

广州安居集团有限公司文件

穗安居〔2024〕251号

关于印发《广州安居集团保障性住房项目 设计巡场管理办法（试行）》的通知

各部、室，下属企业：

为规范集团公司建设项目工程的设计巡场制度，明确相关部门及相应岗位的工作职责和工作要求，做到及时发现并解决包括设计、工程、营销、成本等在内制约项目高品质建设的问题，实现“好房子、好小区、好配套、好环境”这一中心目标，特制定《广州安居集团保障性住房项目设计巡场管理办法》（详见附件）。现印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

附件：广州安居集团保障性住房项目设计巡场管理办法


广州安居集团有限公司
2024年12月31日

广州安居集团保障性住房项目设计 巡场管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范广州安居集团有限公司（以下简称“集团”）建设项目工程的设计巡场制度，优化巡场工作流程。通过实施多专业联合巡场，及时发现并解决包括设计、工程、营销、成本等在内制约项目高品质建设的问题，实现“好房子、好小区、好配套、好环境”这一中心目标。现根据国家、省、市相关法规及有关文件规定，并结合实际情况，制定本办法。

第二条 本办法适用于集团及下属各级全资、控股、实际控制企业（以下统称“下属企业”）组织建设的新建、改建、扩建工程项目。

第三条 相关术语定义：

（一）展示效果类巡场：涉及项目展示效果的专业巡检，确保设计方案效果高品质落地实现。

（二）常规类巡场：对住宅建设项目中常规设计节点进行的周期性、系统性的巡检。

第二章 职责与分工

第四条 规划设计部（总工室）职责与分工

（一）统筹设计巡场工作，建设管理部（安委办）、成本合约部、投资开发部（营销中心）参加；

- (二) 组织设计单位、设计咨询(如有)相关专业参加;
- (三) 负责组织提出涉及设计方面的处理意见;
- (四) 组织完成巡场报告。

第五条 建设管理部(安委办)职责与分工

- (一) 组织监理、施工单位参加;
- (二) 根据现场进度,制定巡场内容及路线;
- (三) 负责组织提出涉及工程方面的处理意见;
- (四) 组织回复巡场报告整改意见,落实整改。

第六条 成本合约部职责与分工

- (一) 根据现场需要参加巡场;
- (二) 负责组织提出涉及成本方面的处理意见,并对整改意见和整改方案,配合造价估算,作为判断是否整改的依据。

第七条 投资开发部(营销中心)职责与分工

- (一) 根据现场需要参加巡场;
- (二) 负责组织提出涉及营销方面的处理意见。

第三章 巡场内容及各专业权责界面

第八条 设计巡场依据巡场区域与内容的关键程度,划分为两类。

展示效果类巡场:①采用全过程总建筑师负责制,严格参与相关设计巡场,确保设计方案效果高品质落地实现。②总建筑师

及其团队需仔细核对与确认现场实际效果与设计效果图、设计样板的一致性，并提交至集团规划设计部，以确保设计质量符合既定标准与要求。

常规类巡场：采用定期与不定期相结合的巡场方式，施工单位进场后，每月至少组织一次联合设计巡场。针对施工样板间、营销/精装样板房（如有），开放前、验收交付前等关键时期，可增加巡场频次。

展示效果类巡场			
序号	专业	巡检部位/节点	巡场内容
1	建筑专业	住宅 塔楼 主体	外墙砖
2			外墙涂料
3			阳台栏杆
4			铝合金门窗
5			铝合金百叶
6		单元门头	石材
7			外墙砖
8			外墙涂料
9			铝板
10			标识标牌
11			泛光照明（如有）
12		裙楼及底商公建配套	外墙砖
13			外墙涂料
14			铝合金门窗
15			铝合金百叶
16			铝板
17			泛光照明（如有）
18		小区出入口门楼	外墙砖
19			外墙涂料
20			铝板
21			铁艺大门

22		地下车库	标识标牌	
23			泛光照明（如有）	
24			地坪漆	
25			地面标识划线	
26			车位车档	
27			墙柱面涂装	
28			标识标牌	
29			照明灯具	
30	精装专业	住宅公区	瓷砖	首层大堂地砖
31				首层大堂墙砖
32				标准层地砖
33				标准层墙砖
34				地下室电梯厅地砖
35				地下室电梯厅墙砖
36			金属	金属踢脚线
37				金属收边装饰条
38				电梯门套
39			其他	装饰岩板
40				门槛石
41				石膏板吊顶
42				仿木纹铝格栅
43				窗台石
44				涂料
45			机电	开关与插座面板
46				照明灯具
47				喷淋
48				烟感
49		住宅户内	瓷砖	客餐厅、卧室地砖
50				卫生间、厨房地砖
51				卫生间、厨房墙砖
52				入户花园、阳台地砖
53			部品部件	马桶
54				柱盆、龙头及下水器
55				二合一花洒
56				银镜
57				洗衣机龙头
58				地漏

59				角阀与软管
60			其他	装饰石膏线
61				窗台石
62				涂料
63				机电
64			照明灯具	
65			喷淋	
66			烟感	
67			可视门禁	
68			机电	强弱电箱
69			户内门	入户门
70				户内门
71				卫生间门
72				厨房门
73			门五金	防盗锁
74				合页
75				门吸
76				执手
77				拉手
78				吊轨滑轨
79	景观专业	园区园路	户外透水砖	
80			户外仿石砖	
81			架空层地砖	
82			沥青	
83			混凝土	
84			EPDM	
85			停车位	
86		园区绿化	乔木	
87			灌木	
88			地被	
89		部品部件	照明灯具	
90			垃圾桶	
91			桌凳	
表 1				

常规类巡场

序号	巡检部位/节点	规划设计部	设计咨询单位(如有)	设计单位						建设管理部	成本合约部	投资开发部(营销中心)
				建筑	结构	幕墙	机电	室内	景观			
1	基坑	●	√	▲	√					√	▲	
2	基础(防雷接地、预留管线)	●	√	▲	√		▲			√	▲	
3	地下室结构(含设备预留)	●	√	▲	√		▲			√	▲	
4	铝膜制作(含管线压槽、点位)	●	√	▲	√		▲	▲		√	▲	
5	标准层结构(含机电点位预留洞口)	●	√	√	√	√	√	√		√	▲	
6	屋面及以上结构	●	√	√	▲	√	√			√	▲	
7	标准层砌体管线样板(含机电点位及管线预埋)	●	√	√	▲		√	√		√	▲	
8	施工样板间(层)	●	√	√	▲	√	√	√		√	√	√

表 2

说明:上表“●”表示组织巡检;“√”表示参与巡检;“▲”表述按需参加。

第四章 设计巡场发现的问题及处理

第九条 巡场过程中发现的设计问题包括设计优化不足、设计错误。

设计优化不足：在巡场过程中，如发现原有设计方案存在可优化的空间，需通过调整布局优化空间利用。

设计错误：设计过程中，如发现尺寸标注不准确、结构布局不合理、图纸遗漏等问题，应立即与设计团队沟通，明确错误原因并制定纠正措施。对于已施工的部分，如需返工，应确保返工过程不会对整体结构造成损害，并尽可能减少对工期的影响。

第十条 巡场过程中发现的工程问题包括未按图施工、材料不合要求。

未按图施工：现场实施对图纸理解不足、施工经验不足或责任心不强等原因，从而未能严格按照设计图纸进行施工，导致现场与图纸不符。一旦发现未按图施工，应及时进行纠正，避免类似问题再次发生。

材料不合要求：使用的建筑材料或装饰材料与设计要求不符，如材质、颜色、规格等。一旦发现此情况，应立即要求更换或退货，并追究相关责任人的责任。同时，还应加强对供应商的管理和评估，确保所采购的材料质量可靠、价格合理。

第十一条 巡场过程中发现的营销方向问题。

销售推广在巡场中，可能会发现营销方向出现偏差或需要调整，需要通过设计手段进行改进。一旦发现此情况，应立即向规

划设计部（总工室）提出调整建议，并协同规划设计部共同制定改进方案。

第十二条 巡场过程中发现的成本造价问题。

由于人工成本增加、材料价格上涨、设计变更等原因，可能导致项目成本超出预算。一旦发现此情况，应立即向规划设计部（总工室）、建设管理部（安委办）提出成本优化建议，并协同规划设计部（总工室）、建设管理部（安委办）共同制定改进方案。

第五章 设计巡场流程

第十三条 根据项目实际情况，规划设计部（总工室）可灵活发起设计巡场工作。

第十四条 建设管理部（安委办）、成本合约部、投资开发部（营销中心）应在巡场后 3 天内提出整改意见，配合规划设计部（总工室）完成巡场报告。

第十五条 规划设计部（总工室）各项目经理应在巡场后 3 天内清晰整理列出相关部门的整改意见，完成巡场报告，通过公司办公系统协同建设管理部（安委办）、成本合约部、投资开发部（营销中心）。

第十六条 各项目巡场发现的问题，整改工作由规划设计部（总工室）、建设管理部（安委办）全面负责督办跟进，确保问题得到妥善解决。

第六章 资料管理

第十七条 巡场过程中，务必详尽记录并妥善保存各项资料留痕备查。这些巡场资料包括但不限于巡场时产生的文字笔记、签到记录、图纸、数据图表及声像资料等。

第十八条 每完成一轮设计巡场任务，规划设计部应参照《广州安居集团有限公司建设项目设计图纸文件管理办法》，全面梳理并归档巡场期间的所有相关资料，直至建设工程项目完成竣工验收备案。

第七章 附则

第十九条 本办法由集团规划设计部负责解释。

第二十条 本办法自印发之日起施行。

附件：巡场报告

XXX 项目 XXX 节点设计巡场报告

项目名称		巡检日期	
参加人员	1、建设单位（广州安居集团有限公司）：		
	2、设计单位（XXX 公司）		
	3、监理单位（XXX 公司）		
	4、施工单位（XXX 公司）		
	5、其他		
	(列明缺席人员)		
涉及专业			
检查范围			
检查结果综述： 当前 XXX 完成，现场 XXX 正在进行；			
本次巡场意见共计 XXX 条，具体详见附表。			

XXX项目XXX节点 设计巡场报告



202X年XX月XX日



一、新增问题

1. 土建篇 (xx条)
2. 机电篇 (xx条)
3. 装修篇 (xx条)
4. 景观篇 (xx条)



二、累计问题

1. 土建篇 (xx条)
2. 机电篇 (xx条)
3. 装修篇 (xx条)
4. 景观篇 (xx条)

填下说明：

1. 问题原因：设计原因（设计优化、设计错误）、工程原因（未按图施工、材料不合要求）、营销意见、成本意见；
2. 完成时间：需与工程沟通后回复填写预计完成时间。

PART 1

新增问题

问题1原因：设计优化

存在问题及解决方案：


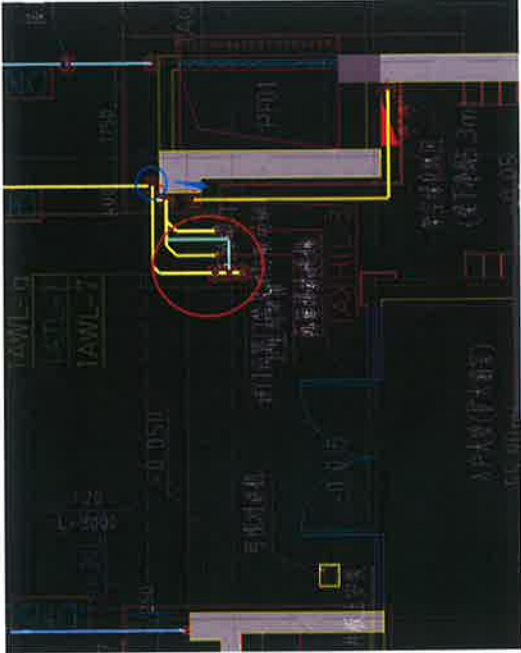
<div>现场照片：</div> <div></div> <div>设计图纸：</div> <div></div>	<div>位置：</div> <p>4栋入口右侧立面</p> <div>存在的问题描述：</div> <p>1) 立管外露</p> <div>解决方案：</div> <p>1) 厨房立管改至雨水立管所在位置，雨水立管改至排烟井右侧位置，调整后厨房排水套管需重新开洞。（涉及拆改和无效成本，成本在估算）</p> <p>2) 立管与外墙喷成同色</p> <div>预计销项时间：20XX-XX-XX</div>
--	---

PART 2

累计问题

问题1原因：设计错误

存在问题及解决方案：

<div data-bbox="228 1955 276 2150">现场照片：</div> <div data-bbox="320 1541 1078 2107"></div> <div data-bbox="228 1126 276 1330">设计图纸：</div> <div data-bbox="552 696 1074 1348"></div>	<div data-bbox="228 528 312 616">位置： 1栋大堂</div> <div data-bbox="336 353 376 616">存在的问题描述： 1) 排水管转至外侧立面会有检修口</div> <div data-bbox="448 459 488 616">解决方案： 1) 雨棚雨水管取消，调整污水管路由并修改立管位置，蓝色箭头处表示污水立管改后位置，现场已调整。</div> <div data-bbox="1090 136 1129 600">预计销项时间：20XX-XX-XX</div>
---	--

广州安居集团有限公司办公室

2024 年 12 月 31 日印发
