



碧桂园
GARDEN
给您一个五星级的家



初心·匠心·匠心

希望社会因我们的存在而变得更加美好!

精装、四大件场地移交标准

运营中心

关于“装修、四大件施工场地移交管理办法”的通知

各区域：

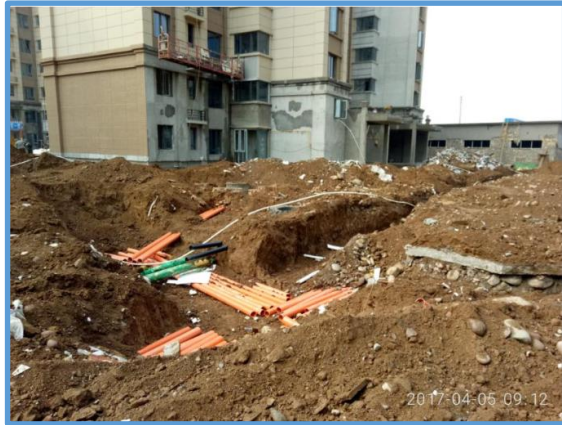
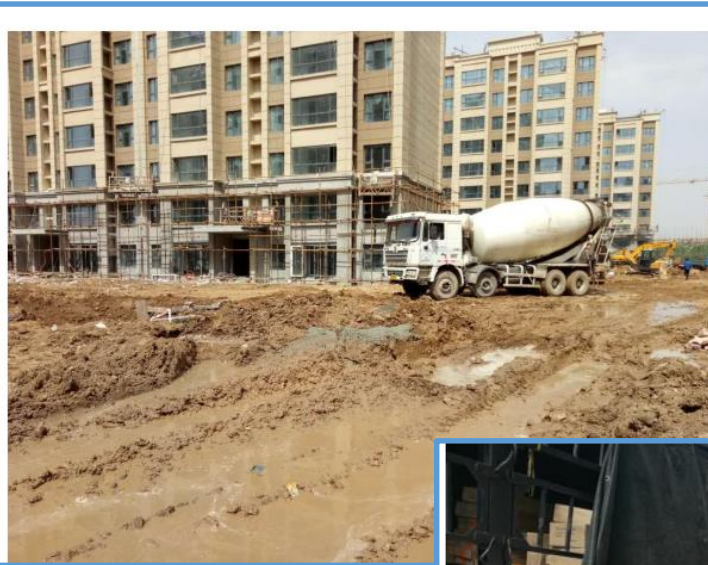
为提升装修四大件安装质量，达到完美交付，同时更好地指导项目、装修总包、四大件单位做好场地交接验收工作，现发布《装修、四大件施工场地移交管理办法》，要求各区域严格执行，规范施工场地验收流程。

本办法 2018 年 1 月 1 日起执行。


一、装修、四大件场地移交标准



道路不通，要求进场，导致货物运输困难，增加时间、人力、物力成本。



一、装修、四大件场地移交标准

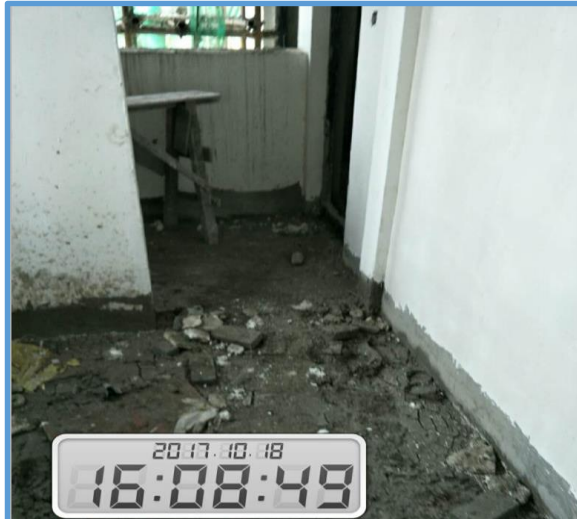
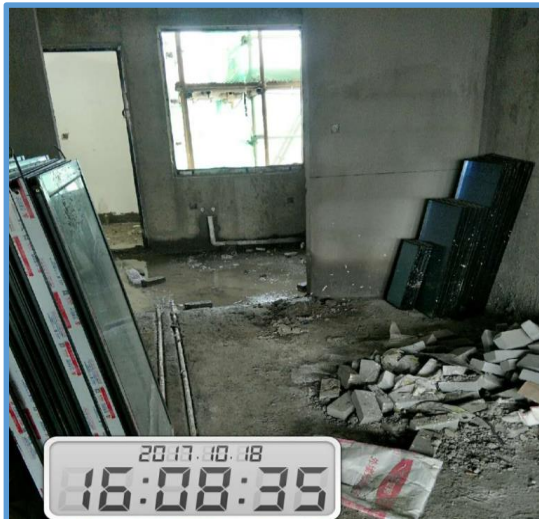
 **垂直运输不畅，要求进场，人工搬运，效率低成本高，临时存放地方紧张，货物存放困难，甚至露天摆放。**



一、装修、四大件场地移交标准



场地交接不清，要求进场，施工垃圾、材料堆放，未达到进场条件，要求进场安装，导致交叉施工严重，产品安装前后受损。



一、装修、四大件场地移交标准



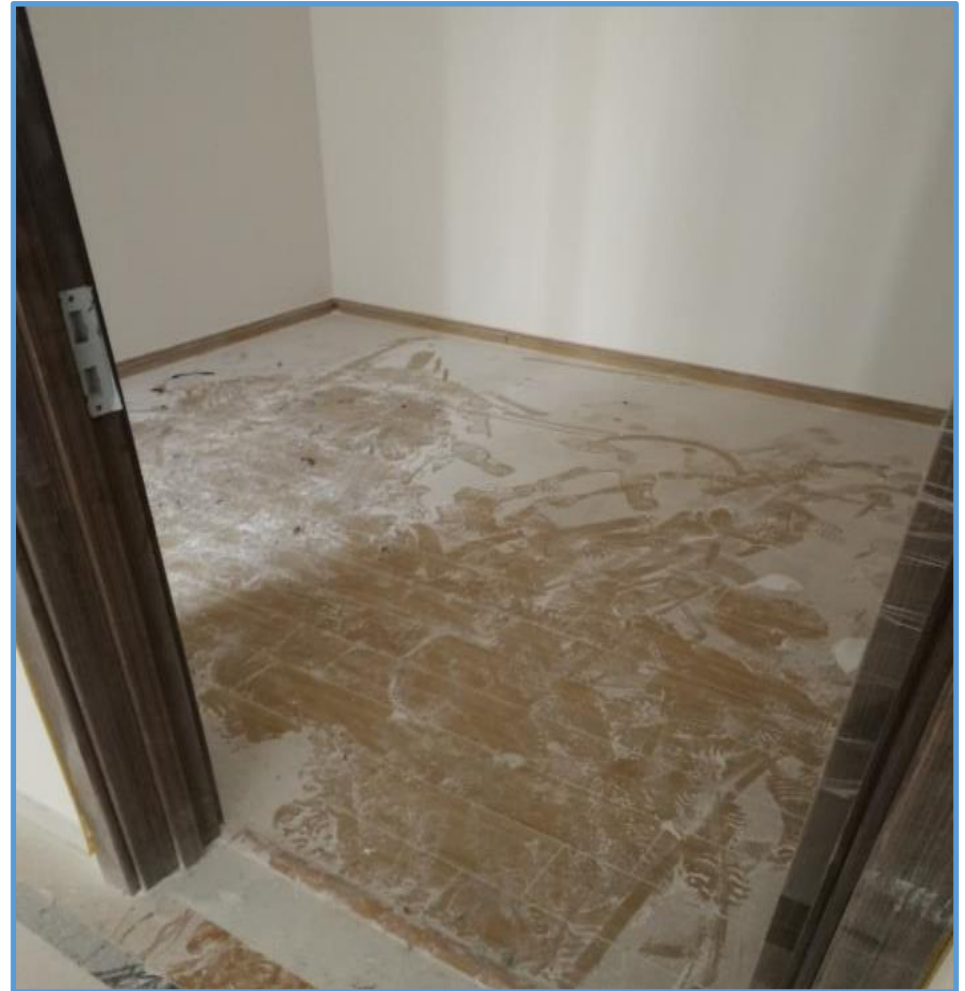
防御措施未完成，要求安装， 窗户未安装玻璃，淋雨造成保护纸潮湿、地板泡水、更换地板。



一、装修、四大件场地移交标准



墙面施工未完成，要求安装，墙面打磨扇灰造成地板污染、难以清理、影响地板光泽、更换困难等后果。



一、装修、四大件场地移交标准



墙面空鼓，二次整改，成品保护已完成并撤销后发现墙面空鼓，橱柜柜体、木门安装完成后重新修整墙面，导致二次施工对成品损坏



一、装修、四大件场地移交标准

 **尺寸控制不精准，要求安装，** 卫生间 / 厨房门套线与浴室柜台面石冲突，墙体成活尺寸误差大。




一、装修、四大件场地移交标准

 **水电尺寸控制不精准，要求进场安装**，橱柜、浴室柜水电插座位置偏差，等电位盒与浴室柜冲突，导致柜体安装不紧密，或无法安装，影响美观或重新整改。



一、装修、四大件场地移交标准

 **硬装未完成，要求进场安装**，厨房地面铺贴位置不够（橱柜柜体门板570mm，踢脚线缩进50mm安装）；墙面抹灰未完成、墙砖、地砖铺贴中要求进场安装。



一、装修、四大件场地移交标准



进场条件不达标，强制要求进场，导致交叉施工严重，施工效率低下，容易造成成品损坏



一、装修、四大件场地移交标准



根据现场大量维修的情况分析，产生原因：
①人为破坏；
②进场条件不允许导致成品破坏；
③交叉施工磕碰

一、装修、四大件场地移交标准



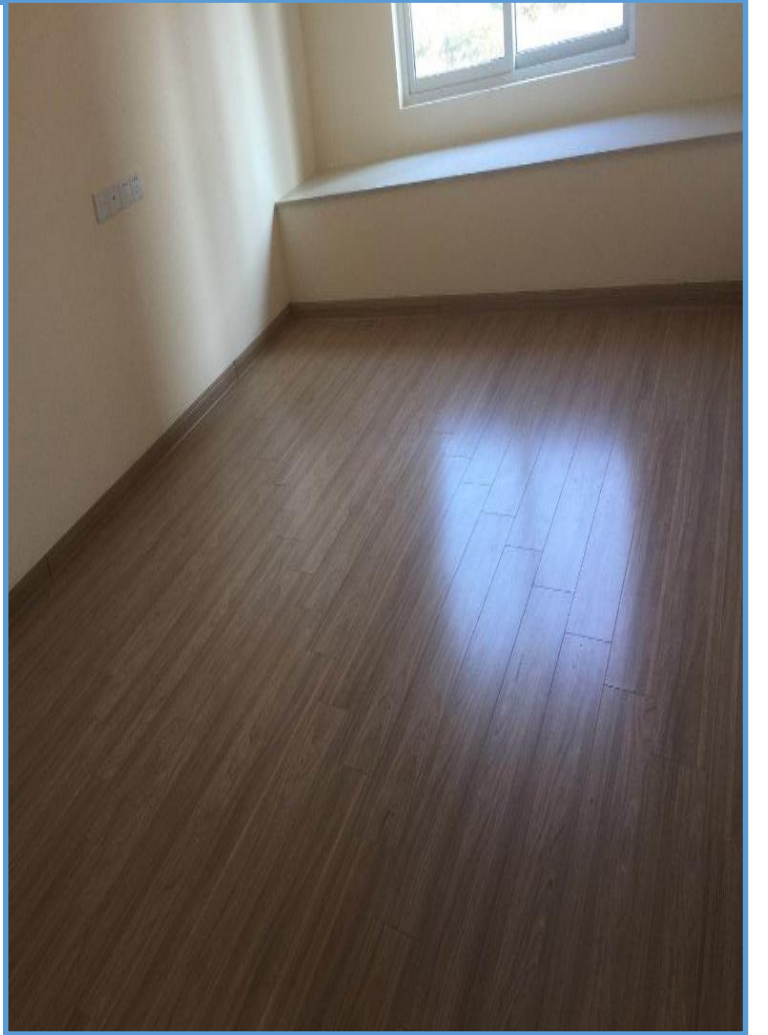
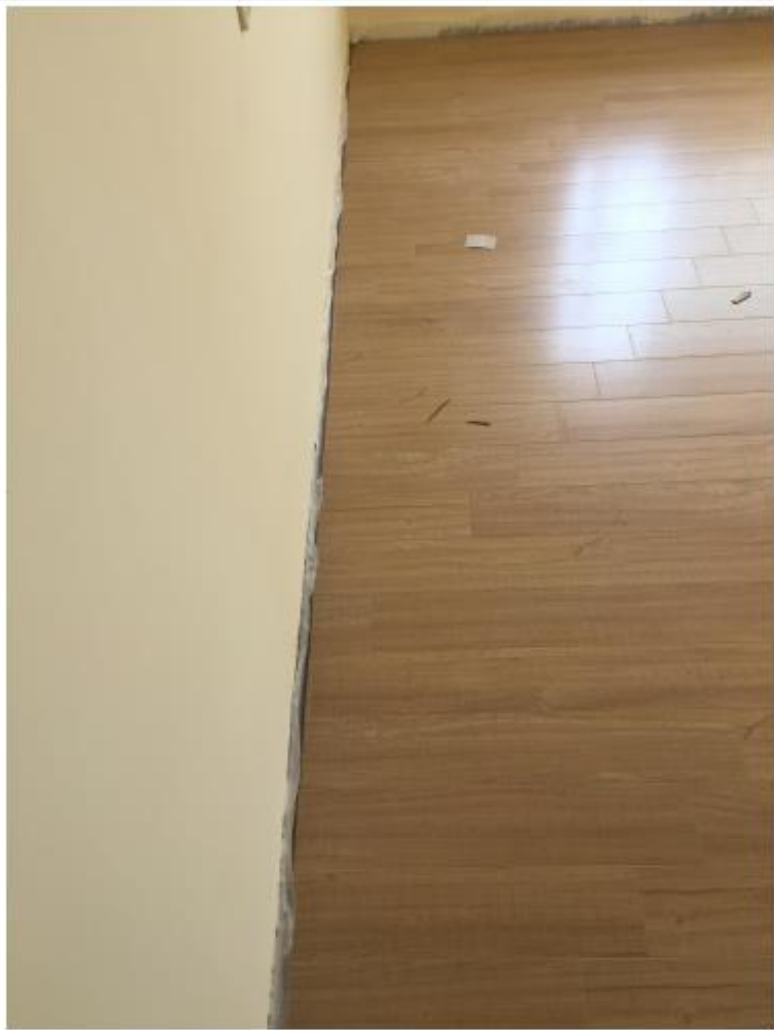
优秀项目标准、规范、施工场地清爽，完全符合移交标准，后续施工效率明显提升



一、装修、四大件场地移交标准



优秀项目标准、规范、施工场地清爽，无交叉施工，无场地垃圾，有序安装
效率提升



一、装修、四大件场地移交标准



场地移交对比案例

现场



交接工作未处理好

交接工作处理好时



进地产干货群加微信xy867733616

09/06/2016 12:17

09/06/2016 12:28

一、装修、四大件场地移交标准



场地移交条件对比案例



一、装修、四大件场地移交标准



场地移交对产品安装质量影响对比案例



1

场地移交条件：

- 1.道路要畅通：**确保运输车辆能顺利到达施工楼栋下方（我司运输车辆最常用的：13米长总质量约49吨，9.6米长总质量约31吨和7.2米长，最大总质量约18吨）。
- 2.垂直运输：**所有小高层及高建筑需有垂直运输工具，确保材料顺利上楼。
- 3.水电畅通：**洋房每隔三层(三层以上可每五层)设有临时用电接电箱，别墅每隔50米设有临时用电箱。
- 4.堆放场地：**楼下有临时货物堆放场地，并确保安全存放。
- 5.垃圾堆放：**设有临时垃圾堆放场地，设有临时卫生间。
- 6.防御措施：**铝合金门窗安装完毕，玻璃安装完成，确保能灵活开关遮挡风雨。
- 7.硬装完成：**室内装修已完成，墙砖及地砖铺贴完成，窗台石铺贴完成，门槛石铺贴完成。
- 8.天花及墙身扇灰打磨完毕，涂一层ICI底漆或一遍面漆。**
- 9.场地移交独立性：**场地移交后现代筑美家居独立施工，其他施工垃圾清理。

2

四大件产品场地移交技术标准：

2.1 门及门套的场地验收标准：

1. 门洞尺寸必须符合设计要求，洞口尺寸必须在允许误差范围内：

门洞宽度 (-0MM, +20MM)、门洞高度 (-0MM, +15MM)、门垛厚度 (-5MM, +10MM)。

门套边墙体抹灰完成面允许偏差为：垂直度 (4MM)、平整度 (4MM)。

2. 室内门安装前需完成地砖的铺贴，室内装修基本完成，室内初步清洁到位。

3. 毛坯房交楼，只安装入户门的，入户门外墙身须完成饰件铺贴工程。

4. 注意卫生间及厨房门过墙宽度有无影响浴室柜和橱柜的安装(橱柜台面石深度600mm)

2

四大件产品场地移交技术标准：

2.2强化复合木地板的场地验收标准：

1.房间水泥砂浆地面基材的强度和厚度应符合相关验收标准的规定，墙身脚要求平直、垂直，尺寸偏差应符合相关验收标准的规定。

水泥砂浆找平层的平整度偏差 $\leq 3\text{MM}$ ，门口1米处水泥砂浆找平层 $\leq 2\text{MM}$ ，墙面脚线部位平整度允许偏差 1MM 。

门口（地面砖铺贴与木地板铺贴交接部位），室外完成面与室内水泥砂浆完成面标高高差要求为 15MM ，允许偏差为 -2MM ， $+2\text{MM}$ 。

2.地面清理干净；室内天花底完成乳胶漆粉涂，及墙身面完成刮腻子打磨涂上底漆，并完成窗台石铺贴工程，及阳、露台铺贴工程。

3.完成铝合金门窗（包括玻璃）的安装，确保下雨时能关闭门窗。

4.铺装强化复合木地板时，地面要求干燥。

2

四大件产品场地移交技术标准：

2.3 橱柜的场地验收标准：

1. 厨房（含烟道井边）开间、进深与设计值允许偏差为 $\pm 10\text{mm}$ ；
2. 洗菜盆的冷热水管铺装完成，排水管铺装完成，水平向管面距地面最大高 $\leq 80\text{MM}$ ，离墙边 $\leq 50\text{MM}$ 。
3. 厨房内墙身及地面完成瓷砖铺贴工程，水电开关位置按设计要求安装完成（抽油烟机的预留插座最大高度不能超出 2050MM ；煤气管道铺装完成，并且不能影响现场橱柜安装，抽油烟机排烟管口位置按设计要求预留并装上止回阀，（孔中高度为离地面 2140MM ，离墙边 140MM ）（吊顶上布设情况，要求孔底标高大于吊顶标高。
4. 厨房铝合金门窗（含玻璃）安装完成，全部厨房天花工程安装完成（先做橱柜后吊顶收口工序除外）
5. 地面清理干净无杂物。

2

四大件产品场地移交技术标准：

2.4浴室柜的场地验收标准：

- 1、卫生间门边线与台面成活后不冲突（根据施工图纸浴室柜台面深度+门套线宽度进行预留控制）；
- 2、公卫台面边缘与两侧墙面允许偏差（+5mm，-0mm）；
- 3、卫生间墙、地砖铺贴完成，无空鼓，无破损，天花吊顶安装完成，浴室柜预留排水管接口，冷热水管及等电位面板等安装完成，不与浴室柜冲突；
- 4、卫生间铝合金门窗（含玻璃）安装完成；卫生间、阳台排水系统畅通；
- 5、地面清理干净无杂物。

2

四大件产品场地移交技术标准：

2.5场地移交数量批次要求：

- 1.别墅为**整户移交**，每次移交数量不少于40户，40户以下的须一次性移交，分批移交时间间隔在7~10个自然天内。
- 2.洋房为**整层移交**（按施工楼栋号，不按梯号），每次移交数量**不少于5层（连续）**，分批移交时间间隔在7~10个自然天内。
- 3.项目部在同一标段内可计划分批移交，并由项目部提前1个月做好**“分批交场计划”**，同时与家居公司充分沟通，明确移交范围及移交进度，且要做到**均衡移交**。

在场地交接时，局部发现土建工程质量达不到以上标准，应在场地移交确认单中记录，项目部督促总包单位立即采取修补措施到达以上标准，但不影响现代家居公司总体进场。



四大件场地移交预防管控措施及建议

问题1：项目常要求场地移交达到标准的70%~80%即进场！

现代筑美：不建议进场，场地移交条件不达标，严重影响产品安装质量，试问产品安装质量是否达到70~80%的标准就可以交付？答案肯定是NO！

问题2：项目常认为抢工、赶工能体现出子公司的能力！

现代筑美：个别项目、重点项目、风险项目赶工抢工是为了配合开放、配合交楼，集中大量资源完成任务。试问几百上千个项目都把赶工抢工做为常态，成本和质量如何管控。

做到 计划前置！有序移交！前紧后细！

预防管控措施一：**计划前置，有序移交**

落实“345”计划：货量提前5个月接单，提前4个月完成测量下单，提前3个月排产；通过生产、测量周期计划倒逼项目施工计划；

场地移交计划前置：货量进场前1个月做好场地移交计划，现代筑美项目现场管理人员提前1个月对现场情况进行排查并列出整改问题提交项目部，各单位严格按照场地移交计划时间节点进行控制施工周期；

有序移交：遵循整户移交、整层移交原则，批次移交按照5层 / 批次（连续层）进行移交，批次移交周期7~10天；移交确认签字后非四大件安装单位撤场，避免交叉施工。

预防管控措施三：项目跟办员前期介入，配合项目全过程监控

XXXXX项目28#30#巡盘问题整改计划						
说明：为保障项目完美交楼，请各单位务必按以下时间节点倒排工作，全力支持，以规避后期交楼延期风险						
序号	责任部门	决议内容	重要程度	奖惩	要求完成时间	签名确认
1	铝窗单位	28#, 30#楼铝窗未安装	急		11/23	
2	长沙广大	厨房地柜处无瓷砖，需要抹灰	急		11/22	
3	精装单位	主卫墙垛深度须大于580，目前发现有绝大部分为550，浴室柜台面石与门套线有冲突	急		11/22	
4	长沙广大	28#楼2单元墙面未抹灰，门套无法安装	急		11/22	
5	长沙广大	28#29#30#31#所有墙面均未打磨和做底漆。我司配合安装门套和各种材料均会被破坏、污染。	急		11/22	
6	长沙广大/中天建设	室内标高部分存在差异，需要立即整改。大部分地面平整度、墙角需要整改	急		11/22	
7	项目部	货梯口照明需配合	急		11/22	
8	中建五局	因场地项目未能按要求移交现代家居，地板一直不能发货。（地漏沉水弯处的盖子未盖，已造成我司材料泡水）	急		11/22	
9	精装单位	所有卫生间、厨房吊顶未完成，再次施工直接损坏我司产品	急		11/22	

项目现场进度记录表				
序号	项目	现场图片	时间	说明
1	德化碧桂园		7月5日	1. 室外门窗未安装 2. 地面不够平整项目要求我司进场安装 3. 现场交叉施工给我司安装造成了极大影响。产品容易损坏、易被雨淋
2	东台碧桂园		12月15日	1. 移交时场地良好 2. 成品保护到位 3. 地面清理干净，并完成窗台石工程、阳台、露台铺贴工程 4. 门洞尺寸严格集团移交要求，我司门套能完美契合；
3	福安碧桂园		6月17日	1. 地面水管遍布，地坪高低不一，我司地板无法进场施工； 2. 墙面坑坑洼洼没有整平齐，没有抹灰、刮腻子，我司无法进行橱柜、卫浴安装工程
4	厦门国际海岸			1. 现场施工完成面已有 2. 地面目视平整，无明显垃圾 3. 墙面已经挂完腻子，贴砖完毕

★项目跟办过程监控

要求：

- 1, 项目跟办及各事业部全过程跟进现场施工进度及场地问题整改计划；
- 2, 全过程记录项目进度情况，图示说明，并协助项目倒逼进度及问题整改；
- 3, 风险项目报备工管中心，提前预警

预防管控措施四：**重视货量板房，做工法样板**

- 1, **场地移交严格把控**，按照集团标准进行验收移交，形成标准步骤，**建议设立工作面移交板房**；
- 2, **全流程模拟操作**，货量板房严格按照四大件下单、发货、安装、验收流程进行，发现问题及时更正并形成记录文件；
- 3, **全方位后评估**，货量板房认真评审，后评估，形成货量施工作业标准，倒逼总包或装修单位。

★货量板房

要求：

- 1, 货量板房必须做；
- 2, 货量板房，认真评审、后评估，发现问题及时解决；
- 3, **货量板房作为货量验收标准。**

预防管控措施五：进场前场地移交技术交底

肇庆市现代筑美家居有限公司	
项目部工艺技术交底纪要	
现代筑美家居	编号: XDMJ-2016031456
工程名称	高州碧桂园凤凰城
工程地址	高州碧桂园凤凰城花语岸
工程技术交接范围	请勾选: 室内门安装 (<input checked="" type="checkbox"/>) 强化地板安装 (<input checked="" type="checkbox"/>) 橱柜安装 () 浴室柜安装 () 橱柜台面石及浴室柜台面石安装 () 入户门安装 ()
工程开始时间	2016-10-15 技术交底时间 2016-10-14 工程竣工时间 2016/12/30
技术交底主持人	张三
技术交底参与人员	项目工程部代表: 李飞 室内装修单位负责人: 梁春民 万方台面石负责人: 王静 总包单位代表: 陈锋
计划通报	1、明确集团计划、区域计划、项目计划; 2、根据项目计划确定各施工单位之间的场地移交计划; 3、根据场地移交计划做好仓库、人员、住房等计划。
现场尺寸控制	1、标准与施工控制; 2、集团发布的文件; 3、前工序未严格控制尺寸可能造成的危害。
场地移交	对应装修施工工程图确认, 场地移交质量要求及注意事项, 《场地移交确认单》的填写约定, 《场地整改权责联系单》的填写。
三通保障	1、通道路; 2、通水电; 3、通垂直运输。
沟通渠道	1、双方交换工作人员通讯录; 2、建立微信沟通群; 3、定下例会时间和参会人员。
产品保护	1、依序进场; 2、交叉施工情况下对家居产品的保护; 3、家居产品供货签证和责任判定。
返移交	1、返移交前应具备的条件; 2、返移交计划; 3、返移交的签署; 4、返移交后的责任明确; 5、返移交后家居产品遗留问题的消灭处理。
售后维修	1、不需要补材料的维修; 2、需要补材料的维修; 3、涉及其他施工方责任的维修。
项目签证	1、BIP补单与签证的差异; 2、签证效率对问题关闭的影响; 3、签证的有效性。
撤场注意事项	1、工完场清; 2、防错拿、偷拿; 3、余料移交 (签收、盖章); 4、钥匙移交 (签收); 5、人员设备有序撤退, 安保监控。
后评估	1、项目方对现代筑美家居现场管理人员和安装班组的评价; 2、现代筑美家居围绕项目全流程做项目后评估PPT, 发送给项目部及有需要的主管部门或领导;
各方代表确认	本人已经参加现代筑美家居公司的技术交底培训会, 完全明白各项工作要求。 参加人签名: <u>手写签字</u>
事业部确认	项目跟办员: <u>手写签字</u> 项目经理: <u>手写签字</u>
备注	以上交底事宜必须相关人员落实到位, 如未执行, 相关单位及个人自行承担后果, 并认同本次交底权责内容, 如有异议请及时书面形式提出。

名称
.. (上级目录)
1现代筑美-安装班组施工安全及工艺技术交底纪要.xls
2现代筑美-项目部工艺技术交底纪要.xls
3现代筑美-板房安装工程评核表(3).xlsx
4.四大件安装过程全检记录表.docx
5(1)现代筑美-安装工程后评估表(5).xlsx
5(2)现代筑美-安装工程后评估PPT.pptx
6施工计划周报表.xls
7现代筑美-项目月度满意度评分表.doc
8安装质量整改通知单.doc
9.项目维修销项表.xls

★场地移交技术交底

要求:

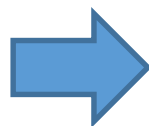
1, 项目现场管理人员严格执行“七表两单”, 每月回传工程部;

2, 安装进场前与项目进行技术交底, 并填写《现代筑美-项目部工艺技术交底纪要》表单;

移交预防管控措施及建议

预防管控措施六：**一户一表，逐户排查**，发现问题及时整改，现代筑美签字移交。

XX区域XX项目X标段X楼栋X户场地移交问题统计表（模板）			
验收项	第一次验收	复查	工序移交签字
室内门、入户门	门洞尺寸必须符合设计要求，允许偏差，门洞宽度（+20mm，0mm），门洞高度（+10mm，-0），门球厚度（+5mm，-5mm）		
	门套边墙体腻子完成面平整度允许偏差（1mm）、垂直度允许偏差（1mm）		
	墙、地砖铺贴完成 墙面腻子完成（门套） 墙面乳胶漆完成（门边线）		
地板	水泥砂浆找平层平整度偏差（3mm）		
	客厅完成面高于卧室找平层标高（14-17mm）		
	墙面脚线部位平整度允许偏差（1mm）		
	地面找平层无起砂现象		
	室内天花、墙面乳胶漆完成		
橱柜	入户门、窗玻璃安装完成		
	窗台石、阳台、露台湿铺贴完成		
	地面清扫干净，不影响木地板铺装		
	厨房（含烟道）开间、进深允许偏差（+20mm，-0mm）		
	洗菜盆冷热水管安装完成，排水管安装完成且管顶标高≤10cm		
	抽油烟机插座顶端标高≤2050mm		
浴室柜、镜	油烟机排烟孔位置孔中心距地面成活标高2140mm，距墙边成活距离140mm		
	煤气管道铺装完成且不影响橱柜安装		
	厨房墙、地砖铺贴完成，无空鼓		
	烟道止回阀安装完成		
	天花吊顶安装完成		
	厨房铝合金门窗（含玻璃）安装完成		
	地面清理干净无杂物		
	卫生间开间、进深允许偏差（+20mm，-0mm）		
天花吊顶安装完成			
备注	浴室柜预留排水管接口		
	卫生间墙、地砖铺贴完成		
	冷热水管及等电位面板等安装完成，点位不与浴室柜冲突		
	卫生间铝合金门窗（含玻璃）安装完成		
卫生间、阳台排水系统畅通			
地面清理干净无杂物			
备注	装修单位签字：_____日期：_____标准件单位签字：_____日期：_____		
	监理单位签字：_____日期：_____项目部签字：_____日期：_____		



标准件单位施工场地移交确认单（模板）	
装修单位名称：..	编号：..
标准件单位名称：..	
场地移交时间：..	如： 年 月 日。
场地移交范围：..	如： 苑区 栋 栋别墅、XX 苑区 栋 层 层
接收场地工序名称：..	如： 室内门。
场地交接验收情况：..	
需整改问题：..	移交批次内“一户一表”内的问题有部分未整改完毕，如：（一）1.1： 户厨房止回阀未装，需整改合格，整改量为 个（现场已作标记），并于 年 月 日整改完成。..
备注：..	
区域技术部：..	项目部：.. 监理单位：..
标准件单位：..	标准件单位：..

精装修标准件场地移交问题统计表（一户一表）

批次移交确定单（技术部复核确认）

预防管控措施七：**反移交，“交钥匙”工程**

反移交计划前置：现代筑美根据项目部场地移交计划制定反移交计划，并严格按照时间节点安装完成进行反移交；

有序反移交：同步验收、反移交，遵循整户反移交、整层反移交原则，批次反移交按照场地移交批次数量进行反移交；原则该批次完成安装后立即进行验收反移交工作，验收合格交钥匙关门，不合格列出整改项逐一消项，消项完成及时验收交钥匙；



碧桂园
GARDEN
给您一个五星级的家



初心·匠心·匠心

希望社会因我们的存在而变得更加美好!

感谢聆听

进地产干货群请加V: 1867733616