

国际高级定制私邸精装 工程标准手册

方 峻 著

华中科技大学出版社
中国·武汉

内 容 简 介

本书由香港多元跨界设计师方峻编写,是一部关于高端定制化私家别墅(豪宅)精装工程精细化管理的实用书籍。本书荟萃香港方黄建筑师事务所旗下专项事业部所负责运营的私家别墅精装工程经验,分为施工技术标准篇、质量验收标准篇、毛坯房验收标准篇三部分,内容涉及数十项工程的标准化管理流程及实操要求,是一部具有前瞻性、系统性、实用性的高级定制化私家别墅施工管理的标准化手册。

图书在版编目(CIP)数据

国际高级定制私邸精装工程标准手册/方峻著. —武汉:华中科技大学出版社,2018.4
ISBN 978-7-5680-3331-2

I. ①国… II. ①方… III. ①别墅-室内装饰设计-设计标准-手册 IV. ①TU241.1-65

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 211443 号

国际高级定制私邸精装工程标准手册

方 峻 著

Guoji Gaoji Dingzhi Sidi Jingzhuang Gongcheng Biaozhun Shouce

策划编辑:段园园 苏伟胜

责任编辑:周永华

责任校对:李 弋

责任监印:朱 玢

出版发行:华中科技大学出版社(中国·武汉) 电话:(027)81321913

武汉市东湖新技术开发区华工科技园 邮编:430223

录 排:武汉楚海文化传播有限公司

印 刷:中华商务联合印刷(广东)有限公司

开 本:880mm×1230mm 1/16

印 张:9

字 数:236千字

版 次:2018年4月第1版第1次印刷

定 价:68.00元



本书若有印装质量问题,请向出版社营销中心调换
全国免费服务热线:400-6679-118 竭诚为您服务
版权所有 侵权必究



方峻 (T.Fong)

香港多元跨界设计师,香港方黄建筑师事务所创始人。

先后在美国美联大学、意大利米兰理工学院、华侨大学、香港理工大学深造,修读哲学、建筑设计、设计管理的学士/硕士/博士课程及学位。

身兼香港室内设计协会专业会员(PM00408)、国际室内建筑师/设计联盟会员(0281)、中国建筑师学会室内设计分会会员(8030)、中国注册照明设计师(1358003057200092)等多项专业认证身份。

1997—2018年,方峻不仅带领香港方黄建筑师事务所成为行业典范,相继在上海、深圳、成都成立了分公司,其个人在专业领域的研究亦颇具造诣,目前已著逾十部个人作品专集及专业著作。其中,由他汇编的《装置艺术项目管理体系与应用》一书,被誉为“中国陈设(软装)精细化管理第一书”,被高校作为教材广泛使用;《不止设计 共赢卓越——香港方黄建筑师事务所企业管理标准体系》的出版,则填补了中国设计精细化管理的空白。

序

早在改革开放不久，亦是内地房地产业发展如火如荼的时代，已成为数家大型知名房企战略合作伙伴的香港方黄建筑师事务所，却将目光投向了一个小众领域——高端定制化私家别墅（豪宅）的设计、施工与持续性管家服务，且将一部分精力投入这个领域的研究与开发，成立了专项事业部。令人称喜的是，经过数年的钻研、探索、实践、总结，事业部业已在高级定制私邸的设计、施工、运营及精细化管理领域摸索出了一条可行之道。

这个细分领域源于高阶市场的迫切需求，这也是一个最有可能率先摆脱市场急躁情绪，实现精细化管理的领域。这些年来随着国门打开，越来越多的人行走于欧美各国，见识了不少历经几百年历史如今依然卓尔不群的私家古堡豪宅，它们如艺术珍品一样引得人们的驻足赞叹。这些设计与室内工程很多用心良苦，可谓尽善尽美，那些前辈不仅仅是在打造度过一生的家，更是在倾力建造一份可以传承数代、数十代的基业。中国也有这样传世的私家府邸、百年宅院。2017年的热播剧《那年花开月正圆》中周莹的家宅就是这样的典范。

而社会的急躁却频频催生极糙产品，私家别墅（豪宅）的精细化设计与施工亟待标准化管理。通过多年的设计与工程施工经验积累，香港方黄建筑师事务所深谙“好的流程可以成就一个项目，差的流程可以毁掉一个项目”。香港方黄建筑师事务所希望能站在更高层次上帮助同业者甚至帮助客户建立标准规则。因此，此套两册书籍，把握私家府邸的设计与工程特点，从内容维度到过程维度，从评审到管控，环环相扣，将复杂的内容抽丝剥茧，尽可能地梳理得全面细致、清晰简明。

无论是设计还是施工，中国高级定制私邸精细化管理之路才刚刚开始，我们需要有水滴石穿的耐心与韧性，同时也需要有十年磨一剑的功底和匠心，香港方黄建筑师事务所将在此领域不断完善创新，谨以此书与同业者切磋。

目录

施工技术标准篇

1	概论	3
1.1	目的	3
1.2	适用范围	3
1.3	编制依据	3
1.4	术语	4
2	基本规定	5
2.1	施工	5
2.2	材料、设备	5
2.3	装饰工程施工流程图(图 2.1)	6
3	测量放线放样	7
3.1	测量放线工程	7
3.2	测量放样工程	7
4	拆除工程	9
4.1	一般规定	9
4.2	拆除	9
5	防火安全	11
5.1	一般规定	11
5.2	材料的防火处理	11
5.3	施工现场防火	11
5.4	电气防火	12
5.5	消防设施的保护	12
6	室内环境污染控制	13
6.1	一般规定	13
6.2	住宅装饰装修后室内环境污染物浓度限值	13
7	防水工程	14
7.1	一般规定	14
7.2	主要材料质量要求	14

7.3 施工要点	14
8 抹灰工程	16
8.1 一般规定	16
8.2 主要材料质量要求	16
8.3 施工要点	16
9 吊顶工程	18
9.1 一般规定	18
9.2 龙骨安装	18
9.3 整体面层吊顶安装	19
9.4 板块面层吊顶安装	19
9.5 格栅吊顶安装	20
10 轻质隔墙工程	21
10.1 一般规定	21
10.2 隔墙施工	21
11 门窗工程	25
11.1 一般规定	25
11.2 主要材料质量要求	25
11.3 施工安装	26
12 墙面铺装工程	29
12.1 一般规定	29
12.2 铺贴施工	30
13 细部装饰工程	34
13.1 一般规定	34
13.2 主要材料质量要求	34
13.3 制作安装	34
14 涂饰工程	38
14.1 一般规定	38
14.2 主要材料质量要求	38
14.3 水性涂料	38
14.4 溶剂型涂料	39
14.5 美术涂料	39
15 地面铺装工程	40
15.1 一般规定	40
15.2 主要材料质量要求	40
15.3 地面铺装	40
16 给排水管道施工及卫生器具安装工程	44
16.1 一般规定	44
16.2 主要材料质量要求	44

16.3	给水管道安装	44
16.4	排水管道施工	45
16.5	卫生器具安装	45
16.6	浴缸安装	46
17	电气安装工程	47
17.1	一般规定	47
17.2	主要材料质量要求	47
17.3	电气线路施工	47
17.4	开关插座安装	48
17.5	灯具安装	49
18	智能化工程	50
18.1	一般规定	50
18.2	卫星接收及有线电视工程	50
18.3	电话、信息网络工程	55
18.4	访客对讲系统安装工程	58
18.5	紧急求救、入侵报警系统工程	58
18.6	智能家居系统安装工程	62
19	中央空调、地暖配合工程	64
19.1	一般规定	64
19.2	中央空调安装配合	64
19.3	地面采暖安装配合	64
20	安全与环境管理	66
20.1	安全管理	66
20.2	环境管理	66

质量验收标准篇

21	概论	71
21.1	目的	71
21.2	适用范围	71
21.3	编制依据	71
21.4	术语	72
22	防水工程	73
22.1	一般规定	73
22.2	楼地面孔洞封堵工程	73
22.3	水泥砂浆找平层与保护层工程	73
22.4	涂膜和卷材防水工程	74
23	基层工程	75
23.1	一般规定	75

23.2	墙面基层工程	75
23.3	地面基层工程	76
23.4	顶棚基层工程	76
23.5	基层净距净高	76
24	吊顶工程	78
24.1	一般规定	78
24.2	暗龙骨吊顶工程	78
24.3	明龙骨吊顶工程	79
25	轻质隔墙工程	80
25.1	一般规定	80
25.2	板材隔墙、骨架隔墙、玻璃隔墙工程	80
26	门窗工程	81
26.1	一般规定	81
26.2	金属门窗、塑料门窗工程	81
26.3	木门窗工程	81
27	墙饰面工程	82
27.1	一般规定	82
27.2	饰面砖工程	82
27.3	饰面板工程	83
27.4	裱糊饰面工程	84
27.5	软包工程	84
27.6	玻璃板饰面工程	85
28	细部工程	87
28.1	一般规定	87
28.2	储柜制作与安装工程	87
28.3	窗帘盒、窗台板和散热器罩制作与安装工程	88
28.4	门窗套制作与安装工程	89
28.5	护栏和扶手制作与安装工程	89
28.6	装饰线及花饰制作与安装工程	90
28.7	可拆装式隔断制作与安装工程	91
28.8	内遮阳安装工程	92
28.9	阳台晾晒架安装工程	93
29	涂饰工程	94
29.1	一般规定	94
29.2	水性涂料涂饰工程	94
29.3	溶剂型涂料涂饰工程	94
30	地面饰面工程	95
30.1	一般规定	95

30.2	木地板工程	95
30.3	块材地板工程	96
30.4	地毯工程	97
30.5	水泥地面工程	98
31	卫浴工程	100
31.1	一般规定	100
31.2	卫生洁具安装工程	100
31.3	淋浴房制作与安装工程	101
31.4	整体卫生间安装工程	101
31.5	卫浴配件安装工程	102
32	厨房工程	103
32.1	一般规定	103
32.2	橱柜安装工程	103
32.3	厨房设备安装工程	104
32.4	厨房配件安装工程	104
33	给水排水与采暖工程	105
33.1	一般规定	105
33.2	给水排水工程	105
33.3	采暖工程	106
33.4	太阳能热水系统安装工程	106
34	电气工程	108
34.1	一般规定	108
34.2	家居配电箱安装工程	108
34.3	室内布线工程	108
34.4	照明开关、电源插座安装工程	109
34.5	照明灯具安装工程	110
34.6	等电位联结工程	111
35	智能化工程	112
35.1	一般规定	112
35.2	有线电视安装工程	112
35.3	电话、信息网络安装工程	112
35.4	访客对讲系统安装工程	113
35.5	紧急求助、入侵报警系统安装工程	113
35.6	智能家居系统	113
36	通风与空调工程	115
36.1	一般规定	115
36.2	空调、新风(换气)系统工程	115

37	室内环境污染控制	117
37.1	一般规定	117
37.2	室内环境污染控制指标	117
38	工程质量验收程序	118
38.1	一般规定	118
38.2	住宅室内装饰装修工程质量验收程序	118
38.3	注意事项	118
38.4	住宅室内装饰装修分户工程验收应提供的工程资料	118
38.5	住宅室内装饰装修分户工程验收应提供的检测资料	119

毛坯房验收标准篇

39	概论	123
39.1	目的	123
39.2	适用范围	123
39.3	编制依据	123
39.4	术语	124
40	核查项目	125
40.1	入户门	125
40.2	室内门窗工程	125
40.3	室内地面工程	126
40.4	室内墙面工程	126
40.5	室内顶面工程	126
40.6	楼梯	126
40.7	阳台、露台	126
40.8	防水	127
40.9	燃气	127
40.10	强弱电工程	127
40.11	给排水工程	127
41	附录	129
附录 A	室内净距、净高尺寸检验记录	129
附录 B	住宅室内装饰装修前分户交接检验记录	130
附录 C	住宅室内装饰装修工程分项工程划分	131
附录 D	住宅室内装饰装修分户工程质量验收记录	132
附录 E	住宅室内装饰装修分户工程质量验收汇总表	133
附录 F	住宅室内装饰装修工程质量验收汇总表	134

施工技术标准篇 ▶

1 概论

■ 1.1 目的

确保香港方黄建筑师事务所承接的国际高级定制私邸精装工程成为高标准、高品质的项目，控制施工风险和质量，提高施工效率。

■ 1.2 适用范围

香港方黄建筑师事务所承接的国际高级定制私邸精装工程。

■ 1.3 编制依据

- 1.3.1 《住宅装饰装修工程施工技术规程》(DG/TJ 08—2153—2014)。
- 1.3.2 《住宅装饰装修工程施工规范》(GB 50327—2001)。
- 1.3.3 《建筑装饰装修工程质量验收规范》(GB 50210—2001)。
- 1.3.4 《建筑内部装修设计防火规范》(GB 50222—1995)。
- 1.3.5 《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》(GB 50242—2002)。
- 1.3.6 《通风与空调工程施工质量验收规范》(GB 50243—2016)。
- 1.3.7 《建筑电气工程施工质量验收规范》(GB 50303—2015)。
- 1.3.8 《民用建筑工程室内环境污染控制规范》(GB 50325—2010)。
- 1.3.9 《住宅装饰装修工程施工规范》(GB 50327—2001)。
- 1.3.10 《1 kV 及以下配线工程施工与验收规范》(GB 50575—2010)。
- 1.3.11 《建筑电气照明装置施工与验收规范》(GB 50617—2010)。
- 1.3.12 《用电安全导则》(GB/T 13869—2008)。
- 1.3.13 《建筑玻璃应用技术规程》(JGJ 113—2015)。
- 1.3.14 《住宅室内装饰装修工程质量验收规范》(JGJ/T 304—2013)。

1.4 术语

1.4.1 装饰工程:指香港方黄建筑师事务所承接的国际高级定制私邸精装工程。

1.4.2 住宅装饰装修施工:为满足生活需要和完善住宅使用功能,使用装饰材料或装饰物体对住宅内部空间表面进行安装和美化处理的过程。

1.4.3 湿铺法:水泥和砂的体积按1:(3~5)的比例,加适量的水,调制成湿软性的水泥砂浆,用来做石材或地砖结合层的施工方法。

1.4.4 干铺法:水泥和砂的体积按1:(3~5)的比例,加少量的水,调制成干硬性的水泥砂浆(手捏成团,从600 mm高处跌落,呈松散状态),用来做石材或地砖结合层的施工方法。

1.4.5 贴脸:指在门窗框内外采用木质、石质或其他材质的材料装饰,以方板厚实的质感增加视觉美感的装饰。

1.4.6 筒子板:指木门窗框套饰面里层的基层板。

1.4.7 过载试验:指以超过设计设定的作用力对构件安全性进行试验或检验的方式。

1.4.8 增压试验:对给水管内压进行压力试验的方法。

1.4.9 热水采暖:以热水作热媒的采暖方式。

1.4.10 地板辐射采暖:以热水或热气作热媒、加热元件镶嵌在地板中的辐射采暖方式。

1.4.11 电热辐射采暖:以电能通过热元件辐射出的红外线作为辐射源的采暖方式。

2 基本规定

■ 2.1 施工

2.1.1 施工前应核查施工现场和施工条件,了解业主要求和物业管理的有关规定,并依此对设计、人员配备、工艺技术、主要材料、施工机具、质量和安全管理要求等进行策划,形成施工方案。

2.1.2 施工中,禁止擅自改动建筑主体或承重结构、改变房间及其他空间的主要使用功能;禁止擅自拆改燃气、暖气和通信等配套设施。

2.1.3 施工中,禁止损坏房屋结构、受力钢筋、保温节能设施、环保设施;禁止超负载集中堆放物品;不得在预制混凝土空心楼板上打孔安装埋件。

2.1.4 管道、设备工程的安装及调试应在隐蔽工程前完成,必须同步进行时,应在饰面层施工前完成。装饰装修工程不得影响管道、设备的使用和维修。涉及燃气管道的装饰装修施工必须符合国家和项目所在地有关安全管理的规定。

2.1.5 各工序、分项工程应按规定进行自检、专检和交接检,整体项目完成后应由业主会同相关人员进行竣工验收并形成书面资料备存。

2.1.6 现场管理人员和作业人员应遵守有关安全施工、劳动保护和文明施工等规定。

■ 2.2 材料、设备

2.2.1 住宅装饰装修工程所用材料的品种、规格、性能应符合国家现行标准的规定和设计要求。

2.2.2 禁止使用国家明令淘汰和禁用的材料和设备。

2.2.3 装修用材料应满足现行国家标准《民用建筑工程室内环境污染控制规范》(GB 50325—2010)的有关规定。

2.2.4 装修用材料应按设计要求进行相关的防火、防腐、防锈、防蛀处理。

2.2.5 施工单位应根据设计要求对进场主要材料进行核验,主要材料应有产品合格证书,室内使用的陶瓷及大理石等石材应具有产品放射性检测合格报告。

2.2.6 现场配制的材料应按设计要求或产品说明书制作。

2.2.7 施工单位应配备满足安全施工要求的配套机具和检测仪器。

2.3 装饰工程施工流程图(图 2.1)

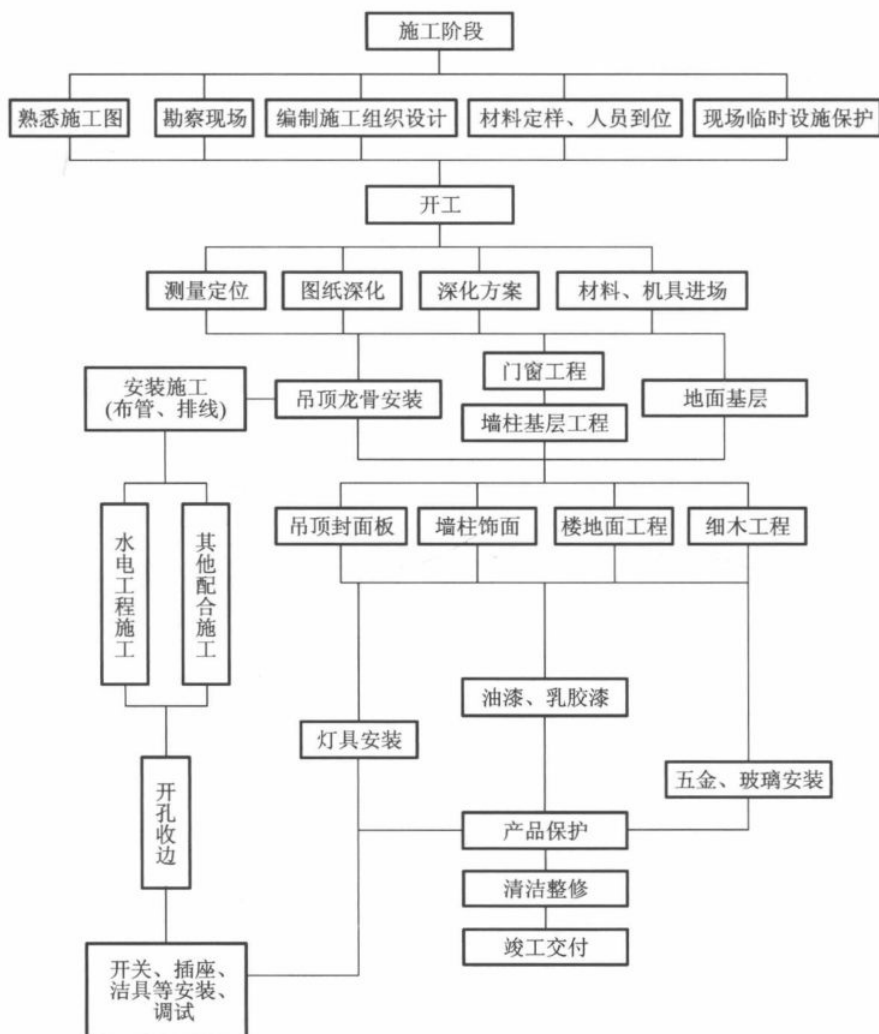


图 2.1 装饰工程施工流程图

3 测量放线放样

■ 3.1 测量放线工程

3.1.1 装饰承建商根据图纸和现场实际情况,依据电梯下口确定楼层水平控制点,并核实其他设备及相关区域地坪是否在同一标高上,然后根据确定的控制点用墨线弹出楼层统一的水平标高控制线;若电梯还未安装,则根据土建单位提供的楼层控制线用墨线弹出楼层统一的水平标高控制线;在弹出的水平线中,找出距离水平线最远的最高位置点,并仔细核查最高位置是否满足装饰施工完成面的标高,若不能满足装饰需求,必须向业主、监理、顾问提出书面意见,由集团设计部提出解决方案。测量放线工作作为一个重要施工工序,要求装饰施工人员高度重视,进入施工现场后,一是进行综合、统一的测量放线;二是测量放线的精确度要高。

3.1.2 鉴于装饰工程施工时有多家专业安装单位交叉施工,为了确保装饰与安装的统一协调,确保电梯门框定位准确,避免因各专业安装单位测量放线时,只满足自身施工的需求,而最终造成交接面参差不齐、无法达到预期设计效果,各单位必须服从装饰总包单位经综合、统一测量提供的标高线,无总包单位的,以装饰单位的测量标高线为准,严禁私自测量标高线。

■ 3.2 测量放样工程

工程施工前,项目经理应将现场情况向施工人员进行技术交底,依据施工图要求用墨线画出装修物的位置,经技术人员勘查无误后,方可进行施工,一切尺寸以设计图纸为准。装饰工程墙面和顶面造型较多,放样工作必须详尽、仔细,特定部位还需编号,并根据放样结果绘制放样图纸,发现问题及时与业主、设计师协商,取得解决方案。

3.2.1 地坪放样项目应包括以下内容

- (1) 隔间墙位置线。
- (2) 门窗位置。
- (3) 固定家具位置。
- (4) 活动家具位置。
- (5) 地面强、弱电点位。