

希望社会因科学的存在而变得互加美好！



展示区品质验收评分办法解读 (2018版)

运营中心

一、展示区品质验收评分办法解读

二、展示区优秀做法分享

一、展示区品质验收评分办法解读

- 一 编制目的
- 二 适用范围
- 三 验收条件
- 四 验收组织
- 五 验收程序
- 六 输出结果
- 七 处罚措施
- 八 2018年变动解析

一、编制目的

1

贯彻集团对展示区“完美开放”的战略要求；

2

聚焦客户关注点，验收评分更贴近客户要求；

3

增加倒扣分，更关注使用功能、客户体验感；

4

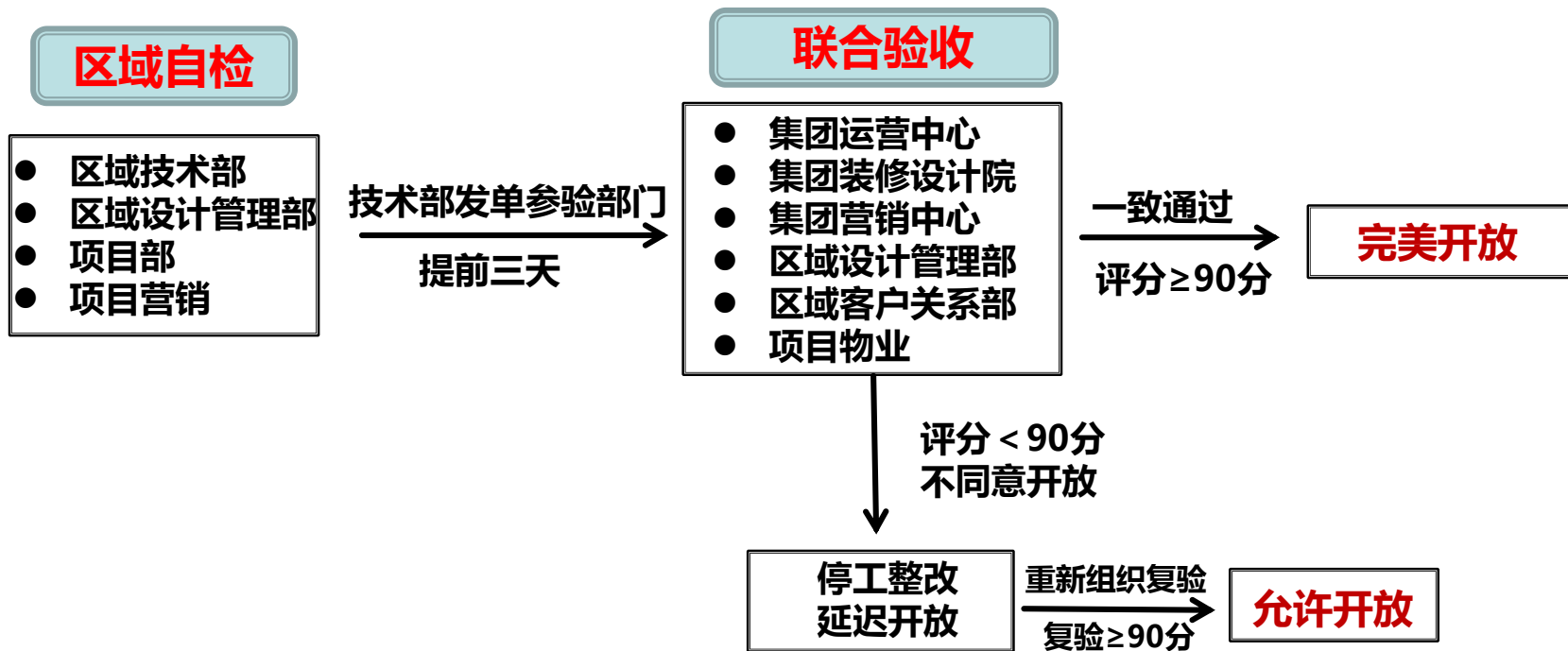
成为各区域、项目工程质量工作方向的指引。

二、适用范围

适用范围

- ❖ 本评分办法适用**新项目展示区**以及**旧项目新展示区**。
- ❖ 旧展示区新增板房集团不做评分。

三、验收条件



三、验收条件

准备工作



展示区内所有工程及准备工作已完成，拍摄主要部位的完成效果照片（展示区整体、门楼、停车场、售楼部前广场、售楼部、**看楼通道**、样板房、主要市政园林景观、展示区与施工区域围挡等各2、3张）

区域自评



区域先提供样板房所有内墙面的垂直度、阴阳角、平整度（**尤其是踢脚线部位**）等**实测实量**数据表，实测实量数据必须符合集团装修移交要求，按照本办法对展示区进行自评，**评分达到90分及以上**，区域工程技术部、区域设计管理部、项目部、营销（负责人）签名确认

发单验收



品质验收**节点前3天发布验收联系单**，并将区域自评分表、主要部位的完成效果照片，作为附件发到运营中心、装修设计院、营销中心、物业公司邀请验收。

展示区品质验收前必须同时满足以上三个条件，否则，运营中心、装修设计院、营销中心、区域设计管理部、物业公司将不同意进行品质验收

四、验收组织

1

区域发单

区域工程技术部统一向各验收部门发联合验收联系单

2

区域组织

区域工程技术部统一组织，项目部、区域工程技术部、装修设计院、营销中心、运营中心、区域客户关系部、区域设计管理部、项目物业分公司共同对展示区的营销效果、设计效果、软装品质、工程质量、物业设施、服务等进行联合验收

3

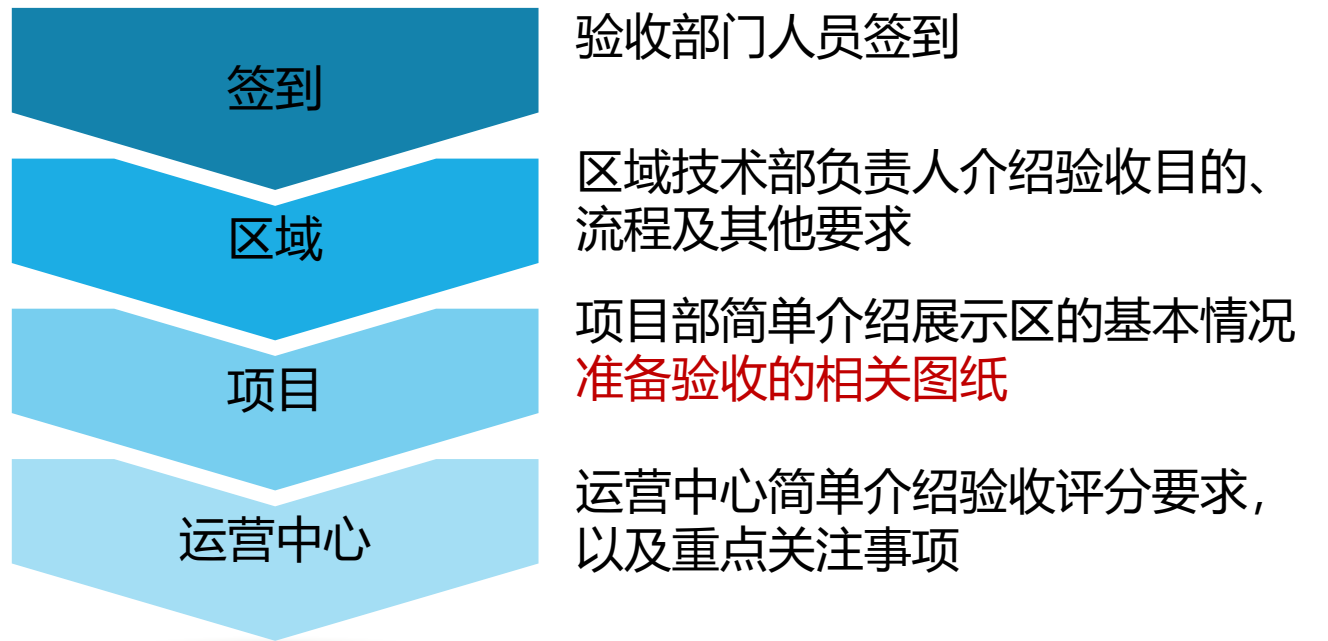
检查评分

营销效果由**营销中心**评分
设计效果由**装修设计院**评分
软装品质由**区域设计管理部**评分
售楼部、样板房工程及市政园林工程由**运营中心**评分
物业设施及服务由**运营中心**评分

[发单后锁定验收人员]

五、验收程序

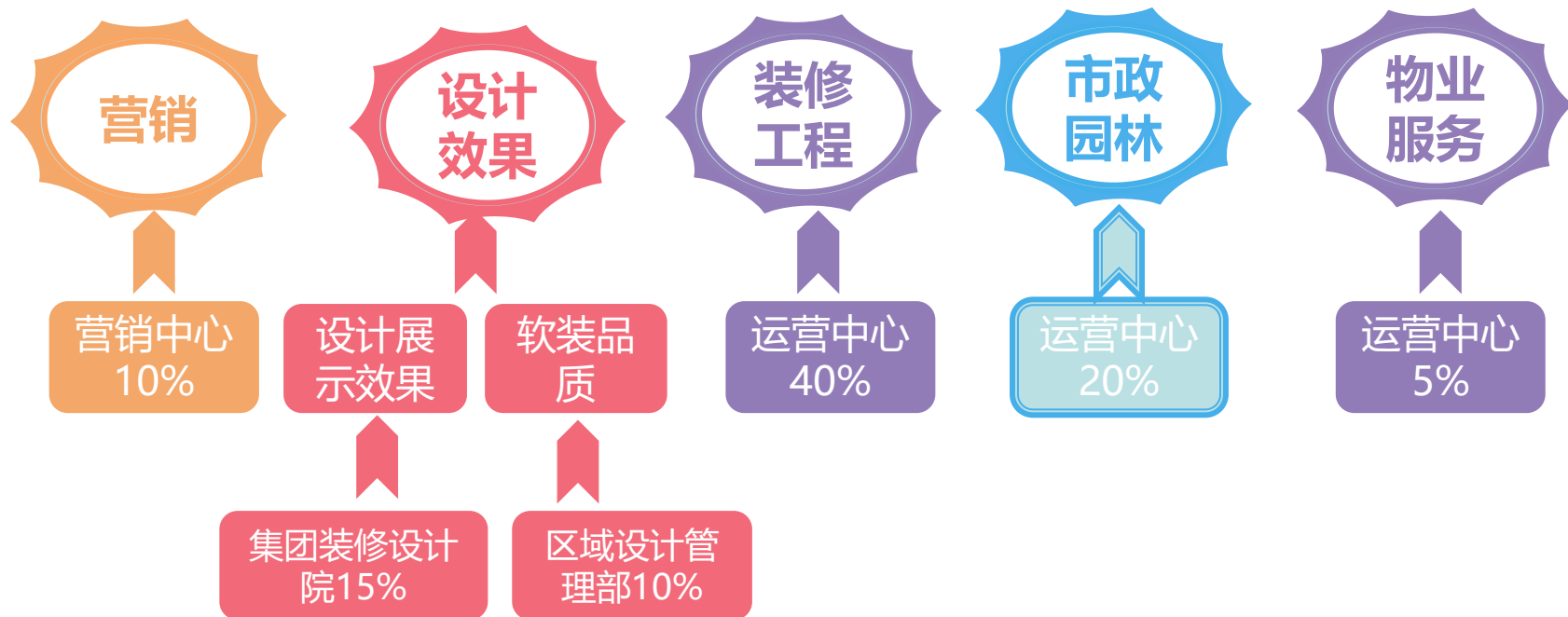
1、验收前会议



ppt介绍：管理方法，工艺优化，实测控制等

五、验收程序

2、各部门验收



各验收单位进行验收评分，并对各自的验收结果负责

五、验收程序

3、验收后会议



A

验收各部门进行评分计算

B

验收部门依次对验收过程中存在问题发表意见

C

技术部、项目部对各部门意见进行**回复**

五、验收程序

4、结果确认

验收评分达到开放要求

A

《展示区品质验收评分表》

项目部
区域工程技术部
区域设计管理部
营销中心
装修设计院
运营中心

在相应的表格签名处签字

B

《展示区品质联合验收确认表》

项目总经理
区域工程技术部负责人
区域客户关系部负责人
项目物业分公司验收负责人
区域设计管理部负责人
营销中心验收负责人
装修设计院验收负责人
运营中心验收负责人
区域总裁

在验收意见栏中签署验收意见：
同意开放或不同意开放

六、输出结果



通过

项目部把《展示区品质联合验收确认表》、《展示区品质验收评分表》、会议纪要、照片等电子版资料打包发参加验收的各部门指定资料员存档，所有评分及相关签字原件均由区域工程技术部统一存档



不通过

项目部按各验收部门在会议上提出的整改内容、要求及完成时间整改，并自检合格，报区域工程技术部提出复验申请，区域工程技术部组织验收相关部门进行复检，复检通过，则各部门再签署《展示区品质联合验收确认表》，展示区才允许开放

有特殊情况及时沟通

七、处罚措施

1

对于少于 3 天，并且未与集团运营中心、集团营销中心、集团装修设计院、区域设计管理部充分沟通验收时间，就发验收联系单的，造成相关验收部门人员无法到达，则对区域技术部总监进行口头警告；

2

对于区域未先进行自评分，就发验收联系单，而验收各部门为了考虑项目营销已输出等因素，已按验收时间要求到达现场，但现场完全不具备验收条件、无法进行联合验收的，则区域承担验收各部门的出差费用，同时对区域技术部总监、项目总各处罚叁仟元；

3

对于区域自评分与联合验收时现场的实际情况严重不符，联合验收不通过的，对区域技术部总监处罚叁仟元；

4

对联合验收不通过，又未按照要求进行整改，致使复验再次不通过的，对区域技术部总监、项目总各处罚伍仟元；

5

对未经过联合验收或联合验收未通过，私自开放展示区的项目，对区域、项目进行全集团通报。

附件1：《展示区品质验收评分表》2018版

附件2：《展示区品质联合验收确认表》

本办法从2018年发文之日始执行

八、2018年变动解析——更新验收底线内容



原办法

（1）**外墙观感问题严重**：明显不平整、线条不顺直、排版不合理、勾缝差、细部收口粗糙等问题普遍；

（2）**室内观感问题严重**：墙面裱糊、瓷砖铺贴、天花与墙面等问题普遍。

现办法

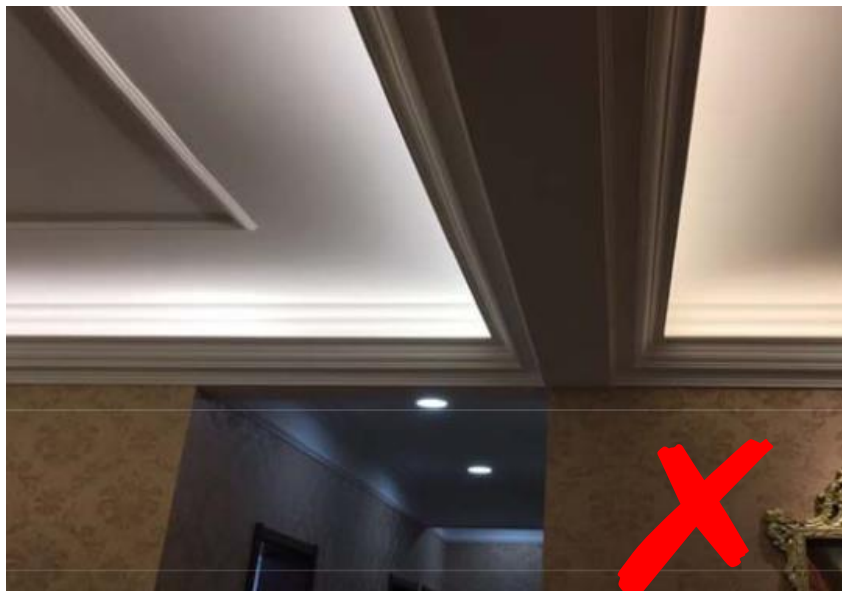
增加

（1）展示区范围、板房数量或位置与主席审批的规划图不符，又未经主席重新签批；

（2）板房没按图施工、与货量交标或营销输出不一致；

（3）灯光不符合设计要求；

八、2018年变动解析——更新验收底线内容



错误色温



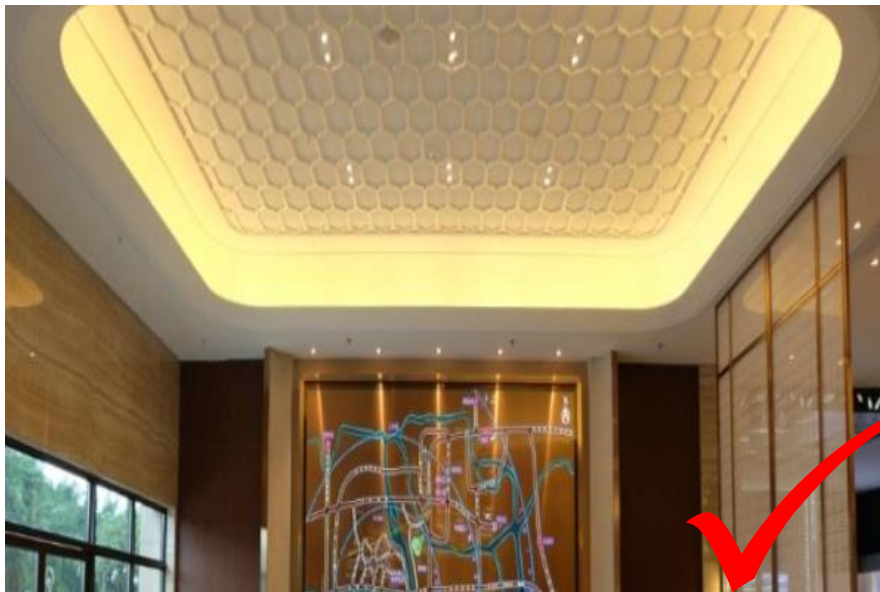
正确色温

贯彻主席指示：样板房灯光一定要亮、要用黄光

八、2018年变动解析——更新验收底线内容



出光效果不理想



出光效果理想

八、2018年变动解析——更新验收底线内容

错误照射方向



正确照射方向



八、2018年变动解析——引入倒扣分

原办法

项目	一、营销效果	二、设计效果		三、建筑工程 (售楼部、样板房平均分)	四、市政园林工程	五、物业管理
		设计展示效果 (平均分)	软装品质 (平均分)			
权重	10%	15%	10%	40%	20%	5%
实得分						
权重分						
综合得分						

现办法

项目	一、营销效果	二、设计效果		三、建筑工程 (售楼部、样板房平均分)	四、市政园林工程	五、物业管理
		设计展示效果 (平均分)	软装品质 (平均分)			
权重	10%	15%	10%	40%	20%	5%
实得分						
权重分						
倒扣分						
综合得分						

八、2018年变动解析——引入倒扣分



倒扣分 内容①

十二、倒扣分	两防问题	结构性开裂[] 渗漏[] 其它: _____	0.5
--------	------	--------------------------	-----

倒扣分 内容②

十二、倒扣分	精装修图纸深化	没按要求进行精装修图纸深化, 造成冲突、不合理或影响使用功能[], 具体为: _____	0.5
--------	---------	---	-----

■ 严守底线, 确保使用功能性。

八、2018年变动解析——更新验收底线内容



碧桂园集团职能中心文件

工程字（2018）11号

签发人：罗良尚

关于发布《精装修图纸深化指引》的通知

集团各区域：

2018年是集团的管理品质年，为进一步加强精装修工程的管控，持续提升装修品质，提高客户满意度，实现完美交付，现发布《精装修图纸深化指引》。

该指引从主体结构、精装修施工的前期阶段，完成精装修图纸的综合布置、机电定位、墙地砖排版等深化工作，提升项目标准化、精细化管理水平，确保工程一次成优。

八、2018年变动解析——更新验收底线内容



门套线与台面石冲突



等电位盒与浴室柜冲突

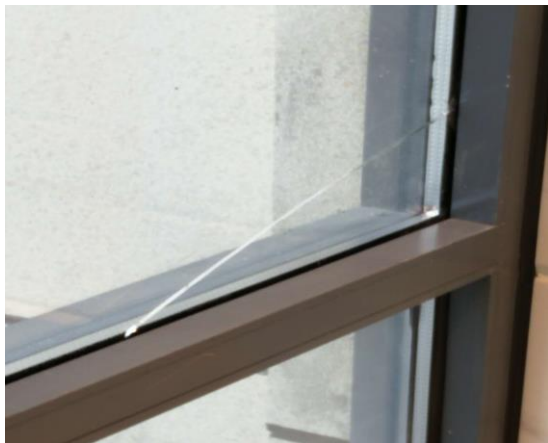
八、2018年变动解析——完善检查细项

(售楼部、样板房)



外墙工程增加细部检查节点如下:

玻璃、金属 幕墙等	破损、变形[]色差[]
保温一体板	色差[]不平整[]不对缝[]不顺直[]排版不合理[]打胶不顺直[]收口粗糙[]



玻璃破损



一体板拼角及打胶不顺直

八、2018年变动解析——完善检查细项 (售楼部、样板房)



墙面工程增加细部检查节点如下:

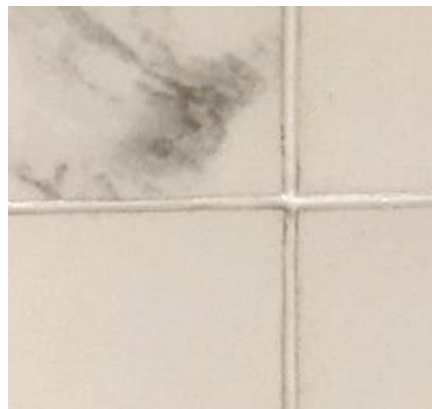
石材/瓷砖铺贴	1.铺贴粗糙[] 局部漏铺[]
	2. 阴阳角不方正[] 碰角不美观[]
	3.回缝未采用专用填缝剂[] 回缝不密实[] 污染[]



局部漏铺



碰角不美观



缝隙污染

八、2018年变动解析——更新验收底线内容



碰角美观



勾缝美观

八、2018年变动解析——完善检查细项

(售楼部、样板房)



天花工程增加细部检查节点如下:

天花、吊顶	钉眼外露、返锈[]
	通透式吊顶内部杂乱、粗糙[]



钉眼返锈



通透式吊顶内部杂乱

八、2018年变动解析——完善检查细项

(售楼部、样板房)



地面工程增加细部检查节点如下:

地砖	回缝污染[]
地毯、塑胶地面	地毯、塑胶地面不平整[]拼接图案不整齐[]。
石材	回缝污染[]
阳露台木塑板	破损[]



缝隙污染



地胶铺贴不平

八、2018年变动解析——完善检查细项

(售楼部、样板房)



其余工程增加细部检查节点如下：

厨房	橱柜	台面石接缝明显[]
卫生间	淋浴屏风	标高不符合要求[]
机电工程	空调	风口漏底[]
	插座	漏装防溅盒[]
	新风系统	位置不合理[]材质不合格[]
	综合布线	水电点位综合布置不顺直[]
门窗工程	木门	未采用自然收口[]
其它	碧桂园等项目LOGO基础不牢固[]接线裸露[]安装不符合要求[]	

八、2018年变动解析——更新验收底线内容



空调点位错误



空调背后走管，插座位置预留合理

八、2018年变动解析——更新验收底线内容



门套线离墙缝隙较大



门边先贴墙纸，后安装门套线，自然缝收口

八、2018年变动解析——完善检查细项 (市政园林)



增加细部检查节点如下：

售楼部前广场	1、道路通道	铺装松动[]色差[]返碱[]
	2、前广场	铺装松动[]色差[]返碱[]
设备安装	园林灯具	固定件未做防锈处理[]
园建工程	1、园林前广场、平台地面铺装	松动[]返碱[]
	2、立面铺装	返碱[]
	3、涂饰面	遗漏[]
园林绿化	1、乔灌木	支撑缺失或不美观[]树池未做美化[]
	2、汀步	积水[]

八、2018年变动解析——更新验收底线内容



石材泛碱



做好石材六面防水，采用低碱水泥，有效防止泛碱，铺贴美观

八、2018年变动解析——完善检查细项 (营销环境)



碧桂园

1. 五星体验馆: (12分)	1. 体验馆设置位置合理, 在整体销售动线之中。2分	2
	2. 体验馆内工程收口整齐、无堆积工程垃圾。2分	1
	3. 广告类物料收边完好、刷漆均匀, 无画面破损。2分	2
	4. 实体展示品摆放整齐, 无损坏, 展示品牌对应交付标准, 模型类设有免责说明牌, 收纳系统需真实且丰富展现收纳系统功能, 有序摆放日用品。2分	2
	5. 体验馆内设有形象、气质较佳的讲解员, 能流畅地带领客户按照动线进行参观解说。2分	1
	6、体验馆内是否设置【品牌文化墙】及【匠心大师墙】	2
	7、体验馆输出精装标准内容与项目《产品装修标准清单》相符	2



附件2: 关于重申体验馆输出精装标准内

八、2018年变动解析——完善检查细项 (营销环境)



3. 样板房室内营销环境布置: (14分)	3、板房若有真电视或音响, 开放时需循环播放音乐、品牌及项目宣传片。0.5分 (每项0.5分)	0.5
	4、样板房马桶盖封闭, 避免工人施工过程中及客户参观过程中使用。0.5分 (每项0.5分)	0.5
	5、室内贴士标语要求: A. 设置户型说明牌, 户型图线条明晰, 文字输出内容精确无误; 面层与底层黏贴需保持水平垂直, 确保画面精度高、无偏色, 画面平整无褶皱。1分 (每项0.2分) B. 设置温馨提示牌, 文字及内容与黏贴的位置家居、装修材料对应; 确保文字内容与交楼标准一致, 确保画面精度高、无偏色, 画面平整无褶皱。1分 (每项0.2分) C. 设置户型亮点说明牌, 并摆放于面向客户第一视角位置, 文字输出内容精确无误; 确保画面精度高、无偏色, 画面平整无褶皱。1分 (每项0.2分) D. 设置玻璃防撞条, 图案文字必须居中, 两边按玻璃尺寸自行延伸; 装贴平整无起边、无气泡。1分 (每项0.2分)	10
	6、样板房交楼与非交楼标识牌要求: (针对涉及精装交付或选装交付项目) A、入户区设置【交楼标准清单公示】或板房内每个独立空间内设置有【交楼标准清单公示】(2分)。 B、内部是否设置【交楼标准】与【非交楼标准】标识牌。(2分) C、【交楼标准】标识牌安装在对应的位置, 文字内容与《产品装修标准清单》相符。(2分)	



附件3: 关于样板房【交楼与非交楼】等

二、展示区优秀做法分享

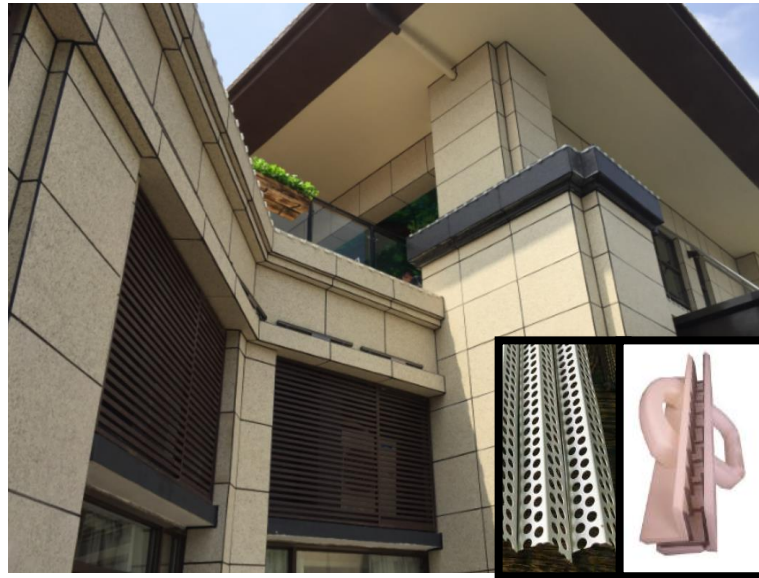
part 01 工艺篇

part 02 优化篇

part 03 包装篇

二、展示区优秀做法分享——工艺篇

1、外墙观感



效果要求：大面平整、线条顺直。

控制要点：使用长条刮尺控制平整度，使用阴阳角条、刨控制线条顺直度。

二、展示区优秀做法分享——工艺篇

1、外墙观感

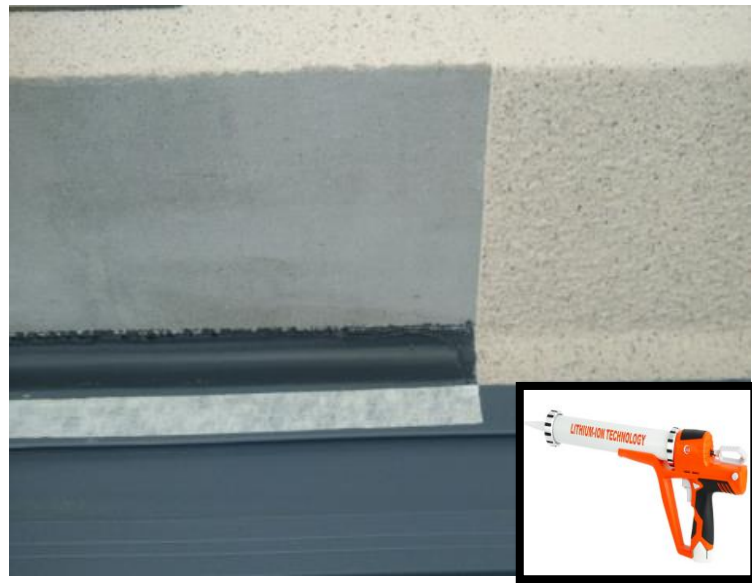


效果要求：勾缝美观、分色自然

控制要点：使用专用勾缝工具，缝隙回压，低于砖面；不同颜色处采用美纹纸分隔。

二、展示区优秀做法分享——工艺篇

1、外墙观感

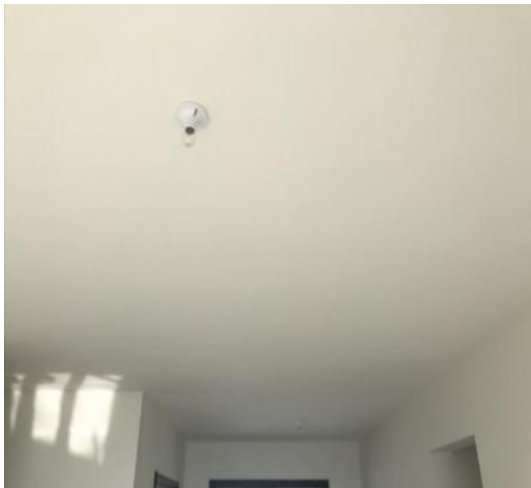


效果要求：线条美观，打胶顺直。

控制要点：采用成品滴水线（鹰嘴），采用电子打胶器配合美纹纸。

二、展示区优秀做法分享——工艺篇

2、天花工程

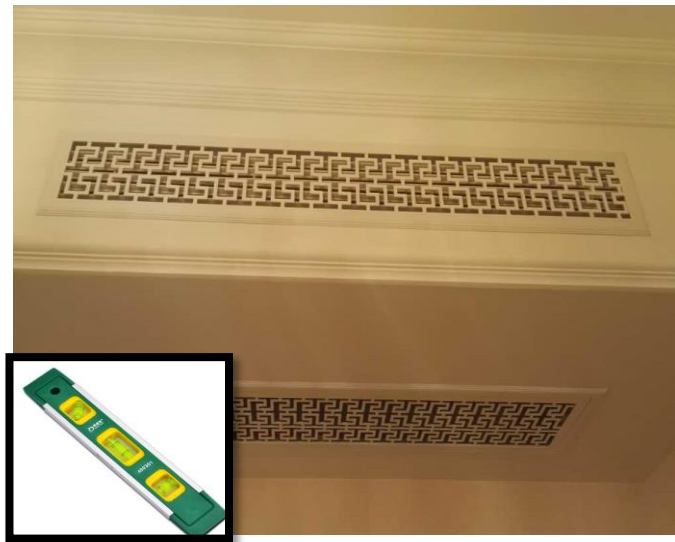


效果要求：大面平整，线条顺直，弧度自然。

控制要点：弹线放样，激光校核，喷涂施工。

二、展示区优秀做法分享——工艺篇

2、天花工程



效果要求：阴阳角线对齐，交界收口美观。

控制要点：采用可调角度切割机，基层平整，自然收缝。

二、展示区优秀做法分享——工艺篇

3、墙面工程

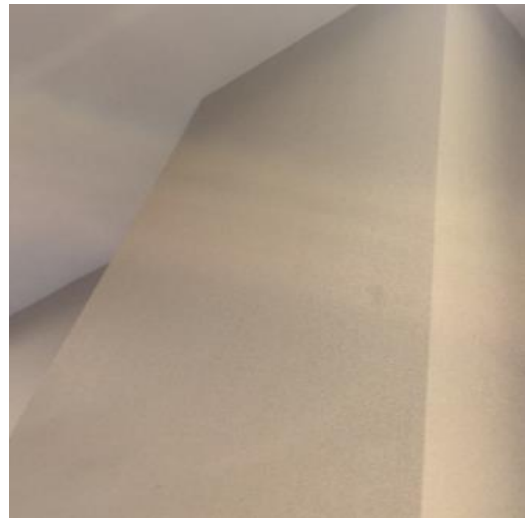


效果要求：墙砖排版合理，铺贴平整，碰角及勾缝美观。

控制要点：排版验收，集中加工，专用勾缝剂。

二、展示区优秀做法分享——工艺篇

3、墙面工程

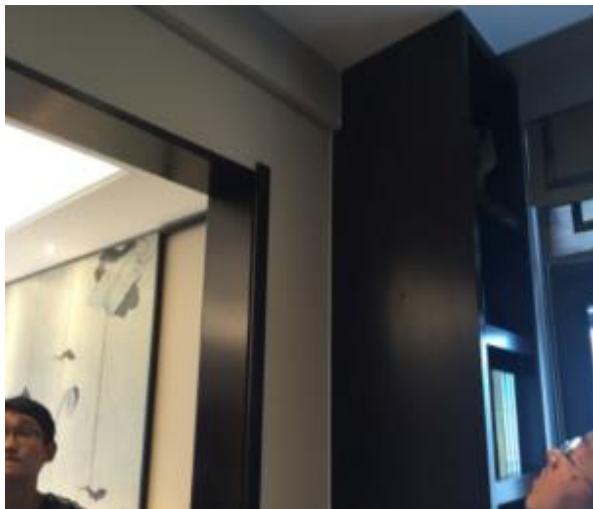


效果要求：大面平整，拼接到位，无胶痕，阴阳角顺直。

控制要点：基层处理平整，裁剪注意图案拼接，拼缝处外溢胶水及时清理。

二、展示区优秀做法分享——工艺篇

3、墙面工程



效果要求：收口美观顺直，缝隙均匀，自然收缝。

控制要点：门套边，柜体、家具边，面板边等做好实测实量。

二、展示区优秀做法分享——工艺篇

4、地面工程

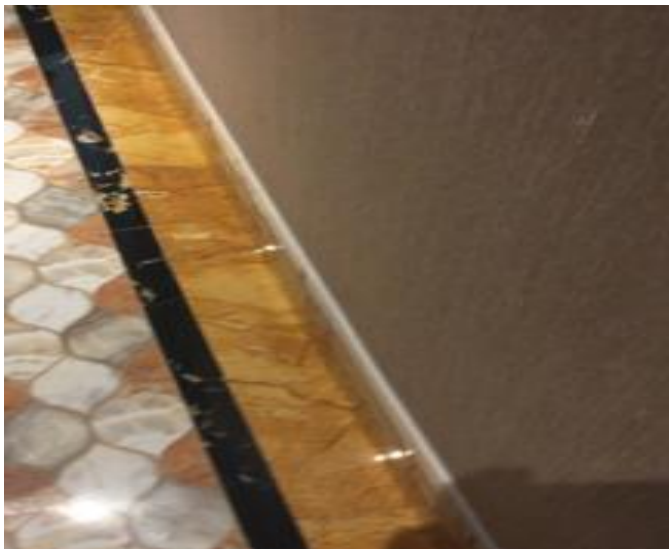


效果要求：排版合理，铺贴平整，缝隙均匀对齐，勾缝美观。

控制要点：排版验收，使用十字卡控制缝宽，采用专用勾缝剂保证观感。

二、展示区优秀做法分享——工艺篇

4、地面工程

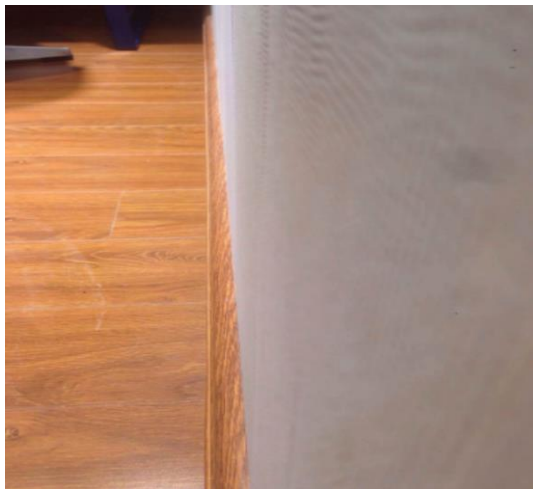


效果要求：脚线出墙厚度一致，顺直，碰角美观。

控制要点：脚线部位墙面实测，脚线弹线施工，碰角集中加工。

二、展示区优秀做法分享——工艺篇

4、地面工程



效果要求：木地板铺贴平整，脚线顺直，拼角美观。

控制要点：冲筋控制找平层平整度，脚线部位墙面实测，脚线弹线施工，碰角集中加工。

二、展示区优秀做法分享——工艺篇

5、厨房

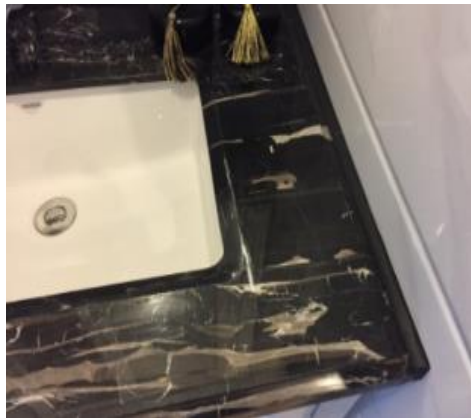


效果要求：安装牢固，缝隙合理，打胶收口美观。

控制要点：安装后及时调整拼缝，安排专人打胶。

二、展示区优秀做法分享——工艺篇

5、卫生间

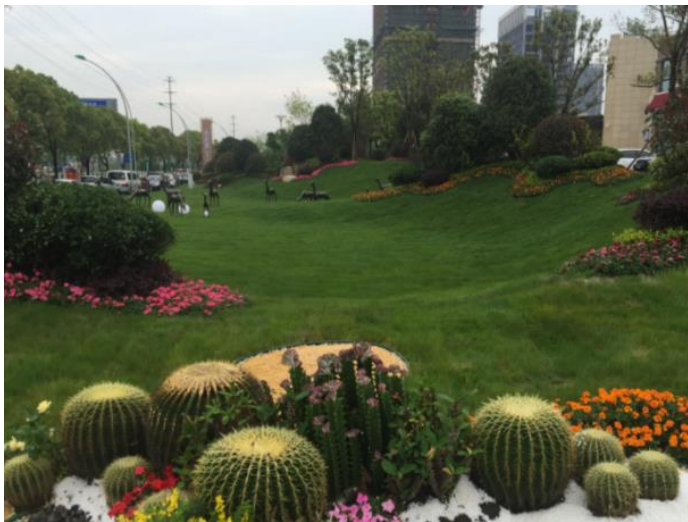


效果要求：马桶距墙 $\leq 2\text{CM}$ ，马桶打胶宽度 $\leq 1\text{CM}$ ，台面采用同色打胶，装饰盖收口美观。

控制要点：给排水管安装定位复核，按排专人打胶收口。

二、展示区优秀做法分享——工艺篇

6、市政园林



效果要求：草皮铺设整齐、平顺，长势好，无明显枯死区和露土现象。

控制要点：草皮铺设前基层拍平，铺设好及时养护及围护。

二、展示区优秀做法分享——工艺篇

6、市政园林

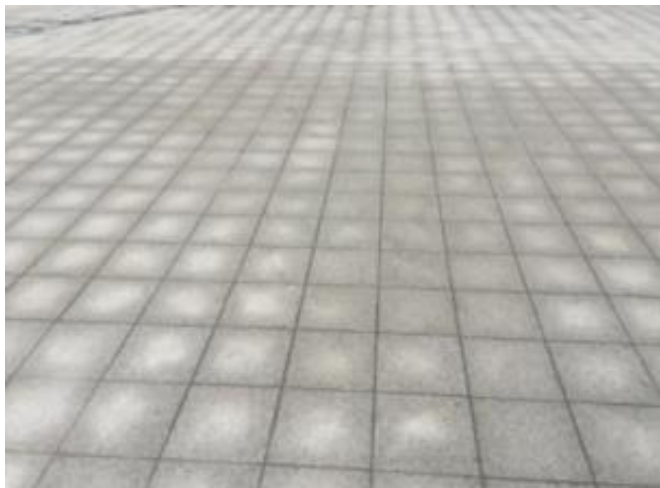


效果要求：时花、乔木长势好，轮廓自然，无枯死和露土现象，层次分明。

控制要点：边沿放线定位，确保轮廓自然，及时养护围护。

二、展示区优秀做法分享——工艺篇

6、市政园林



效果要求：排版合理，大面铺贴平整，留缝均匀顺直，无色差。

控制要点：结合市政综合布置图合理排版，带线铺贴，使用十字卡，材料到场专人验收。

二、展示区优秀做法分享——工艺篇

6、市政园林



效果要求：圆弧顺畅自然。

控制要点：厂家定制生产，现场二次精细打磨处理。

二、展示区优秀做法分享——工艺篇

6、市政园林



效果要求：道路平整，画线清晰美观。

控制要点：道路施工后及时保护，画线前先弹线定位。

二、展示区优秀做法分享——优化篇



外立管外观喷涂与墙体颜色纹路一致，提升观感

二、展示区优秀做法分享——优化篇



空调外机移至板房上方，平台空间变大



女儿墙压顶线条优化，使具有如滴水线功能

二、展示区优秀做法分享——优化篇



屋面檐口涂料阳角处向内延伸10mm，
利用视觉差体现阳角分解效果，保证线条顺直

二、展示区优秀做法分享——优化篇



天花涂料施工下返3~5CM



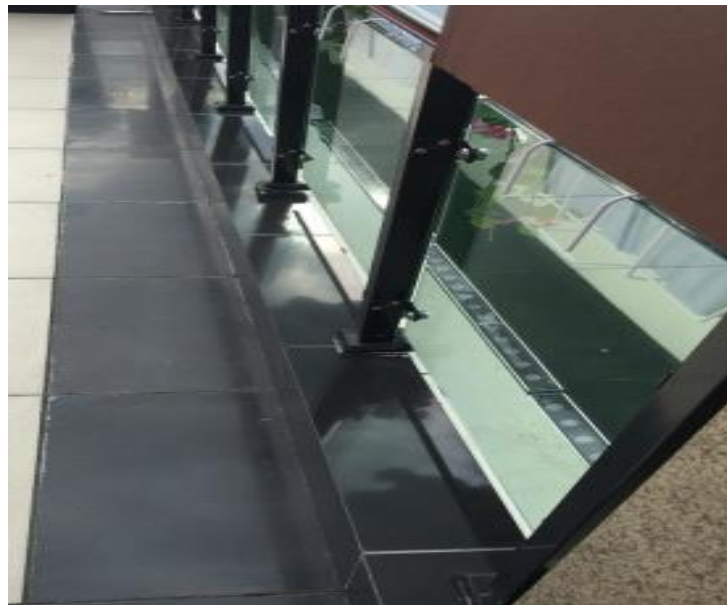
立管增加收口盖弥补管根处收口难度大问题

二、展示区优秀做法分享——优化篇



阳台立管移至外侧，增加阳台使用空间

二、展示区优秀做法分享——优化篇



栏杆扶手下可踏面改铺瓷砖，防止可踏面被客户踩踏脏

二、展示区优秀做法分享——优化篇



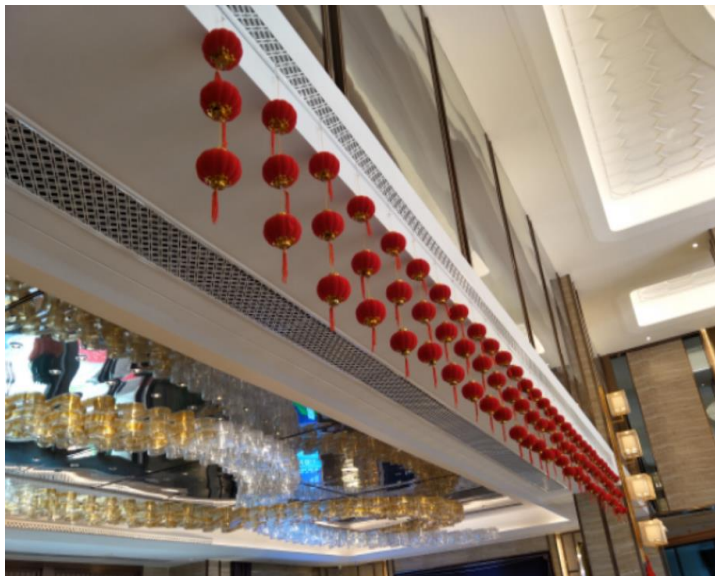
天花内水电点位综合布置原则：横竖成一直线，对称分布。

二、展示区优秀做法分享——优化篇



天花如有纹理画格等造形，水电点位均匀分布
在相应图案的居中位置

二、展示区优秀做法分享——优化篇



空调出风口与检修口拉通布置，使吊顶布局简洁美观

二、展示区优秀做法分享——优化篇



柜体摆放部位高度深化，使柜体收口美观

二、展示区优秀做法分享——优化篇



吊顶碰厨柜收口，排烟管走吊顶上方，节省柜内空间

二、展示区优秀做法分享——优化篇



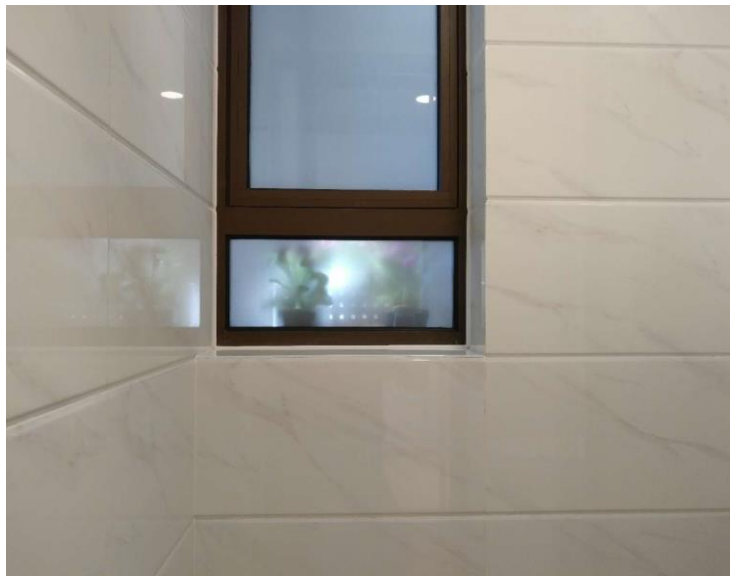
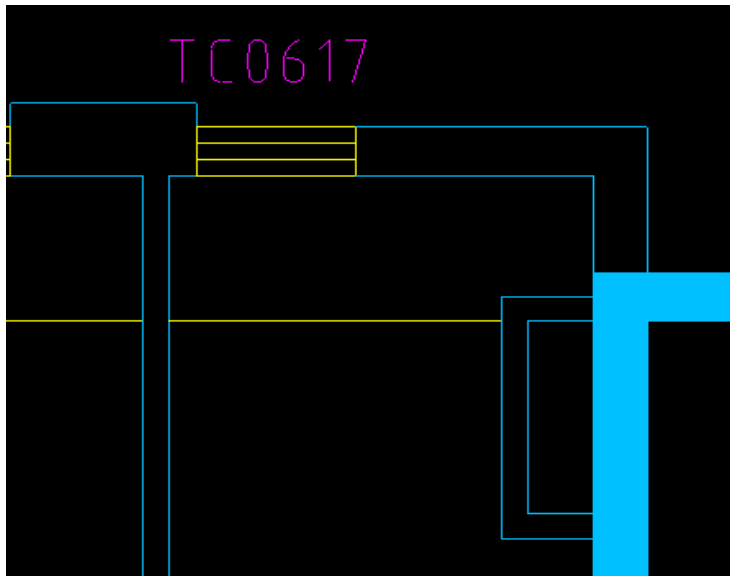
洗手台两侧墙体宽度、深度根据台面尺寸预留，达到打胶收口后两侧紧墙面，且避开与门套线冲突。

二、展示区优秀做法分享——优化篇



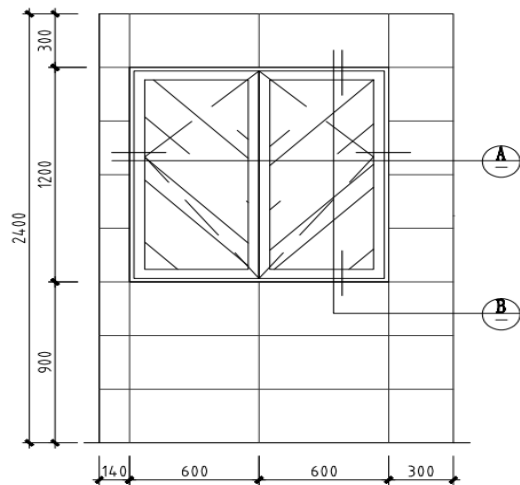
门槛砖铺贴预留L40mm*W30mm小耳朵，门套线在门槛砖上收口，防潮、美观

二、展示区优秀做法分享——优化篇



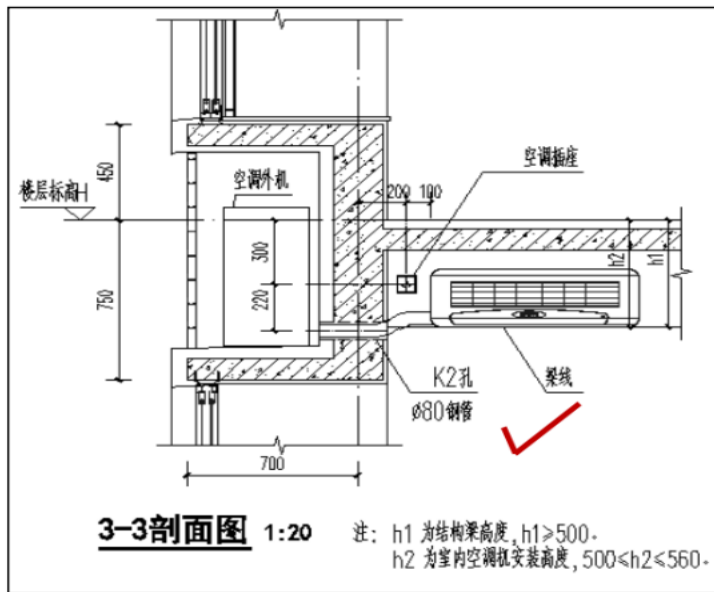
优化取消小窗垛，墙砖平面直铺省工省料、美观

二、展示区优秀做法分享——优化篇



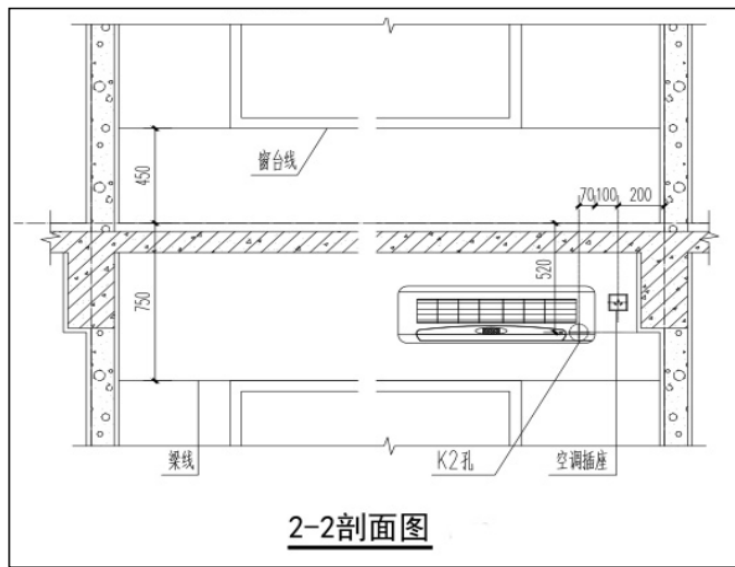
铝窗安装高度为三块整砖（900mm+）、满足规范强条；且规格尺寸与墙砖排版整砖匹配

二、展示区优秀做法分享——优化篇



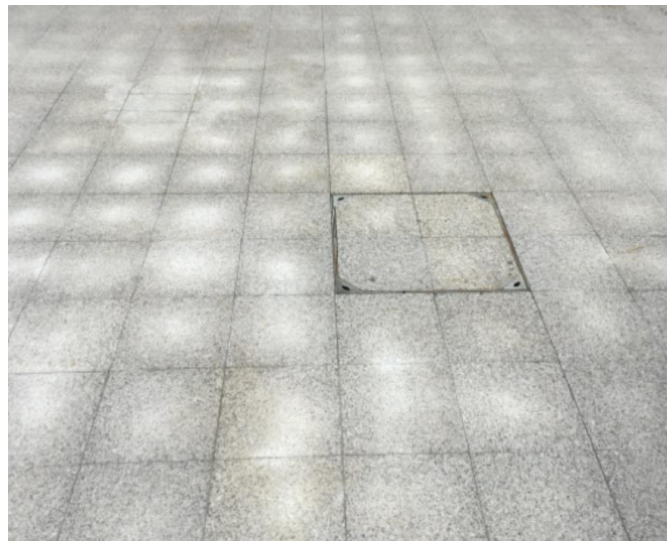
空调孔和插座在两侧立面上, 空调插座比空调孔高,
孔中心与插座中心上下距离为220mm

二、展示区优秀做法分享——优化篇



空调插座中心要比空调孔高120mm，空调孔中心与插座中心左右距离为170mm

二、展示区优秀做法分享——优化篇



市政井盖位置优化，与石材排版相吻合

二、展示区优秀做法分享——优化篇



路面两侧排水沟用鹅卵石优化设置

二、展示区优秀做法分享——优化篇



树池、基座等优化

二、展示区优秀做法分享——包装篇



二、展示区优秀做法分享——包装篇



二、展示区优秀做法分享——包装篇



二、展示区优秀做法分享——包装篇



二、展示区优秀做法分享——包装篇



二、展示区优秀做法分享——包装篇



二、展示区优秀做法分享——包装篇



二、展示区优秀做法分享——包装篇



二、展示区优秀做法分享——包装篇



二、展示区优秀做法分享——包装篇



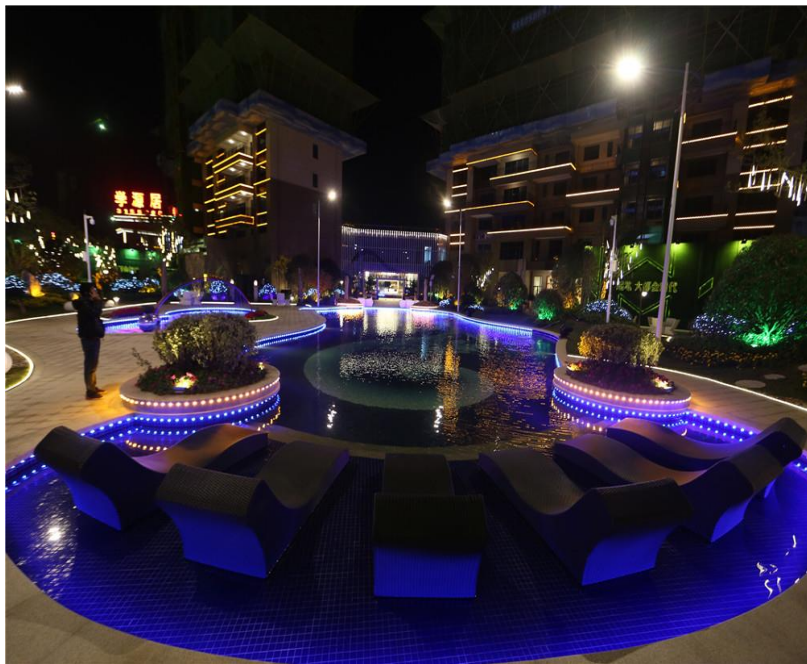
二、展示区优秀做法分享——包装篇



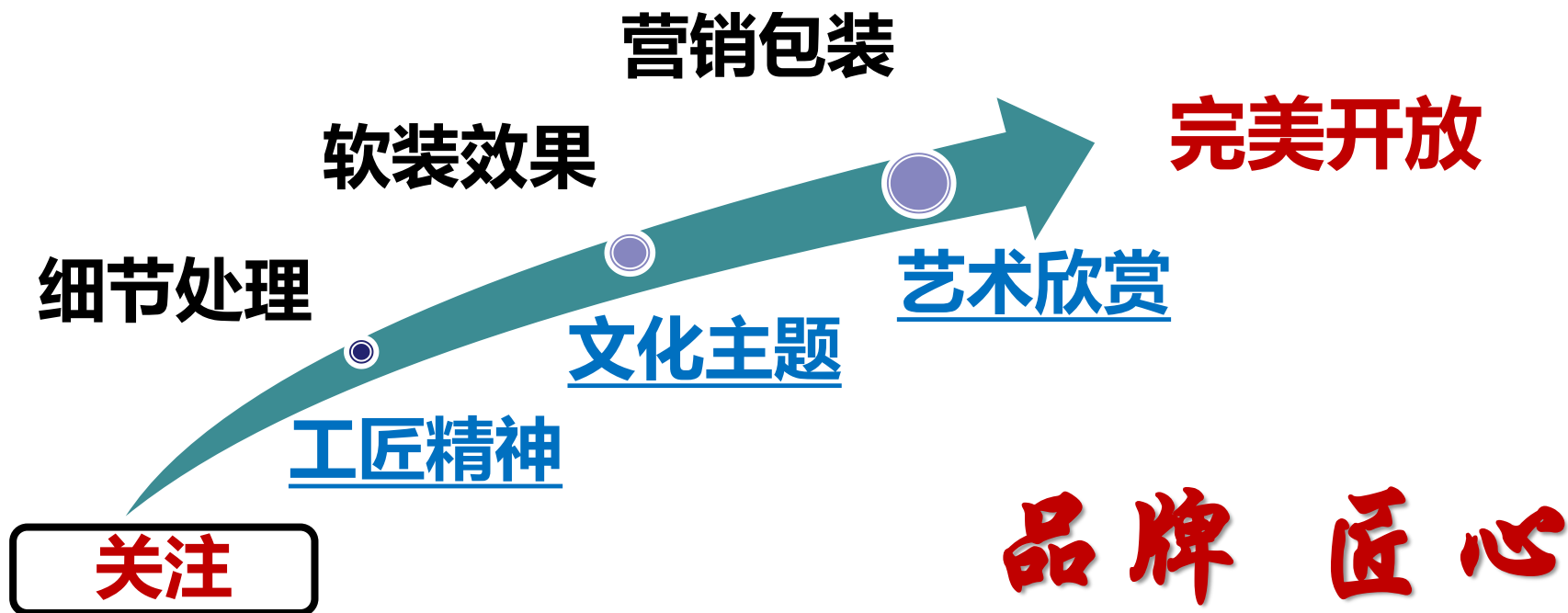
二、展示区优秀做法分享——包装篇



二、展示区优秀做法分享——包装篇



强深化、多亮点、提品质、助营销



感谢您的聆听!
不足之处，恳请指正!