

# 房地产企业现场管理要求

## 目 录

### 标题

#### 第一章 现场管理要求

##### 第一节 总则

##### 第二节 一般要求

##### 第三节 文明施工管理

##### 第四节 环境管理

##### 第五节 罚则

#### 第二章 现场管理制度

##### 第一节 工程建设项目质量管理体系

##### 第二节 工程质量管理体系纲领

##### 第三节 现场项目管理计划书编制要求

##### 第四节 项目工作总结编制要求

第五节 工程项目动工事前控制关键环节检验制度

第六节 建筑工程分部分项目的控制制度

第七节 工程管理部会议纪要、报表管理要求

第八节 工程管理日志填写要求

第九节 工程量增减按月审结制度

第十节 工程量增减周例会审核制度

第十一节 项目建设工程验收、资料归档、施工交接管理制度  
度

第十二节 合格供货商动态考察制度

第三章 管理程序、工作流程

第一节 施工图交接流程

第二节 项目建设工程验收、资料归档、施工交接管理流程

第三节 工程管理部验收报审流程图

第四节 现场签证阐明

## 第五节 工程款支付阐明

### 第一章 现场管理要求

#### 第一节 总则

第一条为加强建设工程施工现场管理，保障建设工程施工顺利进行，制定本要求。

第二条本要求所称建设工程施工现场，是指企业进行工业和民用项目的房屋建筑、土木工程、设备安装、管线敷设等施工活动，经同意占用的施工场地。

第三条 工程管理部归口负责企业建设工程施工现场的管理工作。

## 第二节 一般要求

第四条 建设工程动工前，企业应该指定施工现场总代表人，施工单位应该指定项目经理，并分别将总代表人和项目经理的姓名及授权事项书面告知对方。

在施工过程中，总代表人或者项目经理发生变更的，应该按照前款要求重新告知对方。

第五条 工程管理部全方面负责施工过程中的现场管理，并根据工程规模、技术复杂程度和施工现场的详细情况，建立施工现场管理责任制，并组织实施。

第六条 施工单位必须编制建设工程施工组织设计。建设工程实施总包和分包的，由总包单位负责编制施工组织设计或者分阶段施工组织设计。分包单位在总包单位的总体布署下，负责编制分包工程的施工组织设计。

施工组织设计按照施工单位隶属关系及工程的性质、规模、技术繁简程度实施分级审批。

第七条 施工组织设计应该涉及下列主要内容：

（一）工程任务情况；

（二）施工总方案、主要施工措施、工程施工进度计划、主要单位工程综合进度计划和施工力量、机具及布署；

（三）施工组织技术措施，涉及工程质量、安全防护以及环境污染防护等多种措施；

（四）施工总平面布置图；

（五）总包和分包的分工范围及交叉施工布署等。

第八条 建设工程施工必须按照同意的施工组织设计进行。在施工过程中确需对施工组织设计进行重大修改的，必须报经企业同意。

第九条 建设工程施工应该在同意的施工场地内组织进行。需要临时征用施工场地或者临时占用道路的，应该依法办好有关同意手续。

第十条 建设工程施工中需要进行爆破作业的，必须经上级主管部门审查同意，并持阐明使用爆破器材的地点、品名、数量、用途、四邻距离的文件和安全操作规程，向所在地公安局申请《爆破物品使用许可证》，方可使用。进行爆破作业时，必须遵守爆破安全规程。

第十一条 建设工程施工中需要架设临时电网、移动电缆等，施工单位应该向有关主管部门提出申请，经同意后在有关专业技术人员指导下进行。

施工中需要停水、停电、封路而影响到施工现场周围地域的单位和居民时，必须经有关主管部门同意，并事先通告受影响的单位和居民。

第十二条 施工单位进行地下工程或者基础工程施工时，发觉文物、古化石、爆炸物、电缆等应该暂停施工，保护好现场，并及时向有关部门报告，在按照有关要求处理后，方可继续施工。

第十三条 建设工程竣工后，工程管理部应该组织设计、施工单位共同编制工程竣工图，进行工程质量评议，整顿多种技术资料，及时完毕工程初验，并向有关主管部门提交竣工验收报告。

单项工程竣工验收合格的，施工单位能够将该单项工程移交工程管理部管理。全部工程验收合格后，施工单位方可解除施工现场的全部管理责任。

### 第三节 文明施工管理

第十四条 施工单位应该落实文明施工的要求，推行当代管理措施，科学组织施工，做好施工现场的各项管理工作。

第十五条 施工单位应该按照施工总平面布置图设置各项临时设施。堆放大宗材料、成品、半成品和机具设备，不得侵占场内道路及安全防护等设施。

建设工程实施总包和分包的，分包单位确需进行变化施工总平面布置图活动的，应该先向总包单位提出申请，经总包单位同意后方可实施。

第十六条 施工现场必须设置明显的标牌，标明工程项目名称、建设单位、设计单位、施工单位、项目经理和施工现场总代表人的姓名、开、竣工日期、施工许可证同意文号等。施工单位负责施工现场标牌的保护工作。

施工现场的主要管理人员在施工现场应该佩戴证明其身份的证卡。

第十七条 施工现场的用电线路、用电设施的安装和使用必须符合安装规范和安全操作规程，并按照施工组织设计进行架设，禁止任意拉线接电。施工现场必须设有确保施工安全要求的夜间照明；危险潮湿场合的照明以及手持照明灯具，必须采用符合安全要求的电压。

第十八条 施工机械应该按照施工总平面布置图要求的位置和线路设置，不得任意侵占场内道路。施工机械进场的须经过安全检验，经检验合格的方能使用。施工机械操作人员必须建立机组责任制，并根据有关要求持证上岗，禁止无证人员操作。

第十九条 施工单位应该确保施工现场道路通畅，排水系统处于良好的使用状态，保持场容场貌的整齐，随时清理建筑垃圾。在车辆、行人通行的地方施工，应该设置沟井坎穴覆盖物和施工标志。

第二十条 施工单位必须执行国家有关安全生产和劳动保护的法规，建立安全生产责任制，加强规范化管理，进行安全交底、安全教育和安全宣传，严格执行安全技术方案。施工现场的多种安全设施和劳动保护器具，必须定时进行检验和维护，及时消除隐患，确保其安全有效。



第二十一条 施工现场应该设置各类必要的职员生活设施，并符合卫生、通风、照明等要求。职员的膳食、饮水供给等应该符合卫生要求。

第二十二条 工程管理部或者施工单位应该做好施工现场安全保卫工作，采用必要的防盗措施，在现场周围设置围护设施。施工现场在市区的，周围应该设置遮挡围栏，临街脚手架也应该设置相应的围护设施。非施工人员不得私自进入施工现场。

第二十三条 施工单位应该严格根据《中华人民共和国消防条例》的要求，在施工现场建立和执行防火管理制度，设置符合消防要求的消防设施，并保持完好的备用状态。在轻易发生火灾的地域施工或者储存、使用易燃易爆器材时，施工单位应该采用特殊的消防安全措施。

第二十四条 施工现场发生的工程建设重大事故的处理，根据《工程建设重大事故报告和调查程序要求》执行。

## 第四节 环境管理

第二十五条 施工单位应该遵守国家有关环境保护的法律要求，采用措施控制施工现场的多种粉尘、废气、废水、固定废弃物以及噪声、振动对环境的污染和危害。

第二十六条 施工单位应该采用下列预防环境污染的措施：

(一) 妥善处理泥浆水，未经处理不得直接排入城市排水设施和河流；

(二) 除设有符合要求的装置外，不得在施工现场熔融沥青或者焚烧油毡、油漆以及其他会产生有毒有害烟尘和恶臭气体的物质；

(三) 使用密封式的圈筒或者采用其他措施处理高空废弃物；

(四) 采用有效措施控制施工过程中的扬尘；

(五) 禁止将有毒有害废弃物用作土方回填；

(六) 对产品噪声、振动的施工机械、应采用有效控制措施，减轻噪声扰民。

第二十七条 建设工程施工因为受技术、经济条件限制，对环境的污染不能控制在要求范围内的，企业应该会同施工单位事先报请本地人民政府建设行政主管部门和环境行政主管部门同意。

## 第五节 罚则

第二十八条 违反本要求，有下列行为之一的，由企业根据情节轻重，予以警告、通报批评、责令限期改正、责令停止施工整顿，并可处以罚款：

(一) 施工现场的安全设施不符合要求或者管理不善的；

(二) 施工现场的生活设施不符合卫生要求的；

(三) 施工现场管理混乱, 不符合保卫、场容等管理要求的;

(四) 其他违反本要求的行为。

## 第二章 现场管理制度

一、为加强施工现场的管理, 使现场管理工作规范化, 制度化, 做到每项工作有章可循, 责任落实, 切实提升工作成效, 特制定本制度。

二、本制度合用于施工现场管理工作, 即前期工作之后, 竣工验收之前这一阶段。

### 第一节 工程建设项目质量管理制度

为确保企业各在建工程质量, 明确与设计企业、监理企业的工作分工关系, 特制定本制度。

#### 一、项目管理要求

- 1、 为确保工程项目建设的顺利进行, 按照“建设项目法人责任制”的有关要求, 成立“工程管理部”, 负责整个项目的开发建设现场管理工作。

2、 企业的全部开发项目,在工程管理部按项目进行管理,实施项目负责制。

#### 4、 工程项目部的职责

- 1) 在部门经理领导下,全方面完毕各项控制目的,优质、按期、低耗完毕管理工作。
- 2) 制定项目总体进度计划,并对计划进度进行有效控制。
- 3) 负责现场签证的管理工作。
- 4) 负责整个项目的现场管理工作,协调设计、监理、施工等有关单位的关系。
- 5) 协调总包与各分包商的关系。
- 6) 负责对工程质量、进度、投资的控制。
- 7) 代表企业承担工程协议中赋予甲方的权利和义务。

- 8) 督促监理、施工等单位严格按协议办事，全方面承担乙方的义务。
- 9) 督促施工单位安全生产，做到文明施工，保持施工现场的环境卫生。
- 10) 每七天召动工程例会，执行企业的按月审结制度及每月工程巡查制度，每月按时向企业报告工程进展等情况，重大问题及时向企业反应。
- 11) 每月完毕月报表，报部门及企业有关领导

## 6、工程项目部组员的职责(详见工程项目部岗位职责)

## 7、工程项目部的工作内容

- 1) 建设项目监理业务的管理——参加选择监理单位，审查监理规划，有效组织监理企业进行项目管理。
- 2) 建设项目的工程管理——负责施工过程中的质量、进度和成本的控制。

- 3) 建设项目的竣工验收管理——审查竣工资料，组织企业内部进行预验收，组织工程竣工总验收，负责与物业企业的交接工作。
- 4) 建设项目保修期内的物业维修管理——负责组织保修期内的维修工程。
- 5) 建设项目保修期后的工程移交——负责组织与物业管理企业的正式移交。
- 6) 建设项目的档案管理——负责建设过程中的多种与工程有关的文件的存档保管工作，负责施工图纸、文件的签收和分发。
- 7) 建设项目的信息、统计的管理工作——负责工程管理过程中的有关数据的搜集整顿工作。
- 8) 项目后评价管理——负责对项目现场管理工作的总结和评价。

## 二、项目动工前的准备阶段

### 1、 组建项目管理班子

工程项目部根据工程项目的数量及规模以及管理工作的需要设置若干项目组；各工程项目划归详细的项目组管理，项目组由项目主任及若干专业工程师构成，由项目主任负责组织项目组成员共同完毕项目从动工至竣工的全过程。

### 2、 签定项目责任书

在项目组完毕“项目成本费用控制目的”后，项目主任代表本组成员向部门签定“工程项目现场管理责任书”，其中涉及廉洁自律、忠于职守、团结协作、仔细负责等精神文明范围以及项目管理质量、进度、成本控制等方面的内容。

## 三、工程管理过程中

## 1、 做好施工图纸、文件的签收和分发

对于接受的施工图纸、文件，应及时进行审核工作，并反馈意见，尤其对于设计变更，应明确修改原因，对增长的造价应予以控制；对于分发的施工图纸、文件应作好接受单位的签收。

## 2、 坚持做好施工管理日志

作为一项经常性的工作，施工管理日志必须每天坚持仔细完毕，日志内容涉及:天气、会议统计、技术问题的处理措施、质量事故的原因、处理经过及成果、各专业工程进度、隐蔽工程的验收、多种原因造成的停工窝工等。

## 3、 审核变更工程量



全部设计变更、现场签证均应统计在案并由当事专业工程师及项目主任各持一份留存，对由此而产生的工程量变异应及时会同监理方面进行核实并以此作为工程结算的根据。甲乙双方有争议的现场签证应先做好工程量的核实备案后报请上级领导处理。所涉及的费用按企业要求的范围分级审批。

#### 4、 审核工程进度付款单

各专业工程师根据经监理企业核实的乙方工程进度和工程量完毕情况报表，审核工程进度付款额度，项目主任对各专业付款额度进行审核汇总并按企业工程进度款支付要求分级审批。

#### 5、 隐蔽工程验收：

根据图纸及各有关规范要求,对于地基持力层、基础、转换层、防水隐蔽、预埋件、预留及暗埋暗装的各类管线、设施等均必须在其实实施隐蔽前会同监理和质检站等方面进行验收会签,必要时须拍照、摄录像备查。

## 6、 质量检验及材料选用:

针对各专业影响工程质量的关键环节制定与监理企业协调一致的质量检验制度和质量管理机构。对于必须连续作业的施工过程,应安排好人员值班。对于时间紧迫的应急情况允许现场工程师在有把握的前提下坚决处理,事后将情况过程以书面形式提交上级领导备案。各专业工程师对检验中所发觉的质量问题要书面报告项目主任并及时向乙方现场责任人指出并通报监理方面发文责令其整改。

对工程中所采用的材料、外购件、协作件要严格把关，帮助监理仔细核实出厂合格证、品质证、送检化验单及质量认证书，确保所选用的材料及设备符合设计图纸、招标书、送样、预算书中所列型号原则的要求，对不符合要求者一律不得用于工程中。

## 7、 工程例会

为了及时协调现场各单位、各专业相互关系，应坚持每七天一次的工作例会制度，例会由监理企业委派的总监理工程师主持，会议力求简短、实效，会上的议题一经拟定各当事方须立即执行并在下次的例会上向会议报告执行情况，对于以多种理由为借口拒不执行会议决定者要予以通报批评并给以经济处分。每次的例会纪要应在二天内由书记方分发至各与会方。

## 8、 工程主要参数的测试



测试工作直接为竣工验收提供参数根据，这是工程建设中极为主要的环节，要求各专业工程师自始至终参加本专业的测试工作，项目主任应参加各专业的测试工作。各项测试均必须达成图纸或有关规范要求并做好测试统计。

## 9、其他

各专业工程师在施工配合过程中对于图纸错误或明显不合理处应及时以书面形式告知技术管理部，设计变更只能由设计院出具。

各专业工程师应定时根据协议要求的有关条款及乙方施工组织设计中涉及本专业的进度安排，测算工程是否满足进度要求，若有问题要及时向项目主任及有关各方通报。

项目主任应主动协调好各方关系，当我方与某方因工程问题争吵不下而必须诉讼法律时，项目组各组员应配合我方律师准备各类必要的文件、资料或证词。

若发觉施工单位拆借、挪用我方工程款时应及时与其交涉挽回企业损失。

## 四、工程竣工后

### 1、竣工验收

项目按协议工期竣工后,各专业工程师应会同监理企业、施工单位对各专业工程进行内部核验,确认其工程量已按工程设计和协议约定如数完毕、工程质量在合格以上、竣工资料齐全、各专题验收已完毕,项目主任即能够企业名义向质监部门提交工程竣工验收申请;在质监部门现场监督下组织各单位竣工验收完毕后,与监理方面一同整顿结算资料。

### 2、工程总结

工程竣工后，项目组各组员应结合本工程实例，仔细总结并作出书面报告供企业内部交流。在工程保修期内项目主任应定时回访掌握使用情况，并参加保修期内的工程质量投诉问题处理，为保修金的支付提供根据。

## 五、其他

### 1、 奖励

各专业工程师应本着向企业负责的敬业精神，努力工作。对于那些为工程建设做出贡献的员工，企业将予以表扬和奖励。

### 2、 处分

项目管理小组各组员应自觉维护企业形象,决不允许以公谋私,损害企业利益,对损害企业利益者企业将视情节轻重予以批评、警告、通报，直至除名的处分。



## 第二节 工程质量管理体系纲领

### 一、总则

## 1、 工程质量管理的内容

工程质量涉及建筑质量及工作质量两方面内容。建筑质量由如下几种原因构成：适应性、可靠性、耐久性、美观性、经济性和安全性；工作质量是指在实现建筑质量的过程中，工程人员所具有的技术业务和持有的工作态度。所以工程质量管理的关键就是在提升工作质量的基础上，完毕对建筑质量的实现。工程管理部人员对于工程质量管理，就是利用科学的措施在工程项目的全过程中实施监督、检验和控制，以确保项目达成预定的质量原则并有效地实现控制成本的目的。

## 2、 制定工程质量管理体系的必要性：

工程质量管理体系的制定，就是使工程管理部内部的全体人员、各专业和各个环节的质量管理职能统一地组织起来，形成一种有明确任务、职责、权限，相互协作、相互增进的质量管理的有机整体，使工程质量管理工作制度化、系统化和经常化。

## 二、工程施工阶段详细控制目的：

### 1、 施工阶段：

- 1) 对工序活动条件和工序效果的质量控制：
  - u 拟定工程质量控制流程；
  - u 主动控制影响工序质量的原因：
  - u 操作工人、材料与构件、施工机具、设备、施工顺序和措施等；
  - u 检验工序质量，并对实测数据进行分析、判断，提出后续工作的要求和措施。

2) 对于构造复杂、施工难度大、技术要求高的分项工程或某个工序、环节均可设置控制点：

- u 机械设备的规格、性能与实际状态；
- u 材料、构件、半成品的质量；
- u 施工条件与环境；
- u 施工工艺、技术参数；
- u 关键性操作环节；
- u 对于质量通病事先提出的控制措施；
- u 新材料、新技术、新工艺的稳定性。

3) 协同政府质监部门、监理单位进行各项巡视检验，  
并签写检验统计：

- u 工程材料、半成品、构件和设备的检验；
- u 分项工程施工前预检；
- u 施工操作质量检验；
- u 隐蔽工程检验验收；
- u 分项分部工程检验验收；

- u 单位工程检验验收；

- u 成品保护质量检验。

#### 4) 质量事故处理：

- u 一般质量事故：根据监理单位进行的事后分析，责成事故单位提出事故报告、处理方案，并经设计、监理单位同意后实施。

- u 重大质量事故：将事故起因、全过程以及后果写成书面报告，组织有关单位及部门进行监督检查实施及检验验收。

#### 4、 竣工验收阶段：

各专业人员根据各专业质量评估验收原则，协同监理单位、施工单位等，完成竣工资料及竣工验收。

- 1) 根据质监部门的初验、核验及竣工验收原则，协同监理单位监督施工单位达成各阶段要求；

2) 指定各阶段验收详细控制目的，各专业设置要点监控项目；

3) 进行对各项质保资料及竣工图的核查工作。

## 5、 建立工地巡查制度（根据项目进度，不定时举行）

为确保质量确保体系的顺利实施，工程项目部建立一种以部门经理、项目主任及各专业工程师全员参加的工地巡查制度。其目的是检验质量确保体系的各项工工作、各个环节的运作情况以及要点工程、关键项目的详细实施情况，以实现工程项目高速度、高质量、高工效、低成本的目的。其主要巡查内容如下：

- 1) 是否严格执行技术原则、规范和操作规程；
- 2) 主要建筑材料的性能和技术要求是否达成设计原则；
- 3) 核查施工组织措施是否落实；
- 4) 土建与各专业施工队伍之间的帮助配合情况；

- 5) 各分部、分项工程的质量执行情况；
- 6) 安全措施审查。
  - u 工地巡查次数原则上每月一次，如遇特殊情况（如台风、暴雨等）可及时安排；
  - u 建立工地巡查档案；
  - u 对所发觉的问题即时处理，处理成果上报给巡查召集人。

### 三、质量控制程序及详细落实人员：

质量管理工作应遵照计划—实施—检验—处理这一过程循环进行的原则。

### 第三节 《项目管理计划书》编制要求

一、为确保建设项目有序地实现预期目的，明确项目组的工作内容，凡新动工项目必须编制《项目管理计划书》。



## 二、《项目管理计划书》应涉及如下内容：

- 1、 项目概况
- 2、 管理组织构造及项目组成员名单
- 3、 项目管理目的
- 4、 项目管理实施

## 三、项目概况

项目概况主要涉及：

- 1、 规划指标（涉及地理位置、用地属性、项目规模、红线要求、户型面积等）；
- 2、 片区情况（涉及周围小区配套、片区形象、人文历史等）；
- 3、 市场态势（涉及目前市场情况、竞争对手、竞争目的、竞争趋势及市场预测等）；

## 四、组织架构

# 1、项目组成形式

工程部

项目部

外协组织

建设局规划局

质监站、安监站

技术监督局、城管办

环境保护局、档案馆

消防局、民防办

施工 A

施工 B

燃气主管部门

供电、供水、通讯

2、 项目组成员名单

3、 项目组在项目管理中的工作内容

- 1) 监理业务的管理
- 2) 项目工程管理
- 3) 竣工验收与保修阶段的管理
- 4) 项目文档管理
- 5) 项目信息、统计等

## 6) 项目总结

### 五、项目管理目的

#### 1、项目市场定位

户型面积、户型百分比、户型数量、建筑风格、构造形式、功能定位、装修档次等方面

#### 2、经营目的

建安成本、项目利润、社会效益、团队建设等

#### 3、里程碑

动土动工、地下室、主体工程动工、封顶、外立面、竣工、验收、入伙等

#### 4、工作要点

安全质量、成本控制、进度控制、团队建设等方面

### 六、项目管理实施

#### 1、营销/租赁

- 1) 参加项目前期工作，了解项目背景和项目市场定位；
- 2) 配合营销（或租赁）的现场包装工作，完毕有关项目的地盘围墙、售楼处、样板房、示范园林、户外广告构架及会所等设计及施工；
- 3) 配合营销（或租赁）部门完毕户型图、效果图、售楼文件、广告等销售资料；
- 4) 配合营销（或租赁）部门共同完毕展销会、开盘仪式等促销活动；
- 5) 帮助营销（或租赁）部门举行销售培训、讲座等工作；
- 6) 帮助营销（或租赁）部门制定有关营销（或租赁）计划。

#### 4、 工程管理

- 1) 关系协调：

- u 协调监理单位的关系；
- u 协调质检部门的关系；
- u 协调安监部门的关系；
- u 协调城管部门的关系；
- u 协调环境保护部门的关系；
- u 协调边防（派出所、街道办）的关系；
- u 协调周围小区与居民的关系；
- u 其他单位的协调

## 2) 施工单位的管理：

- u 土建总包单位的管理
- u 消防施工单位的管理
- u 电梯安装单位的管理
- u 人防施工单位的管理
- u 装修单位的管理

- u 总平环境施工单位的管理
- u 高下压配电施工单位的管理
- u 通讯施工单位的管理
- u 有线电视施工单位的管理
- u 智能化施工单位的管理
- u 燃气施工单位的管理
- u 设备供货单位的管理
- u 其他分包单位的管理

### 3) 工程质量管理（详第五、六节）

工程质量的确保和提升，关键在于工程的每一环节中做好事前预控、事中检验、事后总结工作。

### 4) 进度管理

- u 制定涉及市场定位、设计、报建、工程、验收、入伙的项目总体进度计划；

- u 根据总体进度计划，拟定关键线路，制定项目里程碑
- u 根据项目总体进度计划，制定项目设计进度计划；
- u 根据项目总体进度计划，制定项目报建计划；
- u 根据项目总体进度计划，制定项目工程实施计划；
- u 根据项目总体进度计划，制定验收及入伙计划；
- u 根据项目总体进度计划及以上分项计划，制定土建、给排水、电气等各专题计划；
- u 根据各专题进度计划，制定资金使用计划。

#### 第四节 《项目工作总结》编制要求

根据《工程建设项目质量管理制度》，工程竣工后，项目组各组员应结合本工程实例，仔细总结并作出书面报告供企业内部交流，《项目工作总结》一般可按如下内容

##### 一、项目总体情况



- 二、项目目的分析
- 三、质量控制情况
- 四、进度控制情况
- 五、成本控制情况
- 六、各施工单位评价
- 七、管理经验总结
- 八、技术经验总结

### **第五节 工程项目动工事前控制关键环节检验制度**

房地产建设项目是一项历时长、投入大、涉及面广的系统工程，而且一旦动工将不得不连续下去，所觉得了使企业所开发的项目能不间断、高效率地进行，特要求各项目组根据本条例中所要求的关键环节对分管项目实施检验审核，确认各项手续齐备后提出项目实施报告，提请领导同意。

## 一、项目动工前的各环节

项目组在接到任务后应仔细核查本项目各类手续是否齐备，对于手续不齐的项目应及时报请上级领导，切不可盲目动工。手续完整的项目视投资总额的多少应涉及下列内容：

- 1、项目可行性报告
- 2、立项申请报告
- 3、征地、拆迁批文
- 4、建设用地批文及红线图
- 5、土地使用权转让协议书
- 6、环境影响评价报告
- 7、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证
- 8、勘察、设计委托书及协议
- 9、施工许可证

- 10、 施工图
- 11、 工程招投标文件
- 12、 施工协议
- 13、 政府主管部门的各类批文

## 二、项目动工后

项目主任在工程实施过程中应会同各专业工程师结合本工程特点对项目各要点环节进行预先排查，并与监理方面及施工单位共同拟定检验内容，下面是一般工程的关键环节：

### 1、 基础工程

深基坑支护和排水、大致积混凝土的施工及养护、桩基工程中的缩颈偏位和断桩、不同性质的基础持力层、基础各轴线尺寸、打桩中的振动噪声扰民。

### 2、 主体构造

梁柱墙定位轴线、楼面预留孔预埋件、楼面板负筋在浇注过程中的固定、节点关键区密集钢筋交叉穿越、不同标号混凝土间的施工缝。

### 3、 门窗工程

窗框底槽内水泥砂浆填满、窗框顶滴水线。

### 4、 外墙及饰面

框架构造外墙砌筑质量、砖混构造顶层转角墙体砌筑质量、外墙饰面平整度及阴阳角平直度。

### 5、 屋面防水

防水层施工质量、防水层泛水处理、落水口处理。

### 6、 其他

防雷接地和安全接地系统、外墙预留孔及窗台面的泛水。

## 三、工程竣工前

项目主任会同各专业工程师审核经监理方面核定的乙方竣工交验资料是否完备、基础工程是否按要求完毕各方签字、设计变更及现场签证是否有我方代表参加。

## **第六节 建筑工程分部分项目的控制制度**

为规范企业各在建项目的现场质量检验制度和检验要点，根据建筑工程质量监督项目的内容要求，本制度拟定下列八个分部工程及其所相应的分项内容为控制目的。

### **一、基础工程**

本分部工程关系到建筑物的安全，又属隐蔽工程项目，所以要求本分部工程的质量必须达成优良。

分项工程控制点：

#### **1、基础验槽；**

- 2、 核验轴线：垫层施工完毕要进行基础轴线的投线复核工作；
- 3、 锤击沉管灌注桩的贯入度与设计承载力的相应关系，复打、拔管时的缩颈、断桩；
- 4、 预制桩的接桩对焊、截桩、贯入度及桩长控制；
- 5、 人工挖孔桩的桩端持力层检验；
- 6、 试桩报告和桩位复测报告 。

## 二、主体工程：

本分部工程涉及建筑的各主要受力构造，要求工程质量达成优良。

### 分项工程控制点：

- 1、 各梁、柱、墙轴线、标高要求每完毕一层后复查一遍；
- 2、 梁、柱关键区配筋及混凝土浇捣；

- 3、 混凝土标号分层、分段不同步。
- 4、 填充墙与柱的交接处的防水构造。
- 5、 注意构造尺寸、尤其是板厚。

### 三、楼地面工程：

分项工程控制点：

- 1、 悬挑板、梁负筋位置；
- 2、 板负筋施工中定位；
- 3、 阳台、卫生间、厨房等板面低于本层楼面板。

### 四、屋面工程：

分项工程控制点：

- 1、 板厚度应满足设计要求；
- 2、 板面拐角处应布置加强筋；
- 3、 屋面防水层做法应符合规范要求。

## 五、门窗工程：

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/558047107001006112>