].山西建筑,2024,50(01):195-198.
- [2] 孙志民,曹亮,张文英,等.基于BIM技术的医院建筑装饰装修工程管理方法[J].中国建筑装饰装修,2023(22):89-91.
- [3] 彭菲,胡平,赵志刚.浅议五星级酒店办公综合体装修工程管理要点[J].四川建筑,2023,43(04):283-285.
- [4] 喻尚龙.高星级酒店精装修工程质量控制与管理[J].中国建筑装饰装修,2023(15):138-140.
- [5] 孙爱军.关于建筑装饰工程施工技术管理[J].散装水泥,2023(03):21-23.