**天河区凌塘村城中村改造项目—首开区复建**

**安置房及配套设施工程设计施工总承包**

**施工管理要求**

**一、工程概况**

**（一****）项目名称：**天河区凌塘村城中村改造项目-首开区复建安置房及配套设施工程设计施工总承包

**（二）建设地点：**天河区凌塘村草莓园地块。

**（三）承包范围及内容**：

1、施工总承包工作：

（1）承包范围：按发包人确认的施工图纸、图纸会审记录和有关变更文件、资料、招标文件、承包人投标文件以及双方签订的有关协议所包含的内容。包深化设计、包BIM、包材料、包施工、包质量、包工期、包联合调试、包施工安全、包文明施工、包成品（半成品）保护、包调试与检测、包周边房屋安全鉴定、配合第三方检测及监测、包试运行、包验收合格、包培训、包质保期内工程质量保修、包现场组织和协调、包工程备案、包竣工验收及备案资料、包税费、包配合整体竣工验收（含相关工程资料收集整理）、包因验收（合同范围内）不能通过所需要发生的整改费用，包通水、包通电、包通燃气、包通讯、包移交、包结算、包创优工程的组织实施工作和资料整理、包承包人应当购买的保险、包竣工图编制（须满足规划等各专项验收要求）等，包控制投资、包报批报建、以及包承包人按照税收法律法规规定须承担为履行此合同在中华人民共和国境内外所必须缴纳的一切直接或间接税费及规费（包括但不限于增值税、企业所得税、个人所得税、关税等税费，此税费及规费应已包括可能涉及的合同价格调整）等工作及其它相关服务内容。

（2）总承包内容：负责完成本项目所需的所有的施工工作包括但不限于：基坑支护与土石方工程、永久边坡支护（包括排洪渠）与土石方、管线迁改、特殊地基处理、桩基础工程、土方工程、建筑工程、装配式建筑工程、装饰装修工程、电气工程、智能化工程、暖通工程、给排水工程、消防工程、机电设备安装工程（含柴油发电机及环保工程）、电梯工程、人防工程、防水工程、燃气工程、交通标线、标识（含地下室）、临时用水、临时用电、永久用水、永久用电、白蚁防治、室外工程（包括绿化、室外管网、室外园建、小区道路、海绵城市、临时道路等）、垃圾收集、网络、有线电视、信号覆盖、泛光照明、永久围墙、大门门岗、祠堂、村史博物馆、防护绿地、零星工程（包括但不限于安装或吊装构件的预埋件和连接件、楼宇门牌标识的制作安装、信报箱制安及通邮申报工作等附属配套工程）、绿色施工、智慧工地建设及配套设施工程、竣工图编制等。

**二、****项目现状**

**（一）临水临电**

本工程的施工临时用水、用电由承包人实施。同时承包人应自行摸查本工程所属区域及周边的接驳点，根据接取点综合考虑临水临电接入路由。若前期临时用水用电暂未开通，承包人须自行协调采取其它接驳水电方案确保工程进度正常实施。相关费用含在安全防护、文明施工措施费/绿色施工安全防护措施费中，发包人不另行计列。

**（二）场地条件**

1.本项目建设用地内西北角上空现状有220kV高压电缆经过，离地净空约37米。在高压电缆未迁改之前，承包人在该区域内对基坑支护、土方开挖、工程桩、地下室结构等施工作业时，须按供电部门要求做好安全防护施工方案、采取安全有效措施，确保高压电缆及施工安全。

2.本项目建设用地内东北角有需要拆除的民居，在未拆除前需做好保护及监测。

3.本项目建设用地内南面原有砌砖围墙需拆除，并安装满足现行规定的围墙。

4.本项目建设用地标高按原状移交，承包人需自行平整至满足施工要求。

**（三）临时排水排污**

项目现状场地南面有排水、排污检查井，在施工时承包人需办理临时排污手续后在建设范围就近接入使用。

**（四）地质条件**

详见地质勘察报告。

**三、****项目管理目标**

**（一）工期进度目标**

总工期为1095天（含设计工期，最终按中标工期填写）。施工开工日期(绝对日期或相对日期)：以监理工程师发出的开工令中指定的日期为准；实际竣工日期：以通过工程竣工联合验收的日期为准。

**（二）质量目标**

符合设计施工图纸要求和国家、省、市相关法律法规规定要求及行业颁发的工程质量标准，达到合格等级；按照国家最新颁布《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB 50300-2013）及相应配套的各专业验收规范，一次竣工验收合格；分部工程验收合格率100%，项目所涉及的政府专项验收全部通过，单位工程一次竣工验收合格，质量等级评定合格。

**（三）创优目标**

市级工程优质奖。

**（四）创建文明工地目标**

市级安全文明绿色施工样板工地。

**四、项目管理重点、难点**

（一）装配式建筑形式多样、制作安装精度要求高，对项目进度影响较大。因此，装配式建筑的深化设计、材料采购、生产、运输、存放、拼装、吊装、与相关工种的配合搭接等是项目管理的难点。

（二）装配式工程需进行深化设计。发包人将根据工程进度对装配式等工程进行现场监督，承包人必须无条件配合。

（三）材料管理是质量管理的重中之重。因此，严格实行材料看样定板制度，对进场材料严格按照定板标准组织监理验收并按相关规定进行材料检测，必须是百分百合格且与样板一致的材料才准进场使用。成套设备严格执行开箱验收制度，组织监理严格按照设计图纸和主要材料设备技术需求书列明的参数核对设备信息，确保进场材料设备符合设计要求，承包人需配置专人进行材料管理。

（四）现场临设场地需统一规划，各专业的平行施工较多，因此，工序衔接、专业之间的配合垂直运输设备的使用统筹、现场材料进场堆放等诸多方面需要现场管理组重点协调，是现场管理的一项重点工作。

（五）项目严格实施技术策划先行，针对发包人组织的施工组织策划、防水专项策划、外立面策划、机电专项策划、创优策划等，由承包人牵头负责策划准备及汇报，并提供满足施工要求的对应深化图纸。

发包人将在实施过程中对策划及深化内容进行监督查验，对于已经过审批的施工策划未能及时有效落地的，由承包人按照合同条款的约定承担违约责任。

（六）项目严格实施样板引路，尤其是对设计效果展示中涉及到观感的，材料用量较大的，同时又是交付时客户敏感点的材料进行设计看样，对此类材料的观感、品牌、质量、规格、尺寸、样式进行严控，承包人需配置满足材料管理要求的样板封样间，并在现场设置工序样板展示区、工艺样板展示区、实体样板展示区。

（七）本项目外立面造型多样，施工质量要求高，承包人需充分考虑主体外脚手架的安全性及美观性。后期不允许因脚手架形式的调整申请增加任何费用。

（八）文明施工与绿色施工，承包单位应按照市级安全文明绿色施工样板工地的要求做好现场安全生产及文明施工，保证施工场地清洁、扬尘及噪音管理符合环境卫生管理的有关规定。需根据《建筑工程绿色施工评价标准》（GB/T50640-2010）、《广州市建设工程绿色施工工作技术指引》及相关规定，按照不同阶段进行安全文明与绿色施工策划，使用可重复利用周转材料，半成品推广工厂制作到场安装，全过程标准化，实现节能减排，绿色环保，积极创新，凸显亮点。

（九）本项目建设用地内西北角上空现状有高压电缆组经过，离地净空约37米，高压电缆权属单位已计划迁改，在未迁改之前，承包人在该区域内对基坑支护、土方开挖、工程桩、地下室结构等施工作业时，须做好安全施工防护方案、采取有效安全措施，对未能安装塔吊等垂直运输工具时，须采取有效的其它运输工具。上述所采取的各种措施产生的费用均含在合同下浮率中。

（十）本项目为凌塘村改造首开区复建安置房，且项目涉及装配式结构、大体积混凝土较多，防水防渗漏为质量管理的重中之重，承包人进场后需严格把控结构自防水、防水层及防水成品保护质量，若出现结构渗漏，需保证百分百完成堵漏处理后再进行防水层施工。

# **五、施工管理要求**

## （一）总平面管理要求

施工现场的视频监控系统应满足2019年4月3日印发《广州市住房和城乡建设局关于加快推进我市建设工程安装视频和扬尘在线监控设备的通知》的要求管理。

## （二）分包管理要求

本项目主体结构、关键工作的施工必须由承包人自行完成，禁止将建筑工程主体结构施工进行分包，严格按国家、省市相关法律法规执行，不得违法分包及转包。结合项目特点，本项目的主体结构工程（除幕墙外）、机电工程（永久用水用电、消防、人防、电梯、燃气、智能化工程除外）、装修工程不允许分包。对于永久用水用电、燃气、消防、人防、电梯、智能化、防水等专业工程，承包人需严格按照分包管理相关规定执行，需对经发包人审批同意的专业分包单位加强管理，履行承包人主体管理责任。否则按合同约定及相关规定处理。

## （三）进度管理要求

1.承包人进场前应就项目开工条件进行全面梳理，报监理单位和发包人批准后方可进场实施。

2.承包人进场后须根据项目实施总控计划、施工图纸和现场实际情况编制切实可行的实施进度计划（总体施工计划须采用网络进度计划）报监理单位和发包人审批，并采取一切可能的措施，确保按批准的进度计划实施工程。在工程实施过程中，如因不可抗力等非承包人原因导致工期确需调整的（以合同约定为准），承包人应及时向监理单位和发包人提出工期调整及人员、机械设备投入调整的申请报告，经监理单位和发包人批准后方可执行，且承包人不得因此向发包人提出人员、机械设备等窝工费用的索赔。

3.承包人须每周向监理及发包人递交施工周报，内容包括本周重要事项、上周计划完成情况、未按上周计划完成的原因分析以及拟采取的赶工措施、下周计划、投入的机械设备、拟进场的材料、需要协调解决的事项及建议等。

4.承包人须每月向监理及发包人递交施工月报，内容包括工程进度数据化、下月施工计划、工程质量及质量管理工作、投入主要施工机械设备数量、主要材料使用数量、计量支付情况及本月施工产值、工程变更、施工安全生产情况、文明施工情况、目前存在的问题及其解决建议、本月大事记、创优推进情况、科研课题推进情况、现场施工照片等方面内容。同时，发包人有权不定期要求承包人提交报告资料等，承包人需按发包人要求提供。

## （四）质量管理要求

1.承包人需在开工前由项目负责人组织全专业的图纸会审，严格按经审查批准的施工方案和设计图纸施工，不得擅自修改施工方案及设计图纸。

2.承包人进场后根据施工总工期计划，编制主要设备材料看样定板计划报监理单位和发包人审批，在实施中严格按计划组织看样定板工作。承包人及其选择的专业承包商所采用的所有材料设备应符合设计技术参数、合同内主要材料设备品牌推荐表的要求，在各阶段采购定货前一周报发包人、监理人审批，未经审批的材料设备不得进入施工现场。进场后材料需按规定送至发包人委托的第三方检测单位检测，凡材料设备质量不符合要求，承包人必须将不合格的材料设备清退出场，由此造成的一切后果由承包人承担。

3.要求承包人建立工序质量样板、样板展示区，相关费用含在承包人中标下浮率中，发包人不再另行计列。实物样板包括但不限于：管线综合布置、外幕墙单元、住宅样板层、首层电梯大堂、展示厅等重要功能空间。

4.承包人必须根据《工程质量安全专职机构及人员管理实施细则》要求，建立和健全管理体系，设立质量安全管理专职机构，配备满足规定要求的专职管理人员，特别是质量负责人、安全负责人必须由专人担任，不得兼职。

## （五）安全、文明施工管理要求

1.承包人须满足相关部门对安全生产、文明施工以及标语宣传等规定要求，须满足属地行政监管部门的规定要求；所有相关费用包括在措施项目清单“绿色施工安全防护措施费”中。

2.承包人在施工过程中必须严格执行安全文明施工方案，做到绿色施工安全防护措施费专款专用，严禁挪用。每月应书面将绿色施工安全防护措施费使用计划提交给发包人、监理单位审批，且应定期将绿色施工安全防护措施费使用情况（进场验收证明、发票等单据及现场照片）提交发包人、监理单位核实。

3.在工程实施期间，承包人对经发包人移交的施工场地负有全过程、全面的管理责任，必须对施工场地范围内的治安秩序、安全保卫、环境卫生以及周围房屋、市政设施等全面负责，对施工场地范围内的交通道路、用水、用电、场地内的施工协调负责，确保不对周边环境、道路、行人和相邻施工现场造成不利影响，不得干扰周围居民的正常生活。

4.承包人在地下工程施工时，须配备足够的、质量合格的排水、降水设备，并安排专人负责排水、降水工作。承包人须自行结合现场实际情况综合考虑现场排水降水措施，并安排专人负责排水工作，相关费用含在承包人中标下浮率中，发包人不再另行计列。

5.要求承包人进场后需对本项目施工过程场地平面布置及分阶段利用方案进行综合考虑。承包人综合考虑临时办公区和生活区临时板房和设施二次搬迁费用，相关费用含在承包人中标下浮率中，发包人不再另行计列。

## （六）项目组织架构及工作要求

### 1.项目管理团队组织架构设置要求

### （1）承包人应设置项目指挥长一职，项目指挥长由承包人负责生产的公司副总经理（或以上）级别的人员担任，以保证有效调配、协调公司资源，满足项目在进度、质量、安全文明施工等方面的管理需要。

### （2）承包人应根据发包人对项目组织架构的要求，配备项目管理人员。

### （3）项目组织架构中的项目负责人、生产经理、技术负责人、质量负责人、造价负责人、安全负责人为关键岗位。

### （4）施工管理人员配置要求

### 承包人进场即成立项目管理部负责工程管理工作。其中，施工管理人员配备求见《施工管理主要人员配置要求》。

施工管理主要人员配置要求

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **职务** | **计划**  **人数** | **基本任职条件** | **备注** |
| 1 | 指挥长 | 1 | 应由施工方现任单位领导班子副职或以上级别的领导担任，且应已任该职务满半年或以上。 | 不要求驻场 |
| 2 | 项目负责人 | 1 | 按招标公告要求 | 关键岗位 |
| 3 | 项目生产经理 | 1 | 具备工程类中级或以上技术职称，具有工作经验8年或以上。 | 关键岗位 |
| 4 | 技术负责人 | 1 | 按招标公告要求 | 关键岗位 |
| 5 | 技术工程师 | 3 | 建筑工程相关专业中级或以上技术职称。 | 要求深化设计专职负责 |
| 6 | 安全负责人 | 1 | 具有工程类中级或以上技术职称，具有在有效期内的安全生产考核合格证(A类)或建筑施工企业主要负责人安全生产考核合格证书或安全生产考核合格证(B类)或建筑施工企业项目负责人安全生产考核合格证书或安全生产考核合格证(C类)或建筑施工企业专职安全生产管理人员安全生产考核合格证书(C3)，具有工作经验5年或以上 | 关键岗位 |
| 7 | 造价负责人 | 1 | 具备一级注册造价工程师执业资格或建筑工程类相关专业(含造价类专业)工程师或以上技术职称，具有工作经验5年或以上 | 关键岗位 |
| 8 | 造价工程师 | 2 | 工程类（含造价类）相关专业大学专科（或以上）学历，具有工作经验5年或以上 |  |
| 9 | 质量负责人 | 1 | 工程类相关专业大学专科（或以上）学历，建筑工程相关专业中级或以上技术职称，具有工作经验5年或以上。 |  |
| 10 | 专职安全员 | 1 | 按招标公告要求 |  |
| 11 | 安全员 | 3 | 具有安全生产考核合格证(C类)或建筑施工企业专职安全生产管理人员安全生产考核合格证书(C3)，具有工作经验5年或以上 |  |
| 12 | 土建工程师 | 3 | 所学专业或职称为土建类相关专业，具有工作经验5年或以上。 |  |
| 13 | 电气工程师 | 1 | 具备工程类相关专业大学专科（或以上）学历，具有工作经验5年或以上。 |  |
| 14 | 机电工程师（通风空调及给排水） | 1 | 具备工程类相关专业大学专科（或以上）学历，具有工作经验5年或以上。 |  |
| 15 | 弱电智能化工程师 | 1 | 具备工程类相关专业大学专科（或以上）学历，具有工作经验5年或以上。 |  |
| 16 | BIM工程师 | 1 | 具备工程类相关专业大学专科（或以上）学历，具有工作经验5年或以上。 |  |
| 17 | 材料工程师 | 1 | 具备工程类相关专业大学专科（或以上）学历，具有工作经验5年或以上。 |  |
| 18 | 质量工程师 | 3 | 具有建设行政主管部门或其授权的机构或行业协会颁发的质量员岗位证书或上岗证或培训证。具有工作经验5年或以上。 |  |
|  | 小计 | 27 |  |  |
|

注：

（1）人员工作经验时间从毕业时间（大专及以上）起计。

（2）一级注册造价工程师是指根据住房城乡建设部、交通运输部、水利部、人力资源社会保障部发布的《造价工程师职业资格制度规定》、《造价工程师职业资格考试实施办法》（建人［2018］67 号）取得的一级造价工程师职业资格，并经注册且在有效期内。按照《造价工程师职业资格制度规定》的规定，根据原人事部、原建设部发布的《造价工程师执业资格制度暂行规定》（人发[1996]77号)取得的造价工程师执业资格，并经注册且在有效期内的，等同于一级注册造价工程师。

（3）上表人员均要求为投标单位正式职工，即指在投标单位已购买发布招标公告前一个月（指2025年4月）或以上社保的在职人员，须同时提供社保证明。

除特别约定外，各岗位人员不得相互兼职。

（4）经发包人或监理人考核，承包人投入本项目的人员不能满足项目工程建设要求的，承包人必须无条件按照发包人的要求更换或者增加人员，直至满足本工程建设要求为止，而且，不能满足本工程建设要求的人员按照缺勤处理。

## 2.项目负责人的要求

### 项目负责人在授权范围内对承包人项目部进行全面管理，是项目经营、施工和管理的第一责任人。

## 3.项目关键岗位人员的要求

### （1） 项目管理团队主要人员项目负责人、生产经理、技术负责人、质量负责人、造价负责人、安全负责人等应按照发包人要求分别配置。

### （2） 发包人对备选项目负责人的已完项目进行考察，组织发包人间的交流，并给予评价。

### （3） 发包人组织对承包人项目团队的面试交流会。发包人对整体评价达到要求的项目成员发书面通知给承包人；对未达到要求之成员，要求承包人进行更换并重新面试。

### （4） 一旦完成承包人项目部人员的选择，承包人应做出书面承诺，内容包括：

#### ①项目团队关键成员必须专职，项目负责人、生产经理、技术负责人、造价负责人、安全负责人等不得跨项目兼职，从开工至交付过程全程参与项目实施。

#### ②非无法控制原因如刑拘、身亡、离开单位（但不含升职），承包人擅自更换关键岗位人员（项目负责人、生产经理、技术负责人、造价负责人、安全负责人）而未通知发包人的，承包人应承担相应违约责任。

#### ③如承包人确因无法控制的原因如刑拘、身亡、离开单位（但不含升职），需要更换关键人员，须书面通知发包人，经发包人同意后方可更换，但不因此免除承包人违约责任，发包人视更换人员后期履约情况保留处罚权利。新拟派人员（至少提供3名）须重新面试，面试通过后方可上岗。在发包人批准的新人员未到场且到场工作移交未完成前，均按照擅自离岗进行违约处理。

#### ④承包人项目负责人和其他关键岗位人员应保证在施工阶段常驻现场。

#### ⑤更换项目负责人、生产经理、技术负责人、质量负责人、造价负责人、安全负责人等关键岗位人员，需提前7天以书面形式通知发包人并获得发包人书面同意后方可更换，但不因此免除承包人违约责任，发包人视更换人员后期履约情况保留处罚权利。

#### ⑥发包人有权对不适合的项目团队人员向承包人提出更换，接发包人书面通知后新成员7天内必须通过面试到岗。

#### ⑦承包人的工程经理需对专业承包人的各项资源投入进行详细的检查、统计，在每周/月报告中报监理人备案，发现专业承包人的投入不能满足工程进度要求时，及时向专业承包人发出预警通知。现场要配备足够的现场管理人员，如果现场管理人员明显不足，影响到现场的正常施工，发包人有权要求承包人增加管理人员，承包人接到发包人通知，7天内人员必须到位。

**（七）材料设备管理要求**

1.承包人需提前谋划根据设计图纸及施工进度计划制定主要材料设备采购计划，及时签订采购合同（签订供货合同的时间必须至少比第一批货物计划进场的时间提前两个月+备货期）。影响工程造价较大的大批量材料设备，承包人必须提前定制或锁定价格，否则由此引起的工期调整或价格调整，发包人有权不予批准。其中：

（1）承包人及时编制原材料、设备的采购计划，落实原材料、设备采购协议，在月报中予以列明；

（2）主要材料设备的采购合同必须报发包人备案（具体需要备案的材料设备采购合同种类由发包人根据项目实际需要确定）。

2.承包人必确保在满足或优于招标文件（包括招标文件各专业主要设备材料技术参数）、招标图纸和相关规范要求的条件下采购主要材料设备。其中：

（1）招标文件有推荐品牌范围的主要材料设备，原则上必须在推荐品牌范围内选用（具体见合同附件《主要材料（设备）品牌推荐表》）。承包人在中标后选用推荐品牌中的任一品牌，均不予调整其投标价。

（2）若承包人选用同等或优于推荐品牌的，在采购前必须经发包人审批同意，同时在看样定板前须提供同等或优于推荐品牌档次的证明材料报发包人审核，否则视为承包人自行更换品牌，按招标文件和合同规定承担违约责任。

3.所有用于本工程的材料设备必须严格按合同条款的约定进行检验、试验，确保材料设备质量。材料进场批次要与见证取样检测批次一致，否则，多出批次的检测费由承包人承担。本项目应进行节能、室内环境检测，需委托具有相应资质检测机构实施的相关工作。

4.为加强本工程所使用的乙供材料设备的质量管理，确保承包人所选购的材料设备的质量、技术性能、款式、效果等方面满足设计和使用需求，所有主要材料设备在看样定板之前，发包人、监理单位、设计单位有权对乙供材料设备厂家的生产能力、制造水平、生产工艺等方面进行综合考察评估，考核评估合格的方能采购。如经综合考察评估不合格，发包人有权在《主要材料（设备）品牌推荐表》中选择其他满足规定的材料厂家及品牌，经考核评估合格后予以选用，合同价款不作调整。

5.承包人应在确定主要乙供材料设备供应商的7个工作日内，将供应商的清单明细（包括供应商的名称、联系人、联系电话、联系地址等）报监理单位和发包人备案。供应商须服从监理单位和发包人的管理，并按要求参加相关工作例会。

6.承包人运入施工现场的材料、工程设备、施工设备以及在施工场地建设的临时设施，包括备品备件、安装工具与资料，必须专用于工程。未经发包人批准不得运出施工现场或挪作他用。

7.深化设计图纸经初步设计单位、监理人、发包人审核同意后，承包人应在10天内向监理人及发包人提出材料设备看样定板申请，并提供材料样板及相应的文件资料。发包人收到看样定板申请7天内，组织初步设计单位、监理人、承包人开会确定样板；开会确定样板后5天内，承包人组织初步设计单位、监理人、发包人对审批同意的乙供材料生产企业开展调查，调查的主要内容包括不限于企业的规模、企业的性质、企业的生产保证能力、企业的产品质量保证能力、材料生产工艺、原材料采购等相关内容，并最终确定厂家和实物样板。施工时承包人按样板采购使用材料(对装修装饰效果有重大影响，先进行样板间（段）的施工)。

承包人应在深化设计图纸取得发包人审核确认后15天内向监理人、发包人报送所有材料的采购计划，并相应落实主要材料的采购合同及组织采购定货。

8.本招标项目材料设备严格执行国家及广东省、广州市关于材料设备见证抽检的各项规定。如出现某批次材料设备见证抽检不合格，承包人应将该批次材料设备全部清理出现场，已安装部分也须全部拆除、清理；每发生一次前述情形，承包人须按合同规定承担一次严重违约责任，并支付相关的违约金；对该类型材料设备在后续见证抽样检测时，将在规定的见证抽样数量、频率的基础上加倍，所需增加的检测费用由承包人自行承担。

9.承包人在各阶段施工前30天内梳理需看样定板材料并编制材料看样定板计划，每一种材料提供不少于于三种品牌的质量证明材料，并提供实物样板。

10.承包人进场后立即根据设计文件要求对本工程施工所需的钢材、水泥、混凝土等先行进行资质申报。

11.材料采购的其他要求，详见合同条款相关约定。

12.承包人及时配合提供材料检测数量，配合完成第三方检测方案。

13.对重要工程材料、构配件、设备，承包人安排专人驻场跟踪，督促加工制作进度、质量，参与工序验收和出厂调试。

**（八）样板引路管理要求**

1.样板引路实施范围

在每个分项或工序大面积施工前，应按照项目设计文件要求在现场做出施工样板；按发包人现场工程师要求节点，做出样板间或样板层。

施工样板是指按设计文件规定的材料、构配件以及施工方案确定的施工工艺，对住宅工程中各分部分项工程进行关键部位、重点工序现场实体分层解构，展现主要施工工艺、工序的样板。

样板间或样板层是指按设计文件规定的材料、构配件以及施工方案确定的施工工艺进行竣工交付完成后的样板间或样板层。所有户型包括其所对应单元的公共部位，应分别制作不少于一套交付样板间。

2.样板制作标准

（1）住宅工程开工前承包人要根据本工程特点、施工难点、工序的重点、常见质量问题防治措施等方面的需要，研究制定工程质量“样板引路”的工作方案。工作方案内容应包括：工程概况与特点、执行规范标准、组织机构、需制作实物质量样板的工序和部位、制作实物质量样板的技术要点与具体要求、样板质量验收要求以及根据工程项目特点所制定的其他相关内容。工程质量样板按照方案施工完毕后，监理单位应在承包人自检合格的基础上，协助发包人，组织承包人进行工程质量样板验收。

（2）施工样板的工序、部位可根据工程实际情况进行选择。施工样板应以实物形式展示样板采用的建筑材料、构配件，以展板形式展示样板的施工技术、工艺要求、验评标准，并辅以隐蔽工程照片、各工序解剖图、流程图、关键节点大样图，作为技术交底、过程控制和工序验收的实物参照标准。

（3）样板间验收合格后，应当由发包人、承包人、监理等单位负责人签字确认。

3.有关工作要求

样板验收通过后，承包人应通过现场样板观摩、授课等方式对施工人员进行施工技术交底和岗前培训。承包人应严格按照样板工程的质量标准进行大规模施工。

**（九）建筑垃圾管理**

施工现场建筑垃圾源头减量的具体要求和建筑垃圾综合利用产品的使用要求。

1.承包人应当编制建筑垃圾处理方案，采取污染防治措施，并在开工前报工程所在地县级人民政府建筑垃圾主管部门备案。建筑垃圾处理方案内容有调整的，应当及时报告接受备案的部门。建筑垃圾处理方案应当包括下列内容：（1）工程概况和承包人基本信息；（2）建筑垃圾产生量与种类；（3）建筑垃圾源头减量、分类收集、综合利用、污染防治的措施和目标；（4）需要外运的建筑垃圾种类、数量与运输的时间、路线、方式和运输单位；（5）建筑垃圾回填、消纳、综合利用场所名称；（6）法律、法规规定的其他内容。

2.建筑垃圾应当按照国家有关规定进行分类，实行分类收集、分类贮存、分类运输、分类处置。

承包人应开展建筑垃圾分类和合法装载，并及时向工程所在地县级人民政府建筑垃圾主管部门报送建筑垃圾处理方案。承包人应当建立建筑垃圾管理台账，分类收集、贮存和及时清运施工过程中产生的建筑垃圾，采取有效措施防止混合已分类的建筑垃圾。承包人应当将建筑垃圾的产生量与种类、清运时间、最终去向等信息在施工现场公示，接受社会监督。

3.运输建筑垃圾应当遵守下列规定：(1)建立建筑垃圾运输管理台账；(2)不得将工程渣土、工程泥浆与其他建筑垃圾混合运输；(3)保持运输车辆、船舶等运输工具的行驶记录、卫星定位等电子装置正常使用；(4)运输过程中保持运输工具整洁，采取密闭或者其他有效措施防止遗撒建筑垃圾，不得擅自倾倒、抛撒建筑垃圾；(5)按照建筑垃圾处理方案确定的时间、路线、方式、场所进行运输。建筑垃圾运输车辆、船舶应当符合相应的载运技术条件。建筑垃圾处置场所为陆域的，不得采用开底式船舶运输建筑垃圾。

4.工程泥浆应当在施工现场进行脱水固化处理。施工现场不具备条件的，应当采用罐装器具密闭运输至依法设置的建筑垃圾处置场所进行处置。水上工程中依法无需经脱水处理的除外。

5.建筑垃圾应当按照下列方式，优先就地就近利用：（1）工程渣土及脱水后的工程泥浆优先用于土方平衡、矿坑修复、环境治理、烧结制品及回填等；（2）工程垃圾、拆除垃圾和装修垃圾优先用于生产再生骨料、再生砖、再生砌块、再生沥青混合料等建筑垃圾综合利用产品。具备现场综合利用条件的建设工程，应当进行建筑垃圾现场综合利用。

## （十）验收、移交管理要求

1.工程验收管理要求

①承包人必须在实体工程完工之日起14天内完成竣工资料的整理工作、完成所有有关竣工验收的工作，包括联合验收、专项验收并承担所有相关费用。

②本项目住宅分户验收按省市有关规定执行，包括但不限于《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市住宅工程质量业主查验试行工作方案的通知》（穗建质[2024]704号），如有最新规定则按最新规定执行，相关费用不再另行支付。

③承包人须组织有验收经验的人员组建验收小组，全力配合发包人开展各专项验收及联合验收工作。

2.工程移交管理要求

①本项目的移交内容包括工程资料移交、工程实体移交、使用培训及维护管理移交。其中公建配套工程需按规定移交使用单位，住宅工程按发包人要求移交权属单位，具体移交工作的分工按发包人要求执行。

②要求承包人在工程竣前检查（初验）通过后10天内，承包人须针对各系统特点及项目实际情况编制使用手册、培训手册以及培训计划，并组织专人（包括主要设备供货商）对接收单位管理人员的进行交底、培训等工作。

## （十一）质保期服务管理要求

1.在质量保证期内，承包人按保修协议约定免费提供设备的维修及保养服务。

2.承包人在故障保修响应方面应做到：承包人须在接到业主通知的1小时内予以答复；在业主要求时，承包人的技术人员须在收到业主通知后12小时之内到现场进行修理，相关的维修必须连续进行，直至故障完全修复为止。若在24小时内不能排除故障，承包人应立即采取切实有效的补救措施（包括免费提供应急设备），全力防止损失的扩大。

3.承包人必提供满足质量保证期内正常运行的备品备件和易损、易耗件，且在广州有足够的备品备件和易损、易耗件供应。

4.在质量保证期内，电梯设备必须提供原厂售后保修服务，若本项目的质量保证期比主要设备供应商规定的售后保修服务期长的，须相应延长主要设备的原厂售后保修服务期，所发生的相关费用由承包人承担，发包人不另行增加费用。

5.质保期满，由承包人提出退还质量保证金申请，经确认后按要求提交《工程质量保修责任期终止证书》后，按合同约定退还。