

消除质量通病 提高住宅工程质量

□ 张景慧 关为薇

一、住宅工程质量通病原因分析

从某市建筑安装工程质量情况通报中,可以进行分析找出影响工程质量的主要问题,进而找出防治和消除的对策。某上半年市质量监督站进行工程质量监督和竣工核验,发现质量问题 950 项,实物质量问题 772 项,占 81.3%,质量问题统计表见表 1。累计频率在 90% 以内的 9 项是影响建筑工程质量的主要因素,是建筑工程质量通病。

所谓“通病”是指建筑工程中经常发生的,较普遍存在的一些工程质量问题,是住宅建设中屡消不除的“常见病”和“多发病”,它是提高住宅工程质量的主要障碍。

我们房产开发企业越来越深刻地认识到住宅工程的质量是企业的生命,是在激烈的市场竞争中基石。

表 1

序号	项 目	频数	累计频数	累计频率(%)
1	砌砖工程不按程序施工	134	134	17.4
2	构件安装工程的阳台不设抗倾梁	113	247	32.0
3	地面、楼面空鼓、裂纹、起砂	97	344	44.6
4	门窗不牢固、变形、不灵活	77	421	54.5
5	抹灰空鼓、裂纹	74	495	64.1
6	油漆工程粗糙、脱皮、漏刷	57	552	71.5
7	屋面工程渗、漏等	51	603	78.1
8	混凝土蜂窝、麻面	49	652	84.5
9	钢筋主副筋位置不正确	42	694	89.9
10	玻璃尺寸小、底子不平	25	719	93.1
11	粉刷工程返碱、透底等	19	738	95.6
12	其它工程	34	772	100.0

二、住宅工程质量通病表现

住宅工程质量通病有近 11 种,见表 2。

三、住宅工程质量通病预防对策

房产开发企业预防住宅质量通病应从两个方面入手:一是抓设计,二是抓施工,要做到住宅工程质量监督制度化、系统化、规范化。

在住宅小区开发建设中,应建立质量管理机构;对每个小区制定质量管理规划;质量检查制度;质量否决权制度;工程质量监督分析例会制度;质量回防保修制度;质量奖励和惩罚制度等。通过制度保证对策的落实。一是加强施工图纸及说明的审查;二是加强施工工序监督。详见表 3。

表2

序号	项目名称	质量问题
1	砌筑工程	砂浆强度达不到设计要求/组砌不正确/水平灰缝砂浆饱满度达不到设计要求
2	钢筋混凝土工程	钢筋质量达不到设计要求/混凝土强度达不到设计要求/预制构件不合格
3	楼地面工程	地面不平, 倒泛水/水泥地面起砂、空裂/块料地面及预制水磨石地面空裂、格缝不整齐、图案不规则、色泽不协调
4	防水工程	屋面结露、漏雨/厨房、卫生间、地下防水不当, 排水不畅
5	墙面抹灰	粘结不牢固, 强度不够/表面不平整/空裂/阴阳角不方正、顺直
6	面砖	嵌贴不牢固, 排砖不合理/缝不均匀/套割不规则
7	门窗	位置开向不正确/开启不灵活、关闭不严密/翘曲严重
8	油漆工程	流坠、不均、脱皮、漏刷
9	烟道、风道	堵塞/串烟、串气
10	排水	管道渗漏、堵塞、坡度不准/卫生器具安装不牢, 位置不适宜, 渗漏
11	电气	开关、插座不牢/保护器不合格

表3

序号	项目名称	设计审查对策	施工工序监督对策
1	砌筑工程	1. 明确各层、各部位砂浆标号要求 2. 合理设置沉降缝 3. 明确组砌要求	1. 经常进行砂浆检测 2. 观察组砌 3. 检测饱满度
2	钢筋混凝土工程	1. 审查构件配筋图, 明确混凝土标号 2. 预制构件明确标准图、型号 3. 构件布置合理	1. 经常检查钢材和混凝土 2. 预制构件检查出厂证、外观检查
3	楼地面	1. 各层各部位做法、材料要求 2. 施工要求	1. 抄测检查 2. 材料检测 3. 做法检测
4	防水工程	1. 明确选择的标准图 2. 材料要求 3. 做法要求	1. 材料检测 2. 做法检测
5	墙面、天棚抹灰	1. 明确各部位做法 2. 材料要求	1. 材料检测 2. 做法观察 3. 现场量测
6	面砖	1. 块材要求 2. 做法要求	1. 现场抄测 2. 块材出厂证明检查
7	门窗	1. 标准图要求 2. 木材含水率要求	1. 堆放场址检查 2. 安装抄测
8	油漆	1. 明确油种 2. 明确做法	1. 材料检查 2. 做法检查
9	烟道	明确所选的标准图	1. 专人负责 2. 逐个检测
10	排水	1. 明确器材材质 2. 位置 3. 做法	材质出厂证检查
11	电照	1. 明确位置 2. 器材质量 3. 做法要求	1. 器材质量检查 2. 位置检查 3. 做法检查

(作者单位: 哈尔滨中恒房地产开发有限公司/哈尔滨市勘察设计质量监督站/收稿日期: 1995年11月)