

雅居乐地产评估体系交流



目 录

1 土建体系及规则介绍

2 精装体系及规则介绍

3 园林体系及规则介绍

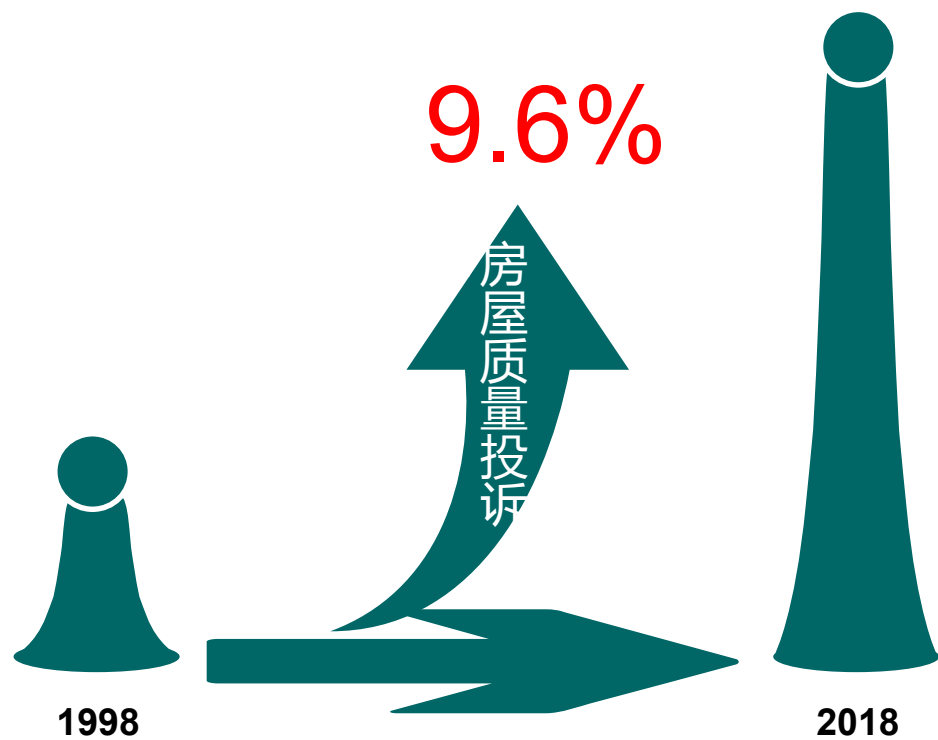
4 评估流程及结果应用

第一部分

土建体系及规则介绍

2017年上半年

- 30个省、自治区、直辖市消协共接到17971件投诉，投诉率上升

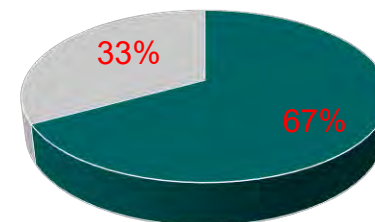


房地产20年 商品房投诉上升最快

投诉四大类

- 首当其冲就是住房质量问题
- 其次是虚假广告及承诺缩水
- 第三货不对板
- 第四合同违约

投诉事件类型



■ 商品质量投诉 ■ 服务质量投诉 ■



工程建造—土建、精装阶段评估体系介绍

土建评估体系



土建标段综合得分=实测实量*40+质量风险*40%+安全文明*20%。

管理动作到扣分小于80%，扣0.5分；小于70分，扣1分；小于60%，扣1.5分

土建体系设置加分项：创新、观摩、样板

实测实量：楼板厚度各组数据平均值小于80%得分，则总包综合分扣1

分。
注：土建评估体系包含基础工程、主体工程、砌筑工程、抹灰工程。

精装评估体系



精装标段综合得分=实测实量*30+质量风险*40%+安全文明*15%+风险预控*15%。

进度预控：只做风险预判，不进行打分。

精装修评估介入时间为施工进度达到50%阶段及施工阶段达到90%阶段。
注：精装评估体系包含精装修工程。

本次评估规则注意事项：

- (1) 本次评估不公布具体时间计划；
- (2) 砌筑垂直度实测评估时靠尺可上到顶砖、下至找平砖（防水反坎除外）；
- (3) 土建配套工程：截止评估时现场进度主体结构在3层以下标段不参与本轮评估；
展示区、售楼部的土建配套工程参与本轮评估；
- (4) 第二次评估后无新工作面的标段则不参与本轮评估；
- (5) 在每个标段对上次检查出现的频率高或者影响大的质量或安全文明做一次复查，并出具风险项提示报告；
- (6) 项目评估全程佩戴并打开执法记录仪，视频资料保存1个月；
- (7) 不合理工序提前隐蔽的，按照“违规情况”进行处理。
- (8) 主体结构楼板厚度实测得分低于80分，总包得分总分扣除1分。

土建阶段：

评估测区抽取50%新工作面、50%旧工作面

产品类型		检查区应抽取的楼层范围		
		实测实量	质量风险	安全文明
A	独栋别墅 双排别墅	<p>一个标段至少一组实测实量，标段内独栋、双排别墅每20栋一组实测实量数据（超5栋叠加1组）；</p> <p>每组数据随机抽选2 - 6栋测区进行实测实量，如项目仅涉及主体施工，则仅抽选2个栋，若涉及主体、砌筑、抹灰施工，则抽选6个测区，每个阶段各2栋。</p>	<p>一个标段至少一组质量风险，标段内独栋、双排别墅每20栋一组质量风险检查；（超5栋叠加1组）；标段质量风险得分为每组质量风险得分的平均值。</p> <p>每组质量风险随机抽选2-6个测区，如项目仅涉及主体施工，则仅抽选2栋，若涉及主体、砌筑、抹灰施工，则抽选6个测区，每个阶段各2栋测区。</p>	按标段组织安全文明风险检查
		<p>一个标段至少一组实测实量，联排、叠墅每30户一组实测实量数据（超20户叠加1组）、洋房每4栋一组实测实量数据（超过2栋叠加1组），高层按每2栋一组实测实量数据（超1栋叠加1组）：</p> <p>每个标段随机抽选2 - 6个测区进行实测实量，如项目仅涉及主体施工，则仅抽选2个测区，若涉及主体、砌筑、抹灰施工，则抽选6个测区。</p>	<p>一个标段至少一组质量风险，联排、叠墅每30户一组质量风险数据（超20户叠加1组）、洋房每4栋一组质量风险数据（超过2栋叠加1组），高层按每2栋一组质量数据（超1栋叠加1组）：</p> <p>标段质量风险得分为每组质量风险得分的平均值。</p> <p>每个标段随机抽选2 - 6栋测区，如项目仅涉及主体施工，则仅抽选2栋，若涉及主体、砌筑、抹灰施工，则抽选6个测区。</p>	
B	联排、叠墅 洋房、高层			按标段组织安全文明风险检查

精装阶段：

精装评估测区抽取不区分新老工作面

产品类型		检查区应抽取的楼层范围		
		实测实量	质量风险	安全文明
A	独栋别墅 双排别墅	一个标段至少一组实测实量，标段内独栋、双排别墅每20栋一组实测实量数据（超5栋叠加1组）； 每组实测随机抽选2个测区进行实测实量。	每组质量风险随机抽选2-6个测区，一个标段至少一组质量风险，标段内独栋、双排别墅每20栋一组质量风险检查（超5栋叠加1组）； 标段质量风险得分为每组质量风险得分的平均值。	按标段组织安全文明风险检查
B	联排、叠墅 洋房、高层	一个标段至少一组实测实量，联排、叠墅每30户一组实测实量数据（超20户叠加1组）、洋房每4栋一组实测实量数据（超2栋叠加1组），高层按每2栋一组实测实量数据（超5栋叠加1组）； 每组实测随机抽选2个测区进行实测实量。	每组质量风险随机抽选2-6个测区，一个标段至少一组质量风险，联排、叠墅每30户一组质量风险数据（超20户叠加1组）、洋房每4栋一组质量风险数据（超2栋叠加1组），高层按每2栋一组质量数据（超1栋叠加1组）； 标段质量风险得分为每组质量风险得分的平均值。	按标段组织安全文明风险检查

工程十大禁令 高风险关注点

序号	高风险关注点
1	<p>禁止使用非推荐品牌材料 and 不合格材料：</p> <ol style="list-style-type: none">1) 材料进场验收合格后方可投入使用；2) 必须使用推荐品牌材料（详见推荐品牌材料汇总表及集团发文），严禁使用假冒伪劣材料；及偷工减料行为。
2	<p>禁止隐蔽工程未经验收合格进入下一道工序（主体二次验收、铝合金、防水等）</p> <ol style="list-style-type: none">1) 所有隐蔽工程必须验收合格后方可隐蔽。2) 对重点隐蔽工程（如：钢筋、主体二次验收、铝合金门窗安装、防水等所有隐蔽工程）必须严格按照规范和公司要求进行验收。合格后方可进入下一道工序。
3	<p>禁止钢筋严重偏位、热弯及擅自切割钢筋：</p> <ol style="list-style-type: none">1) 钢筋严重偏位柱（剪力墙）竖向钢筋偏位超过4cm；2) 热弯钢筋指施工时用氧焊等工具对钢筋加热弯曲。3) 当设计修改，混凝土爆模等情况需要切割钢筋时，必须经过设计院、项目工程部的书面同意；未经同意严禁擅自切割钢筋。
4	<p>禁止提前拆除后浇带支撑体系；擅自修补混凝土质量缺陷：</p> <ol style="list-style-type: none">1) 后浇带支撑体系必须为独立的支撑体系。2) 后浇带支撑体系拆除时间必须满足设计、规范的要求；3) 后浇带支撑体系拆除前必须书面申请，且经过项目工程部的同意后方可拆除。4) 现浇结构拆模后，应由监理（建设）单位对外观质量和尺寸进行检查，作出记录。5) 对于混凝土严重质量缺陷（如偏位、孔洞、夹砂\渣、露筋等），必须制定施工方案，并严格按施工方案进行处理。6) 地下室顶板严禁重载，或行走重车。

工程十大禁令

高风险关注点

序号	高风险关注点
5	<p>禁止砌体不按标准施工：</p> <ol style="list-style-type: none">1) 砌体施工前,基层应干净湿润,并严格检查拉结筋。对于后置拉结筋,必须由专业施工单位施工;拉结筋抗拉强度、数量、长度等必须符合设计、规范要求。2) 砌体施工时,严格按设计、规范留设构造柱。砌体施工完成后,按公司样板墙构造柱标准支模,浇捣密实混凝土。3) 组砌应合理,砂浆应饱满,严禁通缝。转角处和交接处应同时砌筑,严禁无可靠措施内外墙分砌施工。对不能同时砌筑又必须留置的临时间断处应砌成斜槎,斜槎水平投影长度不应小于高度的2/3。当不能留斜槎时,除转角处外,可留直槎,但直槎必须做成凸槎。留直槎处,应按规范要求加设拉结筋;拉结筋数量、长度等必须符合设计、规范要求。4) 砌体施工时,门窗洞口过梁的混凝土强度、支座长度、厚度必须符合设计要求;对于一端(两端)与柱(剪力墙)相交时,支座长度不足时,应采用现浇方式。严禁不按设计施工,采用钢筋砖带过梁。5) 砌体砌筑高度每天不得超过1.5m,梁(板)底预留20cm~22cm,14d后砌筑顶砖。6) 顶砖应采用混凝土三角块砌法。梁底斜顶砖砌筑时成60°。斜砖顶实,禁止一边倒,砂浆必须饱满、密实,使用混凝土三角块并两边分。
6	<p>禁止水电安装工程(给排水、电气、弱电、消防、市政管网、设备安装等)不按要求施工。</p>

工程十大禁令

序号	高风险关注点
7	禁止栏杆、铝窗、外墙饰面、装饰装修及外环境等不按要求施工。
8	禁止市政道路、桩基、挡土墙、基坑（边坡）支护等不按要求施工。
9	禁止未按要求进行施工场地“标化”和安全围护及未按专项方案进行土方开挖
10	禁止直接在结构面堆放（搅拌）砂浆及未按要求进行成品保护

详情见附件：



雅居乐在建工程十大禁令

土建阶段关键指标检查表：

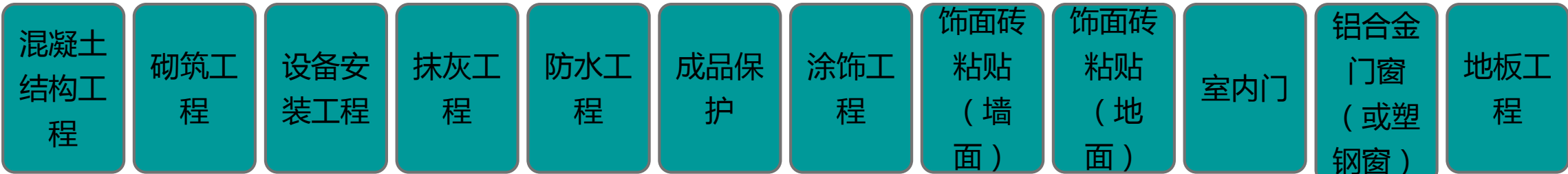
标段名称	检查测区	屋面防水	户内防水	地下室防水	空鼓/开裂	楼板贯穿性裂缝
		每半年内对每栋楼的顶层（独栋别墅抽选每20栋抽2栋）进行渗漏点检查，采用蓄水试验的方式	每半年内对每栋楼的2层（独栋别墅抽选每20栋抽2栋）进行渗漏点检查，采用蓄水试验的方式	每半年内对地下室进行渗漏点检查	每半年内对每栋楼（独栋别墅抽选每20栋抽2栋、高层每栋楼1户）进行空鼓开裂的指标测量	每半年内对每栋楼的2层（独栋别墅抽选每20栋抽2栋）进行渗漏点检查（非涉水区，不做蓄水）
XX项目XX标段	XX栋	xx渗漏点/1000平米	xx渗漏点/户	xx渗漏点/10000平米	Xx空鼓开裂/户	Xx处/户

过程评估体系介绍-实测实量

(1) 实测实量编制依据 (国家、地方规范、行业标准、企业标准、客户关注)

(2) 实测实量体系内容概括 : 尺寸控制、观感质量

实测实量框架 (住宅)



检查项目	检查内容	评判标准	合格率	计算点	说明: 本实测实量计算表, "1"表示不合格, "0"表示合格												原始数据											
	截面尺寸	[-5, 8]mm	#DIV/0!	20																								
	主体表面平整度 (内墙、外墙各占比50%)	[0, 8]mm	#DIV/0!	60																								
	主体垂直度 (内墙、外墙各占比50%)	[0, 8]mm	#DIV/0!	60																								

过程评估体系介绍-质量风险

- (1) 质量风险编制依据 (**国家、地方规范、行业标准、企业标准、客户关注**)
- (2) 质量风险检查目的
 - a、通过定期评估，识别并降低、消除项目质量风险。
 - b、通过对质量通病和管理风险的整改措施的跟踪和落实，消除施工现场质量隐患。
- (3) 质量风险总体框架

质量风险 (住宅)

渗漏

空鼓开裂

观感质量

成品保护

结构安全

违规强条

土建质量风险体系及规则介绍

说明:

一、测区的选择:

标段内随机抽选2栋楼，不足2栋时全检，屋面、地下室必查。所选楼栋必须覆盖所有主要施工阶段及工序（如有工序不在所测楼栋内，则该工序应在随机补选楼栋中参与评分，但该补选楼栋内的其他工序不参与评分），现场各工序进度情况由项目部提供。

二、扣分标准:

1、《扣分标准》所列举的质量缺陷都按在该检查区出现的频率扣分:

C级（系统问题）：在检查区内几乎全部存在；

B级（普遍问题）：在检查区内部分存在（5处以上）；

A级（个性问题）：在检查区内个别存在（1-5处）。

2、本表《扣分标准》中所说的“施工方案”，是指已通过审批的施工方案。

3、标段风险评价应得分为该检查项所有参与检查的“检查大项”分值之和（已隐蔽的检查大项不算入总分）；标段风险评价扣分为该检查项所有参与检查的“检查大项”扣分之总和（扣分不超过该“检查大项分值”）；

土建安装工程质量风险得分=（土建安装工程质量风险实得分/土建安装工程质量风险应得分-带★项扣分）*100%

其他配套工程质量风险得分=（其他配套工程质量风险实得分/其他配套工程质量风险应得分-带★项扣分）*100%

质量风险得分=实得分数/应得分数*100%-带★项扣分

4、红线扣分项说明:

凡每出现一项带★项扣分为普遍问题的，对质量风险评估总分加扣1分（按百分制）；

凡每出现一项带★项扣分为系统性问题的，对质量风险评估总分加扣2分（按百分制）。

填表说明:

根据检查评估内容，对相应未检查到的扣分项明细应得分清零

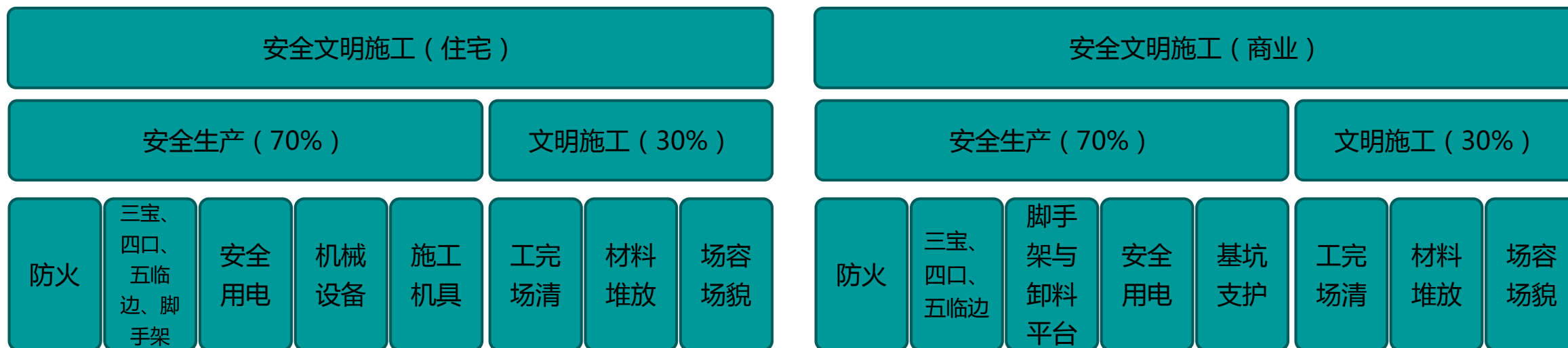
检查大项	检查项	检查子项	扣分标准					扣分值	子分项得分	应得分汇总	扣减分汇总	分项合格率
			检查扣分项明细	阶段划分	检查项应得分	C级	B级					
		后浇带和施工缝止水钢板，止水措施（止水钢板、遇水膨胀止水条、止水凹槽）的施工质量	止水钢板不交圈、焊接、露出宽度不符合施工规范要求；	主体		5	3	1				
			★应设止水钢板或止水环而未设置；	主体		6	6	6				
		防水区域砼裂缝	渗漏封堵材料不合规	主体		6	4	2				
			地下顶板、屋面、露台出现砼裂缝、渗漏；	主体		6	4	2				

过程评估体系介绍-安全文明

(1) 安全文明检查目的

- a、通过定期评估，识别并消除项目风险；
- b、通过对安全文明和管理风险的整改措施的跟踪和落实，消除施工现场安全隐患。

(2) 安全文明总体框架



雅居乐土建安装安全文明评分表 ——安全生产——评分表（70%）

检查方式及评分标准：

- 1、采用扣分制，如有无法检查项目，权重按实际检查项目得分进行汇总。
- 2、分项检查时按检查要点进行扣分处理，检查项目得分反映风险程度，当检查项目为负值时，得分按零分计取。
- 3、**检查说明：原则上以一个违章点作为一个评分检查项，当类似性质的违规问题在同一楼层时，视严重程度按1-3处进行扣分处理。**

检查项目	测区选择原则	检查分项	检查要点		分值	扣减分	实得分	检查项目得分率	权重
防火	一个标段为1个测区	材料防火	1	易燃易爆物品未分类存放，可燃物品存放或加工时未采取防火措施（每处扣4分）	120		120	100.00%	10%
		现场防火	2	施工场地、楼层灭火器材配置不足（15分，每一处扣3分，扣完为止）					
			3	灭火器压力不足、损坏、超过规定检查期（每处扣4分）					
			4	高层建筑无临时消防给水系统或给水系统无水的（每栋扣5分）					
			5	高层建筑临时消防给水管径不足100mm（每栋扣3分）					
			6	高层建筑临时消防水带、消防水枪未每层设置（10分，每层扣2分，扣完为止）					

第二部分

精装体系及规则介绍

装修工程标段评估综合分计算表

标段名称	实测实量30%	质量风险40%	安全文明15%			风险预控15%	标段综合分	标段最终成绩
			安全生产60%	文明施工40%	安全文明综合分			
0	#DIV/0!	#DIV/0!	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	#DIV/0!	#DIV/0!

标段风险评估:

评估体系说明:

- 1、本评估标准分为：实测实量、质量风险、安全文明（安全生产、文明施工）、交付风险评估表四个模块；
- 2、本评估体系各分项权重级计算方式：标段综合合格率=实测实量*30%+质量风险*40%+安全文明*15%+交付风险*15%，其中安全文明合格率=（安全生产60%+文明施工40%）；
- 3、现场使用电脑随机软件或范围抽取的方式进行测区抽取，各分项指标检查测区选择如下：
 - 3.1、质量风险每个楼栋根据施工进度抽取5套；
 - 3.2、实测实量每个楼栋根据施工进度抽取2套；
 - 3.3、安全文明评估标准依据安全规范和企业要求制定，安全、文明检查区域位于本次随机抽取的楼栋内进行全面检查，打分方式为扣分制；
 - 3.4、交付风险检查根据施工进度，在所选的楼栋内分五个区域进行检查评定；
- 4、质量风险根据管理体系的要求和国标的验收标准为依据制定，以扣分制的形式进行分项工序检查打分（扣分根据每个分项指标质量缺陷出现的数量进行扣分，分值为0.5~2分，同一测区出现多条可以进行累加扣分计算，不同施工阶段，所检查的工序问题检查点数不同，将实得分除以应得分乘以100%）；
- 5、实测实量根据国标和行业制定的各工序的控制尺寸进行检测，实测实量合格率=实得分/应得分*100%；
- 6、项目得分为各标段得分的算术平均值；
- 7、实测实量检查项内容仅测装修总包施工的可测区（因移交整改不彻底，但装修总包在界面上已施工，其成绩计算为装修总包成绩，例如：抹灰面空鼓整改不彻底但装修总包已进行腻子批嵌，则检查出的基层空鼓算装修总包的成绩）；
- 8、各分项表具体内容查看各分表；
- 9、精装修评估介入时间为施工进度达到50%阶段及施工阶段达到90%阶段。

精装实测实量框架（住宅）

涂饰工程

面板

墙面饰面砖

地面饰面砖

门工程

木地板安装

收纳柜安装

实测数据上墙

检查项目	检查项目	检查内容	评判标准	合格率	检查指标	检查情况																											
						计算点	计算数据-0: 合格, 1: 不合格	原始数据——检测点																									
涂饰工程 (底漆完成后)	墙面平整度	[0, 3]mm	#DIV/0!	平整度	30	[Grid of 14 yellow cells]														[Grid of 14 light blue cells]													
						[Grid of 14 green cells]														[Grid of 14 orange cells]													
	墙面垂直度	[0, 3]mm	#DIV/0!	垂直度	30	[Grid of 14 yellow cells]														[Grid of 14 light blue cells]													
						[Grid of 14 green cells]														[Grid of 14 orange cells]													
	阴阳角方正	[0, 3]mm	#DIV/0!	阴阳角	20	[Grid of 14 yellow cells]														[Grid of 14 light blue cells]													
门套边墙体垂直度	[0, 3]mm	#DIV/0!	垂直度	20	[Grid of 14 yellow cells]														[Grid of 14 light blue cells]														
踢脚线上口墙体平整度	[0, 3]mm	#DIV/0!	平整度	20	[Grid of 14 yellow cells]														[Grid of 14 light blue cells]														

精装观感工艺质量框架（住宅）

- 吊顶工程

木基层

涂饰、墙纸、金银箔工程

防水工程

墙地面石材工程

墙地面瓷砖工程

电器设备安装工程

软硬包安装工程

门槛石、窗台石工程

木地板工程

防火门、入户门、消防门工程

木饰面安装工程

栏杆

五金洁具

收纳工程

其他

检查项目	检查内容	扣分标准	不合格点计算原则	分项合格率	分项应得分	实际应得分	分项实得分	扣分系数	1、共性问题加扣分值(质量风险得分) 出现一次★项低于50%扣0.5分；出现二次★项50%扣1分；出现三次★项50%扣1.5分；以此类推	总检测点数	户一			户二			户三		
	吊杆安装质量	1、吊杆安装时顶棚木进行弹线标注位置，吊杆未采用热镀锌成品螺杆，或吊杆膨胀栓/螺管存在外露、螺栓松动现象； 2、沿主龙骨方向的吊杆间距大于1200mm，吊杆过短，安装不牢固，上下螺丝未紧固	⚠	#DIV/0!	10	0	0	每处扣0.5		0									
	龙骨安装质量	1、使用木方或大芯板做边龙骨时，材料（含木楔）未进行三防处理，且处理存在不连续等现象；未使用膨胀螺栓或木楔、自攻螺丝固定，钉距大于300mm，木方端头未加设固定点； 2、使用成品边龙骨安装时钢枪钉间距大于300mm； 3、主龙骨安装间距应按照设计施工要求，不低于规范要求； 4、存在主龙骨切断（针对灯位部位切断进行扣分）、主龙骨出挑大于300mm等现象；		#DIV/0!	20	0	0	每处扣1			0								

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/695014020300011111>