



精装修工作面移交管理办法

第一章 总则

第一条 为规范精装修单位批量施工前场地交接验收的流程和标准,明确各方的责任,提高移交效率和移交质量,减少后期质量风险,提升项目工程品质,结合公司实际情况,制定本管理办法。

第二章 适用范围

第二条 本管理办法适用于公司下辖所有住宅项目,包含公区及户内批量精装修,商业项目参照此标准执行。

第三章 场地移交程序

第三条 移交原则

(一) 精装修单位提前介入原则

精装修单位要尽最大可能提前进场,对土建场地进行踏勘、检查,发现有不符合移交标准的情况要及时反馈,尽早建立统一的移交标准。

(项目应充分策划,让精装修单位能早尽早进场对土建公区抹灰质量、空间方正度、天花地面平整度、标高等关键指标进行检查,提前介入场地管理,为批量装修创造良好条件)

(二) 样板先行原则

首次移交,应建立移交样板,通过移交样板实体明确移交标准,明确精装修单位各批次检查时间、土建等移交单位整改时间、复检时间,结合项目穿插作业计划、具体情况,形成各栋楼、各楼层的移交计划。



（三）分批次移交原则

场地移交以满足精装修单位施工流水段为最小移交批次（原则上单楼栋单次移交不少于 5 层）；工作面移交需按楼层顺序连续移交。

（四）限期移交原则

在规定的移交期间内，土建单位和装修单位根据移交计划分批办理移交，土建单位须积极对移交过程中装修单位提出的质量问题进行整改，达到移交合格标准，并复验通过，否则甲方项目部可以直接委托装修单位或第三方单位进行整改，相应费用由土建单位承担。

（五）责任移交原则

每批次工作面移交完成，移交单位、接收单位、监理单位、建设单位项目部需在移交单上签字确认。

工作面移交完成，即认为责任的转移，除结构安全、土建结构裂缝、外墙渗漏外的其它质量责任转移到装修单位。

（六）移交前自检原则

土建单位提出工作面移交申请前，需进行自检自查，申请移交时不应出现明显质量问题，如大面积空鼓或开裂、渗漏水、明显尺寸偏差、基层强度不足或起沙等问题；需达到移交样板层标准后申请移交。如出现未经自检提起移交申请的行为，监理及甲方项目部可视情况予以处罚并约谈项目负责人。

（七）验收建档原则

移交验收时，接收单位每层全数验收，将提出的所有问题现场进行原位标记，并详细记录问题，形成《移交验收记录表》（见附件 1），并由移交单位、接收单位、监理单位、建设单位四方会签，限期整改，限期移交。《移交验收记录表》一式四份，交由各方跟踪及保管。

第四条 土建移交精装修技术及质量要求

（一）标高系统及控制轴线移交基本要求

1、土建单位须在每层公共部分设置至少一个固定的标高控制点



（建筑 1 米线）、以红色油漆三角标识，并做好保护；每层楼内地面设置纵横轴控制线各一条、以墨线和红色油漆标识。

2、每层标高控制点、轴线控制线、洞口完成面预留尺寸、土建单位、各专业单位须进行书面交底，在移交单上签字确认，附现场移交照片。公共部分和户内，各单位使用的标高控制点、轴线控制线移交必须一致。

（二）防水移交基本要求

按照土建施工蓝图完成防水施工；经 24 小时闭水试验不出现渗漏；闭水试验、渗漏检查时，由监理组织土建单位、装修单位一起完成；渗漏维修处理方案须经监理审核后方可实施，处理完毕后再进行 24 小时闭水试验。

（三）天花、梁板移交基本要求：

1、混凝土表面清理干净，无铁丝、铁钉、木皮、木屑等，铁钉、铁丝拔出后刷防锈漆，接缝打磨平整，无开裂、蜂窝、麻面、露筋，无渗漏。

2、每块楼板实测 5 个点，顶板水平度 0-10mm，沿墙面四周弹线实测水平度 0-5mm，层高与设计值允许偏差【-10，10】mm。

（四）墙面移交基本要求

墙面抹灰无空鼓，无开裂，无起砂，无外露铁丝网。满墙面 100% 实测，普通抹灰立面垂直度允许偏差 4mm，表面平整度允许偏差 4mm（2m 靠尺）。墙面方正性，与控制线允许偏差 0-10mm，阴阳角方正度 0-4mm。开间尺寸、通道宽度与设计值允许偏差【-5，5】mm。墙面预留点位符合设计要求。

（五）地面移交基本要求

混凝土地面清理干净，无裂缝，无渗漏，无砂浆，地面距建筑 1 米线 1040-1050mm（无降板区），地面平整度极差 $\leq 8\text{mm}$ 。敞开走道地漏数量、位置符合设计要求，坡度满足实际排水需要。



（六）门洞移交基本要求

门洞四周结构预留间隙符合电梯门、入户门、防火门安装要求，允许误差【0，10】mm。

（七）机电点位移交基本要求

1、各种管线、设备底标高需满足装修天花设计标高和安装要求，灯位，消防管、给排水等管线安装牢固、标识清晰、位置符合设计要求。

2、开关插座：底盒位置与设计图纸一致，精装单位复核是否符合瓷砖排版要求，避免跨缝问题。底盒面离墙（-5，0）mm，水平度不同墙面相差 0-3mm、同一墙面相差 0-1mm。若外墙内侧有保温层，须根据保温层厚度调整底盒高度。

（八）电梯移交基本要求

电梯门、按钮盒各层位置和尺寸符合设计要求，允许误差【-5，5】mm。电梯门边框内侧到结构墙体的距离满足墙面装修要求。电梯使用正常，设施完整无损坏，电梯门保护膜完整。电梯移交后，由装修单位进行成品保护、专职电梯司机负责管理。

（九）场地移交基本要求

工作面移交前，土建单位须完成场地清理（包括建筑垃圾、材料设备清运）、提供符合要求的临时水电接驳点并标识清晰、确保通道畅通。

第五条 各阶段移交整改期限要求

（一）移交样板：精装修进场后，10 天内完成移交样板的评审和确认。

（二）查验时间：精装修应在总包提出移交申请后 2 天内完成各批次移交楼层的查验工作。

（三）整改时间：责任单位整改时间原则上不超过 2 天；特殊情



况由甲方项目部确定。

（四）复验时间：土建单位提出复验申请后，监理单位应组织精装修单位 2 天内完成批次的复验工作。

第四章 附则

第六条 移交相关技术与质量标准详见附件一《土建与装修移交验收记录表》。

第七条 本指引由阜阳市建投置业有限公司工程运营部编制并负责解释。

本管理办法自发布之日起实施。