

山东XX· XX项目合约策划书

一、 项目概况

本工程位于青岛市市南区山东路、闽江路、香港中路、海门路合围地块（原XX），处于青岛市中心 的核心位置，属较繁华的城市中心区域，周边建筑物密集。作为顶级的Shopping Mall之一、置地内部 最大的XX系列产品，XX是由购物中心、写字楼和公寓楼组成的综合体。代表了全新的都市生活方式， 承载着XX以品质给城市更多改变的品牌最求。总建筑面积约46.7万平方米，占地面积5.3万平方米。地 下3层（另有局部7层）裙楼商场6层，地上最高是41层（含2个避难层）的酒店式公寓，总高度174m； 及40层（含2个避难层）的超高层甲级写字楼，总高度200m的一系列建筑群。

本项目开工日期为2011年1月30日，竣工日期为2013年11月20日，总工期33个月。

二、 总包承包合同模式、总包承包范围、总包管理及协调照管责任

总包合同模式

本工程拟采用施工管理总承包模式，前期双方签订总承包合作模式协议书，工程实施阶段签订实际 施工总承包合同及备案合同。XX作为总承包单位，采用“成本+酬金+奖罚”的计价方式，对本工程实施 过程中的技术、质量、进度、安全、成本等所有方面进行组织协调，全面负责工程的质量、工期及成本 控制。

除业主独立供应商、独立分包商以外，其他专业分包均与XX签订分包合同。

总包管理责任

1. 外部协调与沟通

XX负责本项目的对外协调与沟通，包括统一与质监站、安监站及其他政府部门的日常工作联系与接 洽，协调过程中可要求相关分包单位参加和协助。

各分包单位日常与业主、监理、设计的沟通与协调，由XX负责组织并牵头，业主、监理的指令通过 XX下达给各分包单位（包括XX自有分包、指定分包）。

2. 公共设施

XX按《总包实施规划》统一规划现场临建，根据现场场地情况，负责为现场所有工人（包括XX自 有分包、指定分包）提供统一食堂、洗手间，各分包进场后将不再搭建食堂、洗手间；按业主认可的承 包商方案布设一级水、电网，设立足够的供水接驳点，设立足够的一级配电箱；统一规划和安装所有施 工阶段公共区的消防设施，包括塔楼地上部分的楼层消防用水。

3. 现场安全、文明施工

XX配备专职的安全管理人员，负责整个现场的安全生产与文明施工管理工作，负责公共部分及常规 安全投入，包括整个现场的标语、标示，警示牌，安全通道，安全防护，现场照明等；负责整个现场的 排水、排污及设施的维护、清理、疏通，负责地库的防洪，防雨。

4. 环境保护

XX统一成立杂工队、安排专门车辆，负责整个现场垃圾清运，在现场设立几个垃圾堆放点，各分包 单位的垃圾将清理至垃圾堆放点，由XX统一组织外运与处理。

5. 测量统一管理

XX负责整个项目实施过程中的测量统一管理，测量控制网的建立与定期复核，定期复核资料需每 月上报监理审查；提供给各分包单位的测量基点距分包工作地点距离不得大于50m，各测量控制点标识 明显、固定，并在附近标识各测量参数（包括点号、高程、坐标）在各分包单位进场第一次见面会时将 整个现场测量控制网平面图及各点参数提交给各分包单位；每月对测量控制网进行复核，如发现问题， 对测量控制网数据进行修改，并及时发给各分包单位；对主体砼结构已完成的楼层，负责将各轴线明显、 规则地标识于柱、墙上，并在柱、墙上标出高于本楼层标高1000 mm的标高线；在各层隔墙及设备房砌 筑完成后，在墙上标出高于本楼层标高1000 mm的标高线；在设备安装区域10m范围内，至少提供两条 供设备定位的轴线及标高点；负责本工程日常沉降观测。

6. 成本管理

施工联系单（无论是XX自有的，还是其他指定、独立分包所有的）须由XX会签后上报监理，由监 理签署意见后报业主，业主的指令亦将通知监理传递至XX，由XX分发各相关分包实施。

设计变更由业主下发监理，由监理下发XX，XX下发各相关分包。

工程变更造价申报（无论是XX自有的，还是其他指定分包所有的）由XX会签后上报监理，由监理 签署意见（主要审核现场签证及证实图纸与实际实施情况）后报业主，业主、测量师在审核变更造价时， 通知XX澄清问题，审核完成后，由业主下发监理，监理下发XX，XX下发各相应分包。

各期中期付款申请书由XX汇总各分包中期付款申请书后，统一报送监理，监理签署意见后报业主。

总包承包范围

7总承包范围

7.1主体土建部分：

包括垫层、地下室及上部结构工程、劲性钢结构及屋面桁架、砌体工程、防水、保温隔热、基层、饰面精装修、楼梯扶手、粗装修区域内防火门供应安装、机电工程等；

»精装修区域：楼地面为现浇钢筋混凝土楼板；内墙面完成至水泥砂浆面层，顶棚为结构板清理干净。（注：墙面水泥砂浆抹灰高度到楼板底）

»出租区域：按租户条件图施工至完成面（租户条件图未详细说明时，按精装修区域的要求施工）

»粗装修区域按建筑图纸要求施工至建筑完成面。

»室外工程，包括饰面层以下之防水、保温隔热、垫层、基层、结构、砌体、土方回填硬铺装至结构垫层、软绿化至腐植土下防水、疏水层）等；

»外围工程，包括围墙、入口大门、岗亭等其他建筑物；

»预留、预埋统筹及配合安装，塞缝、外露管线抹灰及一般修补工作。

7.2总包机电工程：

负责深化设计、供应、安装、调试及保修下列各项工程：

> 防雷及接地系统之供应及安装

> 从低压配电柜出线起之分支电路配电设备，包括干线电缆/桥架/托盘、保护套管的供应、安装及接驳，低压柜馈出母线槽安装，电气三箱安装；

> 非精装区照明灯具之供应、安装及接驳；

> 从电气三箱出线起之分配线路（精装修区除外），包括照明、动力等终端电路之电缆/电线、桥架/托盘、线管、开关、插座等的供应、安装及接驳；

> 商业公共精装区域电气系统：供精装区的配电箱（无论是在精装修区域还是在非精装修区域内）后的全部管线工程由精装修单位负责供应、安装及接驳，包括但不限于配电箱内出线回路至照明末端灯具的管路预埋、电线敷设、灯具及开关面板、插座的供应及安装工作。供精装区的配电箱前的照明管线工程由XX负责供应、安装及接驳。

> 公寓楼电气系统：XX负责供应及安装电气管线工程至配电箱，配电箱后工作电气管线工程由精装修单位负责供应及安装，包括但不限于配电箱内出线回路至末端灯具的管路预埋、电线敷设、灯具及开关面板、插座的供应及安装工作。

> 公共区域、户内区域电气系统：XX负责全部供应及安装电气管线工程，包括但不限于配电箱内出线回路至末端灯具的管路预埋、电线敷设；灯具、开关、插座的供应及安装及电源接驳由精装修单位负责。

> 电气动力系统：XX负责供应、安装及接驳至末端用电点。

> 雨水系统：供应、安装雨水排水系统（虹吸排水系统除外），包括雨水排水管道系统、阀门、地漏、雨水口、各类配件及支架等，其中虹吸排水系统工程不在此范围内。

> 排水系统：从室外排水出建筑物的第一个排水井起，供应、安装污水排水系统，包括污水排水管道系统、排水泵、阀门、地漏、各类配件及支架等。其中卫生洁具、排水泵的供应由独立供货人负责。精装修区域的地漏供应、安装及卫生洁具的安装不包括在本专业范围内。

> 给水系统：从建筑物以外1米起，供应、安装生活给水系统，包括给水管道系统、设备、各类阀门配件、智能化系统监控点的预留接口、普通水表、水箱及支架等。其中给水水泵、生活变频给水设备（包括变频控制柜、水泵及气压罐）的供应除外。

> 热水系统：全热水系统供应、安装热水管道系统、设备、各类阀门配件、智能化系统监控点的预留接口、普通水表、支架等。其中热水循环泵及容积式热交换器的供应除外。

> 消防水系统：供应及安装消防水系统及之所需一切预留、预埋工作，包括但不限于过/穿梁、柱板套管，构件及预埋件。

> 室外排水：负责室外给水及排水系统，包括红线范围内所有的室外给水系统管道、阀门、室外消防栓、阀门井/室的砌筑、土方开挖及回填，并接驳至红线范围内连接市政给水系统的最后一个水表井。室外消防水泵接合器由消防工程分包单位负责安装；（与山东公司沟通是否由XX负责）

> 洁具：非精装修范围内的洁具、地漏及水龙头安装；

> 电梯坑排水：供应及安装电梯坑底之排水工程，潜污泵的供应除外。

> 通风系统：包括服务于地下室通风/排风/排油烟系统。不包括商业部分厨房排油烟风机、净化器及补风机的供应及安装。冷却水系统；

> 冷冻系统；

> 空调系统：包括服务于写字楼厨房、洗衣房的空调系统。

> 锅炉房：系统设备、动力管道系统及送风/排风/排烟系统。

> 分体空调：供应、安装及接驳及写字楼的电梯机房等用房的分体空调设备。

> XX需提供所有本系统工程范围内要求建筑承包商配合的资料，包括预留孔洞、坑、槽，混凝土基础等工程由建筑承包商完成。

所有需在建筑构造内预埋的套管、构件、预埋件等均由XX提供给建筑承包商预埋。

总包协调照管责任

8. 总包协调照管内容

① XX对整个工程负责，与指定分包签订合同，将业主发给XX的业主指令中有关指定分包工程之 部份传送给指定分包商，并确保该等指令得到迅速地正确地执行。

② 与各单项指定分包之工程具体界面，详见后述之指定分包工程合同范围及界面描述。

③ XX对指定分包的照管如下：

»在现场提供空间给指定分包商架设自己的贮存仓。

»提供合理空间及通道给指定分包商使用。指定分包商须负责修补由其本身引致对在施工场地上通 道所造成之损坏。

>XX提供现场已有的爬梯及脚手架给指定分包商使用，但不需为指定分包商额外搭设或延长保留此 类设施的请求。

»提供工地上统一的卫生设施及其它设施共同使用。

»提供标高及定位的基本点、线给指定分包商作为依据而进行自己的定位。

»提供工地上现成的围网、围板、安全栏杆等以保障场地安全。若指定分包商因应自己施工而进行 拆卸改动，则指定分包商须负责继后之修复工作。

»提供施工用水、施工电力的接驳点，各分包负责从接驳点至作业面的接驳，XX按一定比率收取指 定分包商水电费，收取比率见后表。

»提供工地上一般现成的防水、防风及防雨保护的措施。若指定分包商因应自己施工而进行拆卸改 动，则指定分包商须负责继后之修复工作。

»提供已在施工场地之机械及设备包括机械操作人员给指定分包商使用，以便卸下指定分包商之物 料及起吊至不同位置。

»在工程交付业主前，进行全面的清理工作。此等XX之清洁工作并不减低指定分包商按其分包合同 须负担之清洁责任。

»按照经业主确认的承包商案内容向指定分包商有偿提供办公室、宿舍，按照15元/m₂•月收取租金， 12元/m₂•月收取生活区水电费；

»分包免费使用工地生活区冲凉房、开水锅炉、厕所；

»提供工地食堂供分包工人有偿就餐；

»提供统一的工地厕所，计划在首层室外、塔楼每隔四层各设一个四个蹲位的厕所，在办公室区域 设置供总分包及监理管理人员使用的厕所；

»提供工地统一的守卫及现场巡逻，要求工人佩戴胸卡出入，每张胸卡不收成本费，只收取押金10 元/张，退卡后押金退还。

»由于施工之用水电费已包括在指定合同价款内，应由分包商自行承担。总包经过多个工程项目的 水电费用分析，建议指定分包及独立专业承包商施工水电费收取比率见下表（计费基数均为工程总造价， 包含供应及安装）。正式供电后的调试费用由业主承担。

施工水电费收取比例

序 号	指定分包/独立分包工程合同	水电费比率
1	土石方工程	1.00%
2	桩基工程	8.00%
3	样板房工程	1.00%
4	基坑支护工程	1.00%
5	幕墙分包工程（供应及安装）	1.00%
6	精装修、玻璃栏杆分包工程（供应及安装）	1.00%
7	泛光照明分包工程（供应及安装）	1.00%
8	园林硬景分包工程（供应及安装）	1.00%
9	园林软绿化分包工程（供应及安装）	1.00%
10	水景分包工程（供应及安装）	1.00%
序 号	指定分包/独立分包工程合同	水电费比率
11	标识分包工程（供应及安装）	0.50%

12	消防分包工程（供应及安装）	1.25%
13	电梯及扶梯安装分包工程	5%
14	智能化分包工程	1.25%
15	变配电安装分包工程	2.00%
16	发电机安装分包工程	2.00%
17	擦窗机安装分包工程	1.25%
18	钢结构分包工程（供应及安装）	1.00%
19	燃气分包工程	1.00%
20	市政给排水工程	1.00%
21	防火卷帘分包工程	2.70%
22	虹吸排水工程	1.00%

»指定分包确因工程实际情况需要延长使用现场的外架、塔吊、施工电梯，经XX同意后方可延期有偿使用。

三、业主计价模式

双方就本项目进行商务洽谈，就分判方案、招标流程达成以下一致意见：

- ① 双方遵循计价公平、透明及充分体现XX的价格竞争优势、有利于提高工程管理决策效率的原则， 土建工程及机电工程采用“成本+利润+奖罚”的计价方式，XX基本费用采用包干价形式。
- ② 招标采购流程
 - > 根据土建工程采用综合单价包干原则，土建分判商及材料供应商招标由XX组织、业主确认投标入围单位，定标后上报分判报告并经双方领导审定的模式；
 - > 钢结构、机电项目分包及材料设备招标采用XX组织、业主全程参与的模式

>XX所有文件均以助理总经理（兼项目经理）XX书面签发为准；

山东公司所有文件均以项目总经理 书面签发为准。

>XX招标采购地点：土建类分判、机电劳务分包、机电材料、设备招标采购均在青岛完成。

»本着协同、互信、降低成本原则，取消XX履约担保手续及山东公司工程款支付担保手续。

»双方意向对XX自有工程的工程进度款按每月工程进度节点以XX自有工程造价的百分比支付。 每月支付比例按以下原则确定：

1. 施工图纸计量未完成，总价未确定前：

1.1参考集团内已完类似工程“成都XX”地下室及地上相关结构及建筑造价指标，评估两地人工、 主要材料、机械等确定相关修正系数，以修正后的造价指标X建筑面积作为XX自有工程暂定总价（含 开办费项目）。

1.2将上述暂定总价分为结构及建筑两部分，按地下室底板、地下室标准层、地下室顶板、地上转换 层、地上标准层为基础单元进行分解，确定每层结构、建筑所占总价的比例，以此比例为依据，结合实 际完工形象进度确定每月付款比例。

1.3为确保付款安全，当累计支付工程款额达到暂定总价的80%时停止支付，唯双方完成施工图计量 确定施工图总价后按确定的施工图总价清单支付进度款。

2. 施工图纸计量完成，总价确定后：按照施工形象进度结合工程量清单支付进度款。

>XX自有土建工程调价范围砌体及抹灰材料、人工费、钢结构材料价，（预应力钢筋待图纸出具完 毕后视情况而定）。其中钢结构调价办法：以投标期青岛钢材信息价作为钢材材料基价，以分包中标通知 书发出当月起六个月信息价格的平均值作为钢材材料结算价格。

»甲乙双方的备案合同合同暂定为12亿元 [XX自有工程+指定分包工程] 。

»防火门、木门、钢质门由业主采购，由XX负责进行安装；白蚁防治由山东公司负责招标工作； 人防工程作为业主指定分包不在XX自有工程范围内。

> XX（山东）·XX 一期项目业主参与部分招采流程

>

四、独立承包商供应商及指定分包项目

1、 独立承包项目

市政接驳等建议业主独立发包，以独立承包商的方式由专业承包商与业主直接签订合同。独立承包 商直接向业主申请进度款，业主批复后直接支付予承包商，承包商向业主开具发票。

2、 业主指定分包项目

土石方开挖、基坑支护、桩基工程、消防、幕墙、精装修、玻璃栏杆、泛光照明、硬铺装、软绿化、水景、标识、电梯扶梯、智能化、变配电、发电机、燃气、冰场、防火卷帘等工程建议业主进行招标，确定中标单位后由XX与其签订指定分包合同。指定分包向XX申请进度款，XX统一向业主申请，业主批复后支付与XX，由XX向业主开具发票。在收到业主付款后，XX支付予各指定分包，指定分包开发票给XX。

3、 业主供应材料设备清单

电梯及扶梯、发电机、空调冷水机组、冷却塔、变压器、高压柜、低压柜、消防设备、擦窗机、水泵；精装修区的洁具、石材、灯具、小五金等由业主直接并与中标单位签订独立供应合同。供应商直接向业主申请进度款，业主批复后直接支付予供应商，供应商向业主开具发票。

4、 与独立承包商、指定分包商之施工界面

简述如下：

精装修分包工程：精装修指定分包负责深化设计、供应、安装、保修下列各部分：

- > 精装修区域（地面、墙身、天棚）土建精装修以上之所有饰面工程；
- > 精装修区域隔断、门窗及小五金等；
- > 精装修区域固定家俱及装置；
- > 精装修区域灯槽栏板、栏杆、扶手等；
- > 精装修区域灯具、开关、插座及管线等之供应及安装；
- > 精装修区域洁具及五金之安装；
- > 精装修区域地漏之供应及安装；
- > 电梯轿厢饰面及扶梯饰面；
- > 配合服务责任：须配合机电、消防、智能化等其他分包工程之安装要求，包括但不限于孔槽（洞）位置预留预埋或开孔、塞缝封边、修补恢复及所有相关工作。

幕墙指定分包工程：幕墙指定分包负责设计、供应、安装、调试及保修下列各部分：

- > 玻璃、石材、铝板幕墙；
- > 铝合金玻璃、门窗、百叶、挂板；
- > 玻璃屋面及采光天窗；
- > 玻璃雨棚及外墙栏杆等；
- > 其它零星项目；
- > 配合服务责任：须配合室外照明、标识等其他分包工程之安装要求，包括但不限于孔槽（洞）位置预留预埋或开孔、塞缝封边、修补恢复及所有相关工作；
- > 幕墙与土建结构间的层间防火封堵设计、供应及安装。

门窗指定分包工程：门窗分包负责设计、供应、安装、调试及保修门窗工程及门窗框与土建结构间的防火、保温、防水及封堵工作。

园林硬景指定分包工程：园林硬景指定分包负责：

- > 地面垫层或找平层以上之硬质（石材、玻璃等）铺装；
- > 水景、泳池饰面工程；
- > 树池、花池、饰面工程、路牙、篦子；
- > 园林小品、家俱、挡车杆、垃圾箱等；
- > 配合服务责任：须配合室外照明、标识等其他分包工程之安装要求，包括但不限于孔槽（洞）位置预留预埋或开孔、塞缝封边、修补恢复及所有相关工作；
- > 各机电检查井的装饰性井盖的深化设计、供应及安装。

园林软绿化分包工程：园林软绿化分包负责：

- > 供应及铺设种植土、表土保湿覆盖物、无纺布等；
- > 供应、种植、养护及保修绿化植物（乔木、灌木、草皮等）；
- > 配合服务责任：须配合室外照明、标识等其他分包工程之安装要求，包括但不限于孔槽（洞）位置预留预埋或开孔、塞缝封边、修补恢复及所有相关工作。

标识分包工程：标识分包工程负责深化设计、供应、安装、调试及保修下列各项工程：

- > 标志标牌包括框架、面板及工艺制作；
- > 支承结构及基座等土建配套工程；
- > 与建筑连接之固定连接件及吊挂件等；
- > 机电配套包括霓虹灯、光管、变压器及连接至附近电源之线管等。

防火卷帘分包工程：防火卷帘分包负责深化设计、供应、安装、调试及保修下列各项工程：

- > 防火卷帘（重卷及/或侧卷）；
- > 防火卷帘周边的耐火物料填充及耐火隔断封堵；

- > 负责防火卷帘工程的一切报建及验收工作；
- > 提供操作及维修手册并进行人员培训；
- > 自卷帘门控制箱接出至电动卷帘门的电缆及管线的供应及安装；
- > 提供防火卷帘门的控制箱内接驳点供消防分包单位接驳以达到消防控制联动。

高压配电柜供应合同、供配电监控系统供应及安装工程：该分包负责：

- > 10KV真空断路器柜供应；
- > 与10KV真空断路器柜配套的直流电源柜供应；
- > 10KV SF6环网柜供应；
- > 供配电监控系统供应及安装；

低压配电柜供应合同负责：

- > 写字楼低压配电系统；
- > 商业低压配电系统；
- > 制冷机房低压配电系统；
- > 低压配电系统以及各发电机房低压配电系统；

变压器供应合同负责：干式变压器的供应及安装。

发电机供应及安装分包工程合同负责：

- > 发电机组及控制屏（发电机配电柜的安装由变配电承包商负责）；
- > 燃料系统：包括室内油箱、室外油罐及设备间的连接管道、阀门、油泵及一切所需配件及辅助材料；
- > 发电机自启动控制电缆及管材等配件和辅助材料；
- > 发电机系统接地；
- > 发电机组之烟、气排放管道（至室外）、滤烟池及一切所需配件和辅助材料；
- > 发电机房环保及噪音处理；
- > 发电机组减震装置；
- > 使发电机组正常运行所需之调试、检测及一切所需工作；
- > 发电机组至低压配电柜ATS电源切换柜的控制电缆及管路连接。

变配电安装分包工程合同及外线电缆及电气设备检测工程负责：

- > 市政变电站至高压配电柜间10KV电缆、电缆桥架及其他辅助材料的供应、安装及接驳；
- > 相关的电缆沟，电缆井、保护管等工程的材料供应、安装及接驳；
- > 10KV高压配电柜、变压器及低压配电柜（含发电机配电柜）的安装；
- > 高压配电柜至变压器及高压柜间的10KV电缆，桥架/托盘的供应、安装及接驳；
- > 变压器至低压配电柜间母线槽的安装及接驳或电缆/桥架/托盘的供应、安装及接驳；
- > 低压配电柜间联络母线槽的安装及接驳或电缆的供应、安装及接驳；
- > 发电机配电柜至低压电源切换柜之间母线槽的安装及接驳；
- > 发电机组至发电机配电柜之间电缆/桥架的供应、安装及接驳；
- > 发电机组配电柜的安装；
- > 业主供应设备及材料的二次搬运及保管；
- > 提供所安装设备的基础槽钢并配合土建承包商进行安装
- > 按规范及验收要求，供应及安装绝缘橡胶垫/板；
- > 所有变配电房的接地系统；
- > 变配电工程的报建、验收手续；
- > 变配电低压柜工程完工后移交总承包、业主使用前对操作、维护、运行等管理工作的培训；
- > 使本分包工程项目正常运行所需之一切工作及费用；
- > 工程报建、验收、送电及相关手续完成后，承包商须提供送电后至总承包工程完工期间的配电房之管理、操作、运行及维护等工作。

室外照明系统供应及安装分包工程负责：

- > 写字楼、商业部分各个建筑立面、屋顶平面、周边道路、园林景观和水景设计等相关的照明及效果灯光等所有与室外灯光工程有关的灯具（含光源及技术要求内指定配件等）的供应及安装。
- > 由低压配电箱配电开关的出线电缆开始至室外灯光工程末端照明灯具的所有配电和控制用线管、线槽、桥架、电线、电缆、接地、及其它辅助材料等的供应及安装。
- > 对室外灯光、室内商业公共精装修区域照明及租户内营业时间以外的效果灯光的控制系统（包括控制设备、元件、控制电缆、电线、线槽、桥架、接地及其它辅助材料等）的供应及安装。
- > 配合并指导室外灯光工程承包商的安装施工、系统调试、验收、操作培训等工作。
- > 室内灯光照明、配电箱的供应和安装不包括在本工程范围内。
- > 自本系统工程电源配电箱之后所有本系统所需的配电设备和材料供应及安装。

升降机/扶梯工程承包商负责：

> 供应、安装及接驳电源至升降机机房/扶梯之动力/照明配电箱，并完成电梯机房内照明系统的 供应、安装及接驳，井道内照明及动力配电箱出线起，由升降机/扶梯承包商负责。扶手电梯电源由XX 引至扶手电梯上端机坑内并负责电源接驳。

> 供应、安装及接驳接地装置至指定位置，供升降机/扶梯承包商接驳及完成有关接地系统。

> 供应、安装及预埋件至升降机机房/扶梯基础，并完成电梯单位要求的设备基础预埋件的供应、 制作、定位、预埋安装，但预埋件基础的定位尺寸准确复核工作由升降机/扶梯承包商负责。

> 供应、安装及预留洞至升降机机房/扶梯控制按钮盒、门洞顶显示灯盒的预留，并完成电梯单 位要求的控制按钮盒、门洞顶显示灯盒预埋件供应、制作、定位、预埋安装，但控制按钮盒、门洞顶显 示灯盒预埋件的定位尺寸准确复核工作由升降机/扶梯承包商负责。

> 升降机/扶梯承包商必须提供一切有关的资料及图纸交XX作施工配合用，在现场须负责核对并 保证下列工程已满足要求。包括但不限于：

.提供井道及垂直准确度为30mm内；

.按设计要求为门框提供准确的孔位；

.为门框和底部门槛提供空位并在其四周进行灌浆。门框及门槛由承包商安装；

.为装入按钮盒和指示器留孔；

.为井壁开孔提供临时护栏并保持就位；

.为正确的安装门框、门梁、按钮盒和指示器之需要进行开凿并修补；

.提供门框找正和找平需要之测量数据；

.按照电梯规范要求底坑内安装扶手铁梯（安装要求由电梯分包方提供）；

.机房内安装扶手铁梯及围棚栅；

.井道壁上安装紧急救生门；

.机房门主告示牌；

.提供完整的能防风雨的垂直电梯机房，其结构具有符合深圳本地规范的耐火等级；

.提供防风雨，能排水的升降梯井坑，井坑须作一般防水处理；

.机房内曳引机所需之吊重环（或相类装置）及/或吊重型钢，吊重环或吊重型钢和安装要求由承 包商提供；

.双面开门井道之纵深偏差为20mm内；

.曳引机承重钢梁及底坑缓冲器安装完毕后混凝土墩桩的浇筑工作；

.电动扶梯两端之支撑；

.在上下两层楼梯的平台上提供所需大小的开孔位，承包商在工地要核对开孔位的确实尺寸，以及 所需的挖方、排水和通风孔；

.扶手（侧板）外侧角钢与天花板或楼板交接处之防护；

.如需要时，上下层楼梯平台的混凝土支持梁；

消防工程负责：

> 供应、安装及接驳电源至消防工程所需动力配电箱，除了从消防动力配电箱至防排烟系统和燃 气报警系统所有电动阀的电源均由消防分包单位负责，消防电梯动力配电箱至电机的供电电源由电梯分 包单位负责，防火卷帘动力配电箱至电机的供电电源由防火卷帘承包商负责，其余所有供电电源均由XX 单位负责引至末端电机；

> 供应、安装及接驳电源至消防工程所需消防风机的配电箱，消防风机的设备控制箱与消防报警 联动控制由消防承包商负责；

> 供应、安装及接驳电源至消防控制中心照明配电箱；消防控制中心照明系统由其他承包商负责；

> 供应及安装及接驳接地装置至消防工程所需的控制箱内，并完成消防系统各设备接地的测试工 作，但消防报警控制系统主机内部接地装置由消防设备厂家完成。

> XX负责室外给水及排水系统供应、安装及接驳，包括红线范围内所有的室外给水系统管道、阀 门、室外消防栓、阀门井/室的砌筑、土方开挖及回填，并接驳至红线范围内连接市政给水系统的最后一 个水表井。室外消防水泵接合器由消防工程分包单位负责安装。

智能化工程承包商负责：

> 供应、安装及接驳智能化工程所需之电源配电箱至智能化机房，该电源配电箱出线以后。?5箱 及分配电箱由智能化工程承包商负责。弱电通信接入室、保安消防控制中心、计算机中心机房、中心配 线间的装修、配电及照明的供应、安装及接驳由智能化工程承包商负责；

> 供应及安装接地装置至弱电通信接入间、保安消防控制中心、计算机中心机房、中心配线间之 指定位置，供智能化承包商接驳及完成有关接地系统。单项工作接地测试工作由智能化分包完成，整体 接地装置测试由总承包配合完成。

> 对智能化系统监控的机电设备的强电控制箱，XX须按照智能化系统分包单位的要求制作控制二 次回路，强电控制箱二次回路之后的线缆材料由智能化工程承包商负责供应、安装及接驳。智能化工程 承包商须在系统深化设计时提供相应控制二次回路的电气要求，并对XX的强电控制箱二次回路图纸进行 审查。

- > 供应及安装商场智能化系统各户型户内预埋之线管插座底盒。

水景工程承包商负责：

- > 供应、安装及接驳电源电缆至水景工程之动力/照明配电箱，从上述配电箱出线起，由水景工程承包商负责。
- > 供应及安装接地装置至指定位置供水景工程承包商接驳及完成有关接地系统。
- > 擦窗机承包商负责：
- > 供应、安装及接驳电源电缆至擦窗机工程之动力配电箱，从上述动力配电箱出线起包括小动力（插座），由擦窗机承包商负责。
- > 供应及安装接地装置至指定位置供擦窗机承包商接驳及完成有关接地系统。

燃气工程承包商：

- > 供应及安装电源电缆至燃气工程之电动紧急切断阀/箱，电缆与电动紧急切断。
- > 阀/箱的接驳由燃气工程承包商负责。写字楼、商业部分电动紧急切断阀控制电缆的供应、安装及接驳由消防工程承包商负责。商场部分电动紧急切断阀控制电缆的供应、安装及接驳由燃气工程承包商负责。
- > 供应及安装接地装置至指定位置供燃气工程承包商接驳及完成有关接地系统。
- > XX须负责商场燃气自动报警及自动抄表系统所需之控制线、线管的预埋。

（进口）给、排水泵供应合同负责：

- > 按招标图纸所绘画、工料规范-技术要求所描述的提供是项发展项目给水系统所需的给水泵、热水循环泵及变频供水设备，包括变频控制柜、气压罐、传感器以及部分潜污泵的供应，指导，监督施工，协助调试直至系统试运行。
- > 提供变频控制柜与水泵电机间之电源/控制电缆及与传感器间之控制电缆的技术参数/规格/型号，上述电缆及电管/线槽/桥架之供应、安装及接驳由XX单位负责。

（国产）消防水泵、排水泵之供应合同负责：

- > 按招标图纸所绘画、工料规范-技术要求所描述的提供是项发展项目所有消防水系统所需消防水泵、地下室排水系统等所需之潜污泵的供应，并指导、监督施工，协助调试直至系统正常运行。
- > 提供配电柜与水泵电机间之电源电缆的技术参数/规格/型号，上述电缆及电管/线槽/桥架之供应、安装及接驳由XX单位和消防工程承包商分别负责。
- > 卫生洁具（含水龙头）供应合同负责：
- > 按招标图纸所绘画、工料规范-技术要求所描述的提供是项发展项目给排水系统所需的卫生洁具及水龙头（包括相关配件、供水软管、角阀等）供应，指导、监督施工。卫生洁具（含水龙头）的安装属于精装修承包商的工作范围。

虹吸排水工程供应及安装合同负责：

- > 按招标图纸所绘画，工料规范-技术要求所描述的是项发展项目所需之虹吸排水系统工程，包括供应、安装、保养及保修等一切所需工作。

市政给排水系统工程负责：按招标图纸所绘画、工料规范-技术要求所描述的提供是项发展项目市政给排水系统工程，包括但不限于：

- > 给水系统：供应、安装及接驳供水管道系统，由市政供水管网至红线内水表井，包括水表井的砌筑、阀门、水表、土方开挖回填、混凝土路面的拆除及恢复等。
- > 负责办理与市政给水系统接驳的相关手续，完成通水及正式供水的所有工作。
- > 排水系统：供应、安装及接驳排水管道系统由市政排水管网至红线内第一个检查/排水井，包括井室的砌筑、土方开挖回填、混凝土路面的拆除及恢复等。
- > 负责办理与市政排水系统接驳的相关手续，取得正式的排水登记许可证，完成正常排水的所有工作。

冷却塔供应及安装分包工程合同：按招标图纸所绘画、工料规范-技术要求所描述的供应及安装是项发展项目空调系统所需的冷却塔设备，协助调试直至空调系统试运行。

- > 负责冷却塔的供应及安装。XX单位负责电源线、控制线的供应、安装及接驳。冷却塔供应单位须提供冷却塔电机与动力配电箱之间所有电源线、控制线的规格及型号。
- > XX负责冷却塔土建基础的施工，冷却塔供应单位负责冷却塔与土建基础的连接。

冷水主机供应合同：按招标图纸所绘画、工料规范-技术要求所描述的提供是项发展项目空调系统所需的冷水主机及减震装置供应，指导、监督施工，协助调试直至空调系统试运行及操作培训工作。

- > 供应及安装冷水主机之群控系统，包括传感器、电缆及软件/电脑等。
- > 低压配电柜至主机启动柜再至冷水主机间电缆/母线、传感器及群控所涉及到的控制柜与设备及阀门间的控制电缆之供应、安装及接驳由总承包商负责。冷水主机若有加热装置，加热装置的电源线由总承包商负责供应、安装及接驳。

锅炉设备供应合同：按招标图纸所绘画、工料规范-技术要求所描述的深化设计及提供是项发展项目空调/热水系统所需的锅炉设备供应，指导、监督施工，直至空调/热水系统试运行及操作培训工作，包括但不限于下列设备：

- 蒸汽锅炉

- 热水锅炉
- 补给水水泵
- 除氧器/软水器
- 取样冷却器/排污扩容器
- 锅炉之群控系统，包括传感器、电缆及软件之供应及安装

- > XX负责锅炉房燃油系统以及锅炉房系统及锅炉管道等供应及安装。
- > XX负责锅炉房排烟管道及控制系统之供应及安装。

> 空调末端设备供应合同：按招标图纸所绘画、工料规范-技术要求所描述的提供是项发展项目 空调系统所需的末端设备供应，指导、监督施工，协助调试直至空调系统试运行，包括但不限于下列设 备：

- 组合式空气处理器（含蒸汽加湿调节阀、汽水分离器）
- 风机盘管

五、总包合约策划

1. 合约策划编制原则

为使本项目合约工作有计划地、高效地顺利开展，从而使项目建安成本得到切实、有效地控制，特 编制此合约策划书。本次合约策划编制的原则有三：

- > 根据本工程的建筑体量、工程特点、施工重难点确定主要施工标段；
- > 为有效控制成本，以直接找到市场上最下游端分包资源，并符合XX的管理经验和对分包协调 照管内容确定分判方案的细度；

> 在XX的分包资源基础上结合山东当地和山东公司的分包资源，对分判方案做适度调整，以增 强可操作性。

合约策划的主要内容包括项目概况、分判方案、计价模式、界面划分、甲供材清单、对候选单位的 资格要求、指定分包与XX的合约关系、分判计划及需要其他部门对合约工作的配合安排，以指导日后合 约工作的有效开展。

2. 分判方案

2.1 土石方工程

土石方标段①：基坑大开挖划分为2~3个小标段，土石方开挖及外运宜在当地找分包资源。

土石方标段②：需外购土对基坑进行土方回填，宜在当地找分包资源。

土石方标段③：基槽、基坑的土方二次开挖，抗浮桩，基槽、基坑的土石方二次开挖时大挖机进入 不了工作面，需改用小挖机或改为人工挖方，施工工艺的改变会对成本增加较多。根据深圳华润中心一 期、二期施工管理经验，土方施工队开挖后的基槽、基坑的沟槽尺寸很难满足设计要求，对施工面的原 状土层极有可能造成破坏，不符合土方夯实度要求。基于上述原因，需备用一个土方二次开挖分包，拟 将上述工作内容并入主体土建分包。

2.2 基坑支护工程

基坑支护分包考虑本工程的体量，划分为2~3个标段。

2.3 桩基工程

桩基工程一般划分为1~2个标段。

2.4 主要土建劳务分包标段划分

XX的土建分包实际上是扩大劳务分包，钢筋、砼等主要材料、塔吊、施工电梯等垂直运输机械由X 提供，临时建筑、临时水电、垃圾外运、现场保安、检测试验等由X统一考虑，土建分包负责提供劳务、 其他材料及辅助机械。这样的分包资源一般是包工头，中建系等大的承包商不愿意做此劳务分包。市场 上这样的包工头一般能够承接的施工规模在10万m²且垫资能力有限。故主要土建劳务分包标段划分原则

有如下考虑：

- ① 按地理区域划分开，施工场地尽量方正、平面距离不易过长，便于组织施工；
- ② 考虑每标段施工面积适合分包商施工管理能力，在10万m²左右为宜；
- ③ 考虑地下、地上搭配，便于劳动力的组织和避免地下室短期内劳动力需求密集但又快速退场 而造成成本上涨，同时模板可在地上地下间周转，有利于成本控制；
- ④ 地上塔楼及相应地下室以后浇带为界划分为一个标段，便于工期控制及模板充分周转，有利 于成本控制；

根据上述标段划分原则分为4个标段，每标段在9~12万m²左右。

2.5 钢结构分包

计划划分为2个标段，XX钢结构及金属屋面为一个标段，酒店、公寓等钢构为另一个标段。

2.6 防水分包

计划将防水划分为2个标段，以保持一定的竞争性。考虑工程的延续性，将地下室底板、最先出地面 的酒店式公寓防水划分为一个标段；地下室外墙、顶板等室外防水及写字楼划分为一个标段，其中精装 修区域室内防水划入精装修单位界面。如此2个标段的工程量相对较均衡，亦应是防水承包商可承受的防 水规模。

2.7后期区装修劳务分包

除业主精装修指定分包以外区域的装修工程，按市场劳务资源的专业细分，划分如下标段：

- ① 地下室耐磨地面工程，目前还不清楚具体使用什么地面材料；
- ② 非精装修区的墙面、天棚的涂装工程；
- ③ 非精装修区的墙面、地面等的瓷砖、石材铺装工程，包括后勤区楼梯栏杆、铝合金门窗工程；

2.8机电工程劳务标段划分

机电劳务分包市场资源一般是分系统按机电不同专业细分的，机电主要劳务标段划分也遵循此原则，划分如下8个标段：

机电标段①：地下车库及设备用房等给排水系统及电气系统的安装工程；与地上住宅楼的机电管线分界：除电缆母线外，其余机电管线以首层底板为界。

机电标段②：地下室空调通风系统、防排烟系统等安装工程；与地上住宅楼的机电管线以首层底板为界。

机电标段③：包括住宅楼自地库顶板、首层底板起给排水系统、电气系统等安装工程；除引至住宅楼地上机电管线除电缆母线外，其余机电管线以地库顶板、首层底板为界。

机电标段④：包括住宅楼地库顶板、首层底板起通风空调系统、防排烟系统等安装工程；引至地下室机房机电管线除电缆母线外，其余机电管线以地库顶板、首层底板为界。

机电标段⑤：包括写住宅、地下室的空调自控系统（BA控制）安装工程。

机电标段⑥：包括住宅、地下室等消防水系统。

机电标段⑦：锅炉房安装工程。

机电标段⑧：机电预埋及指定分包未进场之前预埋工作。

2.7XX供应材料、设备

除以上劳务分包外，为加强成本控制，XX还需采购建筑工程、机电工程的主要材料设备。

土建材料：钢筋由业主供应外，XX还需提供砼、套筒、变形缝等，同时为控制工程质量，XX需为分包代购模板、砌块、安全网、砌筑用水泥等；

机电材料、设备：结合深圳华润中心一期、二期、沈阳华润中心一期、北京凤凰城置地广场公建的经验做法，XX还需采购母线、电缆、配电箱、变频器、板换、集水器、分水器、定压膨胀补液机组、定压膨胀补防冻液水箱、定压补水罐、分体空调、VAVBOX箱、全自动软化水装置、电子除垢仪、光氢离子空气净化装置、风柜、风机、橡塑保温材料、空调阀门、给排水阀门、热力入口装置、热计量装置、紫外线消毒器、组合式不锈钢水箱、铜管、及非精装区的灯具、开关插座、洁具、水龙头、地漏、隔油池等材料设备。

2.8不构成工程实体的临时施工措施类

依据XX的XX管理经验，除以上永久工程外，还需有准备如下临时工程的标段：

标段①：生产区及生活区的临时建筑，包括办公室、工人宿舍、厕所、食堂、冲凉房、锅炉房、工具间、配电房、设备房、小卖部、门岗、洗车池、垃圾池、化粪池、沉淀池、污水井、场内临时道路、排水沟、地面硬化、塔吊及施工电梯基础、集水井、洗手池、临时蓄水池、临建围护、塔吊覆盖区防护、所有临建的维护、拆除等。

标段②：生产区及生活区的临时水电工程，包括临时给水、临时排水、临时降水、临时用电、临时通风等工程的材料设备供应、安装、移位、日常维护、拆除等。

标段③：板房租赁，包括办公室、管理人员及工人的宿舍的租赁和购置工作，XX会根据各板房的租期进行经济比选，判断是租是购。

标段④：塔吊租赁分包，本工程需8台塔吊，其中一台内爬塔，包括塔吊的进退场费用、运输费用、租赁费用、安装起升费用、司机工资、日常保养维护、塔吊拆除等。

标段⑤：施工电梯租赁分包，本工程需6台施工电梯，包括电梯的进退场费用、运输费用、租赁费用、安装费用、司机工资、日常保养维护、电梯拆除等。

标段⑥：垃圾外运分包，负责从现场垃圾池随时清理和外运垃圾；

标段⑦：杂工队，负责现场安全文明的维护、现场清洁等工作；

标段⑧：现场保安队，负责现场巡更，对进出人员、车辆和检查和登记，负责防盗、防斗殴事件；负责成品保护的监督工作等；

标段⑨：测量队，为控制工程的整体施工质量组建专门的测量组，负责提供给各分包单位距工作面不大于50m的测量基点；对主体砼结构已完成的楼层，将各轴线明显、规则地标识于柱、墙上，并在柱、墙上标出高于本楼层标高1000 mm的标高线；在各层隔墙及设备房砌筑完成后，需在墙上标出高于本楼层标高1000 mm、1500 mm的二条标高线；在设备安装区域10m范围内，需至少提供两条供设备定位的轴线及标高点；负责本工程的日常沉降观测。根据现场施工进度情况，组建3-4组测量组。

根据工程实际情况，还会有检测试验分包、保险、CI制作、地磅、开荒队等分包队伍。

详细标段划分见附件《山东XX-XX项目分判方案》

3、分判计划

根据招标图纸的出图情况和XX管理习惯，总结出了不同分包标段按实际情况分别采取总价包干、综合单价、人工工资等计价方式，并根据确定的分判方案和最新的工程总工期安排，编制了分判计划，详见《山东XX-XX项目分判方案》。

4、 对分包单位的管理

在整个工程招标分判过程中，XX将本着“慎重选择、优质照管、严格管理、合作共赢”的原则进行 招投标工作的管理：

4.1慎重选择

XX会依据前期调研及悦府一期考察和了解的当地建筑市场，优化分包采购方案，通过严谨的履约能力评审选择出合适的承包商。在评标过程中会综合考虑承包商的技术实力、经济实力、管理经验、价格合理性、公司信誉、标书响应、项目团队能力等，简单的技术、商务标评比难以选择到合适的承包商，有些承包商投标营销能力很强，但工程管理履约能力却一般。项目成败主要取决于其项目管理团队特别是项目经理、公司主管领导的经营思想及管理能力，因此，考察其项目经理及主管领导非常关键。XX在 遴选分包商时将：

- ① 面试项目部主要管理人员；
- ② 考察项目经理完成的最近竣工项目；
- ③ 对分包商的领导/老板诚信、实力进行评估。

4.2优质照管

XX作为总承包商，会认真履行总包合同约定，为分包商提供良好的工作条件，包括现场工作面、图纸、外部环境、及时支付工程款及办理竣工结算等。

4.3严格管理

XX会严格按照合同要求对分包商的工期、质量、安全文明施工进行过程监管，以保证工程按期、优质、文明地建成。优质照管及严格管理的目的是以更短的工期、更低的成本达到最优的工程质量。

4.4合作双赢

合作双赢是指对表现优秀的分包商不断探索建立长期的互信合作机制，在多项目发展深耕细作的环境下，依靠合作产生规模效益、依靠合作产生管理效益，达到双赢。

XX有着高效的管理团队，严格的管理制度，清廉的工作作风，严格遵照合约精神，做到付款及时， 结算及时，最大程度控制合约风险。

5、 合约管理重点

5.1甲供材料管理

本工程材料用量较大，主要土建材料就有钢筋预计约59,400吨，混凝土约327,000m³，模板约 1,145,000m²，还有大量的机电设备材料，严格控制对甲供材的领用环节是成本控制的难点、重点。

»首先在合同中约定应供量的计算规则，与分包商约定实际供货量与应供量有差距时的奖罚原则；

»其次合约人员要提前按区域、楼栋、层数、部位部件计算好各种材料设备的应供量供相关部门参考，审核部门严格审核拟用部位的应供量，认真复核分包所提的材料设备进货计划要求是否合理，从源头上控制超供的发生。

»遵循供货商、总包商、分包商三方签收制度，当为业主供应材料设备时，还应同时有监理签字。

»计划部专人定期检查分包库存，有超供现象发生时，及时总结、批评和罚款，并统筹安排进货计划，尽量在后期消化前期的超供材料。

»对可称重的材料，对每车都进行地磅称重，实时监控进场材料情况。

»计划部、合约部及时建立好材料设备供货台帐，实时对应供量与实际累计供货量的对比，发现问题及时分析总结、纠编。

5.2开办费高效控制

»按照项目组织架构人员进场计划到岗，严控日常办公管理费用开支；按照公司规定配置办公固定资产。

»员工宿舍租赁费，按公司规定安排员工入住，避免过多闲置床位，尽可能降低闲置率。

»业务招待费用，各部门经理控制，项目经理把关，减少并控制部门业务招待费用。

»板房租赁：根据现场工人进场情况合理安排活动板房的搭拆时间。

»垂直运输机械：塔吊、施工电梯型号和数量的优化，进退场时间的合理安排。当有指定分包需延期使用时，及时向责任单位发出索赔信函，减少损失。

»保安人员根据计划阶段性分批进场，定员定岗，划分责任区域，在满足防损防盗要求的前提之下，确保保安人员数量不超标。

»基本要求费分解到项目部各部门（见下两页表）。

基本项目费用成本内容及分工控制

编号	项目名称	成本内容	成本控制措施	责任部门
1	出入工地及限制	1、出入口大门（门柱及门扇）； 2、开大门引起的广告牌拆除及整改； 3、道路改建申请费用； 4、破坏及恢复； 5、路面保护措施； 6、道路上的栏杆围护。	优化大门数量，减少破坏市政道路，及时注销道路占用时间。	项目工程部
2	施工场地	自有工人在场外租房费用	动态统筹安排施工总平面图，尽量减少场外租房	项目工程部
3	接收工地	1、桩基场地硬化的凿除； 2、凿除的砼垫层外运。	做好工作面移交记录	项目工程部
4	完工	商场开业时临时围墙等	临时围墙材料洗用	项目技术部
5	保修期	保修期管理人员工资		项目部
6	样品	样品间的建造及拆除	施工工艺样品与材料、部品样品结合	项目技术部
7	试验及检查	1、材料检验费； 2、砼试块养护费； 3、取样及送检费用一	与工程创优要求相一致的抽检	项目技术部
8	工作时间、工资等	总包管理人员加班费用	合理安排管理人员工作时间	项目部
9	安全措施及保安	1、安全帽、安全鞋、雨衣及水鞋等； 2、保安工资、住宿费用等。	合理紧凑地安排在场保安人员数量	项目安全部
10	公众的保护	塔吊覆盖区管架防护		项目技术部
11	邻近财产的保护	对大门处电缆沟的保护费用		项目技术部
12	现有斜坡的保护及维修	对现有基坑支护冠梁顶至坡顶间的斜坡的保护及维护		项目技术部
13	现有道路、走道、台阶等的保存	基坑围护队伍，并储备好雨布、沙袋、水泥等应急物资	合理紧凑地安排基坑围护人员数量	项目工程部
14	尘埃和噪音的限制	市政交通及环保部门的罚款	避免罚款发生	项目安全部
15	雇员赔偿保险	雇员赔偿保险费	及时理赔	项目合约部
16	履约保证书	履约保函手续费	注意履约保函的期限，以免过期后的罚款	项目合约部
17	加班	总包自有工人加班餐费		项目部
18	项目经理/总承包方之管理人员	1、管理员工资-所有管理人员的工资； 2、办公固定资产购置-总包办公室配置； 3、办公日常开支-对讲机、工作服、书报杂志费、饮用水、对外餐费、差旅费、市内交通、清洁费、聘请厨师、CI制作费、车辆油料过路费、管理人员住宿租赁费等。	合理安排管理人员进退场计划，固定资产尽量在公司各项目间调配使用，差旅费和交际应酬费的控制	项目部
19	所有工程项目的保护和清洁	1、结构成品保护； 2、机电成品保护； 3、竣工时的清洁费用。	成品保护的材料选择	项目技术部
20	防火	1、防火措施配置，包括灭火器、沙箱、消防锹； 2、配置专人负责。	按规范配置	安全部
21	台风及暴风的预防措施	台风及暴风的预防措施，包括红砖、胶管、道木、草袋及人丁费		安全部
22	在工程进行期间清除垃圾	1、清洁队工资； 2、垃圾外运费用。	合理紧凑地安排清洁人员数量	安全部

基本项目费用成本内容及分工控制				
编号	项目名称	成本内容	成本控制措施	责任部门
23	降水及排水	1、排水系统的土建部分、包括排水沟、沉淀池、 集水井、化粪池、污水井及洗手池； 2、新增排污口、排雨水口申报。	降排水的再利用	项目技术部
24	定位	测量工程师、测量员及杂工的工资	合理紧凑地配置测量组和小组人员配置	项目技术部
25	完工后的缺陷	预留保修期间的维修材料费		项目工程部
26	机械、工具及脚手架	1、塔吊费用； 2、施工电梯费用； 3、施工电梯门费用； 4、正式电梯临时使用时的工资；	合理配置塔吊数量及选型、附着位置、进退场 时间；合理安排施工电 梯进退场时间、不浪费 选择梯速、分段安装等	项目技术部
27	围墙、屏网等	1、临时围墙； 2、安全通道。	材料选择	项目技术部
28	总承包方的贮存仓、 加工车间和办公室	1、临时办公室及工人宿舍基础部分； 2、活动板房租赁； 3、文明施工临时设施； 4、临时建筑拆除。	根据劳动力计划合理安排板房安装拆除时间	安全部
29	临时厕所	大小便池费用	临时厕所的合理造型、恰当位置	项目技术部
30	临时支撑	临时上人楼梯费用		项目技术部
31	电话	含固定电话费，移动电话费补助，传真费。		
32	工程用水	1、临时给水，包括管道、水表、阀门、自动冲水 箱、大便器、小便器、室外消火栓、室内消火栓、 水龙头、水泵20台等； 2、临时排水及其它，包括管道、污水井、排水漏 斗等； 3、屋面临时排水，包括管道、漏斗； 4、7水费；	完善优化临时用水方案	项目机由部
33	照明及电力	照明配电箱、电线电缆、线管、照明灯具、开关、 插座、防雷接地及公共用水电费、临时调试用水电 设施费、从指定分包处收回公共区域的永由费抵扣	完善优化临时用水方案	项目机由部
34	临时道路			项目技术部
35	名板	各类标牌、警示牌。	统一标识	安全部

»施工水电费的控制、节约：根据过往同类工程经验，合理预估各专业水电费用比例，做到该费用 合理分摊。严格控制综合调试阶段及试运营阶段的正式水电移交前的管理工作。

»外架方案的优化：根据过往同类工程经验，合理选择外架形式，合理规划外架拆除时间，避免由 于外架选型错误或未能合理安排外架分部拆除时间引致的费用增加；

5. 3变更签证控制

本项目计价方式与深圳华润中心一期、二期不同，本项目采取成本酬金的原则，利润空间有限。在 本项目应尽量减少总包管理上无效成本的发生，以保持有限的利润，故要严格管理和控制变更签证费用。

»签证权限：对变更签证管理实行严格的授权管理，。

»有效原则：在分包方现场签证单上需清楚列出申请签证的原因、受影响的工作范围、详细工程量 计算及价格分析；若有需要，还须附上有关的照片及其它证明资料；对于无法用图纸计量工程量的现场 签证，发生时需现场责任工程师和责任QS同时双签；工程部部长经理签署意见后送项目经理，项目经理 签署后有效；

»一日一清原则：项目内部对分包的变更签证单，坚持一日一清原则，由项目经理签字后，项目文 书将此单原件交项目合约部存档，复印二份，一份项目文书存档，一份交分包存档。

»一单一算原则：对应每一份有项目经理签字的变更签证原件，涉及费用的，坚持一单一算，统一 编号。

»一月一清原则：对业主和分包的变更签证，都需坚持每月一清的原则，及时补充相关有效资料， 为结算做好基础准备工作。

5. 4目标成本管理

> 将公司预算目标分解到各部门及各项目，明确各部门、各项目的成本控制目标及责任，公司与 各项目部和合约部签署责任状。公司设立“成本效益奖”，年底进行对照检查和评先活动，奖勤罚懒。

> 加强分判及结算管理，争取分包退场一个结算一个，对业主结算争取在竣工后六个月内上报结 算书，力争一年内完成结算审核。通过以上合约方面的改进，减少分包合同纠纷，增强分包商愿意以低 价与我司长期合作的愿望，实现双赢。

> 充分利用XX明源成本系统，对所有在施项目实施合同登记、合同付款、变更签证、结算功能 模块，保证合同台账、粮单台帐、变更台账、结算台账的实时更新和准确完整，实时监控工程成本，实 现成本控制和成本核算的目标。

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/278012115114006054>

>