

# 第十一章 成品保护和工程保修工作的管理措施及承诺

## 一、成品保护的目的是原则

成品保护是贯穿施工全过程的关键性工作，制定成品保护措施是为了最大限度的避免和消除在施工过程中对已完工成品的污染和损坏，避免返工重修造成的不必要浪费，从而达到减少和降低成本的目的。并提高工程的一次验收合格率。成品保护的原则：

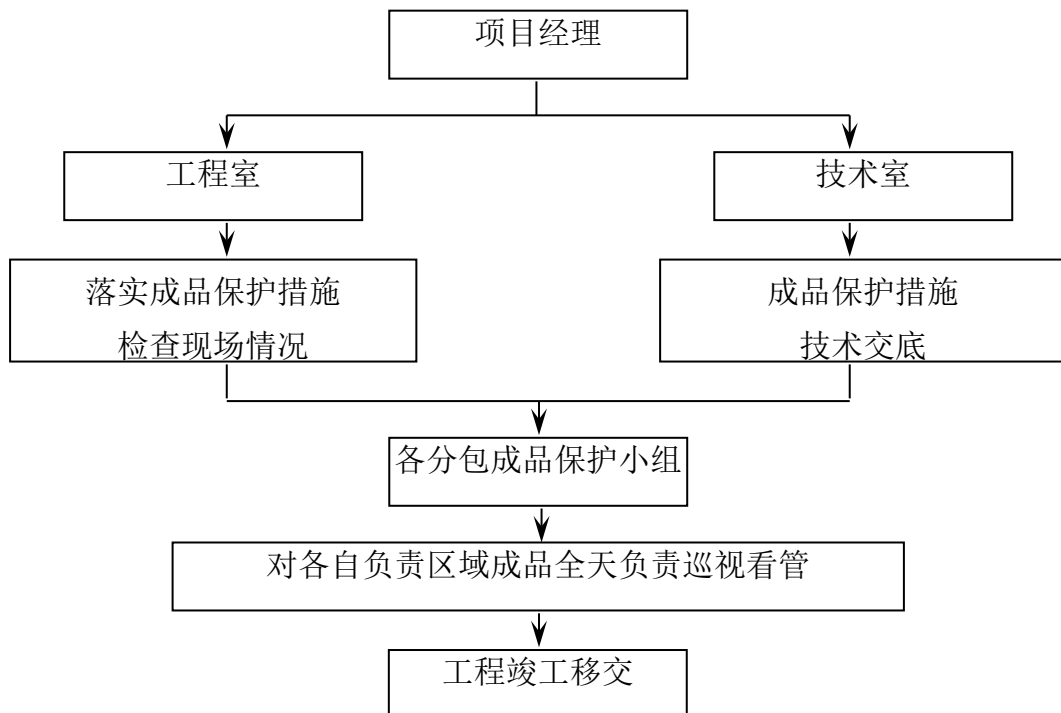
1) 谁主管、谁负责：现场成品保护由工程经理总体负责，各工段由各工长具体负责。

2) 谁施工、谁负责：主要针对各分包单位，各分包单位施工范围内的成品保护在验收和交接之前由各分包单位负责，各分包单位应成立专门的成品保护小组，负责本单位施工范围内的成品保护工作。在交接和验收后由接收单位负责。

3) 严格控制施工工序：各专业工程，在施工完成或进行下一道工序之前，工长和施工队自检合格后，由工程部组织技术质量、施工队进行工序联检，联检验收合格签字后方可进行下一道工序施工。

## 二、成品保护工作组织机构图

本工程涉及分项工程较多，工序交叉作业，为了提高项目部的管理水平，减少重复返工，减少污染及破坏，加快施工进度，成立以项目经理为组长的成品保护小组，全面负责本工程的成品保护工作。成品保护的工作组织流程图(见下图)



### 三、成品保护主要管理措施

#### 1、进行成品保护教育,落实成品保护责任制

1) 成立以项目经理为组长的施工现场领导小组,负责项目施工现场管理、文明施工及成品保护工作。在基层班组设成品保护员,负责成品、半成品的保护工作,发现问题,及时上报并果断处理。对需要特殊保护的成品、半成品根据现场情况采取临时封闭、覆盖、围挡防护。

2) 定期对管理和操作人员进行文明施工、成品保护教育,提高职工保护成品的质量意识。

3) 经常对成品进行保护检查,发现被撞、损坏及污染的成品或半成品,要及时采取措施进行纠正处理,对责任人要给予经济处罚。

4) 制定成品保护奖惩办法,用经济手段增强作业人员成品保护意识,促进工程文明施工水平的提高。

#### 2、加强现场管理,科学组织施工作业,减少成品损坏

1) 编制现场管理和成品保护实施细则,合理安排施工顺序,避免工序间相互干扰和污染,凡下道工序对上道工序会产生损伤或污染的,要对上道工序采取护包或护盖等措施,否则不许开工。一旦发生成品损伤或污染,要及时处理或清除。

2) 凡在成品或半成品区域施工或装卸运输,要设专人管理,防止因磕撞刮碰等造成成品或半成品损坏。对可能被污染的部位进行遮盖,并设立警示标志。

3) 成品保护从原材料做起,现场的钢材、水泥等能入库的入库,不能入库的要用篷布遮盖和支垫,防止雨淋、日晒和受潮。

4) 有效采用成品保护的护、包、盖、封四种措施。即视不同情况,分别对成品进行栏杆隔离保护用塑料布或彩条布覆盖。或对已完工部位进行局部封闭。

5) 采取必要的防潮降湿措施。在基坑及沟槽范围设排水沟,防止地面水流进基坑或沟槽;控制施工用水的跑冒滴漏。

6) 提倡文明作业,严禁野蛮施工,对野蛮施工的行为要进行制止,一旦发现,不论是否造成成品损伤,都要给予经济处罚。

### 四、成品保护的具体措施

## 1、测量放线

测量放线是施工过程中最关键的工序，测量成果的准确与否直接关系到工程的质量，所以对测量成果要加强保护。为保证测量放线的唯一性，钢筋、结构等上的红点、墨线，道路上的控制桩、控制点任何人不得随意改动、破坏，施工队不得擅自作点或弹线，确需作辅助线或辅助点，需经项目测量工程师同意，采用与项目测量放线不同标识作标记。

## 2、土方工程

1) 对于已挖开的基坑，设专人看护，防止扰动基底土，并检查基坑四周防护栏杆是否松动、断开。

2) 回填土时，应分层夯实，对于各种预留管线、支线，防水保护层等均应妥善保护，不得碰坏。夜间施工时，应合理安排施工工序，设有足够的照明设施，防止虚填超厚，严禁汽车直接倒土入槽。

## 3、混凝土工程

拆模时当局部有混凝土吸附或粘接模板时，可在模板下口接点处用撬棍松动，禁止敲、砸模板。拆下来的材料要及时运走，整理拆下后及时清理干净，板模应涂刷水性脱模剂，按规格分类堆放整齐。

拆模后及时做好竹胶板护边防护。棱角处可采用废旧的竹胶板包裹，要求板条长度准确、上下口平齐、美观、安装牢固。

## 4、钢筋工程

(1) 成型钢筋应按指定地点堆放，用垫木垫放整齐，防止钢筋变形、锈蚀、油污。

(2) 绑扎侧墙筋时应搭临时架子，不准踩踏钢筋绑扎。

(3) 底板上、下层钢筋绑扎时支撑用马凳要绑牢固，防止操作时变形。

(4) 浇注混凝土时，派专职调筋人员调整钢筋位置，确保钢筋不变形。

(5) 涂刷涂模剂时，不能污染钢筋。

(6) 钢筋清理：侧墙钢筋应在浇筑混凝土前用塑料布缠 500mm 防护，若有少量钢筋被污染应在浇筑完成时，马上用湿棉纱和钢丝刷进行处理。

(7) 安装预埋管或进行其它施工时，不得任意切断和移动钢筋。

## 5、模板工程

(1) 拆模时不得用大锤硬砸或撬棒硬撬，以免损伤混凝土表面和棱角。

(2) 拆下的模板，应及时进行全面彻底的清理修整，防止下次使用出现粘模现象。

(3) 模板在使用过程中应加强管理，分规格码放。

(4) 工作面已安装完毕的侧墙模板，吊装其它模板时不得碰撞。不准在预拼装模板就位前作为临时依靠，以防止模板变形。工作面已安装完毕的平面模板，不可做临时堆料和作业平台，防止平面模板标高及平面产生偏差。

## 6、砌筑工程

(1) 砌筑施工应及时清除落地砂浆，做到活完场清。

(2) 砌筑排水沟时，严禁在墙体上留脚手眼，不许在砌块上放脚手架，防止发生事故。

(3) 拆除施工架子时注意墙体等，防止划伤砌体。

(4) 手推车应平稳行驶，防止碰撞墙体。

## 7、防水工程

(1) 严禁在防水层上堆放材料或进行其它作业施工。

(2) 结构外墙防水层经检查合格后及时贴 50 厚中密度聚苯板保护层，方可回填。

(3) 禁止将方木、钢管、卡子等扔到已施工底板防水层面上。

(4) 防水保护层施工时，注意对器具和手推车的使用，防止在操作中，划破防水层。

(5) 顶板防水施工时，划分好施工区域。卷材上人行走，不得穿鞋底带钉的鞋，若必须有人行走时，必须在卷材上面用旧竹胶板做好铺垫。

(6) 防水施工过程中和未加保护层以前，防水附近不能有电气焊焊施工和其它火源。

(7) 防水施工过程中设专人看护。

## 8、道路工程

(1) 设专人维护压实成型的沥青混凝土路面，必要时设置围挡，沥青路面摊铺完毕待完全冷却后（一般不少于 24h）才能开放交通。

(2) 施工过程中加强对路缘石等附属工程的保护，路边缘采用小型机械压

实。

(3) 施工人员不得随意在未压实成型的沥青混凝土路面上行走。

(4) 当天碾压完成的沥青混凝土路面上不得停放一切施工设备，以免发生沥青混凝土路面面层变形。

(5) 严防设备漏油污染路面。

(6) 路缘石勾缝及人行步道方砖施工完成后应洒水养护，养护不得少于 3d，不得碰撞路缘石和踩踏步道。

(7) 严禁在已铺好的道路面层和步道上拌和砂浆。

## 9、管道工程

(1) 管材运输、堆码、铺设过程中，应采取相应的保护措施，做到轻装轻卸，防止管材受到损坏。管材吊装时，应采用皮带、吊带或吊绳进行装卸。吊装时应至少有两个节点，严禁穿管吊。

(2) 下管过程中，严禁将管道从上往下自由滚放，应防止块石等重物撞击破坏管身。沟槽内管材水平运输时，不得将管身置于硬物上拖拉。

(3) 管道铺设时应将管内杂物清理干净，铺设停顿时应将管口封堵好，并不得将工具等物品置于管内存放。

(4) 钢管安装时，手拉倒链应采取吊装带，以免破坏防腐。施焊时不得在非施焊管材上引弧。管道内的焊渣等杂物做到随焊随清。补偿器安装完毕后，及时用防火布覆盖，防止焊渣破坏补偿器。

(5) 管道安装后，遇到降雨或有地下水流进沟槽时，可能导致漂管或插口由承口脱出，因此在管道安装后应尽快回填土。雨期施工应对管材、管件苫盖，必要时对管口封堵，防止泥水锈蚀。

(6) 严禁践踏未回填的管线或将其作为施工受力构件。

(7) 回填土时，应从管道两侧对称进行，分层夯实，禁止单侧回填。回填土中不得含有石块、砖块及其他杂硬物体，避免划伤管道。

(8) 对于肥槽内从建筑物伸出的各种管线，均应妥善保护，不得碰坏。夜间施工时，应合理安排施工工序，设有足够的照明设施，防止铺填超厚，严禁汽车直接倒土入槽。

(9) 检查井四周回填时应注意保护井壁，避免夯实时损坏井壁。与其他管

线施工单位交叉作业时应对检查井及管线位置进行详细交接，避免其他管线开挖对检查井及管线造成损坏。

## 10、绿化工程

对已栽植苗木加强管理，做好养护管理工作。重视各类植物的病虫害防治工作，贯彻“预防为主、综合防治”的方针，依照生物防治、物理防治和化学防治相结合的原则控制各类病虫害的发生。严禁使用对环境有效强污染作用的各种化学杀虫和杀菌药物。应当通过加强养护，增强树势；保护鸟类，利用天敌，把握时机，物理消灭等方法，最大限度地体现人与动物、植物和谐共存的关系。

## 五、工程保修服务承诺

为业主提供优质的后期服务是我公司的宗旨，若我公司有幸中标，根据公司程序文件要求，根据公司程序文件要求，我们将提供优质高效、及时一流的保修服务。

### 1. 保修合同的签订

(1) 在工程竣工核验手续办理的同时，公司工程部保修办公室将派专人与业主签订工程保修合同，成立以工程的项目生产经理为第一责任人的报喜小组，组成由专业工程师参加的保修组，建立与业主物业畅通联系的热线电话，为业主提供 24 小时的保修服务。

(2) 保修负责人及各专业工程师应仔细学习图纸，熟悉工程特点，和相关人员会谈，了解本工程有可能出现的问题及产生的原因，有针对性准备保修物资及技术工人，对操作工人进行技术交底，编写工程保修方案，要求既要及时为业主提供保修服务，又不影响正常的工作秩序，为工程保修做好一切准备。

(3) 在工程交工三个月内，本工程保修负责人及保修队伍常驻工地，为工程顺利搬迁使用保驾护航。

### 2、保修内容及保修期限

根据招标文件要求，对由我单位施工的全部工程内容提供五年保修期限。

### 3、回访计划的制定

公司要经常组织相关人员对本工程进行回访，公司保修办公室要在工程竣工交验后一周内制定出工程回访计划，报业主及公司工程部批准实施，回访计划中要写明各项回访的性质、时间、负责人，回访实施情况每季上报公司一次。

工程回访包括：技术性回访、常规性回访、保修期满回访和临时性回访。其具体内容如下：

(1)、技术性回访

为了检验在施工中使用的新材料、新工艺效果或技术性能，定期或不定期的进行技术性回访。

(2)、常规性回访：配件损坏情况。

(3)、保修期满回访：工程保修期满前要求组织一次回访，了解保修期内工程和设备的使用情况，征求业主对工程质量的意见。

(4)临时性回访：在接到业主要求回访的通知或投诉后，应在 24 小时内派人核实情况，安排整改维修。和业主、公司制定严密的保修维修计划，在最短时间内完成任务。

4、修理时间

保修负责人在接到业主投诉或自己发现问题之后，在 24 小时之内给业主书面报告，说明问题产生的原因、解决问题的方法、需要业主配合的工作，，根据公司对售后服务的规定，各类型问题修理时间如下：

1) 一般问题：接报或发现后 24 小时之内处理完毕；

2) 重要问题：接报或发现后与业主、公司确定保修措施，争取在 7 天之内处理完毕；

3) 特殊紧急问题：接报或发现后 2 小时之内开始处理，直至处理完毕。

5、工程保修工作承诺

1) 保修范围

我公司作为本工程的承包方，对本次招标范围内的全部工程的保修负全部责任。

2) 保修期限承诺

严格按照建设部颁发的，《建设工程质量管理条例》规定的保修期限（自竣工验收并取得《建设工程合同证书》之日计算）具体如下：

我方承诺保修期为五年；我方承诺当超过保修期年限时，如建设单位需要再保修时，我公司无条件保修。

如在保修期内，我方未按规定保修项目及时保修或作出相应的满意答复，建

设单位有权向主管部门投诉。一切工程质量及服务不良责任由我方负责。





## 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：

➤ 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>

➤ 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！

微信公众号



工程计算器



## 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