

T/CAIEC

团 体 标 准

T/CAIEC XXXX—2026

居住建筑装饰工程全过程项目管理规范

Specification for Whole Process Project Management of Residential
Building Decoration Engineering

(征求意见稿)

2026 - XX - XX 发布

2026 - XX - XX 实施

中国国际工程咨询协会 发布

目 次

前言 II

1 范围 1

2 规范性引用文件 1

3 术语和定义 1

4 项目管理基本要求 2

5 项目设计管理 3

6 施工过程管理 5

7 质量与安全管理 7

8 成本与进度管理 9

9 收尾交付管理 10

附录 A （资料性） 设计变更管理流程 11

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由XXX提出。

本文件由中国国际工程咨询协会归口。

本文件起草单位：XXX。

本文件主要起草人：XXX。

居住建筑装饰工程全过程项目管理规范

1 范围

本文件规定了居住建筑装饰工程全过程项目管理的术语和定义、项目管理基本要求、项目设计管理、施工过程管理、质量与安全、成本与进度管理、收尾交付管理。

本文件适用于新建、扩建、改建居住建筑装饰工程的全过程项目管理活动。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

- GB 18582 建筑用墙面涂料中有害物质限量
- GB/T 19001 质量管理体系 要求
- GB 50208 地下防水工程质量验收规范
- GB 50209 建筑地面工程施工质量验收规范
- GB 50210 建筑装饰装修工程质量验收标准
- GB 50300 建筑工程施工质量验收统一标准
- GB 50325 民用建筑工程室内环境污染控制标准
- GB/T 50326 建设工程项目管理规范
- GB/T 50328 建设工程文件归档规范
- GB/T 50358 建设项目工程总承包管理规范
- GB/T 50378 绿色建筑评价标准
- GB 50411 建筑节能工程施工质量验收标准
- GB/T 50720 建设工程施工现场消防安全技术标准
- GB 50870 建筑施工安全技术统一规范
- GB/T 51212 建筑信息模型应用统一标准
- GB 55030 建筑与市政工程防水通用规范
- GB 55038 住宅项目规范
- JGJ/T 46 建筑与市政工程施工现场临时用电安全技术标准
- JGJ 59 建筑施工安全检查标准
- JGJ/T 304 住宅室内装饰装修工程质量验收规范
- JGJ/T 436 住宅建筑室内装修污染控制技术标准

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

居住建筑装饰工程 residential building decoration engineering

以住宅、公寓、别墅等供人日常居住的建筑为对象，为保护建筑主体结构、完善使用功能、美化空间环境、满足安全环保与舒适宜居要求，对建筑室内界面、固定设施及附属构配件开展的装饰工程活动总称。

3.2

项目管理机构 project management organization

根据组织授权，直接实施项目管理的单位。可以是项目管理公司、项目部、工程监理部等。

[来源：GB/T 50326，2.0.4]

3.3

相关方 stakeholder

能够影响居住建筑装饰工程全过程项目管理决策或活动、受该决策或活动影响，或自认为受到该决策或活动影响的个人或组织。

[来源：GB/T 50326，2.0.8，有修改]

3.4

项目管理策划 project management planning

针对居住建筑装饰工程全过程，通过调查分析，对项目管理目标、任务及执行方案进行预先构思、安排与动态调整的活动。

3.5

建筑信息模型 building information modeling, building information model (BIM)

在建设工程及设施全生命周期内，对其物理和功能特性进行数字化表达，并依此设计、施工、运营的过程和结果的总称。简称模型。

[来源：GB/T 51212，2.1.1]

4 项目管理基本要求

4.1 组织管理

4.1.1 应建立以项目经理为第一责任人的项目管理机构，明确各岗位职责、权限与工作流程。

4.1.2 项目管理机构应根据项目规模、复杂程度、合同约定设置，覆盖设计、施工、质量、安全、成本、进度等全过程核心管理职能。

4.1.3 应明确项目管理机构与建设单位、设计单位、施工单位、监理单位、材料供应商等相关方的职责边界与协作机制，厘清管理接口。

4.1.4 实行工程总承包模式的项目，应统筹设计、采购、施工、交付全流程管理，符合 GB/T 50358 的相关要求。

4.1.5 实行专业承包模式的项目，应明确与工程总承包单位的配合要求与管理权责。

4.1.6 应建立健全岗位责任制，各项管理工作责任到人、闭环落实，无管理盲区。

4.2 人员管理

4.2.1 项目管理人员应具备相应的执业资格、专业能力与从业经验。

4.2.2 项目经理应取得相应注册执业资格或具备同等专业能力，具备 3 年及以上居住建筑装饰工程项目管理经验，全面负责项目质量、安全、成本、进度、合同等全流程管理工作。

4.2.3 项目技术负责人应具备中级及以上相关专业技术职称，具备 2 年及以上居住建筑装饰工程技术管理经验，负责技术管理、图纸审查、技术交底、专项方案审批等工作。

4.2.4 质量、安全、造价、资料等专项管理人员应具备相应岗位资格证书，熟悉居住建筑装饰工程相关标准规范，专项负责对应管理工作。

4.2.5 项目管理团队应完成岗前培训，培训内容涵盖标准规范、管理制度、安全操作规程、应急预案等，培训合格后方可上岗；项目实施过程中应定期组织继续教育与技能提升培训。

4.3 策划管理

4.3.1 项目管理策划应在项目实施前完成，贯穿项目全过程，应符合 GB/T 50326 中第 5 章项目管理策划的相关要求。

4.3.2 项目实施前，项目经理应组织编制项目管理实施规划，内容应包括项目概况、管理目标、组织架构、职责分工、进度计划、质量计划、安全文明施工计划、成本计划、资源配置计划、风险管理、应急预案等。

4.3.3 项目管理目标应明确质量、安全、进度、成本、绿色环保等核心指标。

4.3.4 项目管理实施规划应经企业技术负责人或其授权人审批后实施，实施过程中发生重大变更的，应履行变更审批程序。

4.3.5 应针对项目重点难点工序、质量安全风险点，编制专项管理方案，明确管控措施、责任人和验

收标准。

4.3.6 项目策划应实行动态管理，定期对策划执行情况进行复盘、评估与调整。

4.4 制度管理

4.4.1 应建立健全项目全过程管理制度体系，覆盖项目管理全流程，管理工作有章可循、规范运行。

4.4.2 岗位责任制度应明确各岗位的职责、权限、工作标准与考核要求。

4.4.3 质量管理制度应符合 GB 50300、GB 50210 的相关规定，明确质量管控流程、验收标准、质量问题整改与追溯机制。

4.4.4 安全生产管理制度应符合《建设工程安全生产管理条例》，明确安全责任、安全检查、安全教育、隐患整改、应急管理的要求。

4.4.5 成本、进度、合同、考核奖惩等配套管理制度应明确各环节管理要求，形成完整的制度闭环。

4.5 信息化管理

4.5.1 宜推进项目管理信息化建设，利用信息化手段实现项目全过程数据的实时采集、传递、分析与管控，提升管理效率。

4.5.2 宜采用建筑信息模型（BIM）技术，装饰工程设计、施工、交付全过程信息化协同管理，符合 GB/T 51212 的相关规定。

4.5.3 应建立信息安全管理制，规范信息全流程管理，保障项目信息数据的安全、完整与保密。

4.6 沟通与协调

4.6.1 应建立项目全周期沟通与协调机制，明确沟通方式、频次、内容与责任主体，各相关方信息传递顺畅、协作高效。

4.6.2 应建立内部沟通机制，定期召开项目例会，通报项目进展，协调解决实施问题，形成完整会议纪要。

4.6.3 应建立与建设单位的常态化沟通机制，及时汇报项目进展，反馈实施问题，落实合理要求，重大事项提前履行报批程序。

4.6.4 设计、监理、施工、供货、检测等相关方应明确各环节工作接口、时间节点与质量要求，及时解决交叉作业、工序衔接等问题。

4.6.5 涉及小区物业管理、相邻业主的，应提前完成沟通协调，办理相关进场、施工许可手续，明确施工时间、噪声管控、垃圾清运等要求。

4.6.6 所有沟通协调事项应形成书面记录，重要事项应经相关方签字确认，归档留存。

4.7 文件与资料管理

4.7.1 项目文件和资料全生命周期管理应符合 GB/T 50328 的相关规定，文件资料真实、完整、有效、可追溯。

4.7.2 应明确文件资料管理责任人，负责项目文件资料的收集、整理、编制、流转、归档、保管与移交工作。

4.7.3 项目文件资料应覆盖合同文件、设计文件、招投标文件、项目管理策划文件、施工资料、质量验收资料、安全管理资料、变更签证资料、结算资料、影像资料等全过程相关文件。

4.7.4 应建立文件资料收发、借阅、流转台账，规范审批流程。

4.7.5 项目竣工后，应完成文件资料的组卷、归档与移交，纸质档案与电子档案同步归档、内容一致，保存期限符合相关规定。

5 项目设计管理

5.1 设计任务书编制

5.1.1 设计任务书应由建设单位或其委托的项目管理机构组织编制，编制前应充分调研建设单位的使用需求、功能定位、风格偏好、成本限额、交付标准等核心要求。

5.1.2 设计任务书应包括但不限于以下内容：

- 项目概况：包括项目地址、户型面积、建筑结构、原有建筑条件、周边环境等；
 - 设计范围：明确方案设计、施工图设计、施工现场配合等全流程设计服务内容；
 - 功能需求：包括空间布局、使用功能、动线规划、设备系统配置等要求；
 - 设计标准：包括安全、防火、防水、环保、节能、隔声等技术要求；
 - 成本限额：明确项目设计总造价限额、各分项工程限额指标；
 - 设计成果要求：包括设计文件的内容、深度、格式、交付时间等；
 - 相关约束条件：包括物业管理规定、建筑主体结构限制、既有管线改造限制等。
- 5.1.3 设计任务书编制完成后，应经建设单位确认签字，作为设计合同附件与设计工作开展的依据。
- 5.1.4 建设单位需求发生重大变更的，应及时修订设计任务书，履行确认程序。

5.2 设计方案评审

5.2.1 设计方案完成后，项目管理机构应组织建设单位、设计单位、相关专业技术人员开展方案评审，必要时可邀请行业专家参与。

5.2.2 设计方案评审应重点包括以下内容：

- 合规性：是否符合国家现行相关标准强制性条文要求，满足建筑主体结构安全、防火、抗震、环保等要求；
- 契合度：是否满足设计任务书约定的功能需求、风格定位、成本限额等核心要求；
- 合理性：空间布局、动线规划、采光通风、隔声降噪、空间利用率等是否符合居住使用需求；
- 可行性：材料选用、工艺做法、设备系统适配、既有建筑改造的可实施性是否达标；
- 经济性与绿色环保性：是否在限额设计范围内，是否符合节能、节水、绿色环保相关要求。

5.2.3 方案评审应形成书面评审意见，明确修改要求与完成时限，设计单位完成修改优化后应进行二次复核，经建设单位最终确认后，方可进入下一设计阶段。

5.2.4 涉及主体结构改动、消防系统调整、燃气管道改造等重大设计内容的方案，应按规定报相关主管部门或原建筑设计单位审批，审批通过后方可实施。

5.3 施工图设计与审查

5.3.1 施工图设计应在确认的设计方案基础上开展，内容完整、表达清晰、标注准确，深度应满足材料采购、现场施工、造价核算、质量验收的要求。

5.3.2 设计文件应包括设计说明、平面布置图、立面图、剖面图、节点详图、各专业配套图纸、材料清单与做法表、工程量清单等。

5.3.3 施工图设计完成后，应开展多专业、多轮次的图纸会审与审查，流程包括设计单位内部自审、项目管理机构技术审查、建设单位确认、监理单位审核，必要时组织第三方专业机构审查。

5.3.4 施工图审查应重点核查图纸合规性、完整性、准确性、各专业协同性、施工可实施性与造价符合性，全面排查图纸错、漏、碰、缺问题。

5.3.5 审查发现的问题，应形成图纸审查记录，明确整改要求，设计单位逐条整改落实后，出具正式施工图纸，经相关方签字盖章确认后，方可作为施工正式依据。

5.4 设计变更管理

5.4.1 应建立规范的设计变更管理流程，严格控制设计变更，明确变更申请、评审、审批、实施、归档全流程要求，变更管理流程参考附录 A。

5.4.2 任何设计变更均应履行正式审批程序，不应先施工后变更、擅自变更设计内容。

5.4.3 设计变更申请应明确变更原因、变更内容、变更范围、对工期和造价的影响、技术可行性与安全合规性分析，附变更前后图纸对比、工程量变化清单等附件。

5.4.4 项目管理机构应组织设计、施工、监理、造价等相关单位，对变更申请进行评审，重点审查变更的必要性、合规性、可行性，以及对项目质量、安全、工期、成本的影响。

5.4.5 设计变更应实行分级审批管理，根据变更造价金额、影响程度明确审批权限。

5.4.6 涉及主体结构、消防系统、总造价超限额等重大设计变更，应经建设单位、原建筑设计单位（如需）审批同意，必要时报相关主管部门备案。

5.4.7 变更审批通过后，设计单位应出具正式设计变更文件，签字盖章齐全，与正式施工图具有同等效力。

5.4.8 项目管理机构应及时做好变更交底、实施跟踪、工程量核实与资料归档工作。

5.5 设计与技术交底

5.5.1 设计交底应在工程开工前完成，由项目管理机构组织，建设单位、设计单位、监理单位、施工单位相关负责人参加，设计单位负责对设计文件进行全面交底。

5.5.2 设计交底应重点说明项目设计概况、核心设计意图、重点难点部位与关键节点做法、特殊材料施工工艺、强制性条文相关要求、各专业交叉施工衔接要求、设计配合流程等内容。

5.5.3 设计交底应形成书面交底记录，参会各方签字确认，与设计文件一并归档留存。

5.5.4 交底中提出的图纸问题，设计单位应及时出具补充或修改文件。

5.5.5 施工单位应在设计交底基础上，完成施工技术交底。

5.5.6 技术交底应分级进行、全员覆盖，采用书面形式，交底双方签字确认、归档留存，未进行技术交底的工序不得开工。

5.5.7 设计变更实施前，应补充完成对应设计与技术交底。

6 施工过程管理

6.1 施工准备管理

6.1.1 技术准备

6.1.1.1 应组织项目管理、技术、施工人员完成施工图会审与深化设计确认，形成会审记录。

6.1.1.2 应依据设计文件、GB 50300、GB 50210 及合同要求，编制施工组织设计、危大工程专项施工方案，按规定完成审批与专家论证。

6.1.1.3 应完成逐级技术交底，交底内容涵盖施工工艺、质量标准、安全风险、绿色施工要求，交底双方签字确认，形成完整交底记录。

6.1.2 现场准备

6.1.2.1 施工现场交接应包括原有建筑结构、管线、成品保护状况的复核确认，形成交接记录。

6.1.2.2 应按施工总平面布置完成临水、临电、临时设施、消防设施布置，符合消防安全管理规定。

6.1.2.3 应完成作业面基层交接验收，基层质量满足装饰施工要求，形成验收记录。

6.1.2.4 应按 GB 50325 要求，完成作业面室内环境本底检测，留存检测记录。

6.1.3 物资准备

6.1.3.1 应建立材料、构配件、设备进场验收与复验管理制度，明确验收流程、标准与责任人。

6.1.3.2 进场物资应具有产品合格证、性能检测报告、环保检测报告，规格、型号、外观质量符合设计要求。

6.1.3.3 对涉及安全、环保、主要功能的材料，应按 GB 50210 规定进行进场复验，复验合格后方可使用，不合格物资应立即清退出场，形成完整的验收、复验及处置记录。

6.2 防水工程管理

6.2.1 防水工程应作为施工过程管控核心分项，重点管控厨房、卫生间、阳台等涉水区域，实行全流程闭环管理。

6.2.2 防水工程施工前，应完成基层验收，基层坚实度、平整度、含水率、阴阳角圆弧处理应符合设计及 GB 50208、GB 55030 要求，验收合格后方可施工。

6.2.3 应核查防水材料的进场验收、复验记录，材料品种、规格、性能符合设计要求。

6.2.4 施工过程中，应对防水层涂刷遍数、涂膜厚度、节点附加增强层施工进行旁站管控，形成施工过程检查记录。

6.2.5 阴阳角、管根、地漏、卫生洁具根部等易渗漏节点，应作为重点管控部位，留存影像资料。

6.2.6 防水层施工完成后，应组织第一次闭水试验，闭水时间不应少于 24 h，蓄水深度不应小于 20 mm，试验合格并形成记录后，方可进行保护层及饰面层施工。

6.2.7 饰面层施工完成后，应组织第二次闭水试验，试验要求同第一次，无渗漏为合格，形成最终闭

水试验验收记录，未通过验收不得进入下道工序。

6.2.8 防水工程施工期间及验收前，应做好成品保护管理，不应在已完成的防水层上钻孔、打凿、堆放重物。

6.2.9 防水层损坏应及时按原工艺修补并重新验收。

6.3 吊顶工程管理

6.3.1 吊顶工程管理应重点管控深化设计、龙骨安装、隐蔽验收及安全管控。

6.3.2 吊顶工程施工前，应完成吊顶深化设计确认，对龙骨排布、吊点设置、设备管线走向、检修口预留进行综合排布，审批通过后方可施工。

6.3.3 吊顶龙骨安装过程中，应对吊点间距、吊杆规格、主龙骨排布、反支撑设置进行巡检管控，主龙骨吊点间距不应大于 1200 mm，吊杆距主龙骨端部距离不应大于 300 mm，吊杆长度大于 1500 mm 时应设置反支撑。

6.3.4 重型灯具、电扇及其他重型设备，不应安装在吊顶龙骨上，应单独设置吊挂固定件。

6.3.5 吊顶内管线、设备安装完成后，应组织隐蔽工程验收，验收合格并形成记录后，方可进行面层封板施工。

6.3.6 面层板材安装过程中，应核查固定方式、螺钉间距、防锈处理、板缝预留及防开裂措施。

6.3.7 安装完成后应对表面平整度、接缝顺直度进行验收，形成验收记录。

6.4 隔墙工程管理

6.4.1 隔墙工程管理应重点管控深化设计、安装牢固性、隐蔽验收及开槽规范。

6.4.2 隔墙工程施工前，应完成深化设计确认，对龙骨排布、板材拼接、门窗洞口加强、管线开槽预留进行设计优化，审批通过后方可施工。

6.4.3 轻钢龙骨隔墙施工过程中，应对沿地沿顶龙骨固定、竖向龙骨间距、门窗洞口加强措施进行巡检管控，竖向龙骨间距不应大于 600 mm，固定点间距不应大于 600 mm。

6.4.4 隔墙内隔音、保温材料填充施工，应在隐蔽工程验收前完成，填充密实、均匀、无下坠，验收合格并形成记录后，方可进行另一侧板材安装。

6.4.5 石膏板安装核查板材铺设方向、接缝错开设置、固定方式，双面石膏板的接缝不应在同一根龙骨上，板缝应做防开裂处理。

6.4.6 条板隔墙施工过程中，应重点核查板材粘结工艺、拼接缝隙处理、门窗洞口及管线开槽加强措施；安装完成后按产品要求进行静置养护，养护期间严禁撞击、开槽打凿，验收合格后方可进行面层施工；管线开槽宽度不应大于板宽的 1/3。

6.4.7

6.5 墙面工程管理

6.5.1 墙面工程管理应重点管控基层质量、防开裂措施、安装牢固性及观感质量。

6.5.2 墙面工程施工前，应完成基层交接验收，基层清理、界面处理、不同基体交接处防开裂措施符合规范要求，验收合格后方可施工。

6.5.3 不同材料基体交接处的加强网，搭接宽度每侧不应小于 100 mm。

6.5.4 施工过程中，应对抹灰分层施工、防开裂措施、饰面板/砖排版、粘结与固定工艺进行巡检管控，重点核查抹灰层粘结质量、饰面板/砖安装牢固性，形成过程检查记录。

6.5.5 抹灰工程应分层施工，当抹灰总厚度大于 35 mm 时，应核查加强措施的落实情况。抹灰层应无脱层、空鼓，面层无爆灰和裂缝。

6.5.6 饰面砖粘贴工程应核查排版深化设计文件，不应出现小于 1/3 整砖宽度的窄条砖。

6.5.7 粘贴用砂浆应勾缝密实、顺直，施工完成后做好成品保护与养护。

6.5.8 饰面板安装工程应核查预埋件、连接件的材质、规格、防腐处理及固定间距，安装牢固可靠；安装完成后，对接缝处理、表面平整度、垂直度进行验收，形成验收记录。

6.6 地面铺装工程管理

6.6.1 地面铺装工程管理应重点管控基层质量、排版精度、伸缩缝预留及成品保护，符合 GB 50209 相关规定。

- 6.6.2 地面工程施工前，应完成基层验收，基层平整度、强度、含水率符合设计及规范要求，有防水要求的地面应完成闭水试验并验收合格，方可进行面层施工。
- 6.6.3 施工过程中，应对板块排版、铺装工艺、伸缩缝预留、基层处理进行巡检管控，形成过程检查记录。
- 6.6.4 板块地面铺装前，应核查排版深化设计文件，预铺确认排版效果，非整砖宽度不应小于整砖的1/3。
- 6.6.5 铺装砂浆强度达到设计要求前，不应上人行走及交叉作业，应做好成品保护。
- 6.6.6 木质地板铺装工程，应重点核查基层含水率、木龙骨及垫层的防腐、防虫、防火处理措施落实情况。
- 6.6.7 地板铺设伸缩缝预留应符合设计及产品要求，与墙体之间预留8 mm~12 mm的伸缩缝，验收不合格不应进行收边收口施工。
- 6.6.8 整体地面施工应核查配合比、摊铺及养护工艺，养护时间不应少于7 d，养护期间不应上人及堆放荷载，面层无起砂、裂缝、空鼓，验收合格后方可使用。

6.7 涂饰工程管理

- 6.7.1 涂饰工程管理应重点管控基层质量、环保性能、施工工艺及成品保护，墙面涂料中有害物质限量应符合GB 18582的规定。
- 6.7.2 涂饰工程施工前，应完成基层验收，基层平整度、坚实度、含水率、腻子施工质量符合规范要求，验收合格后方可施工。
- 6.7.3 混凝土或抹灰基层涂刷水性涂料时，含水率不应大于10%，涂刷溶剂型涂料时，含水率不应大于8%。
- 6.7.4 施工过程中，应对基层处理、腻子打磨、涂刷遍数、涂刷质量进行巡检管控，涂饰均匀，无漏涂、透底、流坠、起皮，分色线顺直，形成过程检查记录。
- 6.7.5 涂饰施工环境温度、湿度应符合涂料产品技术要求。
- 6.7.6 施工过程中应做好交叉作业成品保护，避免污染已完成的分项工程。
- 6.7.7 涂饰工程完成后，应按GB 50325要求进行室内环境污染物浓度检测，检测合格后方可进入竣工验收环节。

6.8 细部工程管理

- 6.8.1 细部工程管理应重点管控构配件质量、安装精度、安全性能及成品保护，符合GB 50210及GB 55038相关规定。
- 6.8.2 细部工程施工前，应核查构配件的进场验收记录，橱柜、门窗套、护栏扶手、花饰等构配件的材质、规格、环保性能、加工精度符合设计要求，验收合格后方可安装。
- 6.8.3 橱柜、门窗套安装过程中，应对安装固定方式、垂直度、水平度、接缝处理进行巡检管控，安装牢固，五金配件齐全、开启灵活，与墙体、地面交接处密封严密，形成过程检查记录。
- 6.8.4 护栏和扶手安装作为安全管控重点，应全数核查护栏高度、栏杆间距、安装固定牢固性；临空护栏高度不应低于1.1 m，栏杆垂直杆件净距不应大于110 mm。
- 6.8.5 花饰安装应核查固定方式、安装位置、拼接效果，安装牢固，图案清晰，接缝严密，表面洁净，验收合格后形成验收记录。
- 6.8.6 细部工程施工完成后，应做好成品保护，不应碰撞、划伤，验收前应采取包覆、隔离等保护措施。

7 质量与安全管理

7.1 质量管理体系

- 7.1.1 项目应建立覆盖设计、采购、施工、验收、交付全流程的质量管理体系，明确各岗位质量职责，落实质量终身责任制，体系运行应符合GB/T 19001的规定。
- 7.1.2 项目质量管理应满足GB 50300、GB 50210及相关专项验收标准要求，结合项目特点编制专项质量计划，明确质量目标、控制要点、验收流程及纠偏措施，经建设单位确认后实施。

7.1.3 应建立全过程质量追溯机制，完整留存质量管控文件与验收记录，质量行为、工序质量、材料质量全链条可追溯。

7.2 施工质量控制

7.2.1 材料质量控制

7.2.1.1 进场材料、构配件、设备应符合设计文件及国家现行标准规定，具备完整的产品合格证、性能检测报告。

7.2.1.2 进场时应按 GB 50210 及相关专项标准进行见证取样送检，检验合格后方可使用。

7.2.2 工序质量控制

7.2.2.1 应执行样板引路制度，关键工序、隐蔽工程应先行制作施工样板，经建设、监理单位确认后，再开展大面积施工。

7.2.2.2 每道工序应严格执行自检、互检、交接检的“三检制”，上道工序验收不合格的，不应进入下道工序施工。

7.2.3 隐蔽工程质量控制

7.2.3.1 隐蔽工程施工完成后，应在隐蔽前通知建设、监理单位进行专项验收，验收流程应符合 GB 50300 的规定。

7.2.3.2 应验收合格并签署记录后，方可进行后续施工，验收记录应永久留存归档。

7.2.4 质量问题处置

7.2.4.1 施工中发现质量缺陷、不合格项时，应立即暂停对应工序施工，制定专项整改方案，整改完成后重新组织验收。

7.2.4.2 重大质量问题应第一时间上报建设单位及相关主管部门，不应擅自隐瞒、违规处置。

7.3 安全生产管理

7.3.1 应建立健全全员安全生产责任制，明确项目负责人为项目安全生产第一责任人，落实各岗位安全管理职责，安全生产管理应符合 GB 50870 及 JGJ 59 的规定。

7.3.2 应编制项目安全施工组织设计及专项安全施工方案，对危险性较大的分部分项工程应单独编制专项施工方案。

7.3.3 超过一定规模的危险性较大分部分项工程，应按规定组织专家论证。

7.3.4 临边、洞口、高处作业防护设施应齐全有效，临时用电系统应符合 JGJ/T 46 的规定。

7.3.5 施工现场应建立消防安全管理制度，足额配备消防器材与设施，动火作业实行分级审批制，易燃易爆材料应单独密闭存放、专人管理，消防安全管理应符合 GB/T 50720 的规定。

7.3.6 应对所有进场作业人员开展三级安全教育及专项安全技术交底，特种作业人员应持证上岗，未经教育培训或考核不合格的人员，严禁上岗作业。

7.3.7 应编制生产安全事故应急预案，配备应急物资，定期组织应急演练。

7.3.8 发生安全事故时，应立即启动应急预案，采取应急处置措施，并按规定上报相关主管部门。

7.4 绿色建造与环境管理

7.4.1 应落实绿色建造要求，编制绿色施工专项方案，明确节能、节水、节材、节地与环境保护控制目标，方案实施应符合 GB/T 50378 的规定。

7.4.2 装饰装修所用材料应符合 GB 18580~GB 18588 系列室内装饰装修材料有害物质限量标准，施工完成后应按 JGJ/T 436 开展室内环境污染物浓度检测，检测合格后方可进入竣工验收环节。

7.4.3 施工现场应采取有效降尘、降噪、污水管控措施，施工垃圾应分类存放、密闭清运，避免影响周边居住环境。

7.4.4 夜间施工应按规定办理审批手续，严格控制噪声排放。

7.4.5 建筑节能装饰工程施工应符合 GB 50411 的规定，节能材料进场时应按要求复验，施工完成后应组织节能专项验收，验收合格后方可开展后续工序。

7.5 成品保护管理

- 7.5.1 应建立成品保护责任制，明确各工序、各专业成品保护责任，结合项目特点编制专项成品保护方案。
- 7.5.2 对已完成的分项工程、安装设备、部品部件，应根据材质与使用要求，采取包裹、覆盖、封闭、隔离等保护措施，避免交叉施工造成污染、损坏。
- 7.5.3 工序交接时，应对成品保护状况同步验收，交接完成后由接收方承担对应成品的保护责任。
- 7.5.4 竣工验收前，应设置专人对成品开展常态化巡查维护，发现损坏、污染的，应及时组织修复、清理。

8 成本与进度管理

8.1 成本计划与控制

- 8.1.1 项目成本管理应依据设计文件、施工合同、工程量清单及市场价格信息，编制项目全周期成本计划，明确成本控制目标、责任主体与管控措施，将成本目标分解至各分项工程、各施工阶段。
- 8.1.2 成本控制应覆盖项目全流程，包括设计阶段限额设计管控、采购阶段招标比价管控、施工阶段动态成本管控、结算阶段闭环审核管控。
- 8.1.3 施工过程中应按月开展成本核算与偏差分析，对比实际成本与计划成本的偏差，分析偏差原因，制定针对性纠偏措施，实现成本动态管控。
- 8.1.4 设计变更、签证事项应执行“先算价、后施工”原则，经建设单位书面确认后实施。
- 8.1.5 工程结算应依据施工合同、设计变更、现场签证、验收记录等有效资料，按合同约定时限完成编制与核对。

8.2 进度计划与控制

- 8.2.1 应依据施工合同、项目特点、施工工艺要求，编制项目总进度计划、阶段性进度计划及月/周作业计划，明确关键线路、关键节点与总工期目标。
- 8.2.2 进度计划应明确各工序的起止时间、作业内容、资源配置与工序衔接关系，经建设单位确认后实施。
- 8.2.3 施工过程中应对进度计划执行情况动态跟踪，每日核对工序进度完成情况，每周组织进度协调会，分析进度偏差原因，及时调整施工工序、优化资源配置。
- 8.2.4 因建设单位指令、设计变更、不可抗力等因素导致工期延误的，应及时办理工期签证，完整留存相关证明资料。
- 8.2.5 不应盲目压缩合理工期、违规赶工；确需赶工的，应制定专项赶工方案，落实安全、质量保障措施。

8.3 资源管理

资源管理主要包括人力资源管理、材料与机械设备管理、资金管理，应符合以下要求。

- 人力资源管理：应根据进度计划配置足额、具备相应从业资格的管理人员与作业人员，明确岗位职责，定期开展技能培训与考核；
- 材料与机械设备管理应符合以下要求：
- 应编制材料、设备采购与进场计划，与施工进度计划有效衔接；
 - 应建立材料设备管理台账，严格执行入库、领用、退库制度，严控材料损耗与浪费；
 - 进场施工机械设备应性能完好、符合安全使用要求，特种设备应经法定检验合格后方可使用；
 - 应定期对机械设备开展维护保养，设备应稳定运行。
- 资金管理应符合以下要求：
- 应根据项目进度计划编制资金使用计划，确保工程款专款专用，保障施工所需资金及时足额到位；
 - 应按月核对资金收支情况，严控非生产性支出。

9 收尾交付管理

9.1 竣工验收管理

9.1.1 工程完工后，施工单位应完成全面自检，自检合格后向建设单位提交竣工验收申请，同步报送完整的竣工资料。

9.1.2 竣工验收应符合 GB 50300、GB 50210、JGJ/T 304 的规定，应满足以下验收条件：

- a) 完成设计文件和施工合同约定的全部施工内容；
- b) 竣工资料齐全、完整、规范；
- c) 室内环境污染物浓度检测、节能专项验收合格；
- d) 各安装系统功能调试合格；
- e) 施工现场清理完毕，成品保护完好。

9.1.3 竣工验收应由建设单位组织，设计、施工、监理等相关单位共同参与，分为资料审查、现场核查、功能测试三个环节；验收合格的，各方共同签署竣工验收报告；验收不合格的，应出具书面整改意见，限期整改后重新组织验收。

9.1.4 居住建筑装饰工程应按住宅分户验收相关规定，逐户开展观感质量、使用功能、尺寸偏差专项验收。

9.2 结算与决算管理

9.2.1 工程竣工验收合格后，施工单位应按施工合同约定时限，向建设单位提交完整的工程竣工结算文件，包括结算书、工程量计算书、施工合同、设计变更、现场签证、验收记录等支撑资料。

9.2.2 建设单位应按合同约定时限完成竣工结算审核，审核过程中应与施工单位核对工程量、综合单价、取费标准等内容，双方达成一致的，签署竣工结算确认文件。

9.2.3 竣工结算完成后，建设单位应按合同约定支付工程结算款，按国家相关规定预留工程质量保证金，质量保证金的预留比例、返还时限应符合国家现行法律法规及合同约定。

9.2.4 项目竣工决算应涵盖项目从策划到交付全周期的全部费用。

9.3 交付移交管理

9.3.1 工程竣工验收合格后，应办理正式交付移交手续。

9.3.2 交付前应完成现场清理、成品保护恢复、室内保洁工作，交付现场整洁无杂物，成品完好无损。

9.3.3 交付移交时，应向建设单位移交以下资料：

- a) 竣工验收报告、竣工验收备案文件；
- b) 竣工图纸、设计变更文件、技术核定单；
- c) 隐蔽工程验收记录、各分项工程验收记录；
- d) 材料、构配件、设备的产品合格证、性能检测报告、复验报告；
- e) 室内环境检测报告、节能专项验收文件；
- f) 各系统使用说明书、维护保养手册；
- g) 工程质量保修书。

9.3.4 交付时应逐户对房屋装饰装修观感质量、使用功能进行现场查验，查验合格的，签署交付移交确认文件；发现质量问题的，应限期整改，整改完成后重新查验。

9.3.5 交付时应向房屋产权人进行使用说明与技术交底，明确装饰装修各系统、部品部件的使用方法、维护要求、保修范围与保修期限。

附录 A
(资料性)
设计变更管理流程

A.1 本附录以流程图形式说明了居住建筑装饰工程设计变更的规范化管理流程，为第 5.5 条“设计变更管理”提供可视化参考。
A.2 设计变更管理流程见图 A.1。

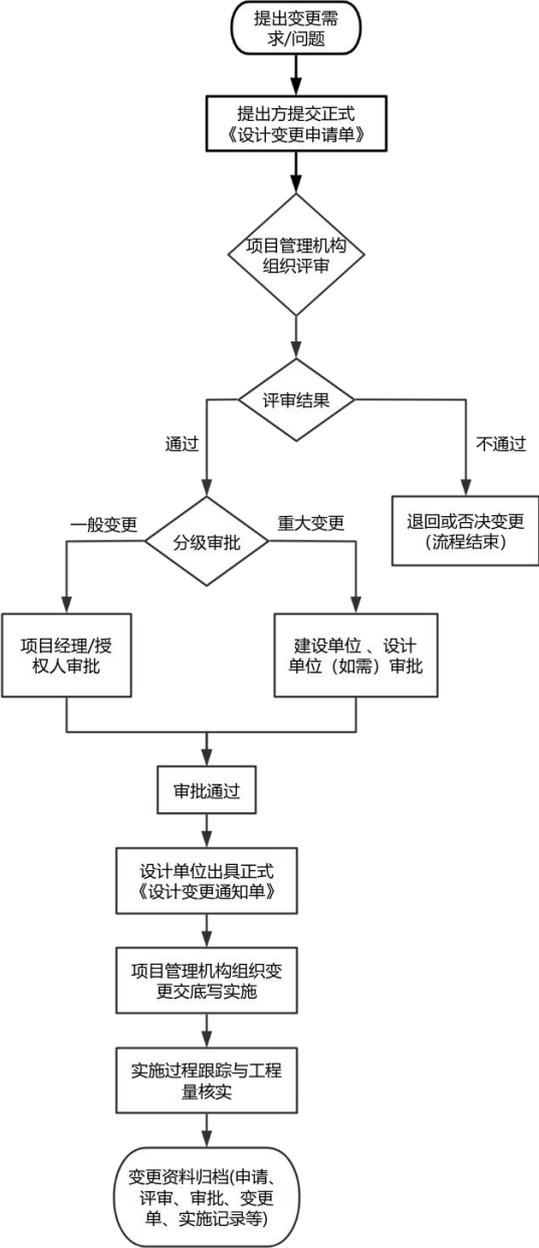


图 A.1 设计变更管理流程图