

浅析酒店客房检修口施工质量控制

——某酒店客房检修口施工案例

刘彬^①

(北京诚信工程监理有限公司, 北京 100043)

摘要: 本文结合实际工程案例, 对某酒店C楼客房内各类检修口施工问题及相应处理措施进行总结, 同时对监理人员如何在装修阶段对设备、设施、阀体、管线安装与检修口的整体施工开展质量控制进行探讨。

关键词: 客房检修口; 典型案例; 处理措施; 施工监理
中图分类号: TU758.11 **文献标志码:** A



某酒店C楼客房共计282间, 其中包含大床房、双人房、连租房、残疾人房及儿童房等多种房型。为保证客房内水电暖通后期运营检修, 确保酒店整体正常运行, 在设计及施工过程中应对客房内各类水电设备、设施安装位置、检修内容、检修操作空间、管线敷设线路进行综合考量, 同时结合装饰专业墙、顶面层材料性质设置不同类型检修口总计11处。其中, 石膏板吊顶面层4处检修口, 瓷砖墙体面层2处检修口, 台盆下面层板2处检修口, 浴缸1处检修口, 墙面及顶面百叶2处检修口。

1 现场典型案例

(1) 石膏板吊顶面层检修口分布于淋浴间、化妆间、洗漱间内, 分别检修新风、排风管路阀门、风盘冷热水管路阀门。客房走廊内顶面检修口主要用于清理风机过滤网、检修或更换风机、检修弱电整机控制箱(Room Control Unit, RCU)、检修或更换顶面照明灯具镇流器^[1]。

①问题表现: 客房石膏板吊顶面层检修问题集中体现在局部房间吊顶净标高不足, 专业管线敷设路径及各类设备、阀体的安装位置产生冲突及设计缺陷。

②原因分析: a. 吊顶内管线敷设施工中局部结构下返梁, 管线敷设后局部吊顶出现净空不足问题, 设备阀体安装后上推型检修口无法正常打开。b. 各专业管线施工中执行样板间标准不统一, 管线集

中密布于设备及阀体下, 对阀体造成遮挡。c. 水、电、装饰专业间信息沟通滞后, 局部管线敷设期间未考虑其他专业阀体的后期检修, 出现遮挡现象。d. 精装设计单位未对图纸内阀体的敷设位置进行二次深化, 隔墙龙骨施工完成后, 阀体敷设位置不合理。e. 图纸内检修口尺寸为300 mm × 300 mm, 检修口过小导致无上人及操作空间, 无法满足检修需求(图1)。

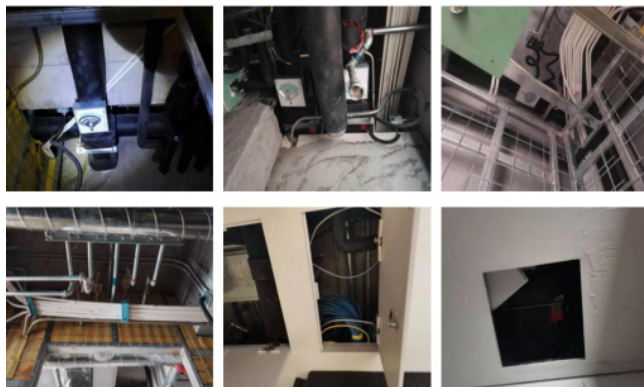


图1

③处理措施: 淋浴间、化妆间、洗漱间石膏板吊顶检修口因各层不同标高及不同户型而不同, 设计单位、业主单位、总包单位、各专业分包单位应对淋浴间、化妆间、洗漱间及走廊检修口制定检修口实施方案及整改原则。具体如下: a. 淋浴间检修口由原设计300 mm × 300 mm改为400 mm × 400 mm。一、二层吊顶

作者简介: 刘彬(1987—), 男, 满族, 河北省承德市人, 大专学历, 北京诚信工程监理有限公司总监代表, 主要研究方向: 建筑工程装饰装修。

内净空不足, 管线及阀体施工完成后上推型检修口无法打开, 检修口需由原设计上推型改为下拉型。三层以上吊顶内净空满足, 继续采用上推型。b.在化妆间单组阀体的部位, 检修口由原设计300 mm×300 mm改为400 mm×400 mm。双组阀体的部位。受卫生间排风及喷淋管道影响, 检修口改为双检修口, 检修口尺寸为250 mm×400 mm。c.洗漱间及走廊(风盘阀门操作检修)一、二层吊顶内净空不足, 为便于检修洗漱间, 检修口由300 mm×550 mm改为500 mm×550 mm。三至八层吊顶内空间充足, 将检修口范围内影响检修空间的管线进行拆改、移位。d.不同户型的尺寸不一, 各房间机电阀体安装位置、安装尺寸定位无法100%确保一致, 存在偏差, 要求400 mm×400 mm检修口以现场“满足阀体操作空间”为准进行定位预留, 同时于现场七层样板间设置施工样板, 指导后期施工^[2]。e.专业单位在吊顶前应对所有消防防火阀阀体进行试操作(动作、复位), 确保执行器操作顺畅。同时对所有定风量阀阀体刻度面板进行检查, 确保刻度面板从检修口处可视、可操作。f.吊顶施工前应确定检修口位置, 确保检修口满足操作并经施工方自检、监理亲自验收合格后, 进行顶部封板操作(图2)。



图2

(2) 瓷砖墙面面层检修位于化妆间台盆下及马桶上部, 主要用于房间地暖管线分集水器阀门的开闭、调试及使用过程中的放气, 等电位箱体检修。

①问题表现及原因分析: 样板间施工过程中发现房间等电位箱体与地暖分集水器排布后, 受隔墙尺寸影响, 检修口内整体空间不足, 等电位箱体部分被遮挡, 盖板左右两端内侧紧固螺丝无法操作。

②处理措施: 对化妆间内等电位箱盖板检修问题, 各方现场确定改变紧固螺丝固定位置, 由左右两端改为上下两端, 解决盖板无法开启影响检修的问题(图3)。



图3

(3) 洗漱间、化妆间台盆下面层板木质检修口主要用于检修台盆灯带电线连接点及台盆提压式水塞的施工安装及后续检修、更换。

①问题表现及原因分析: a.此类检修问题主要为台盆提压式水塞配件套杆件过长, 超出台面整体厚度, 盖板无法安装。b.施工过程中信息沟通滞后, 配合不力, 台盆钢架龙骨焊接施工中未考虑检修口盖板安装方式, 龙骨焊接完成后盖板左右两侧固定端钢托件与龙骨冲突, 盖板无法正常安装。

②处理措施: a.洗漱间及化妆间台盆提压式水塞杆件经各方确认, 在满足正常使用功能情况下对超出部分进行切割。b.对台盆焊接龙骨影响盖板安装问题, 可改变盖板左右两点固定方式, 采用上下四点方式固定, 保证盖板正常安装, 满足整体安装及检修需求(图4)。



图4

(4) 洗漱间浴缸水磨石检修口主要用于检修浴缸下水管线。

①问题表现及原因分析: a.样板间施工过程中发现设计图纸中浴缸底距地面过近, 无检修操作空间。b.图纸中浴缸侧板处检修口开孔位置为浴缸端部, 与浴缸溢水口、下水口位置不符, 无法进行检修^[3]。

②处理措施: a.对洗漱间检修问题, 经各方研究确定对浴缸距地面过近、无操作空间问题进行设计变更, 将浴缸整体提高5 cm。b.对检修口位置与溢水口及下水口位置不符问题, 设计变更由浴缸侧立板端部移至侧立板中部, 保证检修效果(图5)。



图5

(5) 客房内风盘出风口及回风口百叶处检修口, 出风口百叶主要检修或更换电动遮光卷帘电动机, 回风口百叶主要检修房间强电箱。此部位检修口现场未发现影响检修问题, 故不做详细叙述^[4]。

2 客房精装检修口施工预控要点

客房内检修口设计均为保证房间内水、电检修功能实现而设置, 为水、电设备管线、器件检修创造条件。后期客房检修口施工质量控制要点如下:

2.1 前期预控

(1) 总包单位需组织专业人员核实图纸内容, 对设计图纸中的遗漏项进行补充, 及时提出装饰专业与水电专业中不合理的施工节点及检修位置, 进行设计变更。

(2) 水、电专业熟读图纸, 结合现场施工实际及设计单位材料设备选型, 明确水电管线、设备箱体、器件、阀体的具体数量及安装位置。

(3) 积极推行样板引路工作。要求样板间内各项水、电设备、设施、各类阀体、管线全部安装及敷设到位, 避免出现遗漏。

(4) 各类管线综合预排, 检查管线排布过程中是否对电气箱门、设备阀体造成遮挡, 是否与吊顶标高产生冲突。预排过程中水、电管线施工应综合考虑装饰专业面层内基层整体施工所需空间尺寸, 避免管线施工占用装饰基层施工空间, 造成无法施工。

(5) 对遮挡管线、影响检修的管线进行合理移位。若管线移位无法实现, 需将设备器件、阀体、箱体合理移位, 保证检修需求的实现。

(6) 对特殊水、电元器件的检修受装饰整体效果影响, 若不具备检修口开口条件, 需及时提出, 采用合理方案进行处理, 避免无法检修的问题遗留至运营阶段, 影响整体施工功能。

(7) 装饰单位熟读图纸, 结合水电专业管线、设备、箱体检修内容核实图纸中检修口的详细尺寸、敷设位置、启闭方式、开启方向是否满足整体检修需求。对设计图纸中检修口无法满足现场实际需求的部位, 应依据现场情况进行相应变更。

(8) 针对现场不同户型, 有条件情况下要求总包单位进行不同户型水、电管线样板间施工, 避免样板间管线问题解决后, 其他户型各类检修问题未暴露, 遗留至大面积施工过程中再行解决, 出现整体变更拆改, 造成材料浪费、造价提升, 影响整体施工工期。

(9) 样板间整体检修问题彻底解决后, 业主、设计、总包、专业分包、监理单位应共同进行现场书面签字确认。

2.2 过程控制

(1) 样板间完成大面积施工前, 要求总包单位根据样板间内各项问题处理结果及已形成的处理意见对所有分包单位进行专项交底, 明确现场整体施工组织及技术要点、施工注意事项。

(2) 要求各专业分包单位重视总包专项技术交底, 必须对各施工班组劳务人员进行严格交底, 保证整体施工组织、技术要点落实到每个人, 避免施工过程中样板间同类问题再次出现。

(3) 水、电专业施工前, 要求总包单位组织装饰专业严格按照室内整体标高, 完成1.00 m控制线及顶面、墙面工作, 同时必须保证控制线精准度在允许误差控制范围内。监理工程师应对此严格进行验收, 避免因放线错误造成整体空间净距不足而出现大面积管线拆改现象^[5]。

(4) 大面积施工过程中, 水、电专业监理工程师应依据样板间内各类设备、设施、阀体、管线, 对整体施工进行重点检查、验收, 对个别房间出现的影响检修问题, 应及时提出进行专项解决。

(5) 水、电专业各类设备、设施、阀体、管线施工过程中, 装饰单位加强现场配合工作, 针对现场出现影响专业施工的安装问题及时提醒, 组织整改处理。

3 结语

本文主要总结客房内专业设备、设施、管线与顶面检修口施工过程中出现的质量问题成因及调查分析, 阐述施工前及施工中监理控制方法及措施, 提出监理质量控制方法及措施, 明确监理质量控制重点及工序部位, 为客房检修口相关施工积累经验, 对后期再建设类似项目提供良好的借鉴意义。

参考文献

- [1] 中华人民共和国住房和城乡建设部. 建筑装饰装修工程质量验收标准: GB 50210—2018[S]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2018.
- [2] 中华人民共和国住房和城乡建设部. 建筑电气工程施工质量验收规范: GB 50303—2015[S]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2016.
- [3] 中华人民共和国住房和城乡建设部. 通风与空调工程施工质量验收规范: GB 50243—2016[S]. 北京: 中国计划出版社, 2017.
- [4] 中华人民共和国住房和城乡建设部. 给排水管道工程施工及验收规范: GB 50268—2008[S]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2009.
- [5] 中国建筑工程总公司. 建筑装饰装修工程施工工艺标准: ZJQ00-SG-001-2003[S]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2003.