**五龙汇R22020地块项目**

**第 三 方 精 细 化 审 图 + 优 化 意 见 单**

**（精装专业）**

**委托方： 南通盛和五水置业有限公司**

**咨询方： 析越建筑设计咨询有限公司**

**审查图纸名称： 五龙汇118、132临时和交付样板房精装图纸**

**析越建筑设计咨询有限公司**

**2023年06月20日**

**第三方精细化审图+优化意见单**

**项目名称： 五龙汇R22020地块项目 时间： 2023.06.20**

**设计单位： 涵永设计 专业： 精装**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **审查意见**  (备注：如有疑问或不同看法，烦请电话沟通，审核人联系方式详见表单底部，请回复人留下电话) | **意见分类** | **设计单位意见回复**  (备注：回复请与意见一一对应，表述清楚并截图) | **精审单位复核意见** | **是否修改合格** |
| **子项名称：118户型临时样板、交付样板** | | | | |
| 1. 118户型临时样板入口厨房短支墙体，尺寸与交付样板、建筑图纸均不同，请核对图纸， | **D** | 统一调整为700 |  |  |
| 1. 本图纸118户型临时样板、交付样板吊顶高度统一为2350，此吊顶高度，在主卧无法满足《GB50096-2011\_住宅设计规范》5.5条层高和室内净高的要求，以及《JGJ367-2015\_住宅室内装饰装修设计规范》起居室、卧室的净高规定。存在较大的展示和验收风险。 | **B** | 设计复核吊顶面积 |  |  |
| 1. 原始平面图应采用报审建筑图纸，并叠加、标注梁图，以便于现场核对墙体和层高尺寸。避免出现临时样板房尺寸错误。搭建钢结构做法可在新建墙体尺寸图中表示和注明做法。 | **C** | 原始平面图补充梁图 |  |  |
| 1. 本项目采用菲斯曼壁挂炉地暖系统，此类系统通常采用四根水管，一根燃气接口做法， 目前水电点位图纸为普通热水器点位预留做法，请核对厂家提供资料，确定给水点位数量和定位。 | **D** | 水电位补充 |  |  |
| 1. 本项目洁具物料均采用挂墙马桶，排水方式为墙排，精装修图纸所定马桶排水点位与马桶选型不符请核对。 | **B** | 水图调整 |  |  |
| 1. 根据结构图，客厅区域板厚为160（结构图），再加上120mm面层做法（依建筑图），则实际客厅原顶高度应为2670mm，立面图所作原顶标高与实际不符，建议校对最新结构图和建筑图纸核对做法和尺寸。（各区域板厚不同，原顶具体完成面高度不同，应逐一核对，避免展示和交付风险） | **D** | 立面图标注调整 |  |  |
| 1. 在地面铺贴图中，未标明各飘窗完成面标高，请补充） | **D** | 立面图示意 |  |  |
| 1. 地面铺贴图、节点大样图中，均未明确淋浴间地面标高，在大样图中，淋浴间地面各铺贴材料之间均为朝天缝，且无针对朝天缝的防水措施。以上相关信息，请在图纸中补充完善 | **D** | 补充标注 |  |  |
| 1. 各处飘窗做法不明确，地面铺贴图中均为石材面层做法，具体大样图中，无卫生间飘窗具体做法大样图纸，立面图中，似乎卫生间飘窗为瓷砖铺贴做法，请进一步补充。 | **D** | 补充标注 |  |  |
| 1. 从施工品质考虑，洗手池下应设置地台，隐藏水盆下水管和支撑盥洗柜。 | **D** | 设置地台 |  |  |
| 1. 镜柜图纸未见拉手和反弹器设置，镜柜门开启不便，请完善图纸表达或调整图纸。 | **E** | 详见深化图 |  |  |
| 1. 卫生间飘窗位置吊顶做法无法实现，图纸显示为铝扣板吊顶，完成面2350，实际根据建筑图纸，飘窗板底高度即为2350。请核对高度，确定具体做法。 | **D** | 飘窗顶面为防水乳胶漆 |  |  |
| 1. 部分平立面图开关点位存在错位、缺失等情况，请逐一核对对应。。 | **D** | 点位复核 |  |  |
| 1. 阳台落水管是否需要包管，包管尺寸多少，图纸需明确。 | **D** | 展示柜体包封，交付明露。 |  |  |
| 1. 《住宅室内装饰装修设计规范》（JGJ367-2015）有相关明确条文：104.3信息配线箱宜嵌墙安装，安装高度宜为0.50m，当与分户配电箱等高度安装时，其间距不应小于500mm。。 | **D** | 电箱间距调整500 |  |  |
| 1. 立面图纸未见阳台立面，是否许需要补充 | **D** | 图纸补充 |  |  |
| 1. 交付样板主卧衣柜是否在交付范围内，请确认，如非交付，则交付样板图纸无需表达 | **D** | 非交付 |  |  |
| 1. 物料表中卫浴小五金如在交付展示范围内，请在平立面图中明确其尺寸定位。 | **D** | 平立面落位补充 |  |  |
| **子项名称：132户型临时样板、交付样板** | | | | |
| 1. 原始平面图应采用报审建筑图纸，并叠加、标注梁图，以便于现场核对墙体和层高尺寸。避免出现临时样板房尺寸错误。搭建钢结构做法可在新建墙体尺寸图中表示和注明做法。 | **D** | 原始平面图叠图 |  |  |
| 1. 部分灯具定位不明确，尺寸标注不全请补充。 | **D** | 补充灯具定位 |  |  |
| 1. 客厅位置两台空调，有一台恐无法满足检修要求，请拉通暖通解决。 | **D** | 详见深化图 |  |  |
| 1. 132户型临时样板房北卧室侧墙结构与建筑、结构图纸不符，交付样板也无此结构。此处为何结构，是否图纸错漏，请核实。 | **D** | 此为展示样板间造型 |  |  |
| 1. 未见干湿分离公卫台盆柜柜体大样图，请补充完善。此处台盆柜侧边短支较短，存在收口问题，应尽量控制柜体结构在侧墙短支内。 | **D** | 柜体详见深化图，复核墙垛尺寸 |  |  |
| 1. 本项目采用菲斯曼壁挂炉地暖系统，此类系统通常采用四根水管，一根燃气接口做法， 目前水电点位图纸为普通热水器点位预留做法，请核对厂家提供资料，确定给水点位数量和定位。。 | **D** | 调整图纸 |  |  |
| 1. 本项目洁具物料均采用挂墙马桶，排水方式为墙排，精装修图纸所定马桶排水点位与马桶选型不符,且与水施图纸不同，请核对、调整图纸。 | **D** | 调整水图 |  |  |
| 1. 洗碗机给水点位距离洗碗机较远，是否可考虑将其移动到洗碗机附近 | **D** | 不影响 |  |  |
| 1. 客厅地面铺砖目前损耗较大，建议将排版整体向右移动160mm以减少损耗 | **E** | 厂家二次深化 |  |  |
| 1. 根据结构图，客厅区域板厚为200~130不等（结构图），再加上120mm面层做法（依建筑图），则实际客厅原顶高度最高应为2750mm，立面图所作原顶标高与实际不符，建议校对最新结构图和建筑图纸核对做法和尺寸。（各区域板厚不同，原顶具体完成面高度不同，应逐一核对，避免展示和交付风险） | **B** | 调整立面标注 |  |  |
| 1. 在地面铺贴图中，未标明各飘窗完成面标高，请补充） | **D** | 立面图示意 |  |  |
| 1. 各处飘窗做法不明确，地面铺贴图中均为石材面层做法，具体大样图中，无卫生间飘窗具体做法大样图纸，立面图中，似乎卫生间飘窗为瓷砖铺贴做法，请进一步补充。 | **D** | 补充标注 |  |  |
| 1. 132户型厨房卫生间吊顶与188户型不同，平面显示应为石膏板吊顶做法，立面未明确具体做法。也未见此两处天花大样图。建议此处若非铝扣板做法，应注明采用双层防水石膏板吊顶，顶面刷防水白色涂料。 | **D** | 平面标注调整 |  |  |
| 1. 未见立面强弱电箱定位，请补充明确 | **D** | 立面补充 |  |  |
| 1. 立面图纸未见阳台立面，是否许需要补充 | **D** | 补充立面 |  |  |
| 1. 地面铺贴图、节点大样图中，均未明确淋浴间地面标高，在大样图中，淋浴间地面各铺贴材料之间均为朝天缝，且无针对朝天缝的防水措施。以上相关信息，请在图纸中补充完善 | **D** | 补充标高及做法 |  |  |
| 1. 阳台落水管是否需要包管，请在立面、平面和大样图中明确。本户型阳台落水管位置，从平面看，通新风通风管位置冲突，是否要调整位置，请与给排水、暖通专业协调。 | **D** | 展示柜体包封，交付明露；详见暖通深化图 |  |  |
| 1. 从施工品质考虑，台盆柜下应设置地台，隐藏下水管线和支撑台盆柜。 | **C** | 需设置地台 |  |  |
| **子项名称：临时样板房公区图纸** | | | | |
| 1. 临时样板房公区未表达风井及换风口，是否需要补充相关做法。或者后续补充相关文字说明 | **D** | 临时样板房以其临时建筑为准，无需跟大区一致 |  |  |
| 1. 临时样板房公区未见应急照明和消火栓设置，是否需要补充相关做法，或展示时增加文字说明 | **D** | 展示时增加说明 |  |  |
| 1. 水电井门看立面图为暗门做法，查建筑图，若水电井门为暗门做法，则部分公区无法保证1200过道净宽。而且若标准层采用暗门做法，成本较高。 | **D** | 首层暗门处理，标准层明装处理 |  |  |
| 1. 部分节点大样编号与图纸不统一，请整体核对，保证统一 |  | 复核图纸 |  |  |
| 1. 精装图纸空调安装位置与机电施工图不统一，请拉通核对图纸。 | **D** | 复核图纸 |  |  |
| **子项名称：9#公区图纸** | | | | |
| 1. 1F水电井若采用暗门做法，走道恐难以保证1200mm净宽。 | **B** | 复核图纸，管井暗门可以满足走道净宽1200mm |  |  |
| 1. 1F消火栓具体做法，立面平面未明确 | **D** | 1F消火栓暗门，补充图纸相关内容 |  |  |
| 1. 图纸缺少大样图、机电图，各种消防点位和设施未明确定位（喇叭、报警器、消防报警盘、疏散指示） | **D** | 此次为扩初图，后续施工图中补充相关内容 |  |  |
| 1. 地面铺贴图缺少标高信息 | **D** | 此次为扩初图，后续施工图中补充相关内容 |  |  |
| 1. 未见灯光控制连线，未见应急照明灯光设置 | **D** | 此次为扩初图，后续施工图中补充相关内容 |  |  |
| 1. 平面图纸缺少图例和相关说明 | **D** | 此次为扩初图，后续施工图中补充相关内容 |  |  |
| 1. 未见完成面尺寸图 | **D** | 此次为扩初图，后续施工图中补充相关内容 |  |  |
| **意见中图例、截图仅示意，其余部位需根据优化意见统一复核修改** | | | | |
| 以下无正文 | | | | |
| 审核人：赵鹏程 （电话）：18951316618 | | 意见回复人：xxx （电话）：xxx | | |
| **备注：**1、本专业审图意见共48条，其中：A类意见 条，B类意见4条，C类意见2条，D类意见39条，E类意见2条。  2、意见分类标准：A-违反甲方设计标准项；B-违反规范及存在验收风险项；C-影响业主使用及体验等提升品质项；D-错漏碰缺项；E-降本优化项 | | | | |