示范区精装修工程管理要求

1. 一般要求

1. 甲方有权利根据现场的实际的施工进度情况要求中标单位提前或推迟进场施工时间，中标单位不得以任何借口拖延或拒绝甲方指定的进场施工的时间要求。

2.材料 (部品) 进场前乙方应做好选样封样工作，封样工作须在甲方下发中标通知书后 10 日内完成。未按要求完成，每延迟一天按 2000 元/天处罚。封样必须经监理、甲方确认后再进行订货、 加工，否则由此引发的一切损失由乙方自行承担。 3. 乙方现场施工时必须遵循“样板先行”原则：重要工序(工艺)必须先进行样板施工，工序(工艺)样板经过甲方、监理认可后可方进行 此工序(工艺)大面积施工，如未进行样板施工或未经样板验收而私自开展大面积施工的，造成的返工及一切损失由乙方承担，甲方将处以 10000 元/次的处罚，工期不予顺延。

4. 乙方应严格按监理方、甲方审批的方案进行施工。接受甲方、监理、物业公司方对工程施工及保修期全过程的监督管理。

5. 乙方必须严格按照设计图纸、设计变更及国家现行规范、规程及验收标准、合同约定的质量、 材料和工期要求，完成工作内容；由于未按图施工及偏离国家现行规范、规程及验收标准、合同约定质量造成的返工，乙方承担全部责任，工期不予顺延，甲方视情节严重给予相应处罚。

6. 乙方应做到工完场清，并在整个施工过程中接受甲方及监理监督。监理及甲方一经发现乙方未按工完场清要求施工的，处 3000 元/次罚款，罚款可在当期工程进度款中扣除。乙方须做好清洁，确保示范区开放的清洁标准，若达不到清洁标准，发包人有权另行委托清洁，按实际委托清洁费用并加50％管理费从分包人工程款中扣除。项目清洁频次及标准：示范区硬装样板点评前一次，示范区软装完成后点评前一次，均为精保洁标准。

7. 场地移交由精装单位牵头，按照移交标准对场地现状进行复核，由总包单位及其他相关单位对场地存在问题进行整改直至达到移交标准后，精装单位接收现场并完成移交手续（工期较为紧张时可带问题移交，约定整改完成时间），进场后1天内由总包方向施工单位提供水准点和坐标点。

二、工期要求

1.乙方须依据甲方要求的工期编制施工进度计划；材料采购、进场计划；劳动力计划、组织管理计划；施工机械配备计划；交付计划；维保计划；施工保障计划。各类计划应合理缜密，不得缺项，并充分满足现场施工要求。

2. 甲方不承诺提供现场垂直运输设备，乙方编制工作计划时应考虑材料运输带来的影响。

三、质量质保管理要求

1. 乙方应严格执行甲方的质量评估标准，接受甲方考核评估检查。 如乙方因安全文明施工、施工质量等问题被甲方、监理下发的暂停令暂停施工时，乙方无条件接受此停工并承担因停工造成的所有各方损失，且甲方有权处以20000 元/次罚款。

2.施工过程中根据监理、甲方的要求，乙方应随时提供关于工程质量的技术资料，如出产合格证、 检测报告、生产许可证等。

3.所有工程材料及设备型号、规格、质量等级、品牌、技术参数必须符合设计要求、技术要求、施工要求、规范要求和合同要求，必须符合国家现行标准，国家标准没有明确规定的，可以引用行业标准或地方标准。引用国外标准须得到甲方和当地行政主管部门认可。严禁偷工减料、擅自更改设计和降低质量标准。如乙方违反上述规定擅自更改材料品牌、降低质量标准，一经发现，甲方将处以 50000 元/次的罚款，乙方承担由此引发的一切损失，工期不予顺延。

4. 乙方应严格按施工方案施工，并执行工序施工前技术交底制度、施工过程检查制度、过程验收制度。质量和技术管理人员对重要部位施工必须予以监督，严格执行上一道工序不合格，下一道工序不能施工的规定。

5. 乙方在开始大范围施工之前应该进行施工人员的技术交底工作，先选定适当部位进行样板施工，做到样板先行。

6.隐蔽工程：乙方自检合格后，填制隐检记录，签字后报监理、甲方。施工质量不符合设计要求、 施工规范、验收标准的应立即停工整改。造成返工、停工的一切后果由乙方承担，且工期不予延长。

四、图纸管理要求

1. 乙方必须熟悉施工图纸，领会设计意图，组织内部图纸会审，将发现的问题及时反馈至甲方和监理。若乙方未完成图纸会审，私自展开施工所造成的一切损失由乙方承担。

2. 乙方必须在施工前对设计图纸与现场实际情况进行核对, 并对现场尺寸与图纸不符合或不能完全指导施工的部位做深化设计，乙方在要求时间内完成图纸深化并报甲方认可后实施。乙方不得因图纸节点不详，现场增加洽商、变更而向甲方增加费用。

3. 乙方如未发现图纸缺陷问题，且未交圈其它专业图纸而擅自施工造成的损失，甲方有权追究乙方相关责任，乙方承担因此而产生的全部返工损失和工期延误责任。 4. 乙方应在石材订购、瓷砖铺贴前完成图纸细部深化，完成石材排版分割图、瓷砖排版图并报甲方审核。

5. 乙方须在完成所有施工内容后30 天内向甲方提交符合现场实际情况的竣工图。

五、材料采购加工、进场验收管理要求

1. 材料采购、进场及验收:根据合同中材料 (部品) 品牌 (范围)、型号、规格、材质、质量等级、 颜色等相关要求，由乙方与供货商签订材料 (部品) 供货合同。乙方依据甲方要求，编制材料(部品)的采购、进场时间计划表，并上报甲方。乙供材料(部品)进场前，乙方需提供相关资料及检测报告，办理报验，否则甲方有权要求此部分材料(部品)无条件清退出场，如材料未经报验已经施工甲方有权要求乙方无条件返工。 由此带来的一切损失，均由乙方承担，造成的工期延误不予顺延。

2.根据设计要求、规范及甲方要求的必须送检的材料，甲方、监理方、乙方等相关人员现场见证取样送检，合格后方能使用。检测单位由甲方指定。

3.对各种材料改变和代用必须征得甲方、设计方、监理方同意，并签发正式书面通知后，方能使用，否则甲方有权要求其返工并由乙方承担一切损失及责任。

4.对于石材、木饰面 (木门、木制家具)、橱柜及其他数量较大的外加工材料，订货前乙方须组织甲方相关人员对厂家进行考察，考察合格后乙方方可订货加工；如乙方未及时组织甲方对厂家考察或擅自与未通过考察的厂家订货，由此产生的退货、返工、工期延误等一切损失均由乙方承担，并接受甲方 50000 元/次的罚款处罚。乙方必须在订货后进行生产加工跟踪，及时了解厂家生产加工进度情况，必要时应委派人员至厂家驻厂监督与阶段性品质、技术偏离性验收， 并将结果及时向甲方反馈。

5. 乙方应积极配合甲方及其他专业分包的工作，包括甲方直接发包工程的材料 (部品) 存放场地 (仓库) 的安排，确保不丢失，否则造成损失由乙方承担。

六、成品保护管理要求

1. 乙方应编制成品保护方案，并上报总承包、监理、甲方审批，审批通过后应严格按照该方案执行；

2.分期、分批合理安排材料设备的进场。材料设备进场后，按照甲方及总包要求放置在指定场地 (库房) 内，由乙方自行负责保管；

3. 乙方必须负责本工程施工区域内一切成品、半成品的保护，设专人负责管理。施工期间所有成品、半成品损坏、丢失，由乙方承担全部责任。对工期及整体施工质量造成影响的，甲方有权对乙方进行相应处罚，由此造成的工期延误不予顺延。

七、安全文明施工管理要求

1. 乙方应按国家、行业和地方的现行法律、法规、规范、规定负责施工现场安全生产、文明施工、 施工噪音防护、环境保护等工作，并负责同政府有关部门及其它相关单位的人员进行沟通、协调及解决纠纷；

2. 乙方必须对所有进场施工人员进行施工前的三级安全教育，并留存相应记录表及影象资料； 3. 乙方应按国家相关的施工安全操作规程进行施工；特种作业人员需持有效证件上岗，杜绝无证上岗；

4. 乙方应为其现场施工工人和管理人员购买工伤、意外伤害等保险，一切工伤责任和损失由乙方 负责；

5. 乙方应制定应对突发事件的预案，并报监理和甲方备案。如遇突发事件，必须立即报告甲方和监理，不得隐瞒不报。同时立即启动应对突发事件预案；

6. 乙方必须委派足够数量的专职安全员坚守工地，进行安全监督和管理。定期组织对现场施工人 员进行安全文明教育，并做好相关记录。现场张贴、悬挂安全标识，严格按照国家有关安全操 作规程规定施工，并做好安全防护措施；

7. 乙方在施工期间必须做好文明施工，教育施工人员，杜绝违法乱纪的事件发生；要爱护公共设 施和居民设施，保护好已完工程，如有损坏，须接受处罚并赔偿其损失；现场施工必须符合当 地政府和职能部门的有关规定要求，并接受检查；须及时办理施工保险及有关手续，承担各项 费用；

8.依据当地安全生产、文明施工条例、根据工程特点编制各项方案并经监理、甲方审批后执行并 指导施工；

9.施工期间乙方如需动火，应该按照要求开动火证，操作人员须持证上岗；

10.施工现场严禁出现吸烟、随意大小便、不佩戴或不按要求正确佩戴安全帽等违反安全文明施 工要求的行为，如有现场人员违反规定，将根据情节轻重对相关人员及其所属单位予以处罚；

11.施工现场清洁卫生须符合施工现场管理的有关规定，完全按照施工现场要求执行，承担造成环境污染引起的罚款；

12. 乙方须遵守项目现场安全文明施工要求，如因乙方未服从现场安全文明施工要求，而对施工现场进度或施工质量及现场安全文明施工造成不利影响或不利后果，每发生一次，乙方须接受合同额千分之一且不低于 3000 元的经济处罚，承担由此产生的一切损失，并按照现场安全文明要求无条件整改合格后方可进行施工。

八、乙方项目部管理要求

1. 乙方项目经理及主要管理人员自开工之日起保证驻场时间不少于5 天/周，且未经甲方允许不 得擅自离开施工现场，如在合同执行过程中发生与上述约定不符之处 (此判定以甲方或监理公 司的判定为依据) ，乙方须接受 5000 元/次的经济处罚，该经济处罚可以在支付工程款时直接扣除。

2. 乙方应在甲方要求的时限内向甲方上报乙方项目部组织架构 (专职专人不得兼职)、相关负责 人名单及联系方式。在施工期间甲方、监理判定乙方项目经理或项目团队主要成员不能胜任本 工程施工要求的，有权要求乙方更换项目经理或团组成员，乙方必须无条件执行，并于 7 日内 安排符合甲方要求的管理人员到岗。 3. 乙方承诺项目经理可全权代表承包单位执行本工程合同 (包括人员、材料、机械、经济等方面) 并作出相关决策，对经由乙方项目经理签字的书面文件均可全权代表乙方意见。如在合同执行 过程中发生与上述约定不符之处(此判定以甲方判定为准)，乙方须接受 10000 元/次的经济处罚， 该经济处罚可以在支付当月工程进度款时直接扣除。

4. 乙方的项目经理，须按时出席监理例会及甲方组织召开的各种专项会议，乙方项目经理未经甲 方同意，未按时参会，甲方有权对乙方予以经济处罚。

5. 乙方中标后驻场项目管理团队与投标书中项目管理团队须完全一致，如发生不一致的情况 (该 种情况的判断以甲方或监理的判定为依据) ，乙方需承担 10000 元/人的经济处罚，该经济处罚可 在支付工程进度款时直接扣除。 6.对甲方或监理单位针对本工程明确的过程中里程碑节点计划 (包括材料生产加工、供货、现场 安装、现场安全文明施工等) ，乙方须严格按时完成，如因乙方原因造成拖期或延误 (该种情况 的判断以甲方或监理的判定为依据) ，乙方须接受合同额千分之一/天且不低于 5000 元/天的经济 处罚，该经济处罚可在支付工程进度款时直接扣除。

九、工程移交管理要求

1. 乙方在工程移交前需提前以书面形式通知甲方及监理，明确移交部位及移交内容，并提前自检。 2. 乙方完成全部或局部施工内容具备移交条件时，须在甲方要求的时间内完成向接收方移交甲方 指定的范围，乙方不得以经济纠纷等任何原因延迟或拒绝交付移交工程，否则甲方有权对乙方 予以合同额千分之一/天且不低于5000 元/天的恶意延期交付处罚，乙方承担由此产生的一切经 济损失及法律责任。

十、临时设施及水电管理要求

1. 甲方不承诺提供现场办公场所和住宿场所，乙方应根据现场的具体情况并遵守总承包的安排； 乙方应自行安排工人住宿，并不得在现场在建工程内住宿； 2. 乙方应无条件根据现场施工的需要，配合总承包或者自行进行临时办公用房的拆除、转移； 3.临时用水、电接驳点由总承包统一提供，乙方负责从接驳点接驳到临时用水、电地点，并装表 计量与总承包结算，乙方不得私自进行水、电接驳；乙方若不能间断用水或者对水压、水质有 特殊要求的，应当自行设置贮水、间接加压设施及水处理设备。乙方若不能间断用电或对电压 有特殊要求的须自行设置发电或变压设备。

4.若现场临水临电因故障等原因不能正常使用，乙方需自行解决，且不应因此向甲方提出索赔等 要求，工期不予顺延。

十一、交通和周边环境管理要求

1.不论是否属于甲方或第三方的工程，也不论这些工程的位置是否已由甲方向乙方指明，乙方均 不得以任何方式干扰该工程。 2. 乙方应负责按甲方批准的计划将准备用于工程的货物和材料、设备、施工机械、零配件和部件 等运到现场，在退场时须获得运出现场所必须的许可。 3. 乙方应遵守政府主管部门、总包方、甲方对施工场地交通、施工噪音和安全生产方面的有关管 理规定，按地方政府和有关部门规定办理施工场地交通、噪声、环境卫生和场外污染等有关手 续，相关费用自行承担；同时，严格遵守有关环境保护法律、法规，并按照环境检查审核要求， 加强施工现场的环境管理。因乙方管理不善所带来的一切相关经济损失及法律责任全部由乙方 承担。 4.办公区域、生活区域、生产区域和场地内道路应始终保持没有积水、废料和其它垃圾的状态。 乙方所有车辆及装置在开出工地之前应进行清理，确保其没有泥土、泥浆和其它污物撒落在工 程现场外部道路。如果出现乙方将泥土、泥浆和其它污物撒落在工程现场外的情况，乙方应按 需要或按总包、监理单位和甲方要求提供足够的人员、装置、设备等，保证上述污物立即清除， 由此而发生的一切损失和法律责任由乙方承担。 5.合同范围内采取的施工措施和一切施工作业应不影响任何其他建筑物和构筑物的安全与正常 使用，也不能干扰周边人员及企事业单位的正常生产生活。如果发生上述情况而引起的索赔、 诉讼等费用， 由乙方承担一切损失和法律责任，因此延误的工期不予顺延。

6. 乙方必须保证参加合同范围内工程的所有施工工人薪酬福利、保险按时足额发放或缴纳、及时 支付材料(设备)供应商货款。工人薪酬福利、保险的发放或缴纳要严格执行国家、当地的有关规 定。凡因工人薪酬福利、保险或材料(设备)供应商货款问题引起工人、材料(设备)供应商扰乱正常施工，由此造成的一切损失及法律责任由乙方承担。 7. 乙方不得因付款、结算等因素为借口干扰甲方的正常工作，包括但不限于围堵冲击售楼处、甲 方办公场所等；更不能出现游行请愿、被媒体负面曝光的情况发生。每发生一次上述情况，甲 方有权对乙方予以 5 万元以上的经济处罚，同时由乙方承担一切损失及法律责任。 8. 易燃、易爆、有毒及对环境造成破坏影响的材料部品的进场，须根据工程所在地的相关政府部 门以及甲方、监理、总包的要求，妥善进行材料部品的报备、运输、储存等相关工作。

十二、备品备件、专用工具及技术资料

1.提供质保期内的全套足量备品备件和易损件。

2. 乙方应提供相关产品合格证及使用说明书。

十三、反索赔和处罚

1. 乙方接受总承包及其他乙方移交工作面前，应充分复核，对于在国家规定范围内或合同约定范围内存在的误差由乙方负责处理，处理费用包含在合同总价内；超出约定范围内的误差由移交方负责处理。

2. 乙方应保证其自行采购的材料符合设计、规范、验收标准的要求。如果材料不符合要求的，乙方需负责修复并承担由此产生的一切经济损失及法律责任。 3.对于不胜任相关工作的乙方项目管理人员，甲方有权提出更换，乙方必须无条件在一周内更换。乙方更换的项目管理人员须经甲方认可。否则，甲方有权终止合同，乙方须在7日内完成移交并退场。由此而造成的全部损失由乙方承担。

4.在施工期间，如果由于乙方的施工技术力量、劳动力、施工设备、财务状况、安全生产状况、 质量完成状况等原因导致乙方无法达到甲方要求时， 甲方有权终止合同，乙方须在 7 日内完成 移交并退场，造成的全部损失由乙方承担。

5. 乙方在施工期间不积极配合甲方的管理，甲方有权根据工程实际需要，另行委托其他单位完成 全部或部分相关工作，并按甲方审核的相关工作实际发生费用的双倍从乙方工程款中扣除。

6. 乙方报价中应考虑到施工过程中包括甲方图纸、甲方资金、工作面提供、停水停电、政府指令等原因可能引起的停工、窝工风险，乙方不得以施工条件不具备时的停工、窝工提出费用和工 期索赔。

7. 由于非乙方原因影响乙方的工作造成停工时，乙方应根据实际情况，及时自行合理安排工人及 设备，并不得以此为由向甲方提出费用索赔。

8. 乙方应积极配合甲方对施工图纸的调整要求，不得以此为借口怠工或不予以履行。 9.如果由于乙方原因未能按合同工期竣工时，甲方有权扣除履约保证金，乙方承担由于工期延误给甲方造成的相应损失，乙方支付违约金并不免除乙方按合同所规定的相应义务。

10. 乙方承包的施工及临时设施使用范围内，工程竣工或使用完毕后须进行场地清理恢复，生活垃圾和建筑垃圾必须按总包方、监理单位及甲方要求运送到指定临时存放点，统一由总包进行 清运。属工程竣工后所剩余的各种材料、构配件及施工设备、临时设施、施工垃圾，必须在甲方要求时间内撤离现场，逾期不清理现场，甲方有权组织清理、拆除，并按双倍实际发生费用从工程结算款中扣除；保修期内在乙方施工范围内由于施工质量原因造成的全部损失，均由乙方承担。

11.保修期内业主提出的质量缺陷，若是由乙方引起的，如果处理不及时或处理后质量缺陷无大的改观，甲方有权另行委托其他单位完成全部或部分相关工作，并按甲方审核的相关工作实际发生费用的双倍从乙方尾款中扣除。