

成品保护和工程保修工作的管理措施和承诺(完整版)

成品保护和工程保修工作的管理措施和承诺

一、成品保护承诺

我们公司秉承“绿色施工”的理念，建立完善的管理体制，组织专门人员，指定完善的成品保护措施，使本工程成品保护工作迈上新台阶，成为公司及北京的样板。

二、成品保护管理

由于本工程体量较大，工期较紧，各专业及大量的专业分包施工同时穿插进行。为确保工期，必然有许多工序提前插入。且会与主体工程的施工进行交叉作业。因此，搞好成品保护，是一项关系到确保工程质量，降低工程成本，按期竣工的重要环节。为此，我们将认真做好成品保护工作。

三、建立成品保护工作的组织

- 1、项目经理为成品保护领导小组的总负责人。
- 2、现场生产经理、机电安装经理牵头组织，并对成品保护工作负全面责任。
- 3、工程管理部、机电管理部经理和各责任工程师负责具体方案实施。
- 4、商务经理负责制定成品保护资金计划，并监督其落实。
- 5、各专业承包商主要领导负责自身施工范围内的作业面的成品保护。
- 6、项目经理部制定具体的成品保护重点内容和实施计划。
- 7、项目经理部分阶段制定成品保护措施和实施细则。
- 8、项目经理部制定成品保护的检查制度、交叉施工管理制度、交接制度、考核制度、奖罚责任制度等。

四、成品保护责任及管理措施

为了切实搞好成品保护，应随着工程的进展逐步确定相应的保护责任。项目经理部根据施工组织设计、施工图纸编制具体的成品保护方案，以合同、协议等形式明确各分包对成品的交接和保护责任，确定主要分包单位为主要的成品保护责任单

位，项目经理部在各分包单位保护成品工作方面起协调、监督作用。

1、分清上道工序和下道工序在成品保护的责任。在上、下两道工序交接时，应同时检查成品情况，已经损坏的成品由上道工序的班组负责，检查后损坏的成品由下道工序的班组负责。

2、交接检查由工长组织，上、下工序的班组长参加。如不组织交接检，出现的成品损坏由工长负责，如有一方的班组长不参加交接检，出现成品损坏由该班组长负责。

人员协助保护，由分包单位负责具体操作。

5) 建立必要的奖惩制度：装修、安装阶段成品损坏由责任者负责处理干净，恢复原样或按实际发生的工料费赔偿；经查实属蓄意破坏成品者，视情节予以罚款、行政处分，直至提出刑事诉讼。

6) 在整个工程施工过程中，各单位要严格遵守成品保护方案，加强现场管理，确保成品保护工作的顺利进行。同时，要加强对工人的安全教育，提高工人的安全意识，减少人为失误造成的损失。

3) 钢筋预埋件应按设计要求预先埋设，埋设后应及时保护，防止损坏和锈蚀。

4) 钢筋加工、运输、储存过程中应注意防止碰撞、摩擦和锈蚀，保证钢筋的质量。

十三、

十四、

5) 混凝土工程

1) 混凝土浇筑前，应按设计要求进行成品保护，采取适当的措施保护混凝土面，防止损伤、污染和渗水。

2) 混凝土浇筑后，应及时进行养护，保证混凝土的强度和耐久性。

3) 混凝土浇筑现场应保持清洁，防止杂物进入混凝土中。

4) 混凝土浇筑时应注意控制水泥浆流，防止浆液漏出，污染周围环境。

5) 混凝土浇筑后应及时清理现场，保持环境卫生。

十五、总结

成品保护是建筑施工过程中非常重要的一项工作，对保证建筑质量、提高施工效率、减少资源浪费具有重要意义。在施工过程中，要根据总控计划进行科学合理的编制，对责任工程师进行方案交底，对所有入场分承包单位进行定期的成品保护

意识的教育工作，同时采取合理的施工顺序和成品保护技术措施，保证建筑成品的质量和效益。

1、钢筋工程

焊接接头夹具应在适当的时间内拆卸，钢筋接头在焊接后不得使用机械弯曲或砸打。

楼板的弯起钢筋和负弯矩钢筋绑扎好后，不得在其上行走，应保持原有形状直至浇筑混凝土前。

严禁随意切断钢筋或主筋上进行电焊作业。涂刷隔离剂时要注意避免污染钢筋。

为防止在浇筑楼板混凝土时柱、墙插筋移位，插筋上部应绑扎定位箍筋，下部则需将柱墙插筋、箍筋和板水平筋绑扎牢固。插筋上部还应套上塑料管，以防止钢筋在浇筑混凝土时被污染。

在水电预留预埋过程中，应在套丝机下方铺设塑料布以防止油污污染钢筋。安装电线管、暖卫管线或其他设施时不得随意切断或移动钢筋。

2、混凝土工程

在振捣混凝土时，应保护好洞口、预埋件和水电管线等。模板钢筋需要专人看护，以免钢筋移位、模板变形或预埋件脱落。

在浇筑顶板混凝土时，布料机应放置牢固，注意对顶板模板的保护，可在其下部加设支撑以防止顶板模板变形。

已拆除模板及其支架的结构，需在混凝土强度达到设计混凝土强度等级后方可承受全部使用荷载。当施工荷载产生的效应比使用荷载产生的效应更为不利时，必须经过计算，加设临时支撑。

已浇筑的楼板和楼梯踏步的上表面混凝土需加以保护，必须在混凝土强度达到 1.2MPa 后方可上人。水电预留预埋人员不得在混凝土未硬化之前在楼板上撬拔预埋管。运输材料时，应有专人指挥，严禁碰撞墙体、柱等。

钢筋焊接用电焊机和钢筋不得直接放于现浇板上，以防止现浇板受集中荷载过早而产生变形裂纹。

在混凝土施工过程中，应及时清理玷污墙面、楼面的水泥浆和遗洒在地面的混凝土，不得损坏棱角。未浇筑混凝土的后浇带需封闭严密，严禁杂物进入其中。

楼梯踏板、门窗洞口、预留洞口、墙体及柱阳角需做好护角保护。楼梯踏板可采用废旧的竹胶板或木模板保护，楼梯角

处可用 $\Phi 10$ 的圆钢防止破损。混凝土墙面和柱面需满盖塑料薄膜保护，人抬手可及处的预留洞口在表面养护剂干后可采用废旧的竹胶板或木模板做好硬防护。保持清洁，禁止乱写乱画。

结构临时护角需要暂时拆除而进行其他工作的，工作完毕后应立即恢复护角，切实做好保护。

在安装门窗、水暖电管道等主体结构以外的工程施工时，不得随意敲凿结构混凝土。对有变更的地方，如必须后开洞，必须经技术、质检、工程等有关人员协商后解决。

在拆除脚手架时，要注意保护混凝土墙、柱面，逐层拆除钢管时要轻拿轻放，避免磕碰。

在砌筑围护工程中，水电专业要及时配合预埋管线，墙面要随砌随清理，防止砂浆污染。在构造柱、圈梁模板支设时，不得在砌体上硬撑、硬拉。

在抹灰前，易碰坏的管线、设备、门框等要采取保护措施。抹灰时不准搬动或站在水暖等管线上操作，不得把灰浆溅到已完成的墙面或其他成品上。搬动物品时要避免碰坏墙面、管线设备及其他成品和半成品。施工程序要合理安排，最好等凿洞、修理工序全部做完后才抹罩面灰。严禁在抹灰面上涂写、刻画。

在地面施工时，水电的管槽、各类管道应全部完成，并经过监理检查认可后，与土建专业进行交接。木门框要用胶合板将 1.2 米以下框周围包钉好，防止碰撞。对于石材，不得堆放在露天被雨淋浸、水泡和长期日晒。水电进入二次安装时，要用麻布或胶皮包好下脚，以防止滑到和碰坏已施工完成的地砖、花岗岩地面。

在整体楼地面工程施工时，要加强对水电的成品保护。整体楼地面面层压光后，要加强养护和封闭保护，严禁上人施工。为防止墙面涂料、油漆对地面的污染，在其上层覆盖一层木屑进行成品保护。楼梯踏步设护角要仔细保护，设醒目标志，严禁踩坏，养护期设专人看管，不准进行下道工序施工。

4) 在下道工序施工时，必须保护容易玷污或破坏地面的料具。任何铁器都不能在已完成的地面上进行操作，包括拌砂浆、和腻子、拖管子、铁锹、镐等。更不能进行容易破坏地面的操作，如锤击或直管子。

5) 在进行油工施工前，应先用塑料布、水泥袋或油毡遮挡易弄脏的部位。不得将白灰浆、油漆、腻子洒到地上，或沾到门窗、玻璃和墙上。

6) 切割地砖时，不能在刚铺砌好的砖面层上进行操作。

7) 当铺砌砂浆抗压强度达到 1.2Mpa 时，方可上人进行操作。但必须注意砂浆不得存放在已铺好的地面上，铁管等硬器不得碰坏面层。在进行其他工种施工时，如喷浆、刷涂料等，也要对面层加以覆盖保护。

8) 在用易褪色材料包装石材时，拆包前应注意防止受潮和污染。搬运石材和水泥砂浆时，也要注意防止碰撞已做完的墙面、门口等。

1) 在进行墙面工程施工前，要将不进行涂料施工的门窗墙面保护遮蔽好。施工完成后，要及时用木板将口、角保护好，防止碰撞破坏。操作人员严禁蹬踩已施工完的部位，并防止将油罐碰翻，涂料污染墙面。

2) 在进行门窗工程施工时，要分规格堆放整齐，垫平、垫稳，并有防雨防晒措施。不准用门窗当挑板、搭床、做平台，不允许损坏。门窗搬运和安装过程中，不得碰坏墙面、墙角，碰弯碰坏管线设备，不准踩在管线设备上操作。门窗安装时不得振裂或振掉框边的抹灰层，安装好后要注意关闭，门框边要安钢、木护角保护。门框完成后，在 1.2 米以下用 9 层板将框周围包钉好，防止碰撞，木门窗油漆应将五金件用纸胶带或塑料布包裹，门窗套与墙面交接处贴纸胶带，以防止油漆对五金件及墙面的污染，油漆涂刷后漆膜未干前要安排人看护，防止触摸。门窗玻璃要做好保护标识。对滴在窗台、地面的油漆要及时擦干净。金属窗在安装前必须粘贴塑料保护胶带，以防止水泥砂浆的腐蚀和污染，在进行窗与墙体的接缝处打密封胶时要及时清理多余的胶液。在风天施工时要及时将门窗关闭好，以防止门窗玻璃打碎和门窗框松动、变形。

1) 在进行电气工程穿线时，要保持周围环境清洁，不得污染设备和建筑物品。使用高凳及其它工具时，应注意不得碰坏其它设备和门窗、墙面、地面等。在接、焊、包全部完成后，应将导线的接头盘入盒、箱内，并用纸封堵严实，以防污染。

同时应防止盒、箱内进水。在穿线时，不得遗漏带护线套管或护口。

5) 安装金属线槽和槽内配线时，应注意保持墙面的清洁。这样可以避免在安装过程中污染墙面。

6) 在接线盒、线槽盖板等接、焊、包完成后，应保证它们齐全平实，不遗漏。此外，导线不允许裸露在线槽之外，也要防止损坏和污染线槽。

9) 直埋电缆的施工不宜过早进行，通常在其他室外工程基本完工后进行，以防止其他地下工程施工时损伤电缆。如果已经提前敷设电缆，那么在其他地下工程施工时，应加强巡视。

10) 直埋电缆敷设完成后，应立即铺砂、盖板或砖，并回填夯实，以防止其他重物损伤电缆。同时，应及时划出竣工图，标明电缆的实际走向方位坐标及敷设深度。

11) 室内沿电缆沟敷设电缆施工完毕后应立即将沟盖板盖好，以保护电缆不受损坏和污染。

12) 室内沿桥架或托盘敷设电缆，应在管道及空调工程基本施工完毕后进行，以避免其他专业施工时损伤电缆。

14) 现浇混凝土楼板上配管时，要注意不要踩坏钢筋。土建浇注混凝土时，电工应留人看守，以免振捣时损坏配管及精、盒移位。如果管路损坏，应及时修复。

15) 在明配管路及电气器具安装时，应保持顶棚、墙面及地面的清洁完整。搬运材料和使用高凳机具时，不得碰坏门窗、墙面等。电气照明器具安装完后，不得再喷浆。如果必须喷浆，应将电气设备及器具保护好后再进行。

17) 在其他专业施工中，应注意不得碰坏电气配管，严禁私自改动电线管及电气设备。

18) 配电箱安装后，应采取成品保护措施，避免碰坏、弄脏电具、仪表。

20) 安装箱门面板时（或贴脸），应注意保持墙面整洁，以保护墙面不受损坏。

1.工程完工后，由质检部门组织回访。

2.回访内容包括工程质量、安全生产、工期进度等方面。

3.回访结果应及时反馈给施工单位，对发现的问题要提出整改意见。

4.施工单位应按要求整改，整改完成后应再次进行回访确认。

5.回访记录应保存至少三年，作为今后类似工程的参考。

风管和部件安装：在暂停施工的系统风管时，应该封闭其开口，以防止杂物进入。当风管伸入结构风道时，应该在其末端安装钢板网，以防止系统运行时杂物进入金属风管内。对于交叉作业较多的场地，不允许以安装完的风管作为支、吊、托架，并且禁止将其他支、吊架焊接在或挂在风管法兰和风管支、吊架上。在风管安装前，应该用干布抹净风管内外尘土、油渍，保持风管整洁，为下道工序提供条件。

空气处理机：在空气处理室安装就位后，应该在系统联通前做好外部防护措施，以保护其不受损坏。防止杂物落入机组内。安装就绪的空调机组应该在正式移交使用单位前由专人看管保护，以防止零部件损坏或丢失。

风机盘管：在安装风机盘管时，应该随运随装，并注意成品保护，以防碰坏。

消声器：在装卸、运输和安装消声器时应轻拿轻放，以防损坏成品。在安装消声器时，严禁采用风电焊开孔，以防损坏内衬材料。

风机：在整体安装的通风机、搬运和吊装的绳索不能捆绑在机壳和轴承盖的吊环上。与机壳边接触的绳索，在棱角处应垫好柔软的材料，防止磨损机壳及绳索被切断。解体安装的通风机，绳索捆绑不能损坏主轴、轴衬的表面和机壳、叶轮等部件。在搬动风机时，不应将叶轮和齿轮轴直接放在地上滚动或移动。通风机的进排气管、阀件、调节装置应设有单独的支撑；各种管路与通风机连接时，法兰面应对中贴平，不应硬拉使设备受力。风机安装后，不应承受其它机件的重量。

保温：在施工时，应严格遵循先上后下、先里后外的施工原则，以确保施工完的保温层不被损坏。操作人员在施工中不得脚踏挤压或将工具放在已施工好的绝热层上。拆移脚手架时不得碰坏保温层，由于脚手架或其他因素影响当时不能施工的地方应及时补好，不得遗漏。当与其他工种交叉作业时要注意共同保护好成品，已装好门窗的场所下班后应关窗锁门。

调试：在通风空调机房的门、窗必须严密的情况下，应设专人值班，非工作人员严禁入内。工作需要进入时，应由保卫部门发放通行工作证方可进入。风机、空调设备动力的开动、关闭，应配合电工操作，坚守工作岗位。系统风量测试调整时，不应损坏风管保温层。调试完成后，应将测点截面处的保温层修复好，测孔应堵好，调节阀门固定好，划好标记以防变动。

工程回访制度：

- 1.工程完工后，质检部门组织回访。
- 2.回访内容包括工程质量、安全生产、工期进度等方面。
- 3.回访结果应及时反馈给施工单位，对发现的问题提出整改意见。
- 4.施工单位应按要求整改，整改完成后应再次进行回访确认。

5.回访记录应保存至少三年，作为今后类似工程的参考。

在工程交付使用后，我们会进行三次回访，分别在一个月、半年和一年后进行。特别是在第一次采暖期和供暖期开始时，我们会重点组织回访。如果所在地发生自然灾害，我们也会及时进行追加回访。回访组织方面，我们会由总经理或其授权人带队，工程部门也会组织相关人员参加。在回访中，我们会认真听取业主提出的任何质量隐患和意见，并做好回访记录。对于不属于施工方面质量问题，我们也会耐心解释，并热心为业主提出解决办法。对于施工质量问题，我们会责成有关单位和部门认真处理解决，并分析原因，制定纠正措施及对策，以防类似质量问题再次出现。

在工程保修方面，我们不仅重视施工过程中的质量控制，也同样重视对工程的保修服务。从工程交付之日起，我们的保修工作随即展开。在保修期间，我们将依据保修合同，本着“对用户服务，向业主负责，让用户满意”的态度，以有效的制度和措施做保证，以优质、迅速的维修服务维护用户的利益。我们作为工程的总承包方，对整个工程的保修负全部责任，部分分包商所施工的项目将由我们责成其进行保修。我们也规定了不同部位的保修年限，以确保工程的质量和持久性。

在维修方面，我们会在接到用户投诉和回访中发现缺陷后，尽快进行确认，并与业主商议返修内容。我们会分析存在的问题，找出主要原因制订措施，并经部门主管审核后提交单位主管领导审批。维修记录由工程部门发给指派维修单位，并备份保存。我们致力于为业主提供优质的工程保修服务，让他们满意。

维修人员通常由原项目经理或就近工程的项目经理担任。如果原项目经理已调离且附近没有施工项目，应该专门派人前往维修。工程部门主管应对维修负责人员及维修人员进行技术交底，强调单位服务原则，要求维修人员主动配合业主单位，尽可能满足业主的合理要求，坚决防止与业主方面的争吵发生。

维修负责人按照维修任务书中的内容进行维修工作。当维修任务完成后，通知单位质量部门对工程维修部分进行检验，合格后提请业主/用户验收并签署意见。维修负责人要将工程管理部门发放的工程维修记录返回工程部门。

为了便于回访和维修，我们的单位要建立相应的档案，并由工程部门保存维修记录。回访和维修记录包括工程回访记录表、回访工程质量问题汇总表和工程维修记录表。

本次招标的范围和内容对《建筑与结构用户手册》进行了具体说明，编制内容如下：

1.建筑结构、装修总说明：总平面图、立面图、整个建筑物的描述、分区、分层功能描述。

2.结构说明：构造柱分布图、承重墙分布图、非承重墙分布图。为了方便用户在以后增加墙壁安装重物时进行位置选择，同时应说明出线口垂直方向有线管，不能进行固定等。

3.装修说明：装修说明描述，墙、地面、顶棚做法，分层、分部位、分房间进行说明，装修材料表、说明材料品牌、厂家、联系人、联系方式、材料使用寿命、维修保养方法等。

4.防水说明：防水部位（地下室、屋顶、卫生间、厨房等），防水材料表、说明材料品牌、厂家、联系人、联系方式、材料使用寿命、维修保养方法等。

5.通道说明：通道布置图、楼梯布置图。

6.门窗：门窗布置图、门窗表、门窗的开启方法和维修保养方法。

7.消防：消防通道布置图，防火分区图、防火门布置图。

8.室外：室外道路、构筑物布置图、出入口位置图、室外绿化标准及保护办法。

9.部分材料说明：材料表中需要进行重点说明的材料，如特殊地面、特殊墙面等。

10.附录



说明

建

筑一生网，提供最新最全的建筑咨询、行业信息，最实用的建筑施工、设计、监理资料，打造一个建筑人自己的工具性网站。

请关注本站微信公众号，免费获得最新工程资料

网站地址：<https://coyis.com>

本站特色页面：

微信公

➤ 工程资料 页面：

提供最新、最全的建筑工程资料

地址：<https://coyis.com/dir/ziliao>

➤ 工程技术 页面：

提供最新、最全的建筑工程技术

地址：<https://coyis.com/dir/technical-reserves>

工程计算

➤ 申明：

建筑一生网提供的部分资料来自互联网下载，
纯属学习交流。如侵犯您的版权请联系我们，
我们会尽快整改。请网友下载后 24 小时内删除！



推荐页面

- 1、 建筑工程见证取样：<https://coyis.com/?p=25897>
- 2、 安全、质量技术交底范本：<https://coyis.com/jishu-jd>
- 3、 强制性条文汇编：<https://coyis.com/?p=29401>
- 4、 通用规范合集(37本)：<https://coyis.com/tar/tongyong-gf>
- 5、 房屋建筑工程方案汇总：<https://coyis.com/?p=16801>
- 6、 建设工程（合同）示范文本：<https://coyis.com/?p=23500>
- 7、 建筑软件：<https://coyis.com/?p=20944>
- 8、 安全资料：<https://coyis.com/tar/anquan-ziliao>

施工相关资料：

- 1、 施工工艺：<https://coyis.com/tar/shigong-gy>

监理相关资料：

- 1、 第一次工地例会：<https://coyis.com/?p=25748>
- 2、 工程资料签字监理标准用语：<https://coyis.com/?p=25665>
- 3、 监理规划、细则：<https://coyis.com/tar/ghxz>
- 4、 监理质量评估报告：<https://coyis.com/tar/zl-pg-bg>
- 5、 监理平行检验表：<https://coyis.com/ziliao/jlzl/2018082118922.html>
- 6、 隐蔽验收记录表格（文字版、附图版）汇总：
<https://coyis.com/ziliao/2022042447903.html>
- 7、 监理安全巡查记录表汇总：
<https://coyis.com/ziliao/jlzl/2022042047706.html>
- 8、 监理旁站记录表汇总
<https://coyis.com/ziliao/jlzl/2022031844058.html>

建筑资讯：

- 1、 建筑大师：<https://coyis.com/tar/jianzhu-dashi>
- 2、 建筑鉴赏：<https://coyis.com/dir/jzjs>

QQ群：

建筑一生千人群：737533467 点击加群