



保利国际广场项目

专题验收及后期管理经验交流





汇报提纲

一

工程概况

二

专题验收逻辑关系

三

专题验收内容要求

四

专题验收筹划与实施

五

保利后期管理措施





一、工程概况



創業·創美·創效·共亨



基本概况

建设单位	北京保利营房地产开发有限企业		监理单位	北京帕克国际工程征询有限企业
设计单位	北京市建筑设计研究院、筑博设计研究院有限企业、美国SOM			
总建筑面积	167974 m ²		地上建筑面积	115692.22m ²
			地下建筑面积	51996.56m ²
建筑高度	T1	162m	T1地上建筑面积	61255.03m ²
	T2	80m	T2地上建筑面积	31092.89m ²
	T3	66m	T3地上建筑面积	23344.3m ²
构造形式	T1塔楼为交叉网格筒中筒构造，T2、T3塔楼为框架剪力墙构造			
外墙形式	T1塔楼为呼吸式双层玻璃幕墙，T2、T3塔楼为单元式玻璃幕墙			
工期目的	动工日期为2023年04月15日，竣工日期为2023年12月30日			
质量目的	北京构造“长城杯”	文明施工目的	北京市绿色文明安全工地	
节能目的	T1经过LEED金级认证	科技目的	北京市科技示范工程	



效果图



創業·創美·創致·共亨





二、专题验收逻辑关系





竣工验收阶段常规有下列几项专题验收：

节能验收、规划验收、档案馆预验收、消防验收、四方预验收、人防验收、竣工验收

竣工验收前，按要求程序必须先经过档案馆预验收及四方预验收，档案馆预验收前必须经过节能及规划两项验收。

档案馆预验收、消防验收、四方预验收及人防验收之间实际并没有严格的先后顺序，但是因为不同工程相应的设计及政府验收部门专人关注点及沟通程度不同，进而验收的先后也略有不同，个人经验从工程进度看按上述验收顺序验收较顺利。

消防验收及人防验收不作为竣工验收的前置条件，但要求消防验收作为竣工备案的前置条件；2023年7月也刚刚调整新建工程将来人防验收也将作为竣工备案的前置条件，同步调整为市人防监督站认可，属地人防局备案，所以需要各项目足够注重。





三、专题验收内容要求



1、节能验收



前置工作:

- 1、按照施工图纸施工完毕全部二次构造 及抹灰
- 2、两项基金返还手续完备
- 3、建委采购平台的填写

申请验收提交材料:

- 1、《北京市民用建筑节能专题验收备案登记表》
- 2、《节能工程专题验收报告》
- 3、《北京市建筑节能设计审查备案登记表》
- 4、《建筑节能分部工程质量验收表》
- 5、集中供热建筑需提交采暖节能分项工程质量验收汇总表，供热单位需提交北京市供热运营单位备案登记证
- 6、《外墙节能构造钻芯检验报告》
- 7、《外窗气密性、水密性现场实体检测报告》
- 8、《系统节能性能检测报告》
- 9、如节能专题工程发生变更，提供由设计单位出具的工程节能设计变更或洽商并经施工图设计文件审查机构审核盖章
- 10、新型墙体材料专题基金和散装水泥专题资金的北京市非税收入一般缴款书
- 11、建设行政执法部门对节能专题工程作出行政处分或行政处理的，提供行政处分及整改合格有关情况报告



2、规划验收



前置工作：

1. 按照《建设工程规划许可证》、核准的施工图及环境设计的要求完毕全部建设内容
2. 建设单位完毕建设工程测绘
3. 建设单位提供现场形象进度照片

申请验收提交材料：

- 1、《建设工程竣工规划验收申报审批表》；
- 2、《建设工程放线验测量登记表》；
- 3、《建设工程规划许可证》；
- 4、批准的规划总平面图；
- 5、批准的设计方案图、施工图，包括经批准的变更图件；
- 6、批准的管线综合平面布置图；
- 7、勘测单位出具的建设工程竣工图测绘成果。



2、规划验收



验收主要内容：

1、规划要求：建筑平面位置、用地范围、退线距离、建筑间距、退界

距离、

出入口设置等总平面布局；

2、建筑功能和指标：建筑使用性质、建筑面积、建筑层数、建筑高度、

建筑

密度、容积率、绿地率、停车泊位等技术指标；

3、建筑环境和形象：建筑造型、立面色彩、材质、外墙广告等；绿地、

小品、

雕塑、水池等；临时设施和施工场地；

4、配套和服务设施：道路、踏步、围墙、大门、停车场、基地高程等；

公厕、

垃圾站、多种管线等；



3、人防验收

前置工作:

1. 人防工程施工完毕（如人防门安装、调试，人防出入口装饰装修等）。
2. 各类设备安装调试完毕。
3. 进、排风系统已调试完毕，风机运转正常。
4. 工程内垃圾、杂物（尤其是风井、机房等设备房间的垃圾）已清除完

毕，工程

内卫生条件良好，地面干燥无积水。

5. 工程内部无渗漏水情况。



人防门装饰及标识



手摇、电动两用风机

3、人防验收

验收内容:

1. 检验人防门安装及调试情况
2. 检验人防构造工程装饰装修完毕情况（其中区人防站要求完毕人防门的装饰施工）
3. 检验滤毒室、风机房等主要机房设备安装及调试情况
4. 检验扩散室等通风竖井风管安装完全情况
5. 检验各类穿人防维护构造的水管、电管预留预埋及封堵情况
6. 检验穿人防维护构造的管道闸阀及截止阀安装情况
7. 检验人防水箱安装及使用功能情况



管道闸阀



人防水箱

3、人防验收



轻易出现的问题：

- 1、人防构造有渗漏水情况
- 2、人防门装饰过程中造成胶条污染
- 3、人防门吊钩未预留
- 4、穿人防临空墙构造管道未安装闸阀
- 5、穿人防临空墙构造孔洞未封堵
- 6、竖井内人防门未设置抗暴梁（抗暴梁长度要求超出门边暗柱）
- 7、双层人防构造的竖井未安装检修爬梯及格栅平台



穿人防维护构造孔洞



竖井人防门抗暴梁

4、消防验收

验收前置工作：

1. 外立面封闭，卫生情况很好，整体工程基本竣工
2. 确保消防水系统供水正常（临水临电能够验收）
3. 各类设备安装调试完毕，由消电检检测企业提供消电检报告
4. 与消防队沟通，安排消防车到现场检验消防道路，测试水泵接合器
5. 确保消防中控室逃生通道通畅
6. 多种报验资料齐全



消防联动



水泵接合器测试

4、消防验收



验收主要内容:

1. 检验现场消防通道（距建筑物不宜不大于5m，宽度及净高不应不大于4m）
2. 检验消防稳压泵房，消防水泵房
3. 屋面、楼层及室外消火栓试射，检验水压
4. 检验消防喷洒系统
5. 进行烟感、手报联动调试，检验应急照明、卷帘门动作及送风排烟工作情况
6. 检验气体灭火系统
7. 消防中控室检验控制柜、主备电源切换、逃生通道
8. 检验防火分区，防火墙封堵，电缆桥架防火封堵，防火门及闭门器等安装
9. 检验柴发机房及变电室等主要机房防火联动系统
10. 检验消防电梯，消防通道，应急照明、广播，疏散指示标识



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/82611152231010230>