

## 1.成品保护和工程保修

成品保护和工程保修是工程后期质量管理的重要环节，实施完善的成品保护，提供快速优质的保修服务，既有利于促进工程质量、降低工程成本，也有利于提升企业的履约形象和社会信誉。

### 一、成品保护的原则

#### 1、合理安排工序，确定保护方案

在准备工作阶段，由项目总工程师领导，配合土建、安装等专业施工员对施工进行统一协调，合理安排工序，加强工种间的配合，正确划分施工段，避免因工序不当或工种配合不当造成成品损坏，研究确定成品保护的组织管理方式以及具体的保护方案，对重要构件保护下发作业指导书。

2、建立成品保护责任制，责任到人。派专人负责各专业所属劳务成品保护工作的监督管理。

3、各专业施工员会同各分区的成品保护责任人进行定期的巡回检查，将成品的监护作为项目重要工作进行。

4、加强职工的质量和成品保护教育及成品保护人员岗前教育，树立工人的配合及保护意识，建立各种成品保护临时交接制，做到层层工序有人负责。

5、除在施工现场设标语外，在成品或设备上贴挂成品保护醒目的警示标志，唤起来往人员的注意。

6、对成品保护不力的分包单位和个人以及因粗心、漠视或故意破坏工地成品的，视不同情况和损失，予以不同程度的处罚。

### 二、成品保护管理制度

#### 1、建立成品保护工作的组织机构

1) 以现场生产经理牵头组织并对成品保护工作负全面责任。

2) 项目经理部各专业施工员负责实施。

3) 各专业承包商主要领导负责自身施工范围内的作业面上的成品保

护。

## 2、建立成品保护的责任

由生产经理组织划分成品保护责任区，并落实到岗，落实到人。

## 3、确定成品保护的重点内容和成品保护的实施计划

由生产经理和项目工程师会同各专业施工员根据不同的施工阶段，确定成品保护的内容和成品保护的实施计划。

## 4、分阶段制定成品保护措施方案和实施细则

各专业施工员根据本专业的特点，制定各成品的保护方案和实施细则，并经项目工程师审核批准实施。

## 5、健全成品保护的各项管理制度

由项目经理牵头，组织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。

成品保护不仅是省工省料的问题，也是体现文明施工，确保工程质量、进度的一个很重要的方面，自始至终要高度重视。除了以上制度、措施外，还应科学合理地安排工序交接，成品保护小组及专职保护成品巡视员加强监督成品保护措施的实施。对违反保护措施、故意破坏的给与及时纠正和严肃处理。

## 四、主要施工项目成品保护措施

### 1、测量工程成品保护措施

1、定位桩保护：对定位标准桩、轴线引测桩采取桩周围浇灌混凝土固定，搭设保护架，悬挂明显标志以提示；水准引测点设固定点，标志明显，不准堆放材料遮挡。用钢筋笼罩住并做好明显标志，施工时不得碰撞，经常定期复测。

2、对现场所用控制点进行检查、维护。进入雨季应做好控制点周围的排水工作，禁止控制点遭到积水浸泡。

### 2、钢筋工程成品保护措施

1、钢筋运输和存放的机械设施和施工方法要适当，钢筋下垫方木码放整齐，严禁野蛮装卸，防止造成损伤和变形。

2、钢筋在安装、吊运过程中防止变形，钢筋工程进行穿插施工时，保护已绑扎完的钢筋成品质量。安放预埋管件不得随意切断钢筋。

3、钢筋绑扎后按规定固定好垫块和支架筋，以保证钢筋的间距和保护层。铺设行人通道，严禁人员直接在钢筋骨架上行走，以防钢筋变形。

4、在混凝土浇筑过程中，混凝土泵送管道搭设专用支架，不准直接放在钢筋上造成变形。

5、设专人负责钢筋的看护和修整，保证混凝土浇筑过程中钢筋的定位及连接质量。

6、钢筋成品、半成品要防止油漆、油脂污染。

7、钢筋绑扎完毕后，不得有任何重物挂、靠在钢筋上，以免钢筋变形、位移。

### **3 各专业间的成品保护**

本工程专业作业队众多，需要各工种间做好协调配合，项目经理部对所有施工人员进行成品保护的教育，提高工人的成品保护意识，养成保护成品、爱护成品的习惯。在深化设计中加强各工种之间的沟通协调，并在施工前对工人进行详细的交底，避免因技术协调不到位引起的成品破坏。

对于工作中粗心大意，不注意成品保护的行为，要给予惩罚，如果造成成品破坏的人能够将破坏处修理好，则由其将破坏部位原样修复，并视情节给予一定罚款；如果破坏人不能修复，则责成专业人员修理，所需费用由破坏人承担，另外视情节再给予一定罚款，以增强每个人的成品保护意识。

教育工人加强互相监督，对勇于监督举报者，一经查实，视情节给予举报人一定奖励，奖励金额同对破坏人的罚款金额，从而形成互相监督共同保护成品的良好氛围。

## 4 竣工阶段成品保护措施

1、最后收尾和竣工阶段的成品保护工作尤为重要，必须按照成品保护方案进行作业。

2、在工程收尾阶段，应分层、分区设置专职成品保护员，施工作业人员应执“入户作业申请单”并在填报手续齐全经项目经理部批准后，方准进入作业。施工完成后要经成品保护员检查确认没有损坏成品，签字后方准离开作业区域。

3、上道工序与下道工序要办理交接手续。交接工作在各分包之间进行，项目经理部起协调监督作用，项目经理部各责任人要把交接情况记录在施工日志中。

4、接受作业的人员，必须严格遵守现场各项管理制度：不准吸烟。如作业用火，必须取得用火证后方可进行施工。所有入户作业的人员必须接受成品保护人员的监督。

5、项目经理部制定季度、月度计划时，要根据总进度计划进行科学合理的安排，防止工序倒置和不合理赶工期的穿插施工，以及采取不当的防护措施而造成的互相损坏、反复污染等现象的发生。

6、项目经理部对所有入场分包单位，都要进行定期的成品保护意识的教育工作，依据合同、规章制度、各项保护措施，对分包单位进行成品保护管理，使分包单位认识到做好成品保护工作重要性。

### 5 工程保修承诺

#### 5.1 保修承诺

##### 1、保修服务项目

在本工程竣工之前向业主提交有关本工程手册。确保在保修期后业主能够正常有效运行。

承诺为本工程保驾护航，在工程保修期间，建立工程保修领导小组，组建由各专业人员的组成的保修队伍，24小时全天候服务。

## 2、保修期限

按照招标文件及有关规定保修期如下：

## 3、保修责任

作为工程的总承包方，对所施工程的保修负全部责任，由我方负责的分包商所施工的项目将由我方责成其进行保修。

本工程在保修期内需要保修时，由建设单位填写《建筑质量修理工程通知书》通知我方，我方自接到该通知后，立即组织保修，若我方未按工程质量保修书约定保修的，建设单位有权按原设计标准自行组织返修，所发生的费用全部由我方承担。

## 5.2 服务宗旨

将我单位施工的服务工作范围向前延伸到设计阶段，向后延伸到业主使用阶段，为保证工程的使用价值，把施工过程和工程交付作为重点来实施服务，实现工程的预期效果，保证工程尽早投入使用、发挥预期效果。

在工程竣工后，把验收日作为保修开始日期，在保修期内我方将依据保修规定，以有效的制度、措施做保证，迅速为业主提供优良的维修服务。

## 6 工程保修管理措施

### 6.1 服务体系

1、建立公司、项目经理部、工程保修施工作业队组成的三级保修服务组织机构。保修服务组织机构图见下图：

2、自本工程交付之日起，在保修年限内，将定期组织回访小组对本工程进行回访，小组由主管副总经理或总工程师带队，有关部门及项目经理等人员参加。

### 3、成立保修队伍



保修期内，项目经理部成立工程保修小组，下设工程保修施工作业队，工程保修小组成员由工程经验丰富、处理问题能力强、工作认真的原项目经理部的施工管理人员及原工程施工的作业人员组成。配合建设单位做好各种保修工作，同时，将向建设单位提供详尽的有关技术说明资料，帮助建设单位更好的了解建筑使用过程中的注意事项。

项目经理部组建的保修施工作业队约 25 人。

4、回访过程中，对业主提出的任何质量问题和意见，均做回访记录，凡属施工质量的质量缺陷，我方将尽快提出处理方案，并及时组织维修。对不属于施工质量问题的，我方将热心为业主提供参考意见，协助业主进行解决。

## 6.2 保修措施

1、工程交付后建立保修业务档案，建立公司、项目经理部、工程保修施工作业队组成的三级保修服务组织机构。项目经理部保修小组成员由工程经验丰富、技术好、处理问题能力强、工作认真的原项目经理部的施工管理人员及作业人员组成。做好各项保修工作。

2、保修小组在接到业主维修要求后，立即到达现场与业主商定处理办法，能立即处理的质量问题，保证在 1~3 日内给予解决，需有关部门配合方可解决的问题应上报公司工程部，及时妥善处理，决不影响业主正常使用。

3、技术质量部将对保修工作进行技术指导，工程部进行过程监督、质量控制，物资设备部及时供应保修工作所需用的材料、机械、工具，全力以赴组织维修工作，做到令业主满意。

4、若业主对我公司的维修服务、维修速度、维修结果等方面不满意或对我公司的工作有建议，可以：填写意见反馈卡或打公司工程部电话。我单位将认真对待、落实整改，到达业主满意。

5、保修实施时认真做好成品及环境卫生的保护工作，做到工完场清，

使业主满意。

6、对生命财产有危险的紧急突发事件（如停电、水管爆裂等）立即处理。

7、一般质量问题，保修工作将在 24 小时内完成，较大的质量问题，保修工作将在 3~7 个工作日内完成。

9、在保修期间，项目经理部保修小组将充分听取建设单位的意见。对建设单位提出的质量问题，认真分析、研究、制定维修方案。对屋面、卫生间、地下室防水等容易跑、冒、滴、漏及电器元件易损坏的部位，准备好配料和材料，随时发生问题，随时进行解决，确保维修质量。保修实施时认真做好成品及环境卫生的保护工作，做到工完场清。

10、公司技术质量部对保修工作进行技术指导，制定保修技术措施。公司工程部门监督保修队伍，并做好保修的验收工作。公司物资部门负责供应保修中所需用的材料、机械、工具。如建设单位提出的保修要求与施工合同规定有出入时，公司工程部和经营部负责处理解释，并做到使建设单位满意。

11、保修记录。维修工作完毕后，维修人员要认真填写《建筑工程回访单》并做好维修记录。

12、保修工作流程示意图：

13、工程保修程序

1) 工程交付前，项目经理部与建设方签订《建设工程保修书》，交给业主方。

2) 当业主向公司或项目部反馈《建筑工程修理通知单》后，公司工程部应组织相关部门及单位进行分析，由公司技术质量部制定保修技术措施，公司工程部负责验证实施效果。

3) 经理部解体前，由项目经理部成立保修小组，负责工程具体保修工作。项目解体后由公司工程部监管其保修工作，原项目经理为保修小组

组长。

4) 工程维修完毕后, 会同业主对修理项目进行验收, 并在《建筑工程修理通知单》上签署意见。此记录由项目经理部保存, 项目部解体后移交公司工程部。

5) 施工管理部根据保修小组反馈信息, 每半年对保修工作进行系统分析, 列出存在质量问题, 并传达到公司技术质量部、物资设备部、经营部及主管领导。

6) 公司技术质量部对保修中存在的质量问题进行分析, 必要时制定改进措施。

7) 公司技术质量部根据所制定的改进措施, 以质量分析会或文件的形式传达到相关管理人员和领导, 使项目经理部在施工过程中, 预防类似质量问题的再发生。

#### 14、工程回访

1) 公司工程部会同技术质量部制定年度回访计划, 以文件的形式下发至相关单位。属保修期内的工程, 每年不少于一次回访。回访可以采用信访、电话、走访等形式访问顾客, 听取顾客意见。回访时由项目部填报《工程回访记录》并归档;

2) 当业主向公司或项目部反馈《建筑工程修理通知单》后, 公司工程部应组织相关部门及单位进行分析, 由技术质量部制定纠正措施, 工程部负责验证实施效果。



## 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)：<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](https://t.me/737533467) [点击加群](#)