

阳光城集团苏州公司丽景湾项目
大地块 1 标段（西区）

集

中

样

板

施

工

方

案

编制人：

审核人：

批准人：

江苏江都建设集团有限公司

5月5日

目 录

一、编制目	2
二、编制根据	2
三、工程概况	2
四、样板间所需土建材料	3
五. 样板间施工准备	3
1、技术准备	3
2、劳动力准备	3
3、现场准备	3
六. 样板间装修设计规定、施工工艺和要点	4
(一) 通风道安装 (厨房、卫生间)	4
(二) 隔墙砌筑工程	5
(三) 预留洞和后堵洞封堵	8
(四) 地面工程	9
(五) 本工程墙面重要做法有涂料墙面、地下室防霉耐水腻子墙面、水泥腻子	15
(六) 门窗安装 (专业分包窗、进户门)	23
(七) 扶手、栏杆安装 (专业分包)	27
(八) 外墙外保温涂料工程 (专业分包)	27
(九) 水电安装工程	27
七. 安装样板施工注意事项	34

样板房施工方案

一、编制目

为保证装修工程质量和建筑效果，在大面积装修开展前，进行样板房施工。重要是通过样板间施工来深化设计，优选材料，完善各装修材料，完善各装修工序工艺流程和工艺原则，协调解决好各专业细部尺寸，为开准大面积装修做好准备，达到样板间引路目。

二、编制根据

- 1、施工图纸；
- 2、设计变更；
- 3、规范；

建筑工程施工质量验收统一原则（GB50300-）

建筑装饰装修工程验收规范（GB50201-）

建筑地面工程施工质量验收规范（GB50209-）

江苏省住宅工程质量分户验收规程（DGJ32/TJ103-）

三、工程概况

2#、3#、23#、25#楼为多层洋房商住建筑；

6#、7#、11#、12#、17#、18#、22#楼为多层叠加商墅建筑；

21#、27#A、27#B 楼为高层精装修商住建筑。

本工程商墅建筑，重要功能为住宅，建筑功能级别为三级，建筑构造形式为混凝土剪力墙构造，抗震设防烈度为六度，建筑

室内地坪设计标高正负零相称于 4.60 米，室内外高差 0.30 米。高层住宅建筑工程级别一级，建筑构造型式：剪力墙构造，抗震设防烈度为六度。高层建筑住宅室内地坪设计标高正负零相称于 4.60 米，室内外高差 0.3 米。

四、样板间所需土建材料

(一) 甲供材料：电梯、消防、弱电、进户门、防火门、门窗、外墙涂料、扶手栏杆等

(二) 其他装修材料：干粉砂浆、砂加气砌块、砌块专用粘结剂、地砖、细石混凝土、混凝土界面剂、防水涂料及防水卷材、保温砂浆、保温板（屋面）、复合型发泡水泥板（外墙）、内墙腻子、内墙乳胶漆、风道、水电安装材料等

五. 样板间施工准备

1、技术准备

- 熟悉施工图纸中土建装修及机电安装设计规定，将施工所用规范、原则和图集在工程施工开始前准备好。
- 分专业、分工序向施工班组做好技术交底和安全文明交底工作，并做好交底记录，备查。

2、劳动力准备

工种	人数	工种	人数
木工	20	测量放线工	4
钢筋工	5	电焊工	2
瓦工	80	电工	10
抹灰工	40	管道工	12
油漆工	55	实验工	4
防水工	10	普工	25

3、现场准备

- 保证临水、临电供应以及构造内进出样板间途径畅通；

- 装修装饰材料进场由专人管理，其中门窗、铁艺及防水材料等应入库存储，置于室外放置成品、半成品应加盖苫布，四周设有防护架；
- 复核各层轴线、控制线及细部尺寸，保证二次放线精确；
- 由于样板间施工与构造主体同步进行，要做好安全防护工作，并严格做到工完场清；
- 垂直运送：采用塔吊及井子架、溜槽与外脚手架结合运送方式；
- 样板间严格执行甲方下发分户验收原则格式和程序作验收评估。分别对构造实体质量、二次构造质量、装修及设备安装质量以及竣工分户验收四个阶段进行实测实量和功能检查（由技术先绘制构造分户验收检查点布置图，质检员进行构造实体外观检查，检查后方可进行隔墙等二次构造施工）。
- 验收检查由甲方、监理、施工、物业单位相关人员参加。各阶段检查均按照甲方规定形成检查记录，参加各方共同签认。

六. 样板间装修设计规定、施工工艺和要点

样板间总施工工艺流程：

通风道安装施工（卫生间） → 内隔墙、管井隔墙施工（水暖电预留管线配合） → 楼地面基层、垫层（为水暖电敷设管线预留位置） → 卫生间基层清理（水电管铺设） → 管根及管上保护砂浆 → 防水找平层 → 防水层 → 试水 → 防水保护层 → 二次闭水 → 门窗框安装 → 门窗收口 → 内墙饰面底层 → 顶棚饰面底层 → 踢脚施工 → 顶棚面层 → 内墙面层 → 门窗扇安装。

（一）通风道安装（厨房、卫生间）

各楼通风道尺寸：

- 商墅楼均为 250mm×250mm
- 高层住宅为 300mm×300mm
- 通风道外观质量：通风道内表面应光滑，外表面应平整无孔洞和裂缝，端面平整无毛边，壁厚不大于 15mm。

3、通风道安装工艺流程：

洞口清理、放线→运送到安装现场→安装校正暂时固定→细石混凝土塞缝→做上层卸载

4、施工要点：

- ❑ 必要严格按通风道规格及所标层号，由下向上安装，决不能错装；
- ❑ 将通风道上端以绳绕管道四周系好，穿入上方预留洞口内，然后将风道落下；
- ❑ 用线坠校正通风道垂直为止，然后用木楔固定好；
- ❑ 通风道安装必要在洞口处每层设托架，即采用 2 ϕ 10 以上钢筋进行卸荷；
- ❑ 通风道定位应按建筑平面图，位置对的无误后，检查上下两个通风道接头处缝隙，上下通风道接合面，满涂素灰加 5%108 胶密封，楼板与管道间空隙需支吊模，用细石砼灌实；
- ❑ 通风道安装应满足垂直、平整度规定，垂直度偏差不超过 3mm，平整度偏差不超过 5mm；
- ❑ 通风道安装后进行饰面工程时要在风道与墙体相接处满贴工程防裂网格布。
- ❑ 通风道卸荷钢筋应单独进行隐蔽验收，经监理检查验收合格后，方可安装通风道。卸荷钢筋长度应超过现场构造洞口边不不大于 50mm，且与混凝土构造连接牢固。
- ❑ 通风道所有安装完毕，应对每户进行通风检查，并填写烟风道检查记录。

（二）隔墙砌筑工程

1、图纸设计规定：

住宅户内隔墙采用 200 厚与 100mm 厚灰砂气砌块，外墙采用 2200 厚砂加气混凝土砌块，其他隔墙采用 100、200mm 厚灰砂气砌块。

2、施工工艺和要点

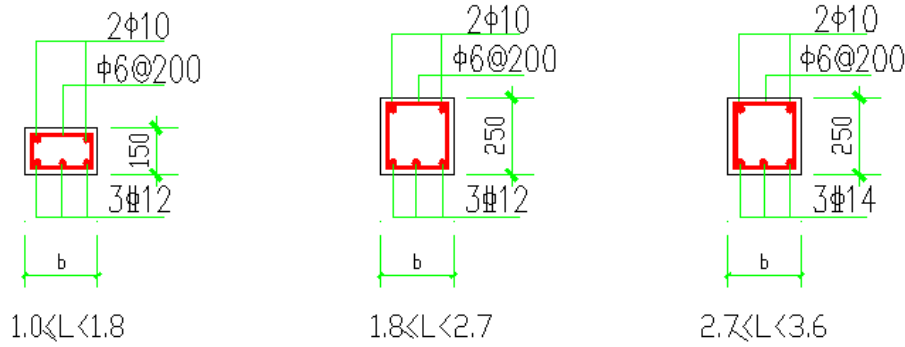
2.1 材料规定：C20 细石砼、灰砂气及砂加气砌块、专用粘结剂。

2.2 灰砂气及砂加气砌块隔墙工艺流程：

弹线、制作皮数杆 → 排砖撈底 → 拌制砌筑粘结剂（与水暖电预留管线配合衔接） → 验收

3、灰砂气及砂加气砌块隔墙施工要点

- 砌筑前，楼面清扫干净，在砌筑面上适量洒水湿润；砌块提前 1-2 天进行浇水润湿。
- 在墙体底部采用现浇混凝土导墙，高度控制在 200mm（从构造面计算）。
- 墙面遇长排管道时，竖缝待砖墙砌筑完加拉结筋后用豆石砼填实，水平管带用豆石砼在该处浇筑成为豆石砼带，待砼成型后再继续砌砖。注意砖与豆石砼要连接密实以保证隔墙整体性；
- 砌筑时必要遵守“反砌”原则。组砌办法应对的，搭接长度不不大于砌块长度 1/3，上下错缝，交接处咬槎搭砌，局限性整砖边角空缺部位用“七分砖”或切砖砌筑，不能砍砖，现场须配无齿锯；
- 掉角严重砌块砖不能使用；
- 砌块墙体砌至上层梁、板底时，留设 30mm 空隙后塞口，待 7d 后用 C20 细石混凝土内掺膨胀水泥，分二次进行塞口；
- 灰砂气及砂加气填充墙与钢筋混凝土墙、柱；填充墙与填充墙之间；填充墙与梁板之间应有接结办法：填充墙沿墙全高每隔 600mm，设立通长拉筋，墙厚不大于 200 为 $2\phi 6$ ；
 - 构造砌块填充墙中构造柱及抱框设立：a、填充墙交接处设立；b、单片墙端部及挡墙较长时设立间距不得不不大于 4m；c、柱边不大于 250mm 墙垛做成与柱整浇构造柱；d、构造柱截面：墙厚 \times 200,混凝土：C20，配筋： $4\phi 12$ ， $\phi 6@200$ 锚入梁（板）内 420mm；e、填充墙门洞口抱框做法详见《墙身-框架构造填充墙轻集料砌块》<88J2-2(>。
- 公共部位隔墙应在固定门部位加矩形构造柱，固定门处宽度不不大于 120 mm。
- 每天砌筑高度不得超过 2.5m，第一道墙身混凝土圈梁下面；
- 砌筑粘结剂饱满度应不不大于 90%，灰缝厚度控制在 3-5mm，不容许浮现持续三层砖通缝。
- 水暖电预留管线：竖向管线在砌块孔洞内敷设，横向管线可在墙身混凝土圈梁内。各种电盒位置等隔墙砌筑后依照其定位尺寸用云石机切割竖向管槽和电盒洞口。
- 灰砂气及砂加气砌块填充墙洞口顶部及剪力墙上洞口顶部设立过梁，过梁截面及配筋按下图施工，b 为墙厚。



3.2 抹灰工程

3.2.1 工艺流程

墙面基层解决→洒水湿润→贴灰饼→冲筋→抹底灰→抹面层水泥砂浆

3.2.2 施工工艺

□ 基层解决：抹灰前检查灰砂气及砂加气砌块墙体，对松动、粘结剂不饱满拼缝及梁、板下顶头缝，用水泥胶浆填塞密实。将露于墙面舌头灰刮净，凸出墙面不平整部位剔凿平整。坑凹不平，砌块缺楞掉角，设备管线槽、洞剔凿后来用水泥胶浆整修密实、平顺。用吊线板检查墙体垂直偏差及平整度，将抹灰基层解决完好。

□ 洒水湿润：将墙面浮土清扫干净，分数遍浇水湿润，使抹灰层有良好凝结硬化条件。浇水量以水分渗入砌块深度 10mm 为宜，且浇水宜在抹灰前一天进行。遇风干天气，抹灰时墙面仍干燥不湿，需再喷一遍水，但保证抹灰时墙面不显浮水，以利粘结剂强度增长，不浮现空鼓、裂缝。

□ 贴灰饼、冲筋：用托线板检测一遍墙面不同部位垂直、平整状况，以墙面实际平整度决定灰饼和冲筋数量。用 1：3 水泥砂浆作成 50mm 见方灰饼。普通墙体灰饼水平间距为 2m。灰饼厚度以满足墙面抹灰厚度为宜。上下灰饼用吊线板找垂直。只做垂直方向灰饼。

□ 抹底子灰：构造混凝土、构造柱处需拉毛，达到强度后再抹灰。抹灰时不得将灰饼碰坏。用大杠将抹灰面刮平，木抹子搓平。用吊线板检查，规定垂直、平整、阴阳角方正，顶板（梁）与墙面交角顺直，管后阴角顺直，平整、干净。

□ 抹面层灰：待底灰六、七成干时，即可抹 5mm 厚 1：2.5 水泥砂浆罩面，分两遍成活。

4、成品保护

- 暖卫、电气管线及预埋件应注意保护，防止碰状损坏；
- 拉结筋应加强保护，不得踩倒、弯折；
- 手推车应平稳行驶，防止碰撞墙体。

（三）预留洞和后堵洞封堵

所有墙体和楼板上预留洞和后浇某些一律采用细石混凝土填实，如需添加微膨胀剂必须符合有关规范规定。

（四）地面工程

1、设计规定

□ 户内居室、走道、厨房和阳台地面做法：30mm 厚 C20 细石混凝土拉毛，给业主预留不大于 35mm 厚精装修厚度，禁止地面超高。

□ 卫生间、服务阳台（有洗衣机）地面做法：先保证最薄处 35mm 厚 C20 细石混凝土；再从门口处向地漏找 2%坡，随打随抹平，四周及管根部位用 1：3 水泥砂浆抹小八字角；接着刷 1.5 厚 JS 防水涂料；最后做 20mm 厚 1：3 水泥砂浆保护层。

□ 材料规定

干粉砂浆、细石混凝土均为商品；

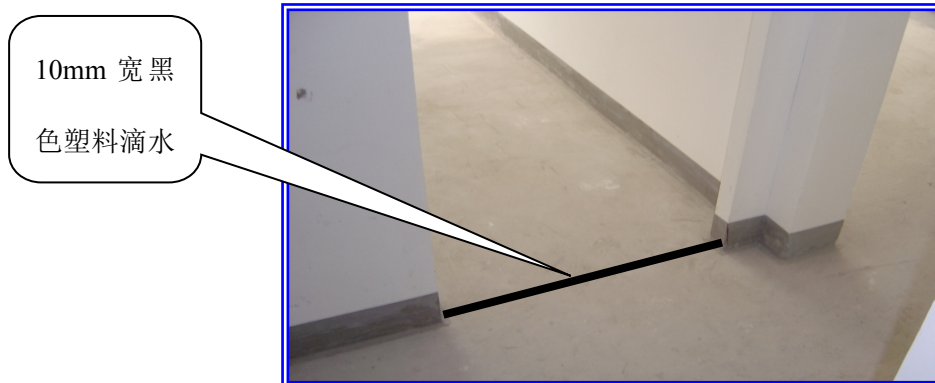
2、户内居室、户内走道、封闭阳台楼地面

2.1 工程做法（按 1 米控制线：标高控制在 1030mm）：

□ 30 厚 C20 细石混凝土，用铁碾子滚压密实。木抹子拍出原浆，搓平后用铁抹子压光，同步用扫帚蘸清水通向拉毛，规定纹路均匀通顺。

□ 钢筋混凝土楼板，需提前一天湿润，扫浆。

□ 居室门口、厨房门口、阳台均用塑料滴水槽断开，居中设立（扣放），滴水槽两侧距门口两侧墙体 2cm。卫生间门口不断开。



3、卫生间、服务阳台（有洗衣机）地面(标高控制在 1035mm)

3.1 工程做法

- ❑ 1: 3 水泥砂浆保护层，尽量从门口处向地漏找 1%坡，不得漏管和超高；
- ❑ 1.5mm 厚聚氨酯防水涂料防水层；
- ❑ 水暖布管，布好后管线两侧用水泥砂浆堆起小八字固定牢固。
- ❑ 水泥砂浆局部找平、修补，四周及竖管根部抹小八字角；
- ❑ 钢筋混凝土楼板。

3.2 施工工艺：

墙面、楼面基层及管根、阴阳角解决→1.5 厚聚氨酯涂膜防水→一次闭水实验→1: 3 水泥砂浆防水保护层→二次闭水实验

3.3 操作要点：

- ❑ 卫生间地面比主楼地面低 20mm，不要直接断开，做成 45°斜坡。
- ❑ 地漏安装后，严格核对地漏标高，经与水电安装协商，地漏高度应从 1m 线下返 1050 防止因地漏标高错误导致卫生间排水坡度达不到设计规定或导致卫生间与其他房间地面高低差达不到设计规定；
- ❑ 防水层要所有设防交圈，防水层做出卫生间门口 100mm。



❑ 地漏、管道（含套管）与楼板之间缝隙，采用吊模，吊模安装完毕清理干净后，必要由总包及监理验收后方可浇筑，用细石混凝土内掺防水剂填塞密实，以保证穿楼板孔洞防水效果；

❑ 卫生间防水基层用水泥砂浆局部修补，凡遇有管道根部周边，在 200mm 范畴内原标高基本上提高 10mm 坡向地漏，避免管道根部积水。在地漏周边，应做成略低地面洼坑，普通在 5mm，保证地漏箅子平稳安装。

❑ 卫生间找平层坡度以 1%为宜，凡遇到阴阳角处，要抹成半径不大于 20mm 小圆弧；墙体立面与地面处阴角在做八字角过程中，八字角圆弧不得过大，以免墙面砖粘贴时，影响墙面垂直度或下道工序墙面面砖施工时对防水导致破坏；

❑ 基层应基本干燥，普通在基层表面均匀泛白无明显水印时，方可进行涂膜防水层施工。施工时要把基层表面尘土杂物清扫干净；

❑ 当卫生间地面存在外露找平层管线时，在管线两边必要抹倒角，以防止水在此部位形成薄弱环节；

❑ 防水层施工验收完毕，应蓄水 24 小时，检查有无渗水现象，蓄水高度应满足房间最高点处不不大于 20mm。并及时填写试水检查记录。

❑ 防水保护层施工完毕应进行隐蔽工程检查验收，并进行二次蓄水实验，填写二次试水检查记录。

❑ 卫生间双管间不大于 10cm 两管间填平，两管外侧做成大八字。

❑ 厨房卫生间管根做挡水台，5cm 高，长宽分别为管外皮各加 5cm。

3.4 质量原则：

❑ 防水坡度符合设计规定，不倒泛水、不积水，与地漏、管根处结合严密牢固，无渗漏。

❑ 面层与基层结合必要牢固、无空鼓，面层表面干净，无裂纹、脱皮、麻面和起砂等现象。

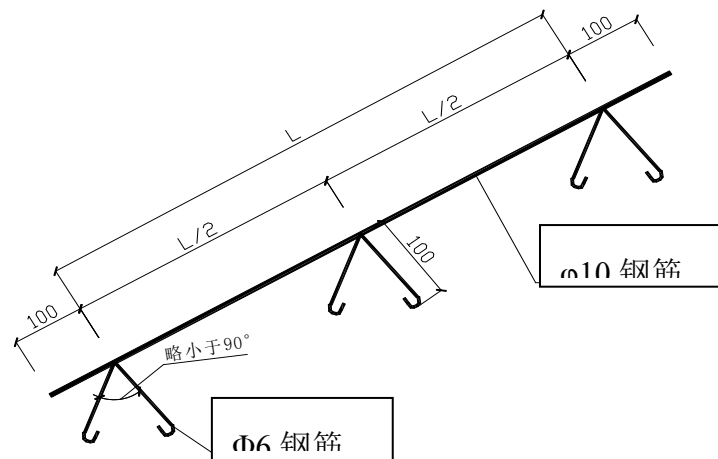
4、水泥楼面--用于楼梯间

4.1 操作工艺：

基层清理 → 素水泥浆结合层一道 → 20 厚 1：2.5 水泥砂浆压实赶光。

4.2 操作要点：

- 楼梯踏步加 $\phi 6$ 、 $\phi 10$ 钢筋做护角筋。



□ 清扫基层，洒水润湿，并涂素水泥浆一道，随后抹 1:3 水泥砂浆（体积比）底子灰，厚约 15mm。

□ 抹立面（踢面）时，先用靠尺压在上面，并按尺寸留出灰口，依着靠尺用木抹搓平；再把靠尺支在立面上抹平面，依着靠尺用木抹搓平，并做出棱角，把底子灰划麻，次日罩面。

□ 罩面灰宜采用 1:2~2:5 水泥砂浆（体积比），厚 8mm。应依照砂浆干湿状况先抹出几步，再返上去压光，并用阴、阳角抹子将阴、阳角捋光，24h 后开始浇水养护，普通是一周左右，在未达到强度前禁止上人。

- 楼梯斜跑下返 40mm 水泥边。



□ 楼梯间休息平台与电梯前室地砖不能浮现高低差，休息平台水泥楼面与电梯前室地砖交接处设立 10mm 宽塑料滴水槽（扣放）。

5、公共部位铺地砖楼面

5.1 工程做法:

□ 10 厚铺地砖，稀水泥浆擦缝（规定地砖颜色一致，选砖，不得空鼓）地砖规格待定

□ 20 厚建筑胶水泥砂浆粘结层；（高层住宅楼梯间：20 厚水泥砂浆面层踏步嵌金刚砂防滑条二道）

□ 素水泥浆一道（内掺建筑胶）；

□ 钢筋混凝土楼板，需提前一天湿润，扫浆。

5.2 工艺流程

基层清理 → 贴灰饼、冲筋找方 → 洒水湿润基层 → 配制

建筑胶水泥砂浆 → 面层施工 → 验收。

5.3 施工要点:

□ 面砖开始铺贴之前，必要对房间进行归方，保证面砖粘贴之后在边部不浮现斜条砖，若房间方正达不到施工规定，可将墙面增补抹灰或进行地砖砖缝调节，以避免房间内浮现斜条砖。

□ 在铺贴前对砖规格尺寸、外观质量、色泽等进行预选，并先湿润阴干待用。

□ 房间归方和选砖之后，按照排砖图（依照地砖规格拟定）进行双方向冲筋。以拟定面砖排列、面砖标高，从而保证面砖平整。

□ 面砖粘贴过程中，应当依照面砖冲筋面砖间距进行拉线铺贴，保证砖缝平直，面层平整。

□

基层和结合层要表面粗糙、干净和润湿，并不得有积水现象；在铺设前刷一道水泥砂浆，结合层采用 1:2（体积比），稠度为 25~35mm 水泥砂浆，强度不得不大于 1.2N/mm²。其水灰比宜为 0.4~0.5，并随刷随铺。◇ 铺贴面砖应坚实，砂浆要饱满，控制规范容许空鼓规定。

□ 在面砖铺贴过程中，随铺随进行清缝，防止缝隙内砂浆达到强度后清理不彻底，在擦缝过程中形成“假缝”，同步尽量避免浮现“瞎缝”。

□ 待铺贴砂浆达到上人强度且不因踩踏空鼓后宜随后上人分别进行擦缝、勾缝或压缝工作。缝深度宜为砖厚 1/3，擦缝应采用同品种、同标号同颜色水泥。同步应随做随后清理面层水泥，并做好面层养护和保护工作。

□ 严格按照技术部门绘制墙面和地面排砖图施工。

□ 注意：在电梯前厅铺砖时，地砖同电梯底框平，做成倒泛水。

5.4 成品保护

□ 地面施工过程中要注意对其他专业成品保护，如地漏、管线甩头等；

□ 竖管管口应及时封堵，以避免杂物进入，堵塞管道；

□ 有防水层地面施工保护层时切忌损坏，一定要谨慎施工；

□ 面层做完之后养护期内禁止进入；

□ 面层施工完毕后应在重要交通路线及楼梯踏步上铺设脚手板或竹胶板用于施工人员及运送车辆通过。后续施工人员在施工过程中要注意把保护已经完毕地面做法。

（五）本工程墙面重要做法有涂料墙面、地下室防霉耐水腻子墙面、水泥腻子

1、设计规定

1.1 户内居室、走道和封闭阳台墙面和顶棚采用耐水腻子面层，现场施工顺序做法如下：

□ 第二遍耐水腻子

□ 第一遍耐水腻子找平

局部粉刷石膏修平

墙面打磨

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/728076130011006060>