

万科西南区域建筑构造做法 2022 版

一、编制说明

1. 西南区域为统一住宅项目的建筑材料及构造做法，特编制本做法。

2. 本做法表包括了地上、地下、屋面、外墙及其他等建筑构造做法，对不同部位做法进行了编号（编号应直接在设计图纸中标注便于查阅），共分为三个部分：

第一部分	地上 建筑构造做法	户内精装 J	户内精装天棚（编号 JT 开头）、户内精装楼面（编号 JD 开头）、 户内精装铝模墙面（编号 JQ1 开头）、户内精装木模墙面（编号 JQ2 开头）；
		户内毛坯 M	户内毛坯天棚（编号 MT 开头）、户内毛坯楼面（编号 MD 开头）、 户内毛坯铝模墙面（编号 MQ1 开头）、户内毛坯木模墙面（编号 MQ2 开头）；
		公共区域 G	公共区域天棚（编号 GT 开头）、公共区域楼面（编号 GD 开头）、 公共区域铝模墙面（编号 GQ1 开头）、公共区域木模墙面（编号 GQ2 开头）；
第二部分	地下室 建筑构造做法	地下室 D	地下室天棚（编号 DT 开头）、地下室楼地面（编号 DD 开头）、 地下室外墙（编号 DWQ 开头）、地下室内墙面（编号 DNQ 开头）；
第三部分	屋面、外墙及其他 建筑构造做法		屋面（编号 WM 开头）、外墙（编号 WQ 开头）、其他（编号 QT 开头）。

3. 本做法表中的回家流线的定义：为业主从首层大堂或车库，乘坐电梯回家的常规路线，具体范围在设计阶段由项目设计师确定。

4. 相关材料指标要求说明

序号	材料类型	相关指标说明	备注	编制依据
1	砂浆强度	砌筑砂浆强度 \geq M5；抹灰砂浆强度 \geq M10；地坪砂浆强度 \geq M15	/	《砌体结构设计规范》 GB5003-2013 条文 3.1.3 《抹灰砂浆技术规程》 JGJ/T220-2010 条文 3.0.4 《建筑地面设计规范》 GB50037-2017 条文 3.1.9
2	砂浆材料类型	(1) 预拌砂浆 (包括聚合物砂浆、石膏砂浆) : ①水泥类砂浆 : 需采用聚合物砂浆 ②石膏类砂浆 : 石膏砂浆 (若采用磷石膏砂浆, 当地政府未强制要求的情况, 需进行报备) (2) 水泥砂浆 : 配合比需满足强度要求	墙面材料	《预拌砂浆》GB/T 25181-2019
3	耐碱玻璃纤维网格布	重量 : 160g/m ²	墙面挂网材料	《耐碱玻璃纤维网格布》 JCT841-1999 《外墙外保温工程技术标准》 JGJ144-2019 表 4.0.9

4	热镀锌钢丝网	直径 0.8mm · 网格不大于 15*15mm · 固定钉间距≤400mm	墙面挂网材料	《镀锌电焊网》 GB/T 33281-2016
5	找平层混凝土强度	地下室地面二次找平层混凝土强度等级≥C25 户内/地库顶板/屋面/管井地面二次找平层混凝土强度等级≥C20	地面材料	《建筑地面设计规范》 GB50037-2017 条文 3.1.9 《屋面工程技术规范》 GB50345-2012 表 4.3.2
6	地面自流平界面剂	采用乳液型界面剂	地面材料	《水泥基自流平砂浆用界面 剂》 JC/T2329-2015 条文 7.4.3
7	腻子类型	地下室/架空层：采用耐水腻子 地上内墙/顶棚：采用室内腻子 外墙、阳台天棚及阳台墙面：采用外墙柔性腻子	/	/
8	无纺聚酯纤维布隔离层	重量：200g/m ² (以下简称无纺布隔离层)	屋面材料	《屋面工程技术规范》 GB50345-2012 表 4.7.8

9	住宅 A 级装饰材料 (燃烧性能) 使用范围	<p>【特别场所】①公区的疏散楼梯间、前室 ②室内厨房 (顶棚、墙面、地面)</p> <p>【高层民用建筑】住宅户内 (顶棚)</p> <p>【地下室】汽车库 (顶棚、墙面)</p> <p>说明：</p> <p>①《条文 3.0.4》安装在金属龙骨上燃烧性能达到 B1 级的纸面石膏板、矿棉吸声板，可作为 A 级装修材料使用。</p> <p>②《条文 3.0.6》施涂于 A 级基材上的无机装修涂料，可作为 A 级装修材料使用。</p> <p>③《条文 3.0.6》施涂于 A 级基材上，湿涂覆比小于 1.5kg/m²，且涂层干膜厚度不大于 1.0mm 的有机装修涂料，可作为 B1 级装修材料使用。</p>	/	<p>《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-2017</p> <p>条文 3.0.4、3.0.6、表 5.2.1</p>
---	--------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	-----------------------------------------------------------------

5 · 相关技术工艺要求说明

序号	部位	相关技术工艺要求说明	编制依据
1	室内防水部位	<p>(1) 【墙面区域】</p> <p>①淋浴区墙面：1.2mm 厚 JS 聚合物水泥基涂膜防水【Ⅱ型】，地面完成面以上 1800mm 高</p> <p>②洗手台墙面：1.2mm 厚 JS 聚合物水泥基涂膜防水【Ⅱ型】，地面完成面以上 1200mm 高（仅沿配水点位向两侧各延伸 200mm）</p> <p>③其他有配水点位墙面（如阳台、厨房、管井等配水点位墙面）：1.2mm 厚 JS 聚合物水泥基涂膜防水【Ⅱ型】（管井配水点位墙面 1.0mm 厚），高出点位以上 200mm（仅沿配水点位向两侧各延伸 200mm）</p> <p>④卫生间（防潮层）：1.0mm 厚 JS 聚合物水泥基涂膜防潮层【Ⅱ型】，墙面、顶棚设置防潮层（墙面已施工防水层部位，无需重复涂刷）</p> <p>(2) 【地面区域】</p> <p>①厨房、卫生间、阳台地面：1.5mm 厚 JS 聚合物水泥基涂膜防水【Ⅱ型】，高出地面建筑饰面层 200mm</p> <p>②厨房、卫生间防水涂料过门洞向外延展的长度不应小于</p>	<p>《住宅室内防水工程技术规范》JGJ298-2013</p> <p>条文 5.3.3、5.3.4、5.4.1、5.4.6、6.3.2</p> <p>《住宅室内装饰装修设计规范》JGJ367-2015</p> <p>条文 4.7.14</p>

		<p>200mm·向两侧延展的宽度不应小于 200mm·门洞两侧上翻高出地面建筑饰面层 200mm</p> <p>③附加层：阴角处沿立面和平面延伸 250mm 宽、管道与地漏周边 250mm 宽范围做 0.6mm 厚防水附加层·压入玻纤网作为胎体增强材料</p> <p>(注：卫生间、厨房、阳台等室内防水地面·沿墙面除门洞外·应做 C20 现浇混凝土坎台·高度≥200mm)</p> <p>(3)【其他区域】</p> <p>水表管井地面、室外空调结构板面、室外连廊走道地面：1.0mm 厚 JS 聚合物水泥基涂膜防水【II型】·高出地面建筑饰面层 200mm</p>	
2	铝模体系	<p>(1) 铝模全现浇砼结构墙面免抹灰·条板免抹灰</p> <p>(2) 砂加气高精砌块墙面·采用 M10 预拌砂浆抹面不大于 5mm (厨卫间禁止采用石膏砂浆)·</p> <p>(3) 不同材质墙体交接处应挂网 (耐碱玻璃纤维网格布)·加强网与各基体的搭接宽度不小于 100mm</p> <p>(4) 结构墙面垂直度、平整度要求【0,4】mm·条板墙面垂直度、平整度要求【0,3】mm·房间方正度要求【0,10】mm</p>	<p>《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB50210-2018 条文 4.2.3</p> <p>《抹灰砂浆技术规程》JGJ/T220-2010 条文 6.1.6</p>
3	木模体系	<p>(1) 内墙面：采用 M10 预拌砂浆抹面·不同材质墙体交接处应挂网 (热镀锌钢丝网)·加强网与各基体的搭接宽度不小于 100mm</p> <p>(2) 外墙面：外墙若为抹灰墙面·仅交接部位挂网·搭接宽度不小于 150mm (热镀锌钢丝网)</p>	<p>《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB50210-2018 条文 4.2.3</p>

		<p>(3) 木模抹灰厚度：</p> <p>①纯条板墙面采用免抹灰，纯混凝土墙面/条板和混凝土墙共墙情况下，采用 10mm 厚石膏砂浆或 15mm 水泥砂浆</p> <p>②外墙采用 15mm 厚水泥砂浆</p>	<p>《抹灰砂浆技术规程》</p> <p>JGJ/T220-2010 条文</p> <p>6.1.6</p>
4	双组份界面剂 设置部位	<p>(1) 墙面设置范围：贴砖面的下部基层，包括混凝土面层、砂加气高精砌块面层、条板面层、JS 面层、抹灰面层</p> <p>(2) 墙砖背胶：瓷质砖材料背面</p> <p>(注：涂刷厚度 1mm，涂布率 1.0kg/m²)</p>	/
5	地暖设置范围	室内常规设置区域：客厅/餐厅、玄关、走道、卧室，设置于上述区域以外的情况，需专项报备区域精益管理中心	/
6	现浇钢筋混凝土楼面基层要求	<p>(1) 混凝土地面平整，无高低差，表面无露筋、脚印、浮浆、坑洼、无露铁丝、蜂窝、夹渣、疏松、模板碎屑等杂物，无裂缝、渗漏；</p> <p>(2) 地面结构平整度要求【0,8】mm，地面结构标高要求【-10，10】mm</p>	<p>《混凝土结构工程施工质量验收规范》</p> <p>GB50204-2015 表</p> <p>8.3.2</p>
7	现浇钢筋混凝土楼板面二次找平层平整度	<p>(1) 木地板基层、楼梯平台面层平整度【0,3】mm</p> <p>(2) 除情况(1)外，平整度【0,4】mm</p>	

8	外墙外保温防火隔离带	<p>当薄抹灰外保温系统采用燃烧性能等级为 B1、B2 级的保温材料时，首层防护层厚度不应小于 15mm，其他层防护层厚度不应小于 5mm 且不宜大于 6mm，并应在外保温系统中每层设置水平防火隔离带。防火隔离带的设计与施工应符合国家现行标准《建筑设计防火规范》GB 50016 和《建筑外墙外保温防火隔离带技术规程》JGJ 289 的规定：</p> <p>①防火隔离带燃烧性能等级应为 A 级</p> <p>②防火隔离带的宽度不应小于 300mm</p> <p>③防火隔离带的厚度宜与外墙外保温系统厚度相同</p> <p>④防火隔离带保温板应与基层墙体全面积粘贴</p>	<p>《建筑设计防火规范》GB50016-2014 条文 6.7.7</p> <p>《建筑外墙外保温防火隔离带技术规程》JGJ 289-2012 条文 5.0.2、5.0.3、5.0.4</p>
9	美缝剂使用范围	<p>①首层及车库大堂地面砖均采用美缝剂</p> <p>②卫生间、厨房墙面阳角</p> <p>③售价大于城市均价 2 倍的项目，美缝剂使用范围报区域产品审核确定</p>	
10	楼梯间贴砖范围	<p>①封闭楼梯间：±0 标高上下各一层，顶层；</p> <p>②开敞楼梯间：±0 标高以下一层至顶层</p>	

11	公区玻化砖做法	<p>(1) 湿贴：公区（除首层）墙面玻化砖高度 3m 以内的，采用湿贴；</p> <p>(2) 挂贴：</p> <p>①首层大堂墙面玻化砖高度 6m 以内的，采用挂贴（原因：单元门常启闭，环境不稳定，且大堂存在老人纳凉、儿童活动等，通过挂贴增加安全系数）；</p> <p>②公区（除首层）墙面玻化砖高度 3m-6m 的，3m 以下采用湿贴，3-6m 采用挂贴；</p> <p>(3) 干挂：公区（含首层）墙面玻化砖高度超过 6 米，采用整面墙干挂；</p>	
----	---------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

6·其他说明

(1) 本做法表需满足国家规范强条及地方要求。

(2) 本做法表仅明确了项目常规部位的建筑材料及构造做法，未涉部位应由一线设计、工程、成本共同确认后执行并向区域产品中心和精益管理中心报备。

(3) 本做法表中涉及的节能材料及做法为市场普遍做法，节能设计中的具体材料品类、规格和构造做法，应由一线设计、工程、成本共同确认后执行并向区域产品中心和精益管理中心报备。

(4) 本做法表的颁布，并不能替代项目设计师、工程师对建筑做法的梳理、核实义务；若有不适用，需要补充或调整的情形，由设计 PM 组织设计院予以完善，并由一线精益管理-工程向区域产品中心和精益管理中心报备。

二、（第一部分）地上建筑构造做法

1、地上户内天棚（JT-户内精装天棚、MT-户内毛坯天棚）

禁止做法	禁止阳台区域采用内墙腻子+外墙涂料的工艺体系		依据涂料厂家的产品适配性		
	禁止天棚采用普通砂浆，腻子找补厚度不允许超过 5mm，石膏砂浆、轻质砂浆、抗裂砂浆厚度不允许超过 10mm		依据《万科集团 2020 年版评估体系质量风险评分表》		
编制依据	<p>《绿色建筑评价标准》GB/T50378-2019 条文 4.1.6</p> <p>《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-2017 条文 3.0.4、3.0.6、表 5.2.1</p> <p>《住宅室内防水工程技术规范》JGJ298-2013 条文 5.2.1</p>				
编号	适用部位	构造做法	备注	必选	可选
JT1	户内客厅、餐厅、 【室内乳胶漆天棚】 卧室、书房、玄关、过道	(1) 内墙涂料饰面（底漆一遍，面漆两遍） (2) 室内腻子两遍，打磨平整 (3) 现浇钢筋混凝土楼板打磨、修补平整		●	——
JT2	入户花园、景观阳台、生活阳台 【阳台乳胶漆天棚】	(1) 涂料饰面（底漆一遍，面漆两遍）【天棚涂料阴角下翻 20mm】 (2) 外墙柔性腻子两遍，打磨平整 (3) 现浇钢筋混凝土楼板打磨、修补平整	封窗情况下，做法可同室内天棚做法	●	——

JT3	【厨房铝扣板 吊顶天棚】	厨房	(1) 铝扣板装饰吊顶或防潮石膏板吊顶系统 (由产品选型确定) (2) 现浇钢筋混凝土楼板打磨、修补平整		•	—
JT4	【卫生间铝扣 板吊顶天棚】	卫生间	(1) 铝扣板装饰吊顶或防潮石膏板吊顶系统 (由产品选型确定) (2) 1.0mm 厚 JS-II 型防潮层 (3) 现浇钢筋混凝土楼板打磨、修补平整		•	—
MT1	【结构天棚】	户内客厅、餐厅、 卧室、书房及玄 关、过道、厨房、 卫生间	(1) 现浇钢筋混凝土楼板打磨、修补平整		•	—

2、地上公共区域天棚（GT-公共区域天棚）

禁止做法		铝合金模板：墙板及楼板均禁止使用油性脱模剂					
编制依据		《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-2017 条文 3.0.4、3.0.6、表 5.2.1					
编号		适用部位	构造做法	备注	必选	可选	
GT1	【吊顶天棚】	大堂、电梯前室 及回家流线上的 公共走道	(1) 装饰吊顶系统（由产品选型确定） (2) 现浇钢筋混凝土楼板打磨、修补平整		•	—	
GT2	【腻子天棚】	电梯机房	(1) 室内腻子两遍，打磨平整 (2) 现浇钢筋混凝土楼板打磨、修补平整		•	—	
GT3	【乳胶漆天棚】	合用前室、楼梯 间及楼梯板底	(1) 内墙涂料饰面（面漆一遍） (2) 室内腻子两遍，打磨平整 (3) 现浇钢筋混凝土楼板打磨、修补平整		•	—	
GT4	【结构天棚】	管井/夹层	(1) 现浇钢筋混凝土楼板打磨、修补平整		•	—	

3、地上户内楼面（JD-户内精装楼面、MD-户内毛坯楼面）

禁止做法	<p>防水：</p> <p>禁止使用聚乙烯丙纶复合防水卷材</p>		<p>依据《建材行业淘汰落后产能指导目录（2019版）》，产品耐老化性能差，防水功能差，属淘汰落后产品</p>
	<p>墙地贴砖：</p> <p>湿区瓷砖严禁干铺</p>	/	<p>依据《万科集团2020年版评估体系质量风险评分表》</p>
	<p>高强 XPS 干法模块地暖：</p> <p>1.铺装 XPS 高强度模块，严禁采用自拌砂浆粘接，必须采用专用胶粘剂粘贴，厚度控制在 3mm；</p> <p>2.瓷砖饰面时，必须在 XPS 地暖模块板上满涂专用界面剂一道</p>	/	<p>按体系的适配性能要求</p>
	<p>预制沟槽泡沫混凝土保温板：</p> <p>禁止泡水后使用</p>		
	<p>分集水器：</p> <p>禁止设置在阳台、卫生间</p>	/	
	<p>禁止任何管线穿越卫生间、阳台的防水反坎</p>	/	
编制依据	<p>《住宅室内防水工程技术规范》JGJ298-2013 条文 5.3.3、5.3.4、5.4.1、5.4.6、6.3.2</p> <p>《住宅室内装饰装修设计规范》JGJ367-2015 条文 4.7.14</p>		

编号		适用部位	构造做法	备注	必选	可选
JD1-1	【木地板面层-无保温系统】	户内客厅、餐厅、玄关、过道、卧室	(1) 12mm/15mm 木地板铺贴层+2mm 厚防潮垫 (2) 细石混凝土找平层 (最薄 25mm 厚) (3) 钢筋混凝土现浇楼板		•	—
JD1-2a	【木地板面层-有保温系统】	户内客厅、餐厅、玄关、过道、卧室	(1) 12mm/15mm 木地板铺贴层+2mm 厚防潮垫 (2) 40mm 无收缩 C20 细石混凝土+φ4mm@150 成品钢丝网片 (3) 聚酯纤维地垫 (厚度详设计) (4) 钢筋混凝土现浇楼板		•	—
JD1-2b	【木地板面层-有保温系统】	户内客厅、餐厅、玄关、过道、卧室	(1) 12mm/15mm 木地板铺贴层+2mm 厚防潮垫 (2) 成品保温板 (厚度详设计) (3) 砂浆粘贴层 (最薄 15mm · 强度≥M15) (4) 钢筋混凝土现浇楼板		•	—
JD1-3	【木地板面层-预制沟槽泡沫混凝土干法地暖】	户内客厅、餐厅、玄关、过道、卧室	(1) 12mm/15mm 木地板铺贴层+2mm 防潮垫 (2) 预制沟槽泡沫混凝土地暖模块 (具体厚度设计确定) (3) 砂浆粘贴层 (最薄 15mm · 强度≥M15) (4) 钢筋混凝土现浇楼板	西大开选择	—	•

JD1-4	【木地板面层-蘑菇板湿法地暖】	户内客厅、餐厅、玄关、过道、卧室	(1) 12mm/15mm 木地板铺贴层+2mm 防潮垫 (2) C20 细石混凝土找平 (最薄 30mm 厚) (3) 蘑菇板 (内含地暖管) (具体厚度设计确定) (4) 钢筋混凝土现浇楼板	非西大开选择	—	•
JD1-5	【木地板面层-XPS 湿法地暖】	户内客厅、餐厅、玄关、过道、卧室	(1) 12mm/15mm 木地板铺贴层+2mm 防潮垫 (2) C20 细石混凝土保护层兼找平 (45mm 厚) (3) 地暖盘管 (直径 16mm, 上方铺设硅晶网) (4) B1 难燃性挤塑聚苯乙烯板+反射膜 (20mm 厚, 板底满刮水泥浆) (5) 钢筋混凝土现浇楼板			
JD2-1	【无防水地砖面层-无保温系统】	户内客厅、餐厅、玄关、过道	(1) 10mm 地砖饰面 (2) 30mm 厚 (干硬性砂浆+水泥浆) (3) 钢筋混凝土现浇楼板		•	—
JD2-2a	【无防水地砖面层-有保温系统】	户内客厅、餐厅、玄关、过道	(1) 10mm 地砖饰面 (2-1) 10mm 地砖专用粘接剂 (2-2) 20mm 水泥砂浆粘接层 (3) 40mm 无收缩 C20 细石混凝土+φ4mm@150 成品钢丝网片	2-1 仅用于装配率计算需要的项目	•	—

			<p>(4) 聚酯纤维地垫 (厚度详设计)</p> <p>(5) 钢筋混凝土现浇楼板</p>			
JD2-2b	【无防水地砖面层-有保温系统】	户内客厅、餐厅、玄关、过道	<p>(1) 10mm 地砖饰面</p> <p>(2-1) 10mm 地砖专用粘接剂</p> <p>(2-2) 20mm 水泥砂浆粘接层</p> <p>(3) 成品保温板 (厚度详设计)</p> <p>(4) 砂浆粘贴层 (最薄 15mm · 强度≥M15)</p> <p>(5) 钢筋混凝土现浇楼板</p>	2-1 仅用于装配率计算需要的项目	●	—
JD2-3	【无防水地砖面层-预制沟槽泡沫混凝土干法地暖】	户内客厅、餐厅、玄关、过道	<p>(1) 10mm 地砖饰面</p> <p>(2-1) 10mm 地砖专用粘接剂</p> <p>(2-2) 20mm 水泥砂浆粘接层</p> <p>(3) φ0.8@100X100 金属网</p> <p>(4) 预制沟槽泡沫混凝土地暖模块 (具体厚度设计确定)</p> <p>(5) 砂浆粘贴层 (最薄 15mm · 强度≥M15)</p> <p>(6) 钢筋混凝土现浇楼板</p>	2-1 仅用于装配率计算需要的项目	—	●

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/487104131201006066>