

赓续初心坚守质量之生命线 凝聚合力打造 TOD 标杆工程

文/廖惠康

广州市黄埔科学城水西项目坐落于正在建设的地铁 7 号线二期工程水西北站上,是妥妥的“地铁上盖”。该项目建筑总面积 34.08 万平方米,其中一期建筑面积 12.8 万平方米,由公建配套(小学、幼儿园、图书馆),A1、A2 号楼(地上 33 层地下 3 层),A3、A4 号楼(地上 44 层地下 4 层)组成。二期建筑面积 21.28 万平方米,由 5 栋地上 44~49 层地下 5 层的超高层住宅及商业组成。目前,一期公建土建完成移交精装,A1、A2 主体、砌筑、抹灰完成移交精装中,A3、A4 主体施工中。

项目建成后,将配套地铁、轻轨和公交等多种交通方式,打造以住宅为主,教育、商业、文化等社区配套完善的超大型居住综合体。

“乘众人之智,则无往不胜也;用众人之力,则无不胜也。”由于水西项目属于 TOD 项目,涉及地铁保护,对日常安全质量管控以及限载、消防、防汛要求更严格。对此,业主操盘单位越秀地产、施工方中天建设、监理方广州越建工程管理有限公司等多方合力,坚持党建引领,树立质量第一意识,要求人人把关,层层把关,织牢质量安全网,做到“过程精品,交付满意”。

01 越秀地产:统筹全局,全方位提升工程安全和质量

越秀地产成立于 1983 年,是全国第一批成立的综合性房地产开发企业之一。越秀地产大湾区轨道交通开发公司(简称轨道交通公司)是越秀地产旗下专注于开发轨道交通上盖物业的区域公司。公司致力打造“轨道+物业”新模式,实现城市土地的二次利用与空间拓展,有效盘活城市空间资源,推进城市功能复合与城市更新;努力发展成为湾区第一,全国领先,国内最有影响力的 TOD 开发企业。公司目前已落地 TOD 项目 7 个,其中 4 个项目位于黄埔区。

越秀地产一直秉承着“成就美好生活”的公司使命,致力于构建以客户为中心的具备“好产品、好服务、好品牌、好团队”的“四好企业”。

越秀地产水西项目负责人陈子辉表示,水西项目团队从建造体系、管理体系、检查体系及数智平台建设四个方向提升项目工程质量,打造品质工程。

陈子辉介绍:“自 2016 年开始,越秀地产在传统木模建造体系基础上积极尝试新工艺技术,到 2020 年已全面推广施工铝模+爬架工艺,同时,随着一大批装配式项目落地实施,越秀地产已建立起一套系统、标准且适用性强的新建造体系。截至目前,已浮现出一批颇具示范意义的项目,工程质量管控成效显著,各项目逐步实现良好发展。”

“水西项目开发建设前期,即结合项目实际情况,主动应用新建造体系与新建造工艺,如:采用铝模、精砌薄抹工艺,以确保结

构成型质量,通过外墙优化连墙体设置、优化铝窗内凸企口等,减少渗漏风险,利用二构、人户箱一次成型等工艺,实现建造节料环保,全方位提升工程质量。”

陈子辉说:“越秀地产采用 4S 检查评估体系,包括涵盖总部工程管理中心、区域工程部以及项目部的多级检查自控管理体系,引用第三方评估机构对项目进行过程评估及各类专项评估,联合监理、客关、物业实现跨职能协同检查,结合总包、分包等合作方自查管控,多维度进行工程质量管控。”

“越秀地产自主研发了工程数字平台,在平台上我们可以看到全业务版图,如关键工程节点按时达成率,项目综合检查评估排名等。能够及时发现工程中出现的问题,为工程质量保驾护航。”

“借助数智平台的移动化、可视化、形象化、数据化优点开展常态化工程管理工作,我们可以实现线上各类管理操作及检查评估,将项目一线管理成果及总部、区域监督检查成果实时直观展示;实现样板指引线上验收,及时反馈现场实体样板,将样板与工序验收强关联,规避大货施工时出现的风险隐患;打通 ERP 计划系统,对供货、竣备,交付风险预警识别。”

“待完工交付,项目将引用第三方评估机构开展交付质量评定,并提前组织开展小业主开放参观活动,切实跟进小业主满意度。始终坚持客户导向,了解客户的需求,重视客户对产品的体验感,不断完善产品研发。”



2021 年黄埔区住房城乡建设系统“质量月”现场观摩交流会中天项目团队合影

02 中天建设:精益求精,践行打造标杆工程

近日,黄埔区质量月观摩活动在水西项目举行。作为水西项目的施工方,中天建设集团有限公司(简称中天建设)项目负责人吴宏图表示:“此次观摩会放在水西项目是对中天品牌的认可。公司项目团队将始终秉持‘每建必优 品质为先’的品质理念,坚守质量就是红线的管理要求,用实力说话,用成果说话。”

中天建设在项目建设过程中严格遵循中天项目管理标准化模式,在质量提升、风险控制、响应客户需求等方面建立了完善的体系,力求做到客户满意,超越客户需求,不断做大做强“中天品牌”。

作为全国 500 强大型企业、全国 50 强民营企业,中天建设在谋求企业发展上,始终以技术为创新驱动,推进先进生产方式。2013 年起,中天建设开始全面推行项目管理标准化,已形成系统完善的管理体系,建立并推广以“深化设计+集中加工+专业流水施工+穿插施工”为主线的成套技术。中天建设在广东设有中天华南设计分院与建筑工程装备配套公司,统一了现场安全防护标准化设施,促进了现场管理提升。

在质量安全标准和工艺体系方面,中天建设目前已建立 11 个标准模块做法、59 项管理流程、108 个岗位管理工作、88 项执行标准、150 余项高效工艺标准体系,指导和规范各岗位人员的管理行为和执行过程。

此次越秀地产和中天建设合作的水西项目,可谓是强强联手。在水西项目建设



中天华南总部大楼

过程中,中天建设采用铝模、高精砌块、薄抹灰等节能环保工艺,在用材上坚持节材、低碳、绿色原则。在建设单位的组织下,施工、监理、设计单位为应用铝模工艺,对图纸进行了认真审查,并召开了铝模深化专题会议,实现了结构一次成型、消除二次结构施工的目标。

中天建设在建造过程中施行中天标准化模块做法,对结构工程、安装工程实施深化优化 35 项,运用高效工艺 23 项,应用提效提质机具 16 类。中天建设水西项目

部重视前期策划、严控过程管理。前期策划时围绕质量管理对混凝土工程、二次结构工程、钢筋工程、抹灰工程、外脚手架工程、支模架工程等主要分项工程进行深化设计,梳理出质量管控重点、难点事项,制定对应措施,过程中严格执行产品交接卡,严把工序质量关。

项目部将质量目标落实到日常生产管理的各个环节中,确保工程质量。在安全文明施工管理方面,结合安全防护工艺深化设计,通过 BIM 建模提前识别各类危险

源,通过采用定型化设施消除危险。现场采用定型化周转设施 5 类 33 种,有效提升了现场文明施工水平。

质量是工程的生命线,精细管理是质量工程的保障。在观摩现场,记者观察到空调插座、水电线盒、给水管、承插式止水节等均已进行了预埋。有关负责人表示:“对这些管线进行精准定位预埋,可以避免多次周转,提高施工效率的同时确保成形标高一致。”现场类似的用心小细节还有很多。

03 广州越建:防患未然,把好工程质量关

广州越建工程管理有限公司(以下简称广州越建)是水西项目的监理方,该公司是越秀集团旗下越秀地产的成员企业,成立于 1992 年,拥有各类专业技术人员 1700 多人。主要从事项目管理、工程咨询、建设监理、招标代理、造价咨询、业主顾问等业务。

公司成立至今,承接的业务超过 1000 项,多个项目获得国家级奖项,其中包括中国建设工程鲁班奖、中国土木工程詹天佑奖、国家优质工程银质奖、全国城市住宅小区建设试点优秀小区银奖等。凭借优秀的品质和良好的信誉,公司在业内拥有良好口碑。

目前,水西项目监理团队共 15 人,项目总监刘京南表示:“监理团队主要从以下几方面来管控质量:一是对施工材料、审阅工程设计图纸、设计说明等进行验收;二是每周召开建设会议进行工作协调,定期开展质量检查;三是跟进项目进度,每周对项目进度进行纠偏等。”

据悉, TOD 开发可充分利用轨道交通站点的外部经济性优势,主张土地的高密度、多样性利用,以此促成城市轨道交通建设和沿线土地开发利用形成相辅相成的互动关系。因而,公共交通站点周边土地高强度开发和一体化开发在国内越来越受到重

据悉,中天建设一直以来倡导“每建必优 品质为先”的品质理念,到目前为止共创建出省级以上质量荣誉超 800 项。中天建设以目标为导向,通过前期策划、红线管理、专项检查、标杆创建引领等多措施并举确保项目质量管理成效。中天建设全面开展创建标杆工程活动,要求各重点工程和区域市场,必须创建年度标杆工程,并签订标杆创建责任状,实行创建挂牌制,明确具体创标标准,通过目标管理、创标

策划、过程监控、阶段考核、持续改进五个方面,规范了标杆工程过程管理,充分发挥标杆工程引领作用,带动企业项目管理水平提升,建造让行业主管部门及业主放心的工程。

吴宏图表示:“中天建设将继续积极推进标准化管理和先进建造技术落地,克服工程质量难题,致力于将水西工程打造成为标杆性工程,争创‘广东省建筑工程优质结构奖’、‘广东省优质工程奖’。”

04 轨道交通公司:党建引领,众志合力显担当

据悉,越秀地产合作“轨道+物业”创新产品形态的开发与运营,探索实施地铁枢纽上盖和周边 TOD 地块开发,促进形成轨道交通产业聚集效应,提高片区产业联动开发水平,打造“枢纽+社区+产业”新型城市发展布局。双方合力打造的 TOD 项目,实现了资本运作、资源开发能力与轨道交通沿线土地规划优势的强强联手。

越秀地产积极落实党委“以优异成绩迎接建党 100 周年”的部署,和“TOD 要力争更大作为”的战略要求,坚持党建引领带动,坚持“围绕中心抓党建、抓好党建促发展”的理念,凝聚合力,统筹推进党建工作与中心工作深度融合的工作机制,全面推进“高质量党建+”工作模式,切实把党建工作渗透到工程进度、安全生产、创优争先、提质增效、队伍建设等管理工作的全过程,牢记党满足人民美好生活奋斗目标,推动“轨交+物业”战略落地,用心打造好产品。

塑造“红色先锋”。水西项目部号召全员党员干部在危难重重的任务中发挥表率作用,结合公司防疫要求,迅速成立“党员先锋队”,党员干部奋战在抗疫防疫第一线,为三个办公区域内的工人们织牢坚决防控疫情的严密防控网;针对管辖的办公区域内会

理单位应进行材料对板工作,防止货不对板。属组装类需要进行拆解检查的,由项目部组织,监理单位、招采主办单位(集团或公司或区域招采部门)参与,实施对组装类产品进行关于构造形式、构造材质、尺寸规格的拆解检查,包括不限于铝窗、栏杆、门类的内部结构及用料等。

同时对材料进行三级检查。其中,一级日常检查由项目部及监理单位对现场材料进行检查、监督送检,对现场材料进行全覆盖的检查,包括品牌、资料、材质、规格尺寸符合情况、见证取样送检和复检、扩大送检等内容。

防渗漏方面,实行严控过程渗漏风险,提升产品交付质量,针对卫生间、外立面施工过程严格实施三道试水检测,项目部进行提前报备和制作方案给对方审批。还有就是为防止盖下渗水,需及时排查安全隐患,做到“两防一确保”,(“两防”,指的是防御防汛,“一确保”指的是确保零工伤)。

加强材料管理和防渗漏是保证项目品质的重要工作,监理单位发挥重要作用。

据介绍,项目在材料管理方面实施全过程材料、设备管理,形成材料设备应用标准化,项目各方职责明确、有机协调材料,通过设备管理机制促进产品品质。其中材料计划,项目部要求准时提供甲供材料招采计划、供货计划,乙供材在施工单位招标时已编制,进场后由项目部负责组织监理单位核准及监督施工单位执行。在建项目所涉样板单位均须经设计责任人确认,工程、成本责任人会签,并进行封样管理。材料进场验收时,项目部、项目监

刘京南表示:“我们严格按照越秀地产工程管理标准开展工作,做到策划先行,责任到人,通过多轮排查对发现的问题进行全面整改,以保证安全质量。如日常管理中,结合数字平台,按两周集中三层使用日常巡检模块,做好日常细节性问题清理销项。我们的目标是进入越秀集团第三方评估前三。”



水西项目局部效果图

难,廉洁高效地推进项目建设的各项工作的。项目负责人表示:“艰难险阻面前,水西项目部的人员始终能够在公司党总支的指引下,坚持以人为本,强化使用正确的思想政治理念,坚持打好每一场战役。我们‘筑长城’,我们‘行万里’,始终保持着主动性和创造性,以一种积极向上的良好风采去面对每一次的艰难险阻。我们把‘党建引领开新局’的理念与现场施工工作相结合,不跑题,不串题,围绕项目开展施工工作。”