

# 保利物业服务股份有限公司

## 公区施工管理规定

制度名称	编制(修改)时间	首次编制	换版编制	修订编制	编制人	编制单位	废止	编号
公区施工管理规定	2022-04			√	张翼翔	物业管理中心		Q/POLY-WY PM2012-2022
	说明:							

# 保利物业公区施工管理规定

## 第一章 总则

**第一条** 为规范公区施工管理工作，保障现场施工安全，维护业户的合法权益，特制定本规定。

### 第二条 编制依据

(一) 《建设工程安全生产管理条例》中华人民共和国国务院令第 393 号。

(二) 《建设工程质量管理条例》中华人民共和国国务院令第 279 号、中华人民共和国国务院令第 687 号。

(三) 《中华人民共和国民法典》中华人民共和国主席令第 45 号。

(四) 《物业管理条例》中华人民共和国国务院令第 504 号。

(五) 《城市建筑垃圾管理规定》中华人民共和国建设部令第 139 号。

(六) 《中华人民共和国消防法》中华人民共和国主席令第 6 号。

(七) 《中华人民共和国安全生产法》中华人民共和国主席令第 13 号。

### 第三条 相关术语及定义

(一) 公区施工：是指在项目管辖范围内的公共区域进行的各

种施工活动。

(二) 外委单位：是指物业平台公司或项目将工作委托给本单位以外其它具有相关资质的施工单位。

(三) 外来单位：是指政府部门、项目房地产开发商委派的具有相关资质的单位，或其它需进入项目管辖范围内公共区域施工的水、电、气、热力、通讯等有关单位。

(四) 业户：是指业户或业户安排具有相关资质的单位（本条仅针对商业项目的业户）。

**第四条** 本指引适用于保利物业服务股份有限公司（以下简称“物业总部”）下属物业平台公司及其在管物业的公区施工管理工作。

## **第二章 职责**

**第五条** 物业平台公司应指定公区施工管理主管部门，并结合当地相关法规、自身实际状况及本办法的相关要求，建立、健全本单位公区施工管理规定，形成有效的监督管理办法，做到管理上有标准、有流程、有措施、有监管，有闭环、有过程记录。

**第六条** 物业服务中心应指定公区施工管理主管部门，并在项目交付前，结合项目业态及安全特点、本办法及所属平台公司相关规定，建立项目公区施工管理工作程序，实行表单化、流程化管理。

**第七条** 物业服务中心应建立完善的施工安全管理规定及公区施工应急预案，并定期组织演练。

**第八条** 物业服务中心负责管辖范围内公区施工管理工作，并建

立公区施工动态台账。

### 第三章 方法和过程控制

#### 第九条 交付前准备

(一) 项目交付前一个月，物业服务中心完成公区施工管理指南的编制，并向有需要的业户/施工单位发放或告知；根据业态的差异，内容可包括但不限于。

- 1、国家、部委及当地法规对公区施工管理的特殊要求；
- 2、施工申报所需的资料及办理流程；
- 3、施工安全管理要求；
- 4、施工过程管控及验收要求；
- 5、电梯使用要求；
- 6、材料运输及堆放存贮要求；
- 7、公区成品保护要求；
- 8、垃圾堆放及清运要求；
- 9、施工环境管理要求；
- 10、临时用水用电管理要求；
- 11、其他需明确告知的事项。

(二) 项目交付前，物业服务中心负责人组织相关岗位人员进行专业培训。

#### 第十条 施工受理

(一) 外委单位办理施工申请前，应出具与物业平台公司或项

目签订的相关合同、协议、约定。

(二) 外来单位办理施工申请前，应出具地方政府/项目房地  
产开发商或水、电、气、热力、通讯等有关单位加盖公章的介绍信/  
委托书或相关说明函件(受物业服务中心邀约或持工作证件的紧急抢  
修除外，但需查阅相关工作证件)，物业服务中心收到介绍信/委托书  
或相关说明函件后，应与介绍人/委托人进行确认，确认过程应有记  
录，且该记录后期可作为法律依据。

(三) 业户办理施工申请前应出具房屋所有权证(或者证明其  
合法权益的有效凭证)及申请人有效身份证件，对于业户委托第三方  
施工单位的，应同时出具委托书。

(四) 施工单位办理施工申请时，应填写施工申请表，且施工  
申请表中应能体现施工联系人、施工内容、施工范围、施工周期、施  
工安全措施。

(五) 物业服务中心受理公区施工申请，现场收集施工申请表、  
施工合同、申请人有效身份证件、工程技术图纸资料、施工单位资料、  
特种作业人员证书复印件、安全管控方案、施工现场环境管控措施等。

(六) 书面告知施工单位施工时间要求、禁止行为和注意事项。

(七) 施工单位公区施工申报资料如有缺失、错漏的，应及时  
通知施工单位予以补正。

## 第十一条 施工审核及缴费办证

(一) 公区施工应在3个工作日内(法定节假日除外)完成对

施工单位提供的施工方案和图纸的审核，对于不符合施工要求的，及时与施工单位沟通。

(二) 施工审批通过后，通知施工单位缴纳安全保证金（按不低于 2000 元/次缴纳），签署《施工安全协议书》并办理施工许可证和装修人员出入证，其中，施工许可证中应能体现施工范围、施工内容、允许施工时间。如有延期、更改施工内容，应重新审理及发证，包括施工许可证、人员出入证等证件。

(三) 不同意施工的项目，由物业服务中心与施工单位进行现场协调，告知施工单位具体原因并形成书面记录，必要时，还应通知到委托方。

## 第十二条 成品保护

(一) 物业服务中心应指定施工通道，引导施工人员、材料有序进场。

(二) 施工开始前，要求施工方根据标准对施工物料运输需经过的公共区域（如：停车场电梯厅、首层公共区域、装修楼层公共区域）及电梯轿厢做成品保护，公共区域成品保护应包含地面、墙面；商场、写字楼及可能影响他人安全的，还应对施工区域进行围蔽。

(三) 保护、围蔽措施应结实、耐用、有效、符合消防要求，且保护措施表面上不得带有广告性质、政治敏感性质等的宣传内容，施工完成撤销成品保护、围蔽措施时不得破坏原有装饰，并需对施工导致的污迹进行清洁。

### 第十三条 安全管理

- (一) 施工现场必须符合施工安全管理规定要求。
- (二) 进入施工现场人员遵守施工安全管理规定，佩戴安全帽等必要的安全防护用具，如施工人员需进入物业管理机房，物业服务中 心必须做好人员进出机房登记及相关监管工作。
- (三) 施工材料需分类堆放，施工废弃物应当天清运，如未能当天清理，由物业服务中心指定堆放位置，并做好围蔽，施工现场如存放有易燃易爆物品的，应符合国家规定及项目实际管控要求，施工区域灭火器的摆放位置及数量符合消防规范。
- (四) 特种作业人员需持证上岗，证书需在有效期内。同时，高处作业、动火作业、土方作业、带电作业、密闭空间作业、有害气体作业、金属切割及涉及中央空调、消防设备调整、改造的，物业服务中心应实施审批管理，且其最终审批人应为物业服务中心第一负责人。审批单中应明确作业的危险因素、防护措施和劳动保护要求，并明确作业过程的安全管理责任人，同时做好技术交底，作业期间物业服务中心公区施工主管部门应落实监管职责，加强巡查。
- (五) 施工现场临时用电应遵循安全用电（三级配电、二级漏保、一机、一闸、一漏、一箱）原则，接零接地应完好，用电设施周边放置消防设施。
- (六) 高处作业应遵循“先防护，后施工，无防护，不施工”的基本原则。禁止身患疾病及饮酒人员从事高处作业，禁止在 6 级及

以上大风、暴雨、大雾等恶劣天气从事高处作业，禁止上下投递材料、工具，禁止将安全绳挂在移动或无牢固的物体上。

(七) 法定节假日期间原则上不允许施工，如必须施工的，应经物业服务中心第一负责人审批；同时，商业项目在办公时间原则上不允许施工，如必须施工的，应经物业服务中心第一负责人审批。

(八) 施工现场防护措施、警示标志、标识需符合国家规定，并满足项目安全管理要求。

#### 第十四条 日常巡检

(一) 物业服务中心每天巡查现场不少于1次，巡查表单填写清晰，表单中内容应能体现现场安全情况、施工情况，且记录真实完整，并定期收集归档。对动火、土方及高处作业现场应重点巡查。

(二) 检查公区成品保护、围蔽措施、安全警示标志、现场施工人员证件、工器具、个人防护用品（安全帽、安全带、防护服、防护鞋等）、材料的进出是否符合要求、是否按照施工许可范围进行施工、现场是否存在安全隐患或违章施工等。

#### 第十五条 违章处置

(一) 一般违章是指施工过程中产生严重噪声、粉尘、刺激性气味，涉及水、电、气安全隐患，占用、堵塞消防应急通道，施工人员的不安全、不文明行为（如施工装修人员在施工区留宿、聚众赌博、酗酒等），虽不危及建筑物安全，但违反法律、法规和管理规定，极易使管理区域矛盾激化或引起恶性示范效应等行为。

(二) 重大违章是指存在可能发生人员伤亡隐患，拆除或破坏房屋承重结构，破坏或改变原有外立面，大量储存危险物品等行为。

(三) 一般违章即时整改，并现场拍照留存证据；重大违章应要求其立即停工整改，并现场拍照留存证据，情节严重时，立即做清场处理。

(四) 违章整改通知除告知现场施工人员外，还应通知到施工负责人，并有相应的记录。

#### 第十六条 施工垃圾处理

(一) 施工垃圾应入袋并集中堆放在指定位置，在规定限期内清理。

(二) 施工垃圾集中存放点安全措施应符合要求。

#### 第十七条 完工检视

(一) 建立隐蔽工程查验及完工检视管理机制，确保公区施工管理工作形成闭环。

(二) 公区施工隐蔽工程完工后，对于存在安全隐患问题，应及时予以记录并书面要求施工单位处理。

(三) 施工工程完工后，检视施工申报项目与实际施工许可内容的一致性，检视是否拆除公共区域保护、围蔽措施，检视是否对公共区域原有装饰、设施等造成破坏，检视是否清理施工垃圾、对公共区域造成污染。

(四) 检视发现的问题，以书面形式告知施工单位，留存告知、

制止、上报等义务履行证明材料，并跟进处理结果。

(五) 检视人员检视完成后签署完工检视意见报相关部门负责人审批。如未通过完工检视由施工单位负责人根据检视意见进行整改，并申请再次检视。

(六) 完工检视合格后，应及时办理安全保证金退还手续，办理流程应符合公司规定，检视不合格，且施工单位未履行整改责任，按规定扣除相应安全保证金。

#### 第十八条 员工施工管理

(一) 物业服务中心安排员工在公区施工的，其安全管理应符合本文第十二条要求。

(二) 特种作业及高危作业，应实施作业前培训、技术交底、作业许可管理、作业监护机制，过程记录存档备查。

#### 第十九条 信息及档案

(一) 物业服务中心应每周统计、更新一次项目公区施工信息。

(二) 物业服务中心应为所有公区施工工程建立施工档案，内容包括但不限于施工申请、施工交底资料、施工图纸、图纸审核意见、隐蔽工程记录、施工现场巡查记录、施工图纸电子版光盘、完工视验记录、安全保证金收取及退还记录等。

### 第四章 检查与考核

**第二十条 物业服务中心负责人每月对公区施工申报资料、施工方案的完整性、费用收取的正确性、巡查记录、违规整改情况、垃**

圾清运情况等进行一次审查。

**第二十一条** 物业平台公司工程管理部门每季度对公区施工资料及现场情况进行一次抽查。

## **第五章 附则**

**第二十二条** 本规定自发布之日起施行，原《保利物业发展股份有限公司公区施工管理规定》(Q/POLY-WY PM2012-2020)同时废止。

**第二十三条** 本规定由物业总部物业管理中心负责解释。

## **附录**

**附录 A：施工安全协议书**

**附录 A:****施工安全协议书**

甲方：（物业服务中心）

乙方：（施工单位）

为了做好公区施工作业的安全管理工作，根据《建设工程安全生产管理条例》、《安全生产法》、《消防安全法》等法律法规的有关规定，经双方充分协商，签订本协议。

**一、 施工内容****二、 施工时间**

1. 施工期限：自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

2. 如需延期，须到物业服务中心办理延期手续，不办理延期手续的，物业服务中心有权责令其停工。

**三、 安全保证金**

乙方在办理施工许可时，应当向甲方缴纳\_\_\_\_\_元/人民币安全保证金，施工完成后，若未发生本协议书第五点约定，甲方将无息退还。

**四、 甲乙双方的权利义务**

1. 乙方指定一名安全责任人，配合甲方巡查工作并具体负责现场的安全生产管理工作。
2. 乙方保证严格遵守甲方的现行的各项规章制度（消防、安全、用水、用电等审批规定）。

3. 乙方施工中如需要动火作业（如电焊、气割、切割等），须事先以书面形式向物业服务中心办理动火手续，经审批同意后，落实监护人及施工安全措施后方可作业。
4. 乙方在从事刺激性、有毒有害施工作业前必须做好相应安全管控措施，施工过程中，出现引起人员不适的情形，应立即停止施工，并立即采取措施消除影响，若发生生产安全事件或事故，乙方应当承担相应的经济赔偿责任和法律责任。
5. 乙方应在施工前将施工人员名单及特种作业操作证复印件提交物业服务中心存档，施工过程中，如发生施工人员变动，应于24小时内将施工人员名单送物业服务中心备案存档。
6. 乙方施工中所产生的噪声不得干扰其他业户正常生活及办公。
7. 乙方不得擅自使用水、电，应经甲方同意，确保安全方可使用，如违规造成损失由乙方承担。
8. 乙方应加强对施工现场的管理与清理工作，施工堆料不能堵塞消防通道，阻挡消火栓和灭火器，不得在施工现场堆放易燃易爆及有毒有害物品。
9. 乙方往外运输物品，需到物业服务中心开放行条，经物业服务中心查验无误后方可运出，否则甲方可以不予放行。
10. 乙方在施工中要随时接受甲方的安全监督，对甲方日常检查中发现的安全问题要及时整改。

11. 乙方保证下属施工人员安全文明施工，工人应当佩戴必要的劳保用品，特种作业人员按国家规定持证上岗，各项安全规定均符合国家有关法律法规。

12. 施工范围内属甲方管理和使用的设备设施，未经甲方同意，乙方不得随意搬动和使用，如有损坏、丢失的，乙方应原样恢复，对于无法原样恢复的，甲方可以按照市场价+10%的管理费在乙方缴纳的保证金中扣取，保证金不足以弥补甲方经济损失时，乙方应补充。

13. 在施工中乙方违反上述有关条款及相关安全生产规定，甲方有权责令停工整改，若乙方经甲方催告仍不整改的，甲方有权通知有关行政主管部门进行处理。

14. 施工完成后乙方负责现场的卫生保洁、废弃物清运，达到开放标准，经甲方验收合格方可离场。

15. 甲方应当积极配合乙方办理各类施工前手续和离场手续。

## 五、违约责任

1. 乙方以遵守国家法律法规为前提，以“谁主管，谁负责”为管理原则，施工区域内因乙方施工行为导致人员和财产造成损害的，不论是否乙方责任，均由乙方出面进行处理，凡涉及损害赔偿责任的均由乙方承担，甲方不承担任何法律责任。

2. 若乙方人员违反安全规定及本协议书中第四条第1、2、3、4、6、7、8、10、11、14条约定，甲方有权给予警告，乙方须承担人民

币 500 元/次的违约金，甲方可在乙方缴纳的保证金中予以扣除；对反复违规不听劝阻的，甲方有权对乙方进行清场处理。

## 六、 其它

1. 本协议书自双方签字盖章之日起生效。
2. 本协议一式二份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律效力。

甲方: \_\_\_\_\_

乙方: \_\_\_\_\_

甲方代表（签章）: \_\_\_\_\_

乙方代表（签章）: \_\_\_\_\_

日 期: \_\_\_\_\_

日 期: \_\_\_\_\_