工程治理作业指导书

保利房地产(集团)股份某某

目　　录

1、 工程负责人和工程治理打算书

2、 土地接收

3、 现场三通一平

4、 托付监理

5、 施工招投标、承包合同

6、 工程质量、安全报监

7、 申办《建设工程施工许可证》

8、 施工打算和施工方案审核

9、 设计交底和图纸会审

10、 设计(技术)变更

11、 图纸治理

12、 开工放线、验线

13、 样板引路、材料选型和封样验收

14、 隐蔽工程验收〔土建〕

15、 隐蔽工程验收〔水、电、设备〕

16、 工程例会、专题会议

17、 安全生产与文明施工

18、 现场签证

19、 精装修治理

20、 供水配套

21、 供电配套

22、 燃气配套

23、 通讯配套

24、 园林、市政配套

25、 人防工程治理

26、 工程月报

27、 工程款支付

28、 竣工〔质量〕验收

29、 竣工验收备案

30、 工程移交和交楼

31、 工程质量修理

工程负责人和工程治理打算书

1. 作业目的

在工程工程开头之初选择和任命工程的负责人〔工程经理〕，编制出针对具体工程的实施过程具有指导作用的治理打算书。

2.作业依据

《保利房地产〔集团〕股份某某工程治理制度》、《保利房地产〔集团〕股份某某程序文件》之《施工过程掌握程序》。

3.主管岗位 工程部经理：选择工程经理，报主管工程副总审批，审批后签发任命书。

主办岗位 工程经理：编制工程治理打算书，报主管工程副总审批。

任命工程负责人：工程已立项，预备实施。

工程治理打算书：预备开工，施工单位、监理单位已选定。

任命工程负责人：

工程部经理在工程实施之初依据工程的具体状况，安排具有相应专业资质和治理力量、治理阅历的工程师担当工程负责人，报公司主管工程的副总经理审定〔一般以公司呈批件形式〕，审定后由工程部经理签发“工程工程负责人任命书”，盖公章后存档并发到相关单位〔施工单位、监理单位等〕。

工程负责人任命书是质量治理体系审核中必备的资料之一。

编制工程治理打算书

工程负责人依据工程工程的具体状况和公司的目标、要求，编制《工程工程治理打算书》，报工程部经理审核，再报主管副总经理审定，作为进展工程治理的指导性文件。

《工程工程治理打算书》应包括以下主要内容：

工程概况、说明

对工程的地点、幢数、层数、面积、根底形式、构造形式、用途进展描述，说明施工单位、监理单位与开工时间等，此外，应对工程的特点、难点加以说明，以便制订出针对性的掌握方法和程序。

工程治理的依据

包括法律、法规、技术规X、地方规定、承发包合同、公司规定规章等，我司在工程治理方面有几个治理规定：《保利房地产(集团)股份某某工程工程治理规定》、《保利房地产(集团)股份某某住宅土建毛坯交楼治理暂行规定》、《保利房地产(集团)股份某某住宅建筑装修施工治理暂行规定》。

工程治理的组织机构

包括公司为此工程成立的工程部的人员配备、岗位分工和职责；施工单位的治理机构和工程经理、技术负责人、各主要治理人员的状况；监理单位的治理机构和工程总监、总监代表、专业监理工程师的资格、职称、岗位等状况。

工程工程治理 X 围

一般包括施工预备阶段、施工过程阶段与竣工验收、交楼、保修阶段。

工程工程的治理目标

依据公司对工程的总体目标确定工程的质量、进度、造价、安全等方面的目标，分解成阶段性的具体的施工单位必需到达的目标。

工程治理内容

在工程的实施过程中进展治理的具体工作内容。

工程治理的掌握方法和程序

分施工预备阶段、施工过程阶段、竣工验收、移交、交楼阶段，按治理工作内容拟定掌握方法和程序，重点是施工过程中的质量、安全、投资、安全掌握方法，并结合工程的特点、难点制定针对性的掌握方法、程序。

工程工程的主要节点打算、阶段打算、总体打算

为实现工程目标，结合实际状况，将目标分解，制定出我司掌握性的节点打算、施工单位可行的阶段性打算，全部打算必需与公司的总体打算相符并最好预留机动时间以应付不行预料的状况。

其它事项

如需要协作的事项、平面布置等。

5.2.2 《工程工程治理打算书》审定后应存工程现场，作为实施过程中的指导性文件，也是质量治理体系审核中现场必备的资料之一。

土地接收

土地接收是工程进展施工乃至工程实施的前提条件之一，界限清楚、定位明确地接收场地是工程顺当开展的条件。

2.作业依据

《建设用地规划许可证》，《建设用地批准书》，红线图；公司《房地产前期报建〔后期验收〕掌握程序》。

3.主管岗位 工程部经理：协调工程部与公司综合开发部接收场地。

主办岗位 工程经理：现场接收场地，参与红线点、基准点的测放工作。

4.紧前工作条件

公司收到土地转让〔出让〕单位的土地移交通知书，工程部收到公司综合开发部的接地通知。

5.作业描述

5.1 接收土地前的预备

土地转让〔出让〕或土地竞标等取得土地的手续，《建设用地规划许可证》，《建设用地批准书》，红线图等证件资料由公司综合开发部办理。获知取得土地后，工程部经理跟进工程的开发进展状况，公司明确工程要实施时应安排工程经理，由工程经理具体跟进，先查阅红线图、地形图、工程方案图等资料，对工程的地址、方位、占地面积、周边环境、现状等状况了解、生疏，并应从开发部了解〔必要时查阅土地转让合同和附图附件〕土地移交时的条件、状态，了解清楚是否需要拆迁，移交时有无水电，周边道路等状况。假设由我司负责拆迁旧建筑构筑物，迁移供电、电视电讯、供水、煤气等管线，如此需先选定拆迁施工队，联系相关的单位、部门，估测拆迁工程量，拟订、签订相关的协议、合同，做好拆迁的预备。对于需要砌筑围墙的场地，应先安排施工队伍，从总工室领得围墙图纸，商谈工程造价，待接收场地后可马上砌筑围墙。假设此工程的土建施工单位已确定，应通知施工单位做好进场预备，也可将

围墙一并交由土建队施工。

5.2 现场接收

5.2.1 现场查勘

收到开发部的土地移交通知后，工程部经理和工程经理与工程部专业工程师〔假设土建施工单位已确定，可通知施工单位同去〕带好相机〔最好是有日历的〕和相关图纸资料与开发部到现场与交地单位交接，查勘全场〔做好全景拍摄〕。工程经理应引导双方在有问题需要交涉的地方停留〔做好局部针对性拍摄〕，由对方介绍状况，双方议定遗留问题的处理方法。

5.2.2 现场交接界桩、测放红线点

对于原单位用地，应对边界〔围墙、界桩〕交接清楚，做好记录，在地形图或平面图上标注清楚，对于通过竞拍或转让取得的空地，应现场测放红线点〔由开发部申请并组织城市规划测量队测量放线〕，记录、标注清楚，并应记录一些延长点、参照点的位置、距离〔如某界点离路边垂直距离多少〕以帮助校核〔或重放〕界桩点。对于测放好的界桩点，应加以保护〔如已确定土建施工队，可安排施工队现场一起参与，或安排砌筑围墙的队伍或拆迁队进展界桩加固保护〕，防止界桩遭到损坏造成界限不明。

5.2.3 需要重点关注的问题

除土地转让合同另有商定外，土地接收时应达以下标准：场地标高要求与场外道路平齐；场地平坦度要求起伏不超过正负 30 厘米；周边的边界限是否封闭，边界的折角点的界桩是否齐全和结实，位置是否准确；边界是自然水面的，间接界桩与边界限的距离是否明确；地面以下的建筑物根底，构筑物已去除，过境的管线已妥当搬迁，区域内管线已在区域边界外截断；地面以上和区域上空已清空〔公司要求保存的除 外〕；与周边任何个人或单位没有土地使用权益上的纠纷；区域与场外主干道之间必需畅通，并能保证重型施工车辆的通行安全；区域四周已留有足够容量的电，自来水和废污水排放的接口。

5.2.4 现场交接会议，交接记录

查勘完现场、界桩交接或测放完后，应在现场马上召开会议，确定是否接收。打算一般分三种状况：〔1〕同意接收，没有遗留问题，交接清楚；〔2〕同意接收，遗留问题商定处理方法、时限；〔3〕不同意接收，不符合土地出让合同商定的接收条件，整改后另行约时接收。

同意接收土地的，现场签署土地接收文件，由开发部与对方单位签，我部与开发部签移交记录，红线点、界桩交接记录。对有遗留问题的，应留下对方的联系人和联系方法。

5.3 接收土地后的工作

现场接收土地后，视具体状况，需要拆迁的，尽快安排施工队伍进场进展拆迁、清障，联系相关的部门迁移处理过境的管线；要申办施工用水用电、通〔修〕路、平坦场地〔三通一平〕视条件尽快启动；需要砌筑围墙的，尽快安排施工单位砌筑围墙；土建施工单位已确定的，尽快安排进场进展施工预备工作。

5.4 整理接收过程中的资料，工程归档。

现场三通一平

现场三通一平〔通水、通电、通路、平坦场地〕是工程开展施工的前提条件之一，是建设方向施工单位下达开工令的条件之一，对工程的总工期和经济效益有重要影响。

2. 作业依据

《建设工程规划许可证》，规划方案，总平面图；公司程序文件《施工过程掌握程序》和工作文件《施工预备工作流程》。

3. 主管岗位 工程部经理：催促检查“三通一平”的进展，协调相关问题。

主办岗位 工程经理：组织开展“三通一平”工作。

协办岗位 土建工程师和水电主管工程师：现场跟进平坦场地、通路的施工进展，具体申办施工用水、施工用电。

4. 紧前工作条件

已接收土地，修建性具体规划已批准，已取得《建设工程规划许可证》〔通水电〕。

5. 作业描述

5.1 场地平坦

5 场地平坦的预备工作

在修建性具体规划已批准、总平面图已具备时，可依据规划图、总平面图的平面布置、尺寸、标高等要求，比照场地的现状〔查地形图或现场测量〕确定是否需要

平坦场地、什么区域要降低标高、什么区域要填高、挖或填的高度是多少。假设平坦场地的工程量较大，可呈报公司确定是否单独托付土石方施工队还是一并由土建施工队施工，对于场地内有较大高差的状况〔如山地盘〕，还应考虑〔结合建筑物状况、道路、园林〕是否需要实行边坡支护〔挡土墙、喷锚等〕；假设平坦场地的工程量较小，可直接包含到土建工程中由土建施工单位进场后完成。假设要托付土石方施工队，如此应按公司《合格供方评价与选择掌握程序》选择好施工单位，先商定价格，拟、签合同，预备开工。经估算有大量土石方外运的，还应先办理《余泥渣土排放证》〔也可包含到土石方施工队任务中〕。

5.1.2 场地平坦的实施

土地接收后，由土建施工队或单独托付的土石方施工队进场进展场地平坦。

首先测量原地标高，视现场状况，按10 米或 5 米间隔的方格网测量，施工单位测量，监理旁站监视，做好记录，绘制平面图，我方现场治理人员审核签字。

其次，按规划总平面图的布置，现场测放出对应的区域〔按设计标高〕，确定出需要挖、填的区域。

视现场状况和施工单位的机械、人力状况，确定施工的线路；假设要进展边坡支护的，应同时进场协作施工。

完成以上工作后，即可进展场地平坦。完成后再进展测量，绘制平坦后的平面图，按区域标注平坦后的标高。

5.2 通路

在接收土地前或接收土地后，应视工程场地现状、周边道路状况，结合工程的规划、平面布置考虑使场地与周边市政路接通、怎样设置路口，有现成的道路可用的，主要考虑如何接驳、开设路口，按市政治理规定，开设路口应向市城管办道桥处申请；场地离市政路较远需要修路的，应事先征得土地全部人的同意，托付施工单位修路，筑路工程可视状况由平坦场地的土石方施工队一并完成。

接收土地后假设离工程开工的时间较长，且场地内道路、排水管网已设计好的，在通路时可将场地内的道路同时施工，马上施工临时道路与规划市政路合二为一，为施工时供给便利通畅的通道，也可从总体上节约工期、本钱。

5.3 通水电

按某某市现行规定，施工临时用水、用电需取得《建设工程规划许可证》后才能申请办理。办理前应依据工程拟建的幢数、面积、施工需用的主要机具、施工期人员

数量等状况，计算出需报装的水、电容量。

鉴于某某市的实际状况，水电报装和实际安装一般托付自来水公司和供电局属下承装单位为宜。

5.3.1 申请施工用水

申请施工用水按如下方法办理：

自行或托付具备资质的承装单位到某某市自来水公司或公司属下各供水治理所办理申请报装手续。

申请临时用水，须提交以下文件和图纸：

1、用水申请书；

2、用水所在地的 1:500 四置地形图一式两份，

3、市建设用地规划许可证或用地批准书复印件；

4、规划部门征地红线图复印件；

5、填报《用户申请用水登记审查表》〔一式两份〕、《某某市自来水公司报装登记表》与《某某省城市供水合同》〔一式两份〕；

6、建设工程规划许可证。

5.3.1 申请施工用电

申办施工临时用电需按用电地址到所属区供电局配营部营业厅办理，填写用电申请表，由供电局审批后现场安装。

托付监理

托付监理公司对工程进展监理是国家建筑法的规定，监理单位是现行建设工程五责任主体之一，选择一个效劳到位的监理公司有利于工程的顺当进展。

2.作业依据

《中华人民共和国建筑法》，《建筑工程质量治理条例》；公司程序文件《施工过程掌握程序》、《合格供方评价与选择掌握程序》和工作文件《施工预备工作流程》。 **3.**

主管岗位 主管工程副总：审定监理单位，审批监理合同。

主办岗位 工程部经理：选择监理单位。

协办岗位 工程经理：帮助选定监理单位，草拟合同。

4.紧前工作条件

工程立项已批复，具有工程打算备案确认书；用地、规划已批复，具有《建设用地规划许可证》、《建设方案报建审核意见书》或《建设工程规划许可证》。

5.作业描述

5.1 监理的有关规定

《中华人民共和国建筑法》规定我国推行建设工程监理制度，实行监理的建筑工程，由建设单位托付具有相应资质条件的工程监理单位监理。建设单位与其托付的工程监理单位应当订立书面托付监理合同。《建筑工程质量治理条例》明确规定了必需实行监理的工程 X 围，建设部 86 号令《建设工程监理 X 围和规模标准规定》对监理的 X 围和规模标准有具体的规定，《某某省建设工程监理条例》规定如下建设工程工程的施工预备阶段、施工阶段必需实行监理：

〔一〕国家、省、地级以上市的重点建设工程；

〔二〕建筑安排工程总造价在八百万元以上的工业、交通、水利、市政公用根底设施等建设工程；

〔三〕总建筑面积在二万平方米以上的住宅小区建设工程，单体建筑面积在三千平方米以上的一般工业与民用建筑工程；

〔四〕利用外国政府或者国际组织的贷款、救济资金的建设工程；

〔五〕国家或省人民政府规定必需实行监理的其他建设工程。

建设工程监理分为建设前期阶段监理、设计阶段监理、施工预备阶段监理、施工阶段监理和保修阶段监理。建设前期阶段、设计阶段、保修阶段是否实行监理，由建设单位自行打算。我司工程一般托付监理单位对施工预备阶段、施工阶段、保修阶段实行监理。

按《中华人民共和国招投标法》的规定，下例条件的工程的监理必需实行招标：

(一)大型根底设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的工程；

(二)全部或者局部使用国有资金投资或者国家融资的工程；

(三)使用国际组织或者外国政府贷款、救济资金的工程。

5.2 监理招标

监理招标之前应对拟选监理单位进展考察，考虑监理公司的实力、效劳水平、以往的合作经受等状况拟选监理单位，一般承受邀请招标的方式。

我司的监理招标一般托付招投标代理单位进展，监理招标须纳入某某市建设工

程交易中心的治理，按以下步聚实施：

4.1.1 招标工程申请

首次进场的招标人或代理人凭单位介绍信到某某市建设工程交易中心一楼大厅办理 IC 卡，凭 IC 卡号登陆交易中心网〔.GZZB.GD.〕，进入会员专区，填写、确认《招标申请表》，并将书面表格提交交易中心，同时提交经招标治理机构确认与审查备案的资料：

1、招标申请公函；

2、立项批文、年度打算或备案确认书；

3、用地批文或《建设用地规划许可证》；

4、《建设方案报建审核意见书》或《建设工程规划许可证》

5、资金证明文件；

6、经招标人盖章确认的招标公告文本、资格预审文件文本、招标文件文本、邀请招标的，提交邀请招标核准书；

7、自主招标时，供给建设行政主管部门核准书；托付代理机构进展招标时，提交市建委核准的招标代理机构年度登记备案证书。

4.1.2 招标活动日程安排

招标人与交易中心〔信息开发治理部〕人员商定公布招标公告、投标报名、资格审查与摇珠择优的时间、地点。

4.1.3 公布招标公告

公开招标的工程在某某建设工程交易中心网和依法指定的媒介上公布招标公告；供给电子文件并确保与招标治理机构审查备案的全都。

4.1.4 承受投标报名

在指定的时间〔从公布之日起到报名截止不得少于 5 个工作日，报名时间不得少于 2 个工作日〕、地点承受投标人的投标报名，催促投标单位缴纳投标报名费，按公告要求审核和收取报名资料，报名完毕后，招标人在报名表上签名确认并送交信息开发治理部备案。

4.1.5 资格预审

招标人依法组建资格预审委员会，对报名参与投标的单位进展资格审查，编制资审报告，投标人对资审报告盖章确认。通过资格审查的投标人缺乏 5 人的，招标人应修正招标方案，报某某市建设委员会核准后，重组织招标，连续两次扫标失败的，

可按程序报市建委同意后调整招标方式。

4.1.6 确定正式投标人

一、邀请招标的，承受邀请的合格投标人确定为正式投标人。

二、通过资格预审的投标人，可按如下方式确定正式投标人：

1、直接确定为正式投标人的，招标人向投标人发出《投标邀请函》；

2、承受择优方式的，在择优完成后按公告要求确定正式投标人；

三、承受资格后审方式的，全部报名投标人均成为正式投标人。

招标人提交资格预审报告并在交易中心网上对结果进展公示，公示时间为 3 个工作日。

4.1.7 招标活动日程安排二〔确定正式投标人后〕

招标人与交易中心人员〔设计监理交易部〕商定招标会、答疑会、收标、评标的时间、场地。

公开招标备标时间不得少于 20 天。

4.1.8 招标会

由招标人主持：

1、发放招标文件与有关资料〔招标文件售价不得高于 500 元并要开具正规发票〕；

2、组织投标人踏勘招标工程现场。

4.1.9 招标答疑

招标人预先收集整理各投标人提出的问题，以书面形式答复各投标，并在招标治理部门备案，发出答疑纪要的时间距开标时间不得少于 5 天。

4.1.10 组建评标委员会

1、招标人依法组建评标委员会，成员为 5 人以上单数；

2、至少在开标前三个工作日，招标人登陆交易中心网，按要求填写《评标专家申请函》，确认无误后持加盖法人公章的《评标专家申请函》提交交易中心，经交易中心确认，送交评标专家效劳部一份；

3、在开标前二个工作日，招标人持到评标专家效劳部抽取评标专家，并签名确认抽取结果；

4、技术告辞简单、专业要求特别高的工程，经行政主管部门批准后，招标人可推举所需评标专家人数 3 倍以上的人选到评标专家效劳部办理随机抽取手续。

4.1.11 收标与封存

1、招标人按招标文件规定的时间、地点收取投标人的投标文件，并做好记录；

2、投标文件须封存在交易中心指定的封标室内并贴上有招标人和投标人代表签字的封条。

4.1.12 开标

开标由招标人主持，邀请全部投标人参与。

1、当众检查投标文件的密封性；

2、开启投标文件并按招标文件规定唱标；

3、对唱标内容做记录，并签字确认。

4.1.13 评标

1、评标前会由招标人主持，交易中心工作人员宣读评标纪律后，招标介绍工程概况，解释招标文件，联络需要进展澄清的投标，组织推选评标委员会主任；

2、评标由评标委员会主任主持，按招标文件规定的标准对投标文件进展评审，完成评标报告与推举 1-3 名候选人或依据招标人授权直接确定中标人，撰写评标报告；

3、经评标委员会评审有效的投标人缺乏 3 人时，招标人应报招标办核准后依法重组织招标。

4.1.14 确定中标人

1、招标人依据评标提出的书面评标报告和推举的中标候选人确定中标人，也可以授权评标委员会直接确定中标人；

2、招标人应当自确定中标人之日起十五日内向有关行政监视部门提交招标投标状况的书面报告。

4.1.15 中标公示

招标人向交易中心提交中标确认函，并在网上公示中标状况〔公示 3 个工作日〕，同时将评标状况汇报建设行政主管部门备案。

4.1.16 缴费

公示完毕后，如无投诉，招标人按规定向交易中心交纳中标价万分之五〔每宗最高不超过 15 万元〕的场地使用费。

4.1.17 发放中标通知书

招标人到交易中心领取经交易中心确认的《中标通知书》。

4.2 签订监理合同

招标完成后，与招标确定的监理单位商签监理合同，监理合同一般分协议、合同标准条件和合同专用条件组成。合同协议主要确定托付关系，合同中应明确工程名称、地点、工程规模、监理的 X 围、时间期限；《标准条件》适用于各个工程工程建设监理托付，各个业主和监理单位都应当遵守。《专用条件》是各个工程工程依据自己的个别和所处的自然和社会环境，由业主和监理单位协商全都后进展填写，双方假设认为需要，还可在其中增加商定的补充条款和修正条款。

我司签订监理合同的审批程序与其它合同一样，均需填写合同呈批件经公司有关部门审批后签订。

施工招投标、承包合同

2. 作业目的

通过招标的方式，选择合格的工程承包商，并在工程施工前完成工程承包合同的签订，就工程的质量、进度、安全文明施工与合同的经济条款做出明确商定。有利于工程实施过程中进展有理有据的治理，保证工程质量、按打算竣工交付使用和降低工程造价。

2.作业依据

《保利房地产〔集团〕股份某某招投标治理规定》；

《合格供方评价与选择掌握程序》〔POLYRT－QP－预决算部－01〕；

《合同治理程序》〔POLYRT-QP-投资治理部－04〕；

《施工过程掌握程序》〔POLYRT-QP-工程部－01〕。

3.主管岗位 工程部经理：监视检查主办岗位的作业，杜绝违纪违规；签发招标书，批准推举单位，参与评标。

协管岗位 工程部副经理：组织审核招标文件、合同条款，主审其中技术要求方面的内容；组织审核投标文件，主审其中施工组织方案和工程技术措施方面的内容；就上述审核提出书面意见。

主办岗位 工程经理：拟写工程招标文件并按规定办理有关手续；拟写工程承包合同并协作预决算部对材料、设备等进展招标工作；组织工程工程有关的开标、评标、定标工作。

协办岗位 各专业工程师：参与工程工程招标工作，负责拟写本专业技术要求。协

助工程经理草拟施工合同。

用地、规划手续已办理；《建设工程设计方案审核意见书》已取得或已取得《建设工程规划许可证》。

5.1 编制招标文件

5.1.1 工程经理确定工程已经具备招标条件后，负责草拟招标文件和合同文本。

5.1.2 招标文件中，应当至少包含以下内容：

（1） 招标工程概况和综合说明；

（2） 工程现场施工条件；

（3） 投标人须知；

（4） 招标工程的 X 围与技术要求；

（5） 招标工程的经济要求；

（6） 合同主要条款〔承包方式、工程款结算方式与支付方式等〕；

（7） 标价的编制依据；

（8） 投标书的编制要求、格式和份数；

（9） 关于废标的商定；

（10） 投标关心材料；

（11） 标准合同；

（12） 图纸与说明；

5.1.3工程经理完成招标文件的编写后，通过招标文件呈批件的形式报送预决算部、投资治理部与其他相关部门和公司领导审批。

5.1.4 经公司领导审批确认的招标文件即为终稿，招标文件一经审定不得擅自更改。

5.2 发标

5.2.1工程部经理组织审核有意向参与投标的合格供方，并形成投标单位推举。由工程经理以合格供方呈批件的形式报送招标领导小组和公司领导审核。拟招标工程的招标文件和投标单位推举报送领导审批通过后，方可进展招标活动。

5.2.2工程经理负责统一向投标单位发出正式的招标文件，并在招标文件商定的时间统一组织工程现场踏勘，介绍现场与周边状况。

5.2.3 投标单位在阅读招标文件和现场踏勘中提出的疑问，由工程经理组织，通过书

面形式或召开投标预备会的方式解答，并需同时将解答以书面方式通知全部投标单位。该解答的内容作为招标文件的组成局部。

5.3 接标和开标

5.3.1工程经理负责在投标截止日期前接收投标单位的投标书。投标书应严格依据招标文件要求编写和密封，不符合招标文件要求的视为废标。接标时，应注明投标文件或投标书变更文件的具体接收时间。

5.3.2工程经理负责，在招标领导小组的指导监视下，组织招标工作小组进开放标。开标时首先应检查投标文件的有效性，并排解废标。开标时应按先技术标后经济标的原如此，技术标不符合要求的，经济标不予开启。

5.3.3 开标时，工程经理负责唱标，招标工作小组成员进展记录。

5.3.4 工程部经理或副经理应参与工程的开标工作。

5.4 评标与定标

5.4.1工程经理组织评标工作，工程部经理或副经理应参与评标。评标时应按先技术标后经济标的原如此，技术标不符合要求的，不再考虑经济标。

5.4.2评经济标时，应留意防止投标单位通过少列工程量等手段降低报价形成不正值竞争；也应留意投标单位承受不平衡报价等手段从中获利。

5.4.3评标完毕后，由招标工作小组形成评标报告，交招标领导小组争论，排定次序。招标工作小组或招标领导小组托付的部门负责按所定次序与投标单位分别洽谈，确定各投标单位的最终条件，并报送招标领导小组和公司审批，确定最终中标单位和中标条件。

5.5 承发包合同签订

5.5.1 确定最终中标单位后，工程部经理签署中标通知书，通知中标单位。

5.5.2工程经理依据中标单位投标文件、招标洽谈和最终确认的中标条件，完善标准合同，草拟形本钱次招标工程的承发包合同，以合同呈批件的形式，经预决算部、投资治理部与其它相关部门审核后，交公司领导审批，确定合同终稿。

5.5.3 合同终稿交由中标单位签字盖章后，公司主管领导签字盖章，合同生效。

工程质量、安全报监

依法办理工程质量、安全报监,纳入政府对建设工程治理的轨道，以明确建设工

程参与各方的质量、安全责任，保证工程质量、保证安全生产。

《建设工程质量治理条例》、《中华人民共和国安全生产法》、公司工作文件《施工预备工作流程》。

3.**主管岗位工程经理：**催促检查主办岗位的作业。

主办岗位 土建工程师：具体经办本项作业。

已完成施工、监理招投标环节，签署合同；规划许可证已领取；施工图审查合格，取得人防审核意见等。

建设单位应在建设工程开工前 30 天内(申领施工许可证前)，按监视 X 围和治理权限向市或区(县)建设工程质量监视机构办理建设工程安全、质量监视申报手续。目前某某市由市质监站监视的工程安全监视在市安监站申报，由区质监站监视的工程质量、安全均在区质监站申办。

报安监程序如下：

报监人依据“某某市建设工程安全监视申报资料名目表”要求预备好相关资料的复印件一份，并加盖相关单位的公章；

填写某某市建设工程安全监视申报表承受 A3 纸双面打印，并加盖单位公章〔本表一式一份〕，；

填写《现场查勘表》，该表一式两份；

报监人将申报资料送至安监站技术部进展核查，并领取受理回执；

安监站技术部核查申报资料，符合申报条件的，其会发出《建设工程安全监视通知》；

凭受理回执领取《建设工程安全监视通知》，《建设工程安全监视通知》上面的安全监视员负责该工程的建设工程安全监视的治理事宜；

联系《建设工程安全监视通知》上面的安全监视员查勘现场，并依据《现场查勘表》上面的要求预备相关资料以备现场查勘时所用。

报质监程序如下：

报监人依据《某某市建设工程质量监视申报表》〔简称“监视申报表”，下同；一式五份，其中质监站三份，建设单位一份，总承包单位一份〕、《工程明细表》〔多项工程填写，作为监视申报表的副表，一式五份，分发状况同监视申报表〕、《建设工程质

量治理人员从业资格审查表》〔一式二份，质量监视交底资料之一〕、《质量监视申报办理审核表》〔一式一份〕的要求预备好相关申报资料和加盖相应单位公章；

报监人持申报资料和需要供给的书面资料，到规定的地点办理报检手续〔监视站在收到申报表格和供给审核的文件资料后，做出审核打算，对符合规定要求，准予办理有关手续的，签发申报表格〕；

联系质监站的执法部人员查勘现场，符合现场申报条件的，依据行政事业性收费标准缴纳监视费；

缴纳监视费后，将缴款回执交市质监站，市质监站发出盖有“受理专用章”的《某某市建设工程质量监视申报表》，同时，市质监站将《建设工程质量治理人员从业资格审查表》转交监视部室，并由监视部室在《建设工程质量监视书》中安排监视小组人员，凭盖章后的《某某市建设工程质量监视申报表》办理施工许可证。

5.3 工程质量安全监视的申报表格等可在网上下载。

申报时间与地点

周一、二、三、四、五上午：9：00-11：30；下午：2：00-5：00。市、区(县)站。

报安监所需施工单位、监理单位、设计单位和建设单位等所需盖章的资料需提前预备；安全监视员查勘现场之前，需认真理解《现场查勘表》中的各项要求，尤其是《现场查勘表》中要求的各专项方案的审批、签名盖章等须齐全，包括要求施工单位办理的意外损害保险须提前办理等。

报质监申报资料上面相关单位盖章较多，如建设单位、勘察单位、设计单位、监理单位、总包单位、分包单位，可提前办理，一般可在施工图审查备案结果出来之前全部完成，以便加快申报速度；带有人防工程的工程，报送的施工图为人防施工图；申报资料的工程名称肯定要与施工与监理中标通知书的工程名称相全都。

申办《建设工程施工许可证》

为工程开工建设供给法律手续。

《中华人民共和国建筑法》、《某某市建筑条例》。

3.**主管岗位工程治理中心总经理：**安排、催促检查此项作业。

主办岗位 综合事务部 具体经办此项作业。

质量、安全监视报监已完成。

5.1《建筑工程施工许可证》应提交的材料清单

编号	材 料 名 称	材 料 形 式
1	建筑工程施工许可申请表	原件，一式两份，必需盖总监理工程师注册章，表格内容必需填写完全
2	施工中标通知书〔必需招标的工程供给〕	复印件，需与原件核对，施工中标通知书应注明安全措施费用
3	承发包合同	复印件，需与原件核对，施工合同应列明安全措施费用与支付条款，有分包工程的还需供给分包单位与总包单位签订的承发包合同
4	监理中标通知书〔必需招标的工程供给〕、监理合同	复印件，需与原件核对
5	建设用地批准书或者土地使用证	复印件，需与原件核对，必需在有效期内
6	建设工程规划许可证与附件	复印件，需与原件核对，必需在有效期内
7	建设单位开户银行的存款证明或对建设单位支付和履约的担保；政府投资工程仅需提供财政拨款证明文件	复印件〔1、需与原件核对；2、当年开工、当年完工的应有总造价 50%存款，跨年度的应有总造价 30%的存款；3、支付和履约担保为银行或担保公司出具的保函；财政拨款证明由财局出具〕
8	施工图审查备案的证明文件	复印件，需与原件核对
9	保证工程质量和安全的措施	原件，必需包含安全生产责任制、应急救援预案、专项安全施工方案与工程质量措施
10	质量监视登记表	复印件，需与原件核对

11	安全监视通知书	复印件，需与原件核对
12	施工企业安全生产许可证	复印件，需与原件核对〔有分包工程的还需供给分包企业的安全生产许可证复印件〕
13	监理单位总监的注册证书、某某、工程经理、施工员、安全员证书与上述全部人员某某复印件	复印件需与原件核对；某某只需提交复印件，不必核对原件，工程经理还需供给安全考核合格证 B 证，安全员还需供给安全考核合格证 C 证
14	劳动保险统筹金缴纳凭证	原件
15	散装水泥专项资金收据	原件
16	印花税收据	复印件，需与原件核对
17	现场查勘表	表格填好后由安监部门递交

5.1 审批内容与办事流程：

1、已经办理该建筑工程用地批准手续；

2、在城市规划区的建筑工程，已经取得规划许可证；

3、施工场地已经根本具备施工条件，需要拆迁的，其拆迁进度符合施工要求；

4、已经确定施工企业。依据规定应当招标的工程没有招标，应当公开招标的工程没有公开招标，或者肢解发包工程，以与将工程发包给不具备相应资质条件的，所确定的施工企业无效审批内容；

5、满足施工需要的施工图纸与技术资料，施工图设计文件已按规定进展了审查；

6、有保证工程质量和安全的具体措施；

7、依据规定应当托付监理的工程已托付监理；

8、建设资金已经落实。建设工期缺乏一年的，到位资金原如此上不得少于工程合同价的 50%，建设工期超过一年的，到位资金原如此上不少于工程合同价的 30%。建设单位应当供给银行出具的到位资金证明，有条件的可以实行银行付款保函或者其它第三方担保；

9 办理期限：15 个工作日；

10. 办理部门：市建委建筑业治理处或区建设局建管科；

11. 办理流程：申请资料送市建委对外办公中心，资料齐全中心出具办理回执并

将申请资料交建管处，建管处审批完成将施工许可证直接发往安监站，由安监站

现场发证。现场发证时本工程的工程经理、总监理工程师、总监代表、设计负责人、建设单位工程负责人与申报持证施工员、专职安全员、特种作业人员需到场。

施工打算与施工方案审核

审核承包方上报的施工组织设计〔方案〕，并提出修改意见或予以确认，使施工组织设计〔方案〕作为承包方组织施工的依据，保证工程施工有打算有步骤地进展，保证关键工序有正确合理的施工方案，防 X 施工质量事故，提高建筑产品质量，使建设本钱合理化。

审核承包方上报的施工总体进度打算和分阶段进度打算，并提出修改意见或予以确认，作为施工过程进度治理的有效依据，保证工程施工过程进度得到有理有据的掌握。

2. 主管岗位 部门经理/副经理：敦促工程经理进展施工组织设计〔方案〕和工程进度打算的审核，对工程经理出具的审核意见签署意见。

主办岗位 工程经理：负责召集各专业工程师在工程开工前对承包方的施工组织设计〔方案〕进展审查，并提交书面审查意见给部门经理签署意见，催促承包方修改施工组织设计〔方案〕和依据经确认的施工组织设计〔方案〕施工。

负责组织审核承包方总进度打算，各分局部项工程进度打算，年〔季、月、周〕施工进度打算，并催促承包方按审核后的进度打算实施。

协办岗位 各专业工程师：帮助工程经理审核本专业工程的施工组织设计〔方案〕和专业工程进度打算，提出建议；负责催促承包方按经审核后的施工组织设计〔方案〕和工程进度打算施工。

施工组织设计〔方案〕　工程已具备开工条件，施工单位上报施工组织设计〔方

案〕。

工程进度打算　依据开发需要，工程各节点工期已经确定；施工单位按期上报工程进度打算。

5.1 施工组织设计审核

5.1.1 工程经理依据工程工程的具体状况和公司的目标、要求，会同各专业工程师审核施工单位施工组织设计的合理性、针对性、可操作性和对公司目标、要求的贯彻状况，并出具书面审核意见，报工程部经理审核。并催促施工单位依据审核意见进展修改。

5.1.2 施工组织设计审核时，可参照以下原如此进展：

（1） 是否符合国家的技术政策，是否考虑施工合同规定条件与法规条件，突出“质量第一”的原如此；

（2） 对工程的特点与难点的针对性；

（3） 是否具有可操作性；

（4） 质量治理和技术治理体系与保证措施；

（5） 施工挨次是否合理，平面布置和进度打算与施工方案是否协调；

（6） 施工安全、环保、消防和文明施工措施是否符合有关规定并切实可行。

5.1.3 施工组织设计审核的重点：

（1） 主要施工过程的施工方法和资源配置是否科学合理；

（2） 施工进度打算和阶段性工期打算是否满足合同要求，分段流水与立体穿插是否合理；

（3） 施工平面图是安排和布置现场的依据；

（4） 资源配置打算应包括主要材料、劳动力和机械设备需用量打算；

（5） 工期、质量、安全和文明施工目标与措施；

（6） 施工方案的针对性与“四”技术的推广应用的可行性；

（7） 施工组织设计与协调；

（8） 信息技术与资料治理能否表现动态治理与现代治理手段运用。

5.1.4 工程经理结合各专业工程师供给的审核意见，整理形成施工组织设计的书面审核意见，报工程部经理签署意见。工程经理将经签署的审核意见交施工单位并催促其做相应修改、完善。

5.1.1 施工队应按经工程经理确认的施工组织设计组织施工，工程经理负责组织各专业工程师催促施工单位对施工组织设计的实施。

5.2 专项工程施工技术方案审核

5.2.1 一些重要的专项工程，工程经理应要求施工单位在施工前做施工专项技术方案报监理和工程部审批。一般状况下，以下各专项施工方案均应做专项技术方案：

（1） 深基坑支护设计与施工方案；

（2） 桩基工程与地基处理方案；

（3） 地下室与屋面防水施工方案；

（4） 预应力构造施工方案；

（5） 主体构造与钢构造施工方案；

（6） 地基沉降检测方案；

（7） 各专业〔消防、机电、弱电、市政、园林等〕专项施工方案；

（8） 塔吊组装、拆卸，高支模，大体积混凝土浇注，外排栅搭设等安全技术方案。

（9） 为完成预算内的工作量而必需增加临时性的或关心性的作业，这些作业需要甲方承担工程费用的，如：基坑围护、周边建筑和管线的保护、土方平衡、地基处理、重型设备吊装、特别模板和支撑系统、混凝土的特别养护、特别材料或制品的性能测试、赶工措施等。

5.2.2 工程经理睬同专业工程师，就专项施工方案的安全性、风险性、牢靠性、经济性等进展审查。专项施工方案应在保证质量和安全的状况下，尽可能地节约费用。

5.2.3 各专业工程师在审核后供给审核意见提纲，工程经理结合各专业工程师供给的提纲，整理形成专项技术方案的书面审核意见，报工程部经理签署意见。工程经理将经签署的审核意见交施工单位并催促其做相应修改、完善。

5.2.4 施工队应按经工程经理确认的专项施工方案组织施工，工程经理负责组织各专业工程师催促施工单位对专项施工方案的落实状况。

5.3 工程进度打算的审核

5.3.1 总体进度打算

施工单位在开工前将工程总体进度打算上报工程经理。工程经理依据合同商定的工期要求，审核总体进度打算的可行性、合理性以与对合同要求的贯彻程度，审核后提出意见并报工程部经理审批。施工单位依据审核意见的要求进展修改，并按经确认

的总体进度打算组织施工。

5.1.1 月〔季〕度进度打算

5.1.1.1 每月〔季〕度完毕前，工程经理要求施工单位提交本月〔季〕度工程进度报告和下月〔季〕度工程进度打算。

5.1.1.2 月〔季〕度进度报告至少应包含以下内容：

（1） 施工、安装、试验等进展状况〔包括分包工程进展状况〕；

（2） 施工作业班组人员安排状况；

（3） 材料、设备等的选购和进场状况；

（4） 现场签证状况和安全文明施工状况；

（5） 实际进度与打算进度的比照；

（6） 对工期延误的措施实行状况。

5.1.1.3 工程月〔季〕度进度打算至少应包含以下内容：

（1） 工程月〔季〕度整体打算安排；

（2） 施工作业班组人员打算安排；

（3） 材料、设备选购和进场打算；

（4） 分包工程进场打算安排；

（5） 对工期延误拟实行的针对性措施。

5.1.1.4 工程经理核实施工单位月〔季〕度进度报告与实际状况是否符合，总结上月进度打算的落实状况；审核月〔季〕度进度打算是否充分落实公司的工程进度要求，提出改进意见后要求施工单位实行足够措施保证打算实行。

5.1.1.5 各专业工程师帮助工程经理，催促施工单位按时递交进度报告和进度打算，负责催促施工单位落实进度打算的实施。

设计交底与图纸会审

施工图是工程工程和施工的依据，设计交底与图纸会审是施工前的一项重要的技术预备工作。生疏设计图纸，充分了解设计意图、工艺与质量要求和施工特点，提出意见与建议，把图纸上的过失、缺陷的订正补充在施工之前完成。

总体规划设计、初步设计和施工图设计文件。

国家颁发的工程建设标准、规 X 和规程。

当地政府和行业颁发的工程建设标准、规 X 和规定。

国家和地方政府对工程建设相关的法律、法规与规定。

各种根底资料和技术文件〔如工程地质资料、建设用地、用电、用水、用气的申报与批复文件，企业治理的有关规定与质量体系文件等〕。

类似工程设计与施工技术总结，施工组织设计与技术方案等同类工程阅历。

3.1主管岗位 工程治理中心总工程师：监视检查主办岗位的作业，主持高、大、难、工程的设计交底与图纸会审，审核批准材料、工艺、设备、技术在工程工程中的运用，协调工程设计交底与图纸会审。

3.2协管岗位 工程治理中心专业设备部经理：帮助总工程师监视检查各专业工程师对设计交底和图纸会审的预备工作，协调各专业设计交底与图纸会审工作。

3.3 主办岗位 工程经理：负责本项作业的组织协调工作，组织各专业工程师、设计负责人、监理工程师和施工单位工程技术负责人与各专业工程师参与设计交底与图纸会审，对设计交底和图纸会审形成书面记录。

3.4协办岗位 各专业工程师：负责本专业作业的组织协调工作，落实本专业设计交底与图纸会审的具体工作。

已完成设计施工图，各专业设计会审会签、公司设计负责人确认。

业主有责任组织设计单位对设计意图、工程技术与施工须知事项向施工单位做出明确的交底。

图纸会审一般是在业主预审和施工单位自审的根底上，由业主主持设计、监理、施工与质检部门等有关人员参与，重点解决以下 8 个方面的问题：

理解设计意图和业主对工程的要求。

审查构造是否安全，设计深度是否满足指导施工。

贯彻国家与行业规 X、标准状况。

建筑、构造图与各专业图有无冲突。

工程部位、高程、尺寸与材料标准等是否准确全都。

技术、工艺、设备、材料的承受是否有问题。

依据设计要求，审查施工单位是否具备组织施工的条件。

设计图纸上标明的内容与施工合同的工作 X 围有无差异，对工期和费用的影响应由业主打算。

设计交底应由设计单位汇总形成书面文件并发至业主、监理和施工单位。

图纸会审应由施工单位、监理单位、工程主管工程师填写图纸会审内容，并形成书面汇总提前三天送某某各专业负责人。

图纸会审记录由施工单位工程技术负责人整理形成书面文件，经监理、业主、设计工程负责人会签确认、盖单位公章，并作为本工程设计技术文件，分别由设计、监理、施工和工程归档保存。

设计〔技术〕变更

1. **作业目的**

现场工程部做好工程设计变更的治理，做到协调与时，手续齐全，收发与时，不遗失、无过失，并抓好变更的落实，尽可能防止因变更带来的工程本钱增加。通过做好技术变更治理，更有力地掌握工程开发本钱。

技术变更资料应整理有序，易于查询追溯，并在最终竣工验收和结算时作为有效依据。

2. **主管岗位 工程经理：**统一负责本工程的技术变更协调工作，指导本主办岗位实施技术变更治理的具体作业。

主办岗位 专业工程师、现场资料员：具体负责本工程的技术变更治理作业日常操作。

3. **作业描述**

3.1 本工程现场工程部成立后，主办岗位承担设计变更的协调和治理工作。

3.2 原如此上，全部的工程技术变更，均应经过公司技术主管部门〔技术研发中心〕审核认可，并加盖公司图纸审核章前方能生效。工程经理和现场工程师接收技术变更文件时，应检查文件的有效性。

3.3 工程技术变更主要有四个来源：

（1） 公司领导或专业部门〔包括工程部人员〕审查设计或现场巡察时提出；

（2） 设计人员在出图后自行觉察的设计不当或失误；

（3） 施工单位觉察；

（4） 业主提出的变更要求。

1.1 包括领导或专业部门审查与现场巡察提出的变更要求，以与施工单位觉察的变更需要，应由工程经理负责或指派现场人员，知会公司技术主管部门与设计单位，由设计单位补发技术变更通知，交公司技术主管部门审核，办齐变更手续后下发交由现场工程部。现场资料员应按图纸治理的作业要求，做好技术变更资料的整理保管工作。工程经理负责，由各专业工程师组织相关施工单位落实变更内容。

1.2 公司领导或专业部门审查设计或现场巡察时提出的变更要求，经工程经理许可后，各专业工程师可通过工作联系单的方式，要求施工单位马上执行。并由工程经理负责或指派现场人员，向公司技术主管部门与设计单位说明，补办变更手续后，下觉察场工程部。

1.3 业主提出的变更要求，应经公司销售部门统一整理后，交现场工程部。现场资料员按图纸治理的作业要求整理存放与发放，各专业工程师组织施工单位落实变更事项。业主自行向施工单位提出的变更要求，应有业主书面托付书，并且施工单位应与时向现场工程部人员上报留存备案，经现场工程部人员书面认可方能生效。

1.4 工程竣工时，留存的全套技术变更资料应整理齐全，以作竣工图核对时用。

1.5 工程竣工后，由工程经理负责，做工程技术变更状况总结，分析变更的种类、缘由，以与由此产生的费用增加等，为公司其他工程的设计掌握和本钱掌握作参考。

图纸治理

1．作业目的

做好图纸治理，是工程治理的重要后勤保障。规 X 工程实施过程的图纸治理工作，使施工过程的图纸与相关技术文件在各个环节存放规 X 有序，清楚明白，易于查询追溯。

图纸治理应做到手续齐全、收发与时，不遗失，无过失，废图应与时绝迹。

2、主管岗位 工程经理：负责统一指导治理本工程的图纸治理。

主办岗位 现场资料员：具体负责本工程图纸治理作业的日常操作。

3、作业描述

3.1 本工程现场工程部成立后，主办岗位承担设计文件和资料的治理工作。

3.2 工程经理或现场工程师接收公司设计主管部门〔技术研发中心〕发放的设计文件或资料时，应检查文件手续是否齐全；图纸与设计变更须盖有设计单位的出图章和公司的图纸审核章。确认手续齐全后，签认日期后接收。交由现场使用的设计文件或资料，均应首先交给本主办岗位进展接收登记。

3.3 主办岗位严格实施图纸资料的收发登记制度。文件的收发借阅，均应在公司编制的收〔发〕文登记簿上登记，签字和写明领取日期。主办岗位负责对出借图纸和其他资料的追讨。

3.4 工程经理应为本主办岗位配备专用的文件橱柜。主办岗位负责对现场图纸、变更与其他文件资料分类整理，做好标签，有序存放。留存的原件孤本应加锁保管。

3.5 全部图纸与设计变更主办岗位自领一份，作为归档留存。除格外特别的状况，留存的原件仅容许在主办岗位的监看下被相关人员查阅，文件资料不准离开监看的视线 X 围。

3.6 主办岗位在工程经理的指示下分发文件资料，领取人必需在登记册上签字并注明领取日期。如发生图纸份数缺乏，应马上告知工程经理，由其安排补印或补晒。

3.7 整套工种图纸更换的，必需要求领取人将原始文件资料归还，本主办岗位当场清点，觉察有遗缺且无法补全的应在登记册上做好记录，并由图领取人签字确认。

3.8 作废的图纸应与时处理。制止将不作任何处理的废图纸乱丢乱放、听任散失。

3.9 工程竣工时，留存的全套图纸应整理齐全，以作竣工图核对时用。

开工放线、验线

确保工程工程严格按规划部门批准的修建性具体规划实施。

工程红线图、单体〔单项〕工程放线册。

3. **主管岗位 工程经理：**协调处理放线后觉察的误差，重大问题与时向公司相关部门、领导汇报。

主办岗位 土建工程师:与开发治理中心、规划部门一起进展红线与单体〔单项〕工程的放样，与开发部移交平面与高程掌握点。

开发部已经取得规划部门供给的坐标与高程掌握点，并取得了红线图、放线册。

5.1 工程开工前，依据开发部移交的由规划部门供给的红线图与城市坐标与高程掌握点放线，进展工地围墙与其他施工预备期的工程内容的施工。

5.2 单位〔单项〕工程开工前，必需建立平面与高程掌握。

5.3 主办岗位依据规划局供给的坐标与高程掌握点组织编制《平面主轴线和高程掌握点掌握图》，在场地内建立平面和高程掌握标桩。

主办岗位必需在现场向施工单位移交平面与高程掌握标桩。主办岗位必需代表工程工程部与施工单位在《平面主轴线和高程掌握点图》上签章确认。

施工单位依据工程工程部移交的掌握标桩与《平面主轴线和高程掌握点图》进展核验，核验无误后由工程工程部、工程治理中心、开发治理部、技术研发中心、监理公司联合验线前方可正式施工。

样板引路、材料选型和封样验收

但凡重复循环施工作业的分局部项工程和操作工艺，都必需样板引路，这是保证施工质量的重要治理措施。是开发商和设计单位验证设计意图和效果，明示质量要求和建筑品质的最直观的方法，是施工单位积存施工阅历，规X 工艺，改进操作，加快进度，防止大批量返工的最有效的技术手段。材料选型与封样验收是降低工程本钱，保证施工质量与设计、施工效果的有力手段。

2.**主管岗位 工程经理：**催促检查主办岗位的作业操作。

主办岗位 现场工程师：负责样板引路与与公司相关部门〔技术研发中心、本钱治理中心、营销治理中心〕一起对材料〔设备〕选型、定板，共同封样。

本主办岗位在审查施工单位的施工组织设计时，应留意有关样板引路的章节，表示笼统，缺乏具体内容的应向工程经理建议退回重编制。

样板必需经本主办岗位和监理单位共同验收，对样板的效果有异议的由工程经理和总监理师到场做出结论。调整工艺或整改完善后需经复验直至到达“甲方满足”的要求。本主办岗位在日常的现场巡察时，须检查监理单位是否在以样板为验收标准，掌握着

大面积铺开的工艺操作质量。

以下施工环节和工艺操作必需做到样板引路

3 标准层的构造施工的第一层〔或其次层〕

以一个标准层为一个样板单位，包括柱梁板的模板和支撑系统搭设工艺，钢筋绑扎工艺，预埋管线和铁件的敷设位置，预留洞孔位置，混凝土浇灌程序，拆模程序，各工种穿插搭接的作业打算。

3.4.2 砌墙施工

以一层中的一个单元为样板单位。重点在外墙块体材料砌筑时的手势步骤，以保证灰浆饱满，不留渗漏隐患。使用型墙体材料的，必需以完整的一层标准层楼面作为样板层，其操作工艺由监理确认，其建筑效果由设计单位确认。

3.4.3 室内装修

以一个毛坯单元为一个样板单位，包括内门窗安装工艺，内墙面粉刷或装潢效果，楼地面、天花铺装效果，强弱电插座开关位置，上下水管安装工艺，商场、办公大楼的天花内管线组织和安装工艺，天花的洞孔布置效果。

3.4.4 外墙装修

以一个标准层为一个样板单位，包括铺装材料排列、分隔、分仓、间隙和嵌缝材料，外门窗安装工艺，门窗套和线脚的施工工艺，保温材料的铺装工艺。

3.4.5 室外埋地管井

以连续的两个井和之间的管道为一个样板单位，各种用途和各种口径的管井须分别进展样板施工，包括用料、构造、接口密封、坡度。

外购成品封样

目前我司土建施工局部的主要材料、设备选定主要包括以下内容：水电材料设备；铝合金门窗、玻璃；阳台、空调栏杆；飘窗栏杆；防火门；烟道；外墙涂料；砌体；文化石；GRC；屋面瓦；防水材料等。由于我司从本钱掌握的角度动身，承受定厂、定价的方法，所以，材料、设备的选定除了技术研发中心愿见之外，还要经过本钱治理中心确实认。对于影响装修效果的，原如此上还应当经过营销治理中心审核。本钱治理中心在向总包单位下发关于“甲定”材料、设备的工作联系单时，应同时出具该产品的封样样品和书面质量指标，封样的样品上必需有供方不行失灭和否认的印记。样品的选定由上述相关单位责任人签字确认，交由主办岗位与监理单位一起妥当保管。成品批量进场时，监理单位凭封样标准验收，觉察有差异的应马上报告本主办岗位，

对总包选购的成品，本主办岗位做出打算后，由监理单位告知总包处理；对甲供或甲方指定成品，本主办岗位应报告工程经理，并帮助工程经理处理。

对于不符封样质量标准的甲供或甲方指定成品，施工单位有权拒绝使用，如本主办岗位〔或本岗位上级〕强行指令施工单位使用而引起质量事故的，本主办岗位〔或本岗位上级〕应负失职责任。

以下外购成品必需封样

门窗样品

包含全部型材的断面，附件和五金样品的展板一块，已组装完成的同系列中定货数量最多的一种规格实样一套，如现场条件许可，样品可以直接安装到永久性位置上，以观实效。施工其间的成品保护由总包负责。

3.6.2 外墙涂料

在现场选一个面积较大的墙面拐角处(其中一面应向阳)，要求外表毛糙度与施工墙面根本全都，并能保存到外墙涂料施工完毕之前。由供方供给材料和工艺标准，由施工单位的油漆工在旁站的供方技术员现场指导下，在两个互成角度的墙面上各涂布二到三平方。准确计量所用的主副料，并按涂布实际面积折算成单方用料。将贴有完整标签的用剩空桶作为封样保存。

3.6.3 内墙涂料

与外墙涂料的做法根本全都，只是样板选择在室内。

3.6.4 外墙贴面

包括玻璃幕墙，面砖，石板。在构造主体上选择一处便于观看的墙面拐角〔其中一面应向阳〕。完全使用供方供给的主副料，由已确定的专业施工单位试贴或试安装。试贴面积依据观看需要由现场打算，估量在正式施工时需要凿除而毁坏的，应另向供方索取样品封样保存，如面砖至少一箱，各种材质石板的规格料至少一块。

3.6.5 金属或玻璃料的阳台拦杆，飘窗栏杆，栏板和扶手

可直接在已纵横拉线定位的阳台上按设计要求制作安装。其式样，用料，颜色由设计单位确认，现场成品保护由总包负责。

各种预埋和外露的管材与配件

同时承受不同厂商牌号的，由监理单位贴好厂商标签妥当保管。

3.6.7 各种电器插座、开关、户用配电箱

由监理单位贴好厂商标签妥当保管。

3.6.8 防水、保温材料

卷状和块体状的材料以实物封样，流质状的材料以供方供给的包装样品封样。并在实地进展样板施工，准确计量单方耗用量。对型材料，必需在实地试验铺装，即在供方的指导下承受供方建议的操作工艺进展样板施工，其效果由设计单位确认。

隐蔽工程验收〔土建〕

1. 作业目的

本作业贯穿工程施工的全过程，不仅是工程质量和长期使用功能的主要保证措施，也是将来追究质量责任的重要依据。要求主办岗位从工程施工组织设计时起，就要全面生疏了解工程特点和施工单位的质量保证体系，按时到场进展隐蔽工程验收，当场做好隐蔽验收记录，监视施工单位和监理单位认真处理整改。经复验符合要求，并已精准落实在下道工序施工时保障上道工序质量成果的保证措施后，才能允许进入下道工序施工，使土建工程质量始终处于受控状态。

2. **主管岗位 工程经理：**催促检查主办岗位的作业操作，参与重要的土建隐蔽验收。

主办岗位 土建工程师：协同土建监理单位，具体经办本作业的操作。

3. 作业描述

槽底打钎，槽底土质目测，地槽尺寸和槽底标高，槽底坟、井、坑和橡皮土等的处理状况，地下水的排解状况，排水暗沟、暗管的设置状况，土的更换状况，根底施工纪录等。

3.1.2 钢筋混凝土工程

钢筋混凝土根底，构造中所配置的钢筋类别、规格、外形、数量、接头位置、钢筋代用与预埋件，装配式构造构件的接头，钢材焊接的焊条品种，焊缝接头形式、焊缝长度、宽度、高度与焊缝外观质量，后浇带、沉降缝与伸缩缝等。模板的尺寸、位置、标高、起拱，支撑系统的稳固状况，预留洞孔的位置和尺寸。

3.1.3 砌体工程

砌体平直状况，轴线位置，砌体中的配筋和过梁，砂浆配比，灰缝厚度和饱满度，与其他构件的连接。

3.1.4 外墙工程

幕墙支架的材质、防锈、防腐、防雷和安装工艺，门窗和墙体之间的密封，保温层、涂料层和湿贴装饰面层等的基层。

3.1.4 地面，楼面，墙面，屋面的基层处理

垫块厚度，应有的起拱或坡度，经过防腐处理的构造或配件，外表的毛糙程度，外表的清洁状况和含水状况。

3.1.5 保温、隔热工程

将被掩盖的保温层和隔热层。

将被土、水、砌体或其他构造所掩盖的防水部位，管道、设备穿过防水层处。

沉降观看

按设计规定或与总包商定的周期进展沉降观看，验收实行监理旁站校核的方法。

土建隐蔽工程验收程序

施工单位经班组互检，质检员自验合格后填写《隐蔽工程验收单》，写清被验收的分局部项工程名称，所在部位的轴线位置、规格尺寸、数量、强度等级、标高等。注明图纸编号，如有必要，应画出简图或做出说明。签字盖章后伴同自验报告一起上报监理，按总包合同规定的通知时效，约期进展隐蔽工程验收。

分包工程的隐蔽验收应由总包单位先行验收合格后再报监理单位，〔总包合同另有商定的除外〕。监理单位核验《隐蔽工程验收单》的填写工程是否齐全，如觉察验收内容，X 围，部位等模糊不清，或未经自验甚至作业尚未完成，监理应签署意见退回重报。如无异议如此通知本主办岗位按约准时到作业现场共同进展验收。

隐蔽工程验收应由单位工程的施工负责人组织。由本主办岗位、监理，总包和分包施工单位技监员，作业班组长参与，土质〔基槽〕验收、人工挖孔桩终孔验收还应通知设计、勘察单位参与。与质监站有商定的应通知质监站参与。

验收时，本主办岗位和监理应严格依据规 X 要求的合格标准检查施工质量，不能自行降低标准，也不能凭个人阅历自定超越规 X 标准的要求。总包自报优良工程或评奖质量等级目标的，应按相应的质量等级标准验收。

召开验收评议会议，向总包通报质量状况，签署验收意见。验收意见不能使用“根本符合”或“大局部符合”等不明确或简洁产生歧义的用语，也不能光盖章而不签署验收意见。

完全符合验收标准的，当场签署“符合设计和施工规 X 要求”的意见。

有少量整改内容，有条件边整改边进展下道工序施工的，可在验收单上逐项列清整改内容，并签署“同意整改后隐蔽”。要求监理人员旁站监视整改，并在验收单上签署复验意见。如觉察未认真整改的，监理单位有权指令停顿下道工序的施工直到整改完毕。整改内容较多，尚未具备验收条件的，退还验收单，另行约时验收。屡次重复觉察类同的质量问题的，应责成总包重视质量保证体系运作中消灭的漏洞，并向其上级部门反映，要求其指派专业部门到现场整顿，必要时工程经理可以在与本主办岗位和监理单位商量全都的前提下，下发停工整顿指令，限期整改。

监理和本主办岗位收到验收通知未提出异议，亦未按约期到场验收，总包单位有权按总包合同的商定自行隐蔽。事后本主办岗位必需尽早通知总包翻开暴露，由此造成的损失由甲方和监理单位共同承担，觉察质量问题的，指令施工单位整改。工程经理应追究本主办岗位和监理单位的失职责任。如觉察有未经翻开检查而擅自补签验收单情节的，从重处理。

施工单位不通知验收而自行隐蔽的，一律翻开验收，不管有无质量问题，其损失均由施工单位承担。

涉与工程量变更的隐蔽工程验收单的业主验收意见栏必需由主办岗位与主管岗位共同签署。

隐蔽工程验收程序〔安装〕

本作业贯穿工程施工的全过程，不仅是工程质量和长期使用功能的主要保证措施，也是今后追究质量责任的重要依据。要求主办岗位从工程施工组织设计时起，就要全面生疏了解工程特点和施工单位的质量保证体系，按时到场进展隐蔽工程验收，当场做好隐蔽验收记录，监视施工单位和监理单位认真处理整改。经复验符合要求，并已精准落实了在下道工序施工时保障上道工序质量成果的保证措施后，才能允许进入下道工序施工。使安装工程质量始终处于受控状态。

2. **主管岗位 工程经理：**催促检查主办岗位的作业操作，参与重要的安装隐蔽验收。

主办岗位 设备工程师：协同安装、监理单位，具体经办本作业的操作。

3. **作业描述**

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/466203232203010150