

# 综合训练中心装饰装修改造工程

## 监 理 细 则

编制：

审核：

大同市 XX 建设监理有限责任公司

20XX 年 5 月 1 日

## 一、编制依据标准

- (1) 本工程装饰装修的施工图纸。  
上级主管部门和建设单位对该工程项目的有关要求。
- (2) 经审批的监理大纲、监理规划、监理委托合同。
- (3) 经审批的施工组织设计，工程施工承包合同、工程的预算文件。
- (4) 国家的有关规定、规范、规程。

### 1、 本工程使用的规范及图集

GB50209-2002 建筑地面工程施工质量验收标准

GB50210-2001 建筑装饰装修工程质量验收规范

JGJ133-2001 金属与石材幕墙工程技术规范

GB50325-2001 民用建筑室内环境污染控制规范

GB50327-2001 住宅装饰装修工程施工规范

DB31/T30-2003 住宅装饰装修验收标准

JGJ145-2004 混凝土后锚固技术规程

外装修、内装修、卫生间、盥洗室图集

### 3、本工程概装饰装修特点：

(1) 本工程装饰装修分部特点：

与基础、主体工程相比较，建筑装饰装修工程具有工艺复杂、材料品种繁多、施工方法灵活多变、艺术效果强烈等特点。本工程装饰装修分部的主要内容有：地面工程、吊顶工程、饰面板（砖）工程、细部工程。

本工程为改造工程，先拆除旧的装饰装修，再进行装饰装修。

#### (一) 装饰装修分部工程监理工作的流程：

1、 装饰装修分部工程监理工作程序：

(1) 装饰装修监理人员及时到位，尽快熟悉装修图纸，做到图纸熟悉，

配合好施工单位，不影响现场工作；

(2) 依据监理规划编制详尽的装饰装修监理细则报业主审批；

(3) 审查施工单位制定的施工组织设计中装饰装修分部的施工方案是否符合现场实际情况，切实可行；

(4) 审查施工单位装饰装修分部的技术交底，审查施工单位装饰装修质量自检、互检、专检、工序交接检查的制度及资料；

(5) 审查施工单位提供的装饰装修材料、构配件和设备合格证及复试报告，经监理工程师审批后方可采用。装饰装修材料变更时，需事前征得建设单位及监理的同意，否则监理工程师有权禁止使用。

(6) 各类在装饰装修工程中的配合比、钢筋焊接、植筋、后锚固及其它新材料、新工艺、新技术的使用，需在事前报送试配，试焊结果及技术资料，经监理工程师审批后方可使用。

(7) 监理工程师对装饰装修每道工序的质量进行旁站或巡视监理，施工单位在每道工序施工前进行施工技术书面交底，每道工序完成后进行质量自检，自检合格后将自检资料及相关技术资料送交监理工程师。经监理工程师认可后方可进行下一道工序施工。

(8) 严格“三检”制度，坚决执行各专业会签制度。

(9) 装饰装修中的隐蔽工程完成后，施工单位应在自检合格的基础上，提前 24 小时书面通知监理工程师，并将隐蔽自检资料交监理工程师审验，经验收合格后方可进行该工程的下道工序。

(10) 监理工程师对装饰材料及装修质量有疑问，要求复检时，施工单位应给予积极配合，并对检测仪器的使用提供方便。若发生费用和有关

责任时，则按施工合同的有关规定处理。

(11) 现场发生质量事故后，施工单位应及时报告监理工程师，并严格按照各方共同商定的方案进行处理，任何质量缺陷不得隐瞒监理工程师自行处理。

(12) 施工单位应严格执行监理工程师的指令，如有异议时，应在三日内提出书面申述，否则，监理工程师可按合同处理。

(13) 施工单位在装饰工程分部或各分项完成后，经过认真的自检，认为符合分部工程验收条件或分项验收条件，可向监理工程师申请，经监理工程师复检认可后，进行下道工序的施工。

(14) 及时督促施工单位健全和整理装饰装修施工文件的归档工作。

(15) 施工单位申请装饰装修分部验收前七天，应将分部工程验收资料交监理工程师审核。

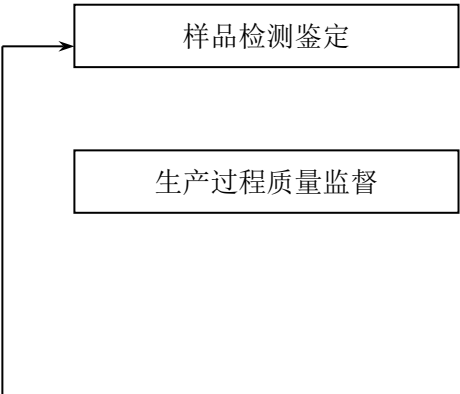
(16) 施工单位应于装饰装修分部验收后，向监理工程师报送完整的分部工程资料。

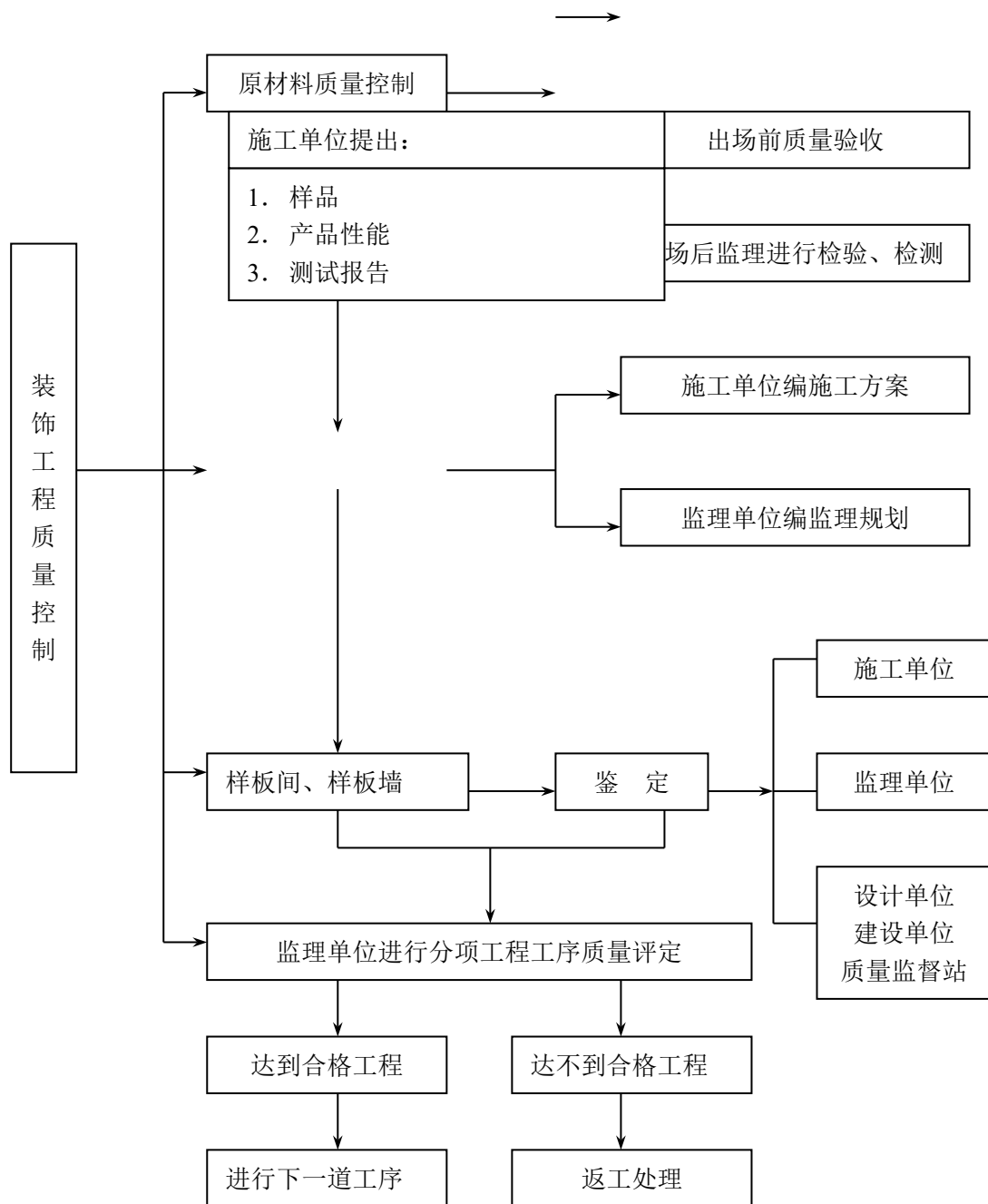
(17) 参加装饰装修分部工程验收，并签署监理意见。

(18) 在规定的工程质量保修期内，组织鉴定质量问题责任，监督施工单位维修。

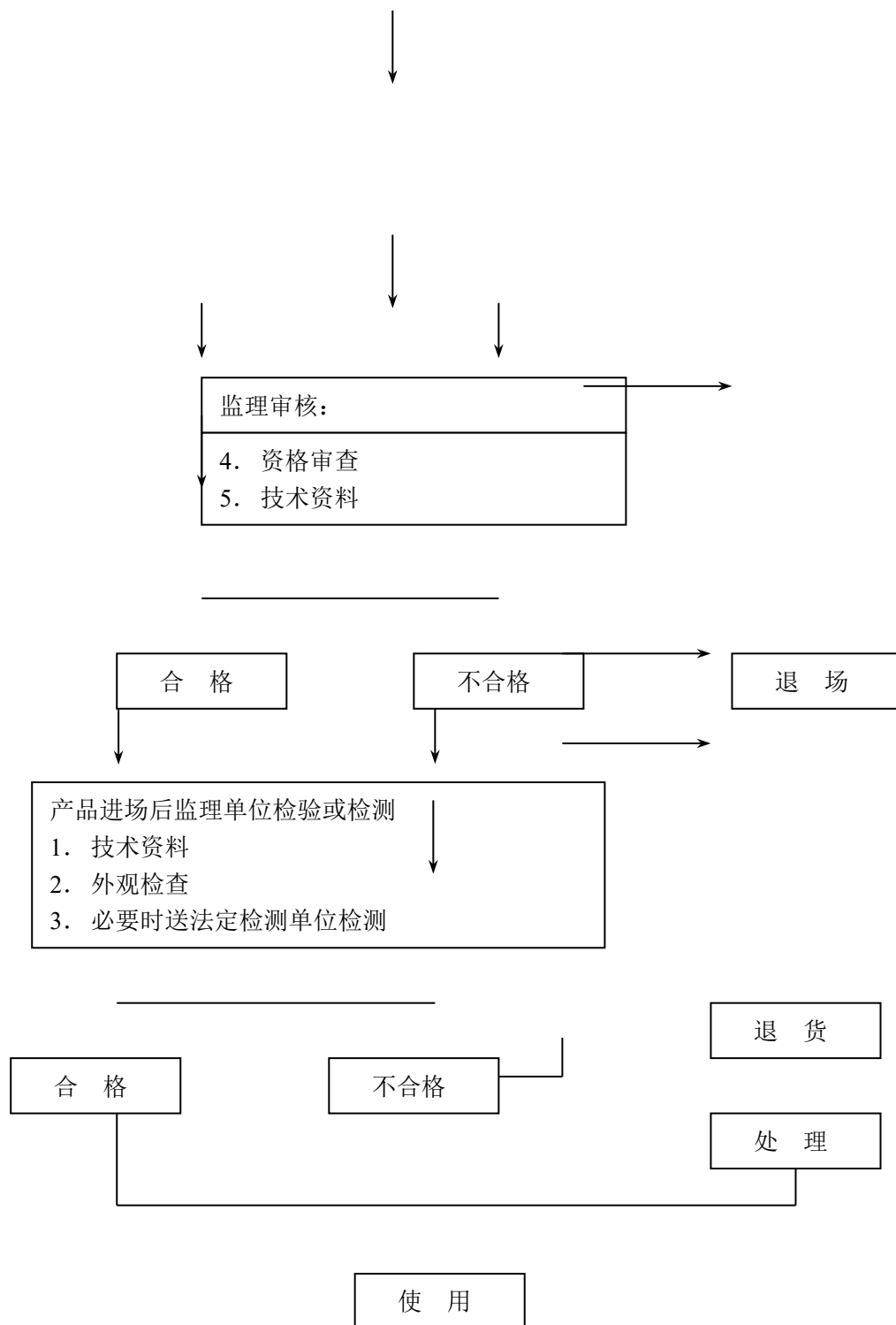
2、 装饰装修工程监理工作流程图：

(1) 装饰工程质量控制流程图

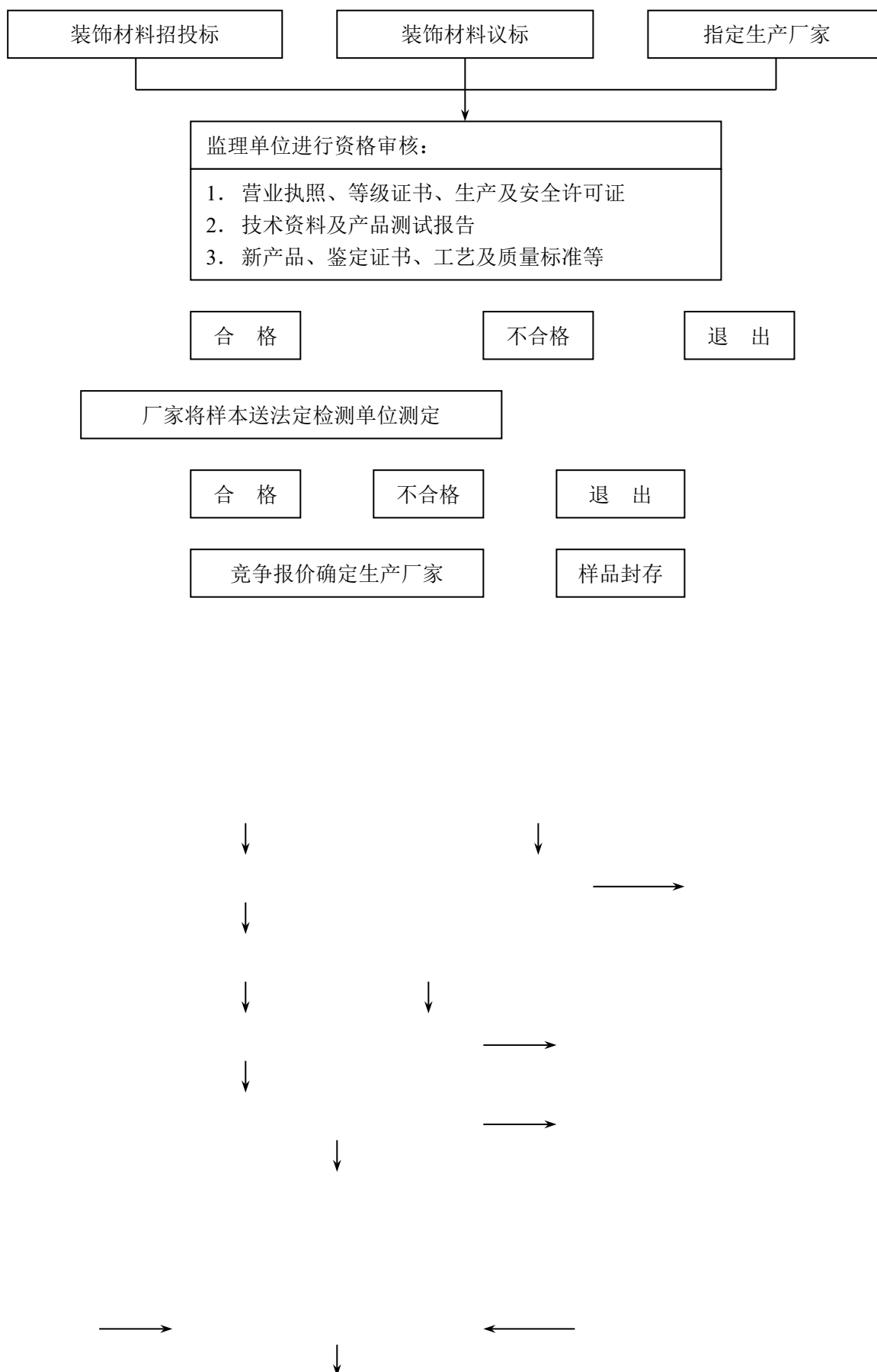


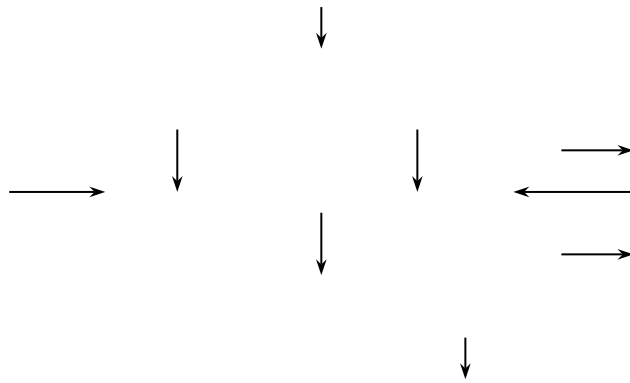


(2) 一般装饰材料质量控制流程图:



(3) 主要装饰材料质量控制流程图:





## (二) 装饰装修分部工程监理工作的方法及措施

### 1、严格公正的原则

(1) 严格控制工程造价，认真审核施工预决算和签署工程付款凭证；

(2) 严格控制工程质量，对施工组织设计或施工方案、施工管理制度、

质量保 证 体

系、测试单位

签定合同：应有  
产品技术要求、质量标准

施工单位

产品生产过程的质量监督

监理参与（必要时）

施工单位

产品出厂前的质量验收

监理单位

与分包单位

进场后监理进行检验和检测

的资质、工程

退 货

上使用的原

合 格

不合格

进行技术处理

材料、半成

品、成品和设备的质量

转入施工过程的质量控制

以及工程复核验收签证

等须严格把关。



(3) 严格控制进度计划的贯彻执行，当工程施工实际进度与计划进度不符时，监理工程师应及时提出要求调整计划及采取相应措施意见，力争项目进度目标的实现；

## 2、积极参与

(1) 认真学习有关文件，积极配合设计单位解决工程中出现的问题和疑点，协调设计和施工单位之间出现的矛盾；

(2) 在施工组织设计或施工方案审查时，从实际出发，积极提出改进意见，使之更为完善；

(3) 经常对计划完成情况做客观分析，找出主要原因，提出对策和建议，使总进度计划如期完成或提前完成。

## 3、事前控制原则

事前指导-----事前监控，除按监理规范要求对施工单位人员，材料和施工方案的控制外，在每个分项工程施工前，监理工程师与施工人员交流，对可能出现或容易出现的问题提请重视，作好充分的准备。

## 4、事中控制原则

事中跟踪-----事中监控，在巡检和旁站监理过程中以隐蔽工种为重点，发现问题及时处理，出现一般缺陷修补。

## 5、事后控制原则

事后检查-----事后监控，每道工作完成后，在施工单位自检的基础上，监理工程师进行复查验收，对于不合格部位坚决要求返工，对于一般质量缺陷，先审查施工方处理方案，再进行处理，最后进行验收，同时监理机构书面发出通知要求各施工单位必须认真做好成品的保护工作，以免减少

不必要的浪费。

#### 6、热情服务,说服教育的原则

- (1) 监理人员坚守现场,积极配合施工需要;
- (2) 遇到问题尽可能及时解决于现场,不拖拉,不推诿;
- (3) 对施工上的一些技术复杂难题,尽可能地给予帮助;
- (4) 当有关方面发生矛盾,甚至出现违反政策和合同的问题,监理工程师在行使监理职权时应坚持说服教育;
- (5) 及时向有关单位提供工程信息,做好协调工作。

### (三) 装饰装修分部工程监理工作的控制要点及目标值

本工程装饰装修分部工程的质量目标是合格;安全目标是无重大安全事故;投资控制目标是控制在合同约定的范围以内,进度控制目标是控制在合同工期内。

本工程装饰装修分部工程监理控制要点主要是以质量控制、安全施工为主,同时兼顾进度、投资控制。本工程的安全文明施工控制要点已在本工程的安全监理细则中详细阐述,本工程装饰装修质量控制要点如下:

#### 1、装饰装修工程的基本规定

- (1) 建筑装饰装修工程必须进行专业设计，并出具备完整的施工图设计文件。
- (2) 装饰装修材料应优先采用节能、阻燃、环保型材料及产品。严禁使用国家明令淘汰的材料。
- (3) 装饰装修的材料应具有合格证、质保书及有关检测报告并验收合格。
- (4) 装饰设计和施工必须确保建筑物原有安全性、整体性，不得改变承重结构。不得破坏外立面；在施工中严禁：损坏原有绝热设施，损坏受力钢筋、在楼板上超荷集中堆放物品。
- (5) 施工现场应按要求设立临时用电系统，并设有漏电保险器；临时用电线路应避开易燃、易爆物品堆放地。
- (6) 施工现场动用明火时，必须清除周围及焊渣滴落区的可燃物质，并设专人监督。
- (7) 严禁：在施工现场抽烟，在运行中的管道及装有易燃易爆的容器或受力构件上进行焊接和切割。
- (8) 对室内空气质量应进行检测，符合要求后方可交付使用。（验收时间： 装修完工 7d 后或交付使用前）

室内空气质量污染浓度限量

序号	污染物	浓度限量	项目分类
1	氡 (Bq/m <sup>3</sup> )	≤200	A
2	甲醛(mg/ m <sup>3</sup> )	≤0. 08	A
3	苯(mg/ m <sup>3</sup> )	≤0. 09	A
4	氨(mg/ m <sup>3</sup> )	≤0. 20	A
5	总挥发性有机物 TVOC (Bq/m	≤0. 50	A

	3 )		
--	-----	--	--

注：表中浓度限量，除氡外均应同步测定的室外空气相应值为空白值。

(9) 严禁擅自移动煤气表具，燃气管道不得暗敷，不得穿越卧室；  
吊平顶内的燃气管道的直管中不得有中间接头。

## 2、地面工程

### (1) 水泥砂浆面层

- A、水泥、砂的材质必须符合设计要求和施工质量验收规范的规定；
- B、砂浆配合比要准确；
- C、地面层与基层的结合必须牢固无空鼓。
- D、表面洁净、无裂缝、脱皮、麻面和起砂等现象；
- E、地漏和有坡度要求的地面，坡度应符合设计要求不倒泛水，无积水；  
防水地面、楼面无渗透漏，抹面与地漏(管道)结合严密平顺。
- F、踢脚线、楼梯踏步的宽度及高度应符合设计要求。
- G、允许偏差项目：表面平整度、缝格平直、踢脚线上口平直允许偏差应符合施工质量验收规范的允许偏差规定。
- H、应注意质量问题：
  - a、地面起砂：水泥过期，标号不够，水泥砂浆搅拌不均匀，水灰比掌握不准，压光不适时而造成。施工用水泥应符合材质要求，严格控制配合比，压光应在砂浆终凝前完成交活。
  - b、空鼓裂缝：基层清理不净，前一天没认真洒水湿润，涂刷水泥浆与铺灰操作工序的时间间隔过长造成。施工应保证用料符合要求，基层清理应认真，铺灰、压实、压光应掌握好时间，保证垫层、面层应有的厚度。
  - c、地面不平和漏压：水泥砂浆铺设后压边角，管根刮杠不到头，搓平

不到边，容易漏压或不平。施工时应认真操作。

d、倒泛水：有垫层的地面在做垫层时坡度没有找准，面层施工前应检查基层泛水是否符合要求，面层施工冲筋时找好泛水。

## （2）地面层

A、各种面层所用板块的品种、质量必须符合设计要，面层与基层的结合必须牢固，无空鼓(脱胶)。检查方法：用小锤轻击和观察检查。

B、地面工程一般项目的质量允许偏差应符合施工质量验收规范的允许偏差规定。

C、允许偏差项目：表面平整度、缝格平直、接缝高低差、板块间隙宽度实测偏差应符合施工质量验收规范的允许偏差规定。

D、 应注意质量问题：

a、地面标高超高：预制或现浇楼板施工时应严格掌握板面标，防水层厚度也要严格控制，铺设块材时要按水平线镶铺。

b、 缝格不直不匀：操作前应挑选块材，长宽相同的铺在同一房内。拨缝时分格缝可拉通线，将超线的砖块拨顺直。

c、面层空鼓：找平层做完之后跟着做面层，防止污染；影响与面层的粘结。

d、地面渗漏：厕浴间地面防水层施工时应注意保护，穿楼板的管洞应堵实并加套管，与防水层连接严密防止造成渗漏。

e、面层污染严重：擦缝时应将余浆擦干净。面层做完后必须加以覆盖，防止其他工种操作污染。

f、地漏周围铺贴不规矩：当做找平层时应找好地漏坡度，当大面积铺

实后，再铺地漏周围的砖’；根据地漏直径预先计算好块数进行加工，试铺合适后再正式铺贴。

。

## 5、吊顶

（1）吊顶与隔断的安装应牢固，表面平整无污染，无折裂、缺楞、掉角、锤痕等缺陷。

（2）粘结的饰面板应粘贴牢固、无脱层。

（3）吊顶与隔断位置应正确，连接件必须拧紧、夹牢。

（4）吊杆、龙骨的安装间距、连接方式应符合设计要求。后置埋件、金属吊杆、龙骨应进行防腐处理。木吊杆、木龙骨、造型木板和木铺面板应进行防腐、防火、防蛀处理。

（5）重型灯具、电扇及其它重型设备严禁安装在吊顶龙骨上。

（6）当设计无要求时，吊杆间距和主龙骨间距应小于 1.2M，且主龙骨中间部分应起拱，起拱高度按房间短向跨度的 1‰~3‰。主龙骨应无明显弯曲。

（7）吊杆应通直、距主龙骨端部距离不得超过 300 mm，当吊杆与设备相遇时，应调整吊点构造或增设吊杆。圆钢吊杆的直径不得小于 6 mm，当吊杆长度超过 1500 mm时，应使用  $\Phi 8$  mm吊杆。

（8）吊杆与结构应按设计要求连接牢靠，不得采用木樨固定，膨胀螺栓严禁打入多孔板孔。膨胀螺栓与吊杆连接应牢固、吊杆双面焊接长度不少于吊杆直径的 5 倍。

（9）吊杆在灯具、风口、上人孔等处必须用附加龙骨加强，龙骨吊杆

不得与水管、灯具、通风管道、电管等设备吊杆共用。

(10) 次龙骨应紧贴主龙骨安装，固定板材的次龙骨间距不得大于 600 mm，在潮湿地区和场所，间距宜为 300~400 mm。次龙骨连接处应无明显错位。

(11) 吊顶的安装验收要求及方法

吊顶与分隔安装验收要求及方法					单位为毫米
序号	项目	质量要求及允许偏差	验收方法		项目分类
			量具	测量方法	
1	安装	应牢固，无弯曲错位	手感、目测	全检	A
2	防火处理	应有防火处理	目测	木质部位安装电器的全检、金属件全检	A
	防腐处理	应有防腐处理			
3	表面质量	见 1	目测	全检	B
4	表面平整度	≤2	建筑用电子水平尺或 2m 靠尺、塞尺	随机测量二处，取最大值	C
5	接缝直线度	≤3	5m 拉线、钢直尺		C
6	接缝高低差	≤1	钢直尺、塞尺		C
7	分隔板立面垂直度	≤3	建筑用电子水平尺或垂直检测尺		C
8	分隔板阴阳角方正	≤3	建筑用电子水平尺或直角检测尺		C

(12) 吊顶内部的各类设备管线的测试或水压试验（包括：给排水管、照明、动力管线、暖气通风管道、消防喷淋装置、烟感设备、闭路电视、电话通讯管线等设施）必须在封板前进行，并已经验收合格。

6、饰面板（砖）工程

(1) 饰面板（砖）的品种、规格、图案、色彩、粘贴或安装工艺、粘贴材料、和性能应符合设计及规范要求；

(2) 饰面板（砖）粘贴工程的找平、防水、粘结和勾缝材料及施工方法应符合设计要求及国家现行产品标准和工程技术标准的规定。饰面板



- 或砖的基体必须有足够的强度和刚度，其质量必须符合现行规范要求；
- (3) 釉面砖及砌体类瓷砖施工时，必须先浸水 2 小时以上，待表面晾干后粘贴。
- (4) 饰面砖粘贴必须牢固，满粘法施工的饰面砖工程应无空鼓、裂缝；
- (5) 饰面砖表面应平整，洁净、色泽一致，无裂缝和缺损；
- (6) 阴阳角处搭接方式，非整砖使用部位应符合设计要求；
- (7) 墙面突出物周围的饰面砖应套割吻合、边缘应整齐，墙裙、贴脸突出墙面的厚度应一致；
- (8) 饰面板（砖）接缝应平直、光滑，填嵌应连续、密实度，宽度和深度应符合设计要求。光面、镜面饰面板清洗凉干后方可打蜡；
- (9) 垂直度、缝的平直度、阴阳角必须符合规范要求进行检查，并判定质量等级，具体允许偏差如下表：

饰面板安装的允许偏差和规定方法								
项次	项目	允许偏差						
		石材			瓷板	木材	塑料	金属
		光面	剁斧石	蘑菇石				
1	立面垂直度	2	3	3	2	1.5	2	2
2	表面垂直度	2	3	—	1.5	1	3	3
3	阴阳角方正	2	4	4	2	1.5	3	3
4	接缝直线度	2	4	4	2	1	1	1
5	墙裙、勒脚上口直线度	2	3	3	2	2	2	2
6	接缝高低差	0.5	3	—	0.5	0.5	1	1
7	接缝宽度	1	2	2	1	1	1	1

饰面砖粘贴的允许偏差和规定方法			
项次	项目	允许偏差（mm）	
		外墙面砖	内墙面砖

1	立面垂直度	3	2
2	表面平整度	4	3
3	阴阳角方正	3	3
4	接缝直线度	3	2
5	接缝高低差	1	0.5
6	接缝宽度	1	1

## 9、裱糊与软包工程

(1) 壁纸（布）的裱糊与软包应粘贴牢固，表面应清洁、平整、色泽应一致，无波纹起伏、气泡、裂缝、皱折、污斑及翘曲，拼接处花纹图案吻合，不离缝，不搭接，不显拼缝。

### (2) 裱糊与软包工程验收

#### 裱糊壁纸（布）的验收要求及方法

序号	要求	验收方法		项目分类
		量具	测量方法	
1	色泽一致无明显色差	目测	应在裱糊干燥后进行，距1.5m处正视	B
2	表面无皱折、污斑、翘边、波纹起伏			B
3	花纹图案吻合恰当			C
4	与顶角线、踢脚板拼接紧密无缝隙			C
5	粘贴牢固，不得有漏贴、补贴、脱层			C
6	阴阳转角棱角分明			C
7	垂直度（3m内）不大于4mm	建筑用电子水平尺或线锤、钢直尺	每室随机测量二处，取最大值	C
8	接缝不大于0.5mm	裂缝规		C

## 7、细部工程

### (1) 台柜制作与安装

A、台柜制作与安装所用材料的材质和规格、木材的燃烧性能等级和含水率、花岗石的放射性及人造木板甲醛含量应符合设计要求及国家现行标准的有关规定；

- B、台柜安装预埋件或后置埋件的数量、规格、位置应符合设计要求；
- C、台柜的造型、尺寸、安装位置、制作和固定方法应符合设计要求，台柜安装必须牢固；
- D、台柜配件的品种、规格应符合设计要求，配件应齐全、安装应牢固；
- E、台柜的抽屉和柜门应开关灵活、回位正确；
- F、台柜表面应平整、洁净、色泽一致，不得有裂缝、翘面及损坏；
- H、台柜接口应顺直，拼缝应严密；
- I、台柜制作与安装工程验收

**台柜验收要求及方法**

单位为毫米

序号	项目	质量要求及 允许偏差	验收方法		项目 分类
			量具	测量方法	
1	安装	牢固	手感	全检	A
2	外观	见 A、B、C	目测		B
3	配件	见 E	目测、手感		B
4	立面垂直度	≤2.0	建筑用电子水平尺或 1m 垂直测量尺	每台随机选门一 扇，测量二处，取 最大值	C
5	对角线长度 差 <sup>a)</sup> （台 体、台门）	≤2	对角检测尺或钢卷尺		C
6	台门和抽屉	符合 8.1.1 的要求	目测、手感	全检	C
7	台面质量	光滑平整			C
注： <sup>a)</sup> 对角线长度差以 1m 为基础，超过 1m 以百分比推算。					