

竣工交接质量保修承诺及保证措施

一) 竣工交接

一、工程的竣工与移交

1.1 工程的竣工

工程项目按照要求和甲、乙双方签订的合同所规定的施工内容全部完成，经验收鉴定合格，达到交付使用的条件。

竣工日期：由建设单位或监理单位检验为合格工程的签字日期。

1.2 工程的移交

工程移交：指竣工办理手续，交付建设单位使用。

移交日期：指竣工工程办理手续，交付建设单位使用的签字日期。

1.3 交工验收的准备工作

1.3.1 完成收尾工作。

1.3.2 收集整理竣工验收资料。

1.3.3 移交工程的预验收。

1.3.4 工程的收尾工作。

工程接近移交阶段，不可避免会存在一些零散、分散、量小、面广的未完成项目，这些项目的总和与竣工准备工作、善后工作共称为收尾工作。

1.4 收尾工作主要有

1.4.1组织有关人员逐步、逐段、逐部位地进行查项，检查施工中有无丢项、漏项。一旦发现丢项、漏项，立即确定专人定期解决，并在事后按期进行检查；

1.4.2保护成品和进行封闭。对曾经一切完成的部位或查项后修补完成的部位，要立即组织清理，保护好成品，设置专职成品保护巡逻职员，防止损坏成品或丢失零件，每个场地的装修和设备安装一旦完毕，就要立即派人巡逻，甚至派专人按层段加以看管；

1.4.3有计划地拆除施工现场的各种临时设施和暂设工程，拆除各种临时管线，清扫施工现场，组织清运垃圾和杂物；

1.4.4有步骤地组织材料、工具以及各种物资的回收、退库或向其它施工现场转移和进行处理工作；

1.4.5修补工作。工程在频仍交叉施工的过程当中，必然会造成一些成品损坏或净化；在不同工程施工中，它们各自工作之间的“结合部”也会出现一些不完善的缝隙。在工程收尾时，必需进行修补；

1.4.6清理工作。工程施工的目的之一，就是给建设单位以美的感观，清洁、整齐就是美感的要素，因此清理工作也是工程项目收尾工作的重要内容之一。

1.5 收尾工作的组织

收尾工程量小、面广，易被忽视，结果交工日期几回再三拖延。为了保证按时交工，在组织收尾工程时应注意：

1.5.1 加强计划的预见性，提前安排“结合部”工作；

1.5.2 接近竣工时，提前对照设计图纸和预算项目核对已完成工程，列出未完成项目；

1.5.3 交工前组织预检，逐个房间查明所有未完成项目，并用即时贴“在现场标明其部位；

1.5.4 争取得到建设单位和设计单位的配合，避免因建设单位供料延误引起“甩项”，工程变更早作决定，不临时追加；

1.5.5 组织若干专业班组，按收尾项目不同类型分别扫尾。

1.6 收尾工作的有关工艺

重点清洗项目有：

玻璃清洗：用专门清洁剂擦拭污渍，再用清水冲洗，末了用毛巾擦净；

地面清洗：先用平刀片铲除灰渍，再用湿毛巾擦拭，特别注意清理砖缝与槽；

二、工程项目竣工验收的依据

2.1 工程竣工验收的依据

工程竣工验收的依据，除了必须符合国家规定国家的竣工标准之外，在进行工程竣工验收和办理工程移交手续时，还应以下列文件为依据：

建设单位同施工单位签订的工程承包合同；

工程设计文件（包括：工程施工图纸、设计文件、图纸会审记录、设计变更洽商记录、各种设备说明书、技术核定单、设计施工要求等级）；

国家现行的建筑工程施工及验收标准以及天津市地方标准；

相关的国家、建设部及天津市现行施工验收标准及规程；

甲、乙双方特别约定的施工守则或质量手册；

分部分项工程的质量检验评定表；

有关施工记录和构件、材料合格证明文件；

上级主管部门的有关工程竣工的文件和规定；

凡属施工新技术，还应按照双方签订的合同和提供的文件进行验收。

2.2验收

在发生问题的部位或项目修理完毕以后，要在保修证书的“保修记录”栏内做好记录，并经建设单位验收签认，以表示修理工作完结。

三、竣工验收程序

竣工验收工作主要分两步：竣工自检和正式验收，其主要验收内容及程序如下：

3.1竣工自检

首先自行组织预验收。一方面检查工程质量，发现问题及时补救，另一方面检查竣工图及技术资料是否齐全，并汇总、整理有关技术资料。向监理报送《单位工程竣工预验收报验表》、单位（子单位）工程质量控制资料核查记录、单位（子单位）工程安全和功能检验资料核查及主要功能抽查记录、单位（子单位）工程观感质量检查记录。

自验的标准应与正式验收一样，主要依据是：国家或地方当局主管部门划定的竣工标准，工程完成情况是否吻合施工图纸和设计的利用要求；工程质量是否吻合国家和地方当局划定的标准和要求；工程是否达到合同划定的要求和标准等。

参加自验的人员，应由项目经理组织生产、技术、质量、合同、预算以及有关的施工工长等共同参加。

自验的体式格局，应分层分段、分房间地由上述职员按照本人主管的内容根据施工图和工艺流程逐项进行检查，找出漏项和需修补工程，及时处理和返修。在检查中要做好记录，并指定专人负责，按期修理完毕，如发觉较重大的工程质量题目，

不管是设计原因或施工原因，均需在初验会议上研究并提出处理方案。

复验。在基层施工单位自我检查的基础上，并对查出的问题完全修补完毕以后，通过复验，解决全部遗留问题，为正式验收做好充分的准备。

3.2正式验收

发出竣工验收通知书，施工单位应于正式竣工验收之日的前 10 天，向建设单位发送竣工验收通知书。

施工单位向建设单位递交竣工资料。

建设单位组织工程施工单位和设计单位对工程质量进行检查验收。

3.2.1集中会议，介绍工程概况及施工的有关情况；

3.2.2分组分专业汇报检查情况；

3.2.3再集中分组汇报检查情况；

3.2.4提出验收意见，评定质量等级，明白具体交接工夫、交接职员。

签发《单位（子单位）工程质量竣工验收记录》并办理工程移交。在建设单位验收完毕并确认工程吻合竣工标准和合同条款划定要求以后，监理单位应向建设及施工单位签发《竣工移交证书》。建设单位、设计单位、质量监督站、监理单位、

施工单位及其它有关单位在《单位（子单位）工程质量竣工验收记录》上签字。

工程施工单位与建设单位签订交接验收证明书，并根据承包合同的规定办理结算手续，除合同注明的由承包方承担的保修工作外，双方的经济、法律责任即可解除。

在交工过程当中发觉需返修或补做的项目，可在交工验收证明书或其附件上注明修竣期限。

进行工程质量评定。

办理建筑工程档案资料移交。

办理建筑工程移交手续。

四、竣工验收管理措施

4.1 正式竣工验收准备工作

4.1.1 根据业主指令，协助完成各有关项目的碰头、收尾工作，场地绿化美化工作。

4.1.2 协助业主进行如消防、环保、上水、市政、电梯、变电等方面的各种报验工作。

4.1.3 相关技术材料和施工办理材料的整理归档。

4.2 质量监督验收措施

4.2.1严格按照工期按要求完成总包范围内的所有项目，如甲方有特殊要求，也可以进行其它项目的进行施工，并按甲方要求的如期完成。

4.2.2完成总包范围内的所有项目并达到质量标准。

4.2.3检查调试我方施工的一切门、窗等，用检测工具检测其利用拉力，并进行必要的修理，做到开启灵活，密闭严实，保证它们达到施工标准要求的程度。检查调试一切的五金件并上油，保证它们的利勤奋能。

4.2.4检查、调试我方安装的所有楼内服务系统、设施和设备，使其达到良好的运行状态和效果，保证甲方的使用。

4.2.5我方将对所有的机电设备按照国家现有规范、规程和标准的规定进行调试，直到甲方和监理公司满意时在进行移交。

4.2.6加强成品保护措施，尽量使已施工完的项目和正在施工的项目不遭到工钱的破坏。假如发觉有被我方职员破坏的项目，我方将无条件修缮一新。假如被其他分包方职员破坏，我方将尽量进行协调，组织职员进行修缮，使全部工程达到完整不留遗憾。

4.2.7及时共同建设单位向质量监督部门提出验收申请，初步检查发觉题目后及时整改，确保质量验收通过。

4.4 环保措施

4.4.1 在竣工阶段，及时清运一切剩余材料、杂物垃圾及物资，保证其它室外工程和绿化工程的顺遂实施，达到合同中要求的内容。

4.4.2 在竣工收尾阶段，及时拆除我方为保证施工生产顺利进行的所建立的各种临时用房，给其它室外工程和绿化工程的让路。在此前提下，协调各个施工队伍的材料堆放，使室外工程、绿化工程和主体工程同时交付甲方使用。

4.4.3 清洁卫生如墙面、地面、楼面，清洗楼内的一切扶手，公共地区的门窗等，达到业主要求。

4.4.4 按国家规范和地方标准的要求做建筑工程室内环境检测，检测结果符合规范要求，为业主提供绿色环保的建筑。

4.4.5 配合建设单位及时向环保部门申请环境验收工作，发现问题及时整改到位。

4.5 劳动平安保护措施

4.5.1 严格按照规定使用防护用品，加强个人防护。

4.5.2 对可能存在毒物危害的垃圾进行及时清理，保证现场的环境安全，向业主交付符合环境要求的建筑。

4.5.3 场所保持良好的通风环境，可采用自然通风或必要时采用排气扇通风。

得从事有毒物危害清除等作业。

4.5.5加强工人的劳动保护意识，不得在有毒物危害作业的场所内吸烟、吃食品、饭前班后必需洗手、漱口。

4.5.6注意劳逸结合，应避免疲劳作业，带病作业以及其它因作业者的身体条件不行、大概危害其安康或受伤害的作业。

4.5.7现场专人搞好工地卫生。

4.6卫生防疫措施

4.6.1严格执行卫生管理制度，卫生责任区要划分明确，设专人落实和检查制度执行情况。

4.6.2现场四周坚持清洁、有序，无污物和积水，垃圾要会合分类堆放并及时清理。

4.6.3设置专职保洁职员，坚持现场洁净清洁。对现场施工职员进行检查，确保施工职员的身体安康，防止疫病蔓延。

4.6.4排水沟及阴暗潮湿地带，予以按期进行投药、消毒，以防蚊蝇、鼠害滋生。

4.6.5必需每天对施工职员进行清点。一旦发觉患者，必需及时就地收治，不得推回原籍或者推向社会，并及时向当地建设行政主管部门敷陈。发觉传染病疫情的施工职员不得擅自离开务工项目，发生疫情时，各工地之间应禁止职员流动调配。

对拟进入的物业管理机构和人员需要培训时予以帮助，并详细介绍工程（特别是设备专业工程）的情况，总之要使工程从我方顺利过渡到业主方。

4.7.1提供业主需要进场的办理职员工种、素养要求的建议。

4.7.2提供业主需要进场的办理职员拟配备的仪器、工具建议。

4.7.3提前带领物业管理有关人员参加楼内、外设备系统的综合调试。

4.7.4根据业主方要求，可对物业办理职员进行业务培训和考核。

4.8竣工资料的服务

4.8.1我方严格按照《建筑工程资料管理规程》《天津市城市建设档案管理办法》等有关规定执行，并满足业主对档案资料管理的要求，在工程施工过程中及时收集、汇总、整理工程档案。

4.8.2我们将在工程竣工验收后 30 天内提供齐全、可靠、整齐的施工技术资料以及完整的、符合要求的档案资料。

五、竣工决算

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/386050224120010054>