**第二章 操作指引**

## 立项规划阶段

## 此阶段核心工作：发展中心对项目选址进行评审，通过联合调查后项目立项，商业规划院根据发展中心移交的总图方案及指标，完成符合投资回报率要求的方案设计并移交设计中心。

主要工作事项：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **分类** | **业务事项** | **起止时间** | **工作成果** | **主责单位**  **（部门）** | **配合单位**  **（部门）** | **接收单位**  **（部门）** | **操作细则** |
| I-001 | 发展 | 规划交底 | 审图会立项后3日内 | 规划交底单 | 发展中心 | 发展中心 | 发展中心 | 按照规划交底单OA会签流程操作 |
| I-002 | 发展 | 总图指标移交 | 项目总图测算投资回报率达到公司初步要求后 | 项目总图方案及指标 | 发展中心 | 规划院 | 规划院 | 1)移交的前提条件：资产管理平台上显示该项目总图测算投资回报率达到12.5%；  2）方案须初步确定项目符合BIM标准版类型。 |
| I-003 | 计划 | 第一阶段模块计划上线 | 挂牌前100天至挂牌前90天 | 《XX项目第一阶段模块计划》、《第一阶段模块计划会签表》 | 项目管理中心计划部 | 发展中心、规划院、设计中心、资产管理部、成本控制部、商管公司、人力资源部 | 各涉及部门 | 详见下文 |
| I-004 | 成本 | 可研成本测算 | BIM标准版图纸提供后1个工作日至15个工作日 | 形成可研测算表  商业项目提交资产管理部并出具净物业收入（EBITDA）投资回报率；文旅项目形成项目静态现金流； | 成本控制部 | 商业地产财务部  计划部  发展中心  营销部 | 项目公司  商业地产成本部  资产管理部 | 1) BIM标准版图纸及指标；  明确项目建造标准；  发展中心提供测算内联单；  项目地质灾害调研及风险评估单；  经营期及奖金方案；  财务税费测算 |
| I-005 | 招商 | 业态规划签批移交 | 挂牌日前80天 | 完成各区域的业态规划方案OA移交 | 商管总部 | 设计中心、规划院 | 项目公司 | 详见下文 |
| I-006 | 发展 | 规划条件确定 | 挂牌前50天 | 与政府初步确定项目规划条件 | 发展中心 | 规划院 | 规划院 | 1）发展中心依据规划院移交的总图方案及指标与政府初步确定项目规划条件；  2）政府确定的项目规划条件与总体方案及指标不一致的，发展中心发起补充交底流程，将规划条件差异向规划院交底 |
| I-007 | 招商 | 主力店业态及平面确认 | 挂牌日前50天 | 完成主力店业态平面图OA移交 | 商管总部 | 设计中心、规划院 | 项目公司 | 完成主力店业态平面图OA移交 |
| I-008 | 招商 | 步行街业态规划图移交 | 挂牌日前50天 | 完成初步商铺分隔和业态规划OA移交 | 商管总部 | 设计中心、规划院 | 项目公司 | 完成初步商铺分隔和业态规划OA移交 |
| I-009 | 设计 | 复核规划条件（含总图初次报批） | 挂牌前60天至挂牌前50天 | 《万达广场项目规划条件复核表》、《规划设计条件复核报告》 | 项目公司 | 规划院、设计中心、设计总包 | 规划院、设计中心、设计总包 | 详见下文 |
| I-010 | 经营 | 投资回报率测算 | 挂牌日前40天 | 项目方案及经营指标满足投资回报率要求 | 资产管理部 | 发展中心、成本控制部、商管公司、规划院 | 发展中心、成本控制部、商管公司、规划院 | 详见下文 |
| I-011 | 设计 | 设计总包单位确定 | 挂牌前55天至挂牌前35天 | 定标OA审批完成 | 设计中心 | 项目公司、成本控制部 | 项目公司、成本控制部 | 设计总包招标文件由设计中心编制，发标、定标流程由设计中心发起 |
| I-012 | 设计 | 确定项目类型 | 挂牌前90天至挂牌前35天 | 《项目选型确认单》  （全标项目审批到商业规划院院长，类标、非标项目审批到分管规划副总裁） | 商业规划院 | 设计中心 | 设计中心、项目公司、成本控制部、商管总部、院线总部、项目管理中心、儿童娱乐公司 | 1. 确定项目类型原则：地上平面与标准版完全吻合为全标，地上平面吻合度大于等于65%为类标，小于65%或不可变量发生变化为非标。  2. 规划院确定项目类型后移交设计中心、资产管理部等相关部门。 |
| I-013 | 设计 | 方案成果移交（全标/类标项目） | 挂牌前40天至挂牌前30天 | 1、方案成果（含《总图及指标》、《单体方案》、各效果类方案图纸、各效果类方案设计封样）  2、《方案移交要点审查表》 | 商业规划院 | 发展中心、设计总包、资产管理部、成本控制部、商管总部 | 设计中心、设计总包、项目管理中心、资产管理部、成本控制部、商管总部、院线总部、儿童娱乐公司总部、项目公司 | 详见下文 |
| I-014 | 设计 | 方案成果移交（总图指标及单体平面，非标项目） | 挂牌前40天至挂牌前30天 | 方案成果（含《总图及指标》（双总裁会签）、《单体平面方案》、《单体平面方案移交要点审查表》） | 商业规划院 | 发展中心、设计总包、资产管理部、成本控制部、商管总部 | 设计中心、设计总包、资产管理部、成本控制部、商管总部、院线总部、儿童娱乐公司总部、项目公司、项目管理中心 | 详见下文 |
| I-015 | 设计 | 设计启动会 | 挂牌前40天至挂牌前30天 | 《设计启动会纪要及签到表》 | 设计中心 | 项目公司、设计总包、商管总部、项目管理中心、 | 规划院、项目公司、设计总包、商管总部、项目管理中心、资产管理部 | 设计中心负责组织召开并主持，相关部门参加，详见见附件《规划设计启动会成果移交标准》。 |
| I-016 | 成本 | 效果类成本测算 | 方案设计成果移交前15日至于移交日 | 形成正式测算文件 | 成本控制部 | 商业规划院  设计中心 | 商业规划院  设计中心 | 详见下文 |
| I-017 | 计划 | 项目人员到岗 | 摘牌日前35天 | 项目人员分批到岗 | 人力资源部 | 项目公司 | 项目管理中心计划部 | 摘牌日前35天主要领导到位，摘牌日后15天项目公司人员满编 |
| I-018 | 计划 | 项目启动会 | 挂牌日前 | 《项目启动会纪要》 | 项目管理中心计划部 | 发展中心、规划院、设计中心、成本控制部、财务部、商管公司、人力资源部、项目公司、设计总包、工程总包 | 各参会单位 | 详见下文 |
| I-019 | 计划 | 项目公司注册 | 摘牌日前15天 | 完成项目公司注册及办公场地租赁 | 项目公司 | -- | 项目公司 | 完成项目公司注册及办公场地租赁 |
| I-020 | 招商 | 主力店房产技术条件移交(通用版） | 摘牌日前10天 | 完成房产技术条件的签确OA移交 | 商管总部 | 设计中心、规划院 | 项目公司 | 详见下文 |
| I-021 | 设计 | 上报《市政条件调查表》 | 摘前30天至摘牌日 | 《市政条件调查表》 | 项目公司 | 设计总包、设计中心 | 设计总包、设计中心 | 设计总包配合项目公司调查各项市政条件并对市政条件进行复核。 |

（一）操作细则：

1. 计划类工作：

（1）编号：I-003；业务事项：第一阶段模块计划。具体操作细则：

第一阶段模块计划是模块计划的向前延伸，对摘牌前各项工作事项进行模块化管控。挂牌前100天，由万达发展中心OA通知万达项目管理中心计划部拟挂牌项目信息，由万达项目管理中心计划部负责根据初步确定的项目类型选择相应计划模板，编制《第一阶段模块计划》并组织各相关部门会签，在挂牌前90天前通过审批后上线运行并考核。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 计划名称 | 编制时间 | 编制依据 | 审批流程 |
| 第一阶段模块计划（BIM总发包模式） | 挂牌前90天 | 项目发展计划  项目立项评审 | XMJH001：项目管理中心计划部—各部门总经理—分管各业务副总裁—分管规划副总裁—计划管理部—商业地产总裁  抄送：信息管理中心 |

（2）编号：I-018；业务事项：项目启动会。具体操作细则：

项目管理中心计划部组织人力资源部、发展中心、设计中心、成本控制部、财务部及计划管理部等万达总部部门、项目公司、工程总包和设计总包召开项目启动会。会议内容包括：

1） 各方介绍项目管理团队；

2） 由发展中心介绍项目情况、规划条件、场地状况和注意事项；

3） 设计总包和工程总包反馈项目调研情况

4） 项目管理中心计划部明确摘牌前各部门及各参建单位的工作计划，并作为会议纪要附件；

5） 项目管理中心计划部启动模块计划编制，初稿随会议纪要一同发出征询各单位意见。

1. 设计类工作：

（1）编号：I-009；业务事项：复核规划条件（含总图初次报批）。具体操作细则：

1）项目公司对规划条件进行复核的具体内容：摘牌后，项目公司复核如下规划条件，并将复核结果用OA形式上报集团设计中心。

【复核内容】：

1. 用地性质
2. 用地红线四角坐标
3. 当地关于建筑退线的要求及规定
4. 建筑限高（包括当地建筑高度的计算方法及航空限高）
5. 容积率 （并提供当地容积率计算标准）
6. 建筑密度
7. 绿地率（当地绿地率的计算方法）、代征绿地处理方案
8. 提供当地日照要求、计算软件及测算部门，复核规划方案日照结果（包括对周边现有建筑遮挡情况）
9. 提供当地机动车停车位要求、复核规划方案的车位数量（非机动车停车数量视当地情况而定）
10. 用地范围内现状情况及制约条件（是否有明确规定的需要保留的建筑物、构筑物、省市级文物、珍贵挂牌古树、古墓等范围测绘及保护性规划的基本要求，现状或规划的高架桥、高压线、采空区，暗渠、河涌、人防出入口等主要市政管线、场站、微波通道、地铁、公交场站、人行天桥等设施；穿越用地的详细路由）
11. 当地人防的具体要求，包括但不限于人防等级、设置功能等。是否可以异地建设及相关费用。
12. 用地周边状况
13. 实地考察和复核用地周边建、构筑物名称、层数或高度。
14. 实测用地四周城市道路竖向标高、交通宽度、下穿或高架起坡点、坡度。
15. 提供规划路路面及市政管线的规划设计标高。
16. 用地内回迁要求：回迁住宅的用地范围，回迁区域的容积率，回迁区域是否允许建底商，回迁户型，回迁的交付标准，回迁区域的停车位等。
17. 当地的交通部门对规划方案的设计要求（包括但不限于项目所在地周边公交站点的位置；项目周边出租车站点的位置等）
18. 当地对立面设计的具体要求
19. 城市绿地及景观资源调查：项目用地范围内需保留的城市绿化带的范围及要求；项目用地范围内需保留大树的位置测绘；项目用地周边可供借景的景观资源。
20. 供电情况
21. 现有二次变电站距离项目用地多少公里，装机容量、富余容量；
22. 规划二次变电站距离项目用地多少公里，装机容量、富余容量，投资方、管理方，投入使用的时间。
23. 地质情况

用地范围内或邻近区域已有的《工程地质勘察报告》，能反映场地综合评价部分。

2）总图报规工作要求

**【对项目公司的工作要求】**

1. **挂牌前充分沟通**：项目公司在挂牌前必须积极配合发展部（发展部做主导），与当地规划部门进行总图沟通，避免挂牌文件与集团签批文件出现不符。
2. **第一次规划政府协调**：摘牌后，项目公司除仔细复核各项条件外，应按照设计中心提供的集团签批的总图及指标，与当地规划部门及相关部门协调，对于突破摘牌条件及政府要求与移交总图不符的内容，积极争取解决，并在规定的时间内上报项目管理中心确认后转设计中心（OA正式发出前，必须与集团相关负责人完成沟通交流）。
3. **第二次规划政府协调**：项目公司接到设计中心反馈调整图纸后，再次与规划等政府部门协商，力争按照集团要求执行，并将最终结果在规定的时间内上报项目管理中心批示后转规划院。

**【对设计中心的工作要求】**

1. **第一次协调成果报集团**：设计中心接到项目公司总图反馈意见，根据集团领导指示调整总图，必须按规定时间反馈、移交并阐述理由。
2. **第二次协调成果报集团：**设计中心对于项目公司确实无法协调的总图事宜，需经项目管理中心确认后报集团领导批准方可进行调整！调整总图及指标必须按规定时间反馈、移交并阐述理由。

（2）编号：I-013；业务事项：方案成果移交（全标/类标项目）。具体操作细则：

1. 由规划院根据项目所属的类型确定应选用的标准版型号；
2. 将选定标准版纳入实际地形，完成总图及指标、单体方案和各类效果类方案；
3. 类标项目应根据用地情况做出局部调整，总图指标、单体方案和效果类方案相应调整；
4. 总图和单体方案成果需经过集团领导签批后移交，全标项目由分管规划副总裁签批，类标项目由分管规划副总裁及商管公司总裁双签。
5. 工作成果：方案成果（含《总图及指标》、《单体方案》、各效果类方案图纸、各效果类方案设计封样）、《方案移交要点审查表》

（3）编号：I-014；业务事项：方案成果移交（非标项目）。具体操作细则：

1. 非标项目由规划院根据项目规划设计条件重新进行规划设计；
2. 完成总图及指标、单体方案；
3. 总图和单体方案成果需经过集团领导签批后移交，非标项目由分管规划副总裁及商管公司总裁双签。
4. 成本类工作：

（1）编号：I-015；业务事项：效果类成本测算。具体操作细则：

效果类成本测算包含立面、内装、景观、夜景照明等工作内容。

外立面关注重点：

1. 重点关注效果，包括立面造型、出挑距离、材质及各类材质占比；
2. 展开系数应合理，符合造型情况；
3. 方案确定后注意复核移交成果较测算方案是否有变化；
4. 设计选材是否100%选自集采数据库配套材料封样库。

内装关注重点：

1. 关注内装面积数据（含建筑面积、装修面积），楼层；
2. 关注各功能区装修档次分配，材质配比等；
3. 关注建造标准；
4. 勤测算、早下手、准确性、反应快、明确参数。
5. 设计选材是否100%选自集采数据库配套材料封样库。

景观关注重点：

* 1. 关注景观软景、硬景面积配比；
  2. 关注景观面积计量准确；
  3. 关注特色布局，比如水景、特色花池、固定家具的配置等；
  4. 关注是否符合景观建造标准；
  5. 关注乔木与灌木面积比；
  6. 设计选材是否100%选自集采数据库配套材料封样库。

夜景照明关注重点

1. 灯具应100%在标准化设计选型库中选取；控制系统为标准化设计。
2. 经营类工作：

（1）编号：I-010；业务事项：投资回报率测算。具体操作细则：

规划院在挂牌前75天内将项目单体方案提交测算平台，发展新、成本部及商管公司分别提交对应的地价、成本测算及租金，由资产管理部根据收集各部门数据，进行多轮次投资回报率测算，直至满足集团要求，。如果过程中投资回报率测算不达标，由资产管理部提出优化建议，分管商管副总裁召集各部门研究并落实，如优化措施无法达成一致，或需变更项目类型方可满足回报率要求，须上报商业地产总裁决策。

一旦测算通过，各部门不得对成本、地价、租金及设计方案等影响投资回报率的因素进行不利调整，各部门将最终提供成果经分管副总裁签确后报资产管理部备案。

1. 招商类工作：
2. 编号：I-006；业务事项：业态规划签批移交。具体操作细则：
   1. 标准版业态规划原则

BIM标准版业态规划原则为带单进行招商，品牌引进应与周边主力店、次主力店、室内步行街同层及相邻两层，以及所在位置相邻品牌在品牌属性、消费属性、经营品类及合同期限上相互关联，要求横向匹配，纵向衔接。

1. 1.1.1地上四层步行街（超市在地下一层）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **楼层** | **楼层定位** | **主要业态** |
| B1 | 配套服务 | 超市，烟酒食品、药店、健康数码、电信、洗衣、鲜花礼品、宠物 |
| 1F | 时尚空间 | 快时尚，服装服饰、时尚运动、珠宝、手表、化妆品、鞋包集合店等时尚精品 |
| 国际餐饮：以星巴克、哈根达斯、必胜客等国际餐饮为主 |
| 2F | 酷动潮流 | 大玩家，潮流精品、户外休闲运动、数码科技、成人教育、动感体验 |
| 洋快餐，端头可落位洋快餐及烘培甜品 |
| 3F | 家庭生活 | 宝贝王，儿童零售、儿童集合店、玩具文具、儿童体验、教育培训 |
| 万达影城，家庭生活、美容美发美甲、个人护理、医疗保健 |
| 餐饮美食：面积占比不超过30%，洋快餐、自助餐、人气快餐 |
| 4F | 餐饮美食 | 健身，餐饮美食：   1. 全部为餐饮美食业态，以时尚特色餐饮及地方知名餐饮为主 2. 水吧及饮品落位不得在万达影城及宝贝王的主动线附近 3. 同一项目餐饮落位除项目本地所属菜系外，其它品类不得重复 |

1. 地上四层步行街（超市在地上二层）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **楼层** | **楼层定位** | **主要业态** |
| 1F | 时尚空间 | 快时尚，服装服饰、时尚运动、珠宝、手表、化妆品、鞋包集合店 |
| 国际餐饮，星巴克、哈根达斯、必胜客及KFC等洋快餐品牌； |
| 2F | 酷动潮流 | 超市、大玩家，生活家居、潮流集合、休闲运动户外、数码科技体验 |
| 洋快餐，端头可落位洋快餐及烘培甜品 |
| 3F | 家庭生活 | 万达影城、宝贝王，儿童零售、儿童集合店、玩具文具、儿童体验、教育培  训、个人护理、美容美体、医疗保健 |
| 餐饮美食：面积占比不超过30%，洋快餐、自助餐、人气快餐 |
| 4F | 餐饮美食 | 健身，餐饮美食：   1. 全部为餐饮美食业态，以时尚特色餐饮及地方知名餐饮为主 2. 水吧及饮品落位不得在万达影城及宝贝王的主动线附近 3. 同一项目餐饮落位除项目本地所属菜系外，其它品类不得重复 |

* 1. 标准版业态规划标准

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **B1层：**生活配套、轻餐美食、服务 | | | | | | | | |
| **四层街** | | | |  | **三层街** | | | |
| **楼层** | **楼层定位** | **主要业态** | **租赁面积占比** | **楼层** | **楼层定位** | **主要业态** | **租赁面积占比** |
| 1F | 时尚空间 | 服装服饰 | 不超过65% | 1F | 时尚空间 | 服装服饰 | 不超过70% |
| 生活精品 | 不低于25% | 生活精品 | 不低于20% |
| 餐饮美食 | 不超过10% | 餐饮美食 | 不超过10% |
| 2F | 酷动潮流 | 生活精品及体验 | 不低于55% | 2F | 潮流生活 | 生活精品 | 不超过45% |
| 服装服饰 | 不超过35% |
| 餐饮美食 | 不超过10% | 服装服饰 | 不超过30% |
| 3F | 家庭生活 | 服装服饰 | 不超过30% |
| 儿童 | 不低于20% | 儿童 | 不低于20% |
| 生活精品及体验 | 不超过20% |
| 餐饮美食 | 不超过30% | 餐饮美食 | 不超过5% |
| 4F | 餐饮美食 | 餐饮美食 | 不低于85% | 3F | 健康美味 | 餐饮美食 | 不低于90% |
| 生活及体验 | 不超过15% | 生活及体验 | 不超过10% |

1. 编号：I-020；业务事项：主力店房产技术条件移交(通用版）。具体操作细则：

商管公司是BIM标准版业态落位管控的主责部门，是BIM标准版各业态房产条件的提供部门。

各业态房产技术条件由商管公司按照集团批准的业态布置原则分业态提供，由设计中心负责落实到BIM标准版图纸设计中。

1. 超市

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 分项 | 建设要求及工程标准 |
|
| 超市店招 | 外立面店招 | 按出租方提供的立面设计执行 |
| 结构构件预留 | 按照立面确定的店招位置，出租方负责店招预埋件施工 |
| 配电工程 | 预留容量约为380v/10kw的专用电源。依据设计将电缆从大商业的公用配电房引至店铺店招位用电位置。按设计完成电源配电箱制作与安装（加装电表并纳入慧云系统控制） |
| 户外 停车场 | 方向指示及位置 | 停车场设明显标志，保证交通通畅 |
| 工程配置 | 按照出租方设计标准执行 |
| 室内 停车场 | 停车场高度 | 顾客停车场净使用高度（灯带下皮）不小于2.2m;卸货区动线净使用高度不小于3.6m |
| 方向指示 | 停车场入口位置明显，设明显标志，交通通畅 |
| 工程配置 | 设减速带、墙柱防撞、交通指示牌、挡车杆、警卫岗亭、收费系统、出入口标识、交通指示地面画线、导向标、弯道线、停车线等设施 |
| 非机动车停车设施 | 顾客非机动车停车场 | 提供顾客非动车停车区域 |
| 员工非机动车停车场 | 提供员工非动车停车区域 |
| 超市 出入口 | 出入口 | 首层通向超市出入口宽度不小于一跨柱距 |
| 方向指示 | 超市主出入口上方预留室内“超市”标志位置。并符合超市标志效果图要求 |
| 无障碍设施 | 按规范及当地相关规定设置残疾人电梯、残疾人坡道及不锈钢扶手等设施 |
| 电梯工程 | 出入口扶梯 | 在商业主入口安装2部自动扶梯（或自动人行梯）供超市使用；自动扶梯上下梯处设置防护栏杆,防止人员受伤；扶梯洞口四周设防护栏杆 |
| 停车场扶梯 | 位于地下一层的超市:地下停车场处安装2部自动人行梯供超市使用；通道设明显的指示导向牌。自动踏步梯上下梯处设置防护栏杆,防止人员受伤；扶梯洞口四周设防护栏杆；（仅限于有地下二层车库） |
| 扶梯装饰 | 扶梯下部及侧边由出租方统一装饰完成 |
| 货梯 | 超市规划在负一层，采用同层卸货，不设置货梯; 超市规划在地上二层，卸货区在负一层，设置两部超市货梯; 货梯荷载不小于2t，门宽不小于1800mm |
| 其他 | 自动人行道的独立防火分区贴近自动人行道，增加商场使用面积 |
| 土建工程 | 地下室收货 | 建筑该区域净使用高度不小于3.6m;坡道坡度不大于12度,如坡道长度受到限制而使坡度大于12度,则必须考虑中型货柜车因加大倾斜度而对建筑物净高的要求 |
| 保证送货车辆进、出收货场地的通道宽度不低于5米 |
| 卸货平台依据项目现场情况，甲乙双方协商确认 |
| 收货区设置 | 室内收货区和滞货区地面：采用砼耐磨地面 |
| 收货区通道应避开主出入口的人流，不能造成人流与货流的交叉。出租方须确保卸货路线通畅，保证店铺可随时卸货 |
| 收货区域停车宽度大于16m，应能满足3-4部8米送货车的同时卸货要求，并能满足机动车的调头需要 |
| 货车通道活荷载满足10KN/平方米 |
| 冷链设备管井 | 按设计预留经营用制冷设备管路孔洞，尺寸1000mm\*400mm，且满足施工人员管道安装要求 |
| 排气管井 | 除租赁区正常排气外，后场及生鲜卖场区域预留排气管井各两处，截面积不小于0.5㎡ |
| 排油烟竖井 | 超市经营区按店铺要求预留不少于两处直通屋顶排油烟竖井（有超市外租区的增加两处直通屋顶排油烟竖井）。 竖井内壁衬1.2mm不锈钢材质铁皮。每个内壁有效截面积必须≥1.2㎡且排油烟竖井为店铺单独使用 |
| 楼面活荷载 | 按本技术标准实施的地面铺装及设备管道悬挂荷载均应按恒荷载考虑结构计算，不应包括在楼面活荷载范围内；卸货区（荷载15KN/㎡），其它区域10KN/㎡ |
| 房屋净空要求 | 梁、板下方各专业设备、管线布置后最低点至地砖完成面净使用高度不小于3.5米（地面垫层+地砖按照5CM计算）。特殊情况下，经双方确认后可接受3.4米 |
| 楼板下沉要求 | 店铺后场及卖场生鲜区域要求结构梁、板下沉300mm。该区域下方无高、低压配电房 |
| 水塔基础 | 按设计预留店铺经营用制冷水塔设备基础，充分考虑通风散热、防水措施、噪音及震动对周围环境影响 |
| 排油烟风机基础 | 预留超市经营用预留排油烟风机设备基础，充分考虑防水措施，噪音、震动及油烟对周围环境影响 |
| 隔墙 | 砌筑隔墙，构造柱、圈梁等要求必须符合国家标准。采用轻质砖墙到顶并水泥砂浆抹灰找平。后场通道及仓库区离地1m高白色乳胶漆到顶（无需刮腻子） |
| 防火卷帘 | 防火卷帘必须满足消防设计要求；防火卷帘上方封堵须万达按规范完成封堵 |
| 防火门 | 根据建筑平面图中防火门位置安装，防火门满足消防设计要求；安装防火门必须考虑地面装修完成面。出租方经营范围内防火门必须满足消防规范 |
| 地面 | 结构面平整度需达到国家工程规范验收标准，如不满足须找平处理。根据店铺平面布局要求，多出沉降部分由出租方负责回填，回填部分与沉降分界处必须设置反梁。回填后该区域应满足荷载需要,回填材料必须符合要求 |
| 柱体 | 结构面满足国家标准平整度，如不满足须找平处理 |
| 天花顶棚及管道桥架 | 大卖场：无吊顶区顶棚找平面直喷白色乳胶漆，不少于两遍，均匀不透底。裸露管道表面喷漆。管道按按规范涂刷水流标等标志，要求漆色均匀不露底色，不同系统的管道要用不同的色环区分 |
| 装修界面 | 超市设置在负一层：一层及负二层出入口区域由出租方统一装修完成。涉及店铺广告及店招的，由店铺安装。负一层公共区域由出租方统一装修。超市设置在二层：一层及负一层出入口区域由出租方统一装修完成。涉及店铺广告及店招的，由店铺安装。二层公共区域由出租方统一装修 |
| 电气工程 | 经营用电容量 | 为超市提供三相380v独立使用的电量。电气负荷指标150w/㎡,最小装机容量不小于1000KVA |
| 双电源进户设置 | 满足双路电源进线要求 |
| 电站及高低压设备 | 高、低压设备，高、低压计量，指示设施，绝缘、防护设施，接地，照明，微机保护等均按照规范和当地电业局要求设计、施工 |
| 设置要求 | 高压电缆设计满足规范要求，电缆进线不应设置在收货区附近，电缆路由不宜设置在商店物流车正常行驶区域 |
| 单独计量 | 作为后期管理要求，总低压配电柜内所有有关超市用电回路均与其它公司用电回路分开计量并加计量装置 |
| 电缆及强电桥架敷设 | 负责敷设电缆及桥架至层间各总配电箱（含超市外租区总配电箱），提供及安装总配电箱（含总配开关），总配电箱上端接线，电缆材料及工程施工满足国家规范 |
| 室内停车场照明 | 根据规范设计安装完成 |
| 消防通道照明 | 根据规范设计安装完成 |
| 建筑物外墙照明 | 根据规范设计安装完成 |
| 消防系统供电 | 消防系统：消防水泵，防火卷帘、排烟风机、疏散指示、应急照明等设独立回路，双电源末端互投。由出租方统一设计安装 |
| 暖通系统供电 | 暖通设备系统配电由出租方统一设计安装完成 |
| 其它设备 | 自动人行道、客货梯、冬季供暖循环水泵等设独立回路，双电源末端互投 |
| 接地系统设置 | 计算机房、电话机房、监控室设置接地系统，在机房内设接地端子，按照国家规范满足其接地电阻小于1欧姆。提供第三方出具的接地电阻检测报告 |
| 弱电工程 | 广播、电话 | 按照规消防广播标准配置消防扬声器数量 |
| 电话、网络、有限电视 | 电话提供100对大对数电缆，6芯多模光纤2根，入户至店铺主机房 |
| 暖通工程 | 室内环境指标 | 1．温度：冬季宜：16-18℃，夏季宜：26-28℃ 2. 最小新风量：20-25 m³/h.人 |
| 空调通风 | 办公区空调系统与卖场分开可实现单独控制，空调形式为风机盘管加新风的形式 |
| 排气通风  排气通风 | 蒸饭室的蒸饭箱上方要设置独立排气罩，设低噪声轴流风机与排气罩连接，排风量为5000 m³/h。按设计完成排风机、排气罩、配电箱、配电管线的制作与安装 |
| 空调末端设备 | 卖场区末端系统采用组合式空调器，后勤区采用吊装式风机盘管，设备的规格大小由设计确定 |
| 风口设置 | 所有送风口均要求采用白色氟碳喷涂方形散流器，在冰鲜和岛柜区域上方要采用带调节阀的侧送风口 |
| 设置要求 | 在加工间的上方尽量不设置任何主风管道，以免妨碍加工间排油烟风道及设施安装 |
| 分体空调 | 停车场处墙体提供分体空调散热器 |
| 室内停车场暖通工程 | 设置要求 | 保证冬季室内温度不低于5℃ |
| 设施 | 按国家规范设计完成采暖、通风及排烟等相关设施工程 |
| 热力管线 | 设置要求 | 对于利用城市热网作空调能源的项目，其引入管道不应设置在收货区附近及人员密集的区域 |
| 冷链系统 | 水塔安装 | 屋顶提供水塔安装及预埋水电接驳口。水电接驳口应满足冷却水塔的需求 |
| 散热器安装 | 在停车场或在屋顶预留冷链散热冷凝器安装位置，距离不宜超过50米 |
| 燃气工程 | 设置要求 | 调压站不宜建在收货区域及人员密集的区域并应该封闭管理。超市在地下不提供,地上提供 |
| 气量 | 30立方/h （天然气），60立方/h （煤气） |
| 给排水 | 给水管网管线要求 | 经营用给水管道 |
| 设单独生活水箱，容积≥80 m³ |
| 水压、水量、水质要求 | 生活给水：公称压力0.2--0.45Mpa；提供最大日用水量为100 m³/日；水质应经环保局检测符合饮用水标准 |
| 给水计量 | 每个加工间不论用水点位多少，均由一根供水总管接出并加装计量表 |
| 给水点位 | 双方根据确认的点位及管径完成预留及阀门安装 |
| 雨水排水设施 | 室外收货区范围内的屋面雨水管道应直接接入地下雨水管网；雨水管采用金属管材 |
| 排水管网 管线要求 | 排水管网实现雨、污分流 |
| 隔油池 | 从面包房、熟食加工间、中式主食间、餐饮区等加工间排出的污水必须先接入隔油池才能排入市政污水管道；出租方提供二个隔油池（一个隔油池宜设置在卖场降板区下方，容积不小于6m³，另一个隔油池宜设置在外场区下方，容积2m³），总容量应不小于8m³。隔油池符合设计规范及环保部门要求，容量满足店铺污水排放量 |
| 加工间设在地下的项目，排污泵应设在隔油池后端 |
| 隔油池 | 按设计完成隔油池全部工程 |
| 排污管道 | 双方根据确认的点位及管径完成预留至楼板面 |
| 卸货停车位 | 卸货停车位结构预留排水沟。深不小于150mm通长的排水明沟，重型铸铁篦子 |
| 冷链水塔 | 屋顶水塔预留给水 |
| 卫生间 | 根据卖场卫生间需求完成给水及排污点位预留 |
| 排油烟系统设置 | 厨房补风 | 设置独立补风系统。厨房补风（按排油烟风量70%）、如使用燃气，必须配套设计排气 |
| 排油烟风机 | 排油烟风机宜设在屋顶，如果条件所限必须设在室内时，需甲乙双方签字确认要选用低噪声柜式风机。按设计完成排油烟风机、排油烟风道、风机控制柜的制作与安装，完成风机整套配线工程 |
| 消防工程  消防工程 | 消防系统 | 根据消防规范结合店铺设计图纸完成消防图纸设计 |
| 消防强排烟 | 根据消防规范结合店铺设计图纸完成消防图纸设计 |
| 消防管网 管线要求 | 设双路消防给水环状管网 |
| 设备房消防 | 电脑主机房、监控室、配电间按国家现行消防法规设置。配备手提式灭火器（磷酸铵盐灭火器） |
| 设置要求 | 消火栓箱及灭火器、手报的平面位置在符合消防规范的前提下应尽量避开货架，最终经超市确认后才能实施；手报位置尽量紧靠门边、柱边等方便操作的地方设置 |
| 消防栓 | 根据店铺设计布局完成消防栓安装。落地消防栓安装需考虑地面完成面高度，由出租方统一施工完成 |
| 灭火器 | 灭火器箱联体的消火栓箱 |
| 消防给水 立管设置 | 材质要求采用热镀锌钢管，卖场管道宜设置在隐蔽的墙角处 |
| 消防给水横管设置 | 材质要求采用热镀锌钢管。吊杆与顶棚采用内胀管连接 。支架、吊杆、吊架颜色处理要求同给水管 |
| 消防喷头设置 | 1.加工间消防喷头应根据现行消防规范执行 2.蒸煮类加工间应设置93度喷头 |
| 消防探测头设置 | 加工间有烟气产生，应设置感温探测器 |
| 防盗卷帘 | 在交通入口处及货车停车区域外围安装防盗卷帘，其中主出入口卷帘设置在一层。卷帘门足厚1.0mm以上铝合金帘片卷帘，电动加手动控制，手动导链设在卖场一侧，护罩为1.0mm镀锌钢板喷白色亚光磁漆3道。带0.5mm氧化层。按设计完成配电箱、电缆、卷帘门的全套工程和设施 |
| 紧急疏散照明 | 出租方结合消防规范完成所有当地消防部门认可的消防应急照明、消防疏散指示标识或地面疏散指示标识的安装施工 |
| 综合 | 其它 | 由出租方安装的、消防、空调及其他设备的电气施工及调试均由出租方完成。超市吊顶区域的消防管线（如喷淋、烟感、温感、广播等）、空调风管风口的下接由出租方负责安装完成 |

1. 娱乐

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 分项 | 建设要求及工程标准 |
| 门店  出入口 | 租赁面积  在2500平米以下 | 须保证1个不少于8米宽的出入口 |
| 租赁面积在2500平米及以上的门店 | 须给予2个不少于8米宽的出入口 |
| 土建工程 | 地面 | 按国家标准规定交付混凝土结构水泥砂浆找平，主体伸缩缝的处理，预留5—7cm的装饰层，层高满足国家规范要求 |
| 墙面 | 完成墙面的水泥抹灰，腻子刮二层大白，同时完成墙面孔、洞的封堵及突出金属物的切割 |
| 柱面 | 交付混凝土结构柱面, 腻子刮二层大白 |
| 棚面 | 交付混凝土结构棚面抹平处理，完成顶面孔洞的封堵及伸缩缝的处理, 腻子刮二层大白 |
| 疏散楼梯间 | 地面水泥压光，墙面和棚面为大白，灯具为应急照明灯。楼底为木质扶手和铸铁栏杆 |
| 消防门 | 按照当地消防规范要求设置钢质防火门 |
| 空调机房 | 地面水泥压光， 墙面和棚面为大白，灯具为普通照明灯 |
| 配电间 | 地面水泥压光，墙面和棚面为水泥砂浆找平，灯具为应急照明灯 |
| 地面使用荷载 | 400公斤/平方米，其中300-400平米特殊区域地面使用荷载大于700-800公斤/平方米 |
| 层高净空 | 在地面使用荷载大于700公斤/平方米的区域，消防系统和空调系统不做，结构板底距地面的距离不少于4.8米，其他消防系统和空调系统距地板的距离不少于3.3m |
| 给排水 | 给水 | 提供给水干管DN20至用水区域并安装水表，提供水吧给水 |
| 排水 | 提供排水主立管DN50至租赁场地指定位置，预留立管接驳，提供水吧排水 |
| 电气工程 | 经营用电容量 | 除公共制冷机房用电外，提供租赁区域的动力和照明等用电的负荷密度为90VA/平米。将供电电缆敷设至店铺租赁场地指定位置，并在配电间内设置计量系统。（注：供电电缆为2-3根，具体的电缆直径与敷设位置由商户提供） |
| 弱电工程 | 广播 | 按照规消防广播标准配置消防扬声器数量 |
| 电话 | 将外线电话引入店铺指定位置，保证达到4门外线容量 |
| 有线电视 | 需提供6给点至店铺场地，其信号强度为68±4dB |
| 网络 | 将宽带8个数据信号点引入到店铺指定位置 |
| 暖通工程 | 空调通风 | 采用全空气系统，每平方米制冷量需达到250-300瓦/空调面积 |
| 风口设置 | 空调风口位置按租赁平面布置需求设置 |
| 消防工程 | 消防系统 | 按照建筑平面设计完成消防卷帘、消火栓系统，自动喷淋系统、火灾自动报警系统、消防排烟系统、消防广播、疏散指示等消防设施设备的设计和安装 |

1. 健身

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 分项 | 建设要求及工程标准 |
| 土建工程 | 地面 | 交付混凝土结构地面，平整度按国家相应规范执行 |
| 墙面 | 交付水泥抹灰墙面，平整度按国家相应规范执行 |
| 柱面 | 交付混凝土结构柱面 |
| 棚面 | 交付混凝土结构棚面 |
| 疏散楼梯间 | 地面水泥压光，墙面为实体墙，墙面和天花为大白，灯具为应急照明灯。楼梯为木质扶手和铸铁栏杆 |
| 消防门 | 按照消防规范要求设置钢质防火门及防火卷帘 |
| 空调机房 | 地面水泥压光，含空调机房防水，墙面和天花为大白，灯具为普通照明灯 |
| 地面使用荷载 | 400公斤/平方米 |
| 层高净空 | 租赁区域内建筑层高不小于 5.1 米，除设备层外净高不低于3.3米，结构柱间距不小于8米。游泳池部分池边地面至梁底净高不小于4.0米，池边地面至顶棚净高不小于4.8米的区域占整个泳池区域面积比例不小于60% |
| 客梯 | 提供 1-2 部公共客梯供店铺在营业时间内使用 |
| 货梯 | 提供 1-2 部公共货梯供店铺运货使用 |
| 游泳池及相关用房 | 提供混凝土结构交付，土建房间分隔，完成管线的预埋预留 |
| 电气工程 | 经营用电容量 | 租赁区域内电量不小于200KW，水箱间电量不小于80KW，不包括空调用电。将供电电缆敷设至租赁楼层的配电间 |
| 给排水  给排水 | 给水 | 提供一根 DN75 加压给水干管至店铺区域，并安装水表 |
| 排水 | 提供相应的排水干管至店铺的租赁区域内，排水干管直径（内径）不小于100mm，排水接驳口2个 |
| 公共卫生间、沐浴间、桑拿房、水处理间 | 按照双方确认位置完成各房间的交付，地面、墙面、棚顶为混凝土面层，并预留相关的上水点位、排水立管及排风井。并根据店铺需求的电量将电缆引至 |
| 水箱间 | 提供水箱间面积不小于80平米，净高不低于3米，水箱间区域外原则上要求是不小于500平米的停车场或开濶的空敞区。提供水箱间到铺位沐浴间的管线路径，水箱间围墙为实体墙，地面有做防水，并有排水沟引至水箱间内部 |
| 弱电工程 | 广播 | 负责消防紧急广播的设计施工 |
| 电话 | 将外线电话引入弱电井，并保证达到10门外线容量 |
| 有线电视 | 提供一个分配器至租赁场所，信号强度为 68土4 db |
| 网络 | 提供两个独立宽带线路端口至店铺租赁区内 |
| 暖通工程 | 空调通风 | 按照国家规范及双方确认区域功能布置图完成所有空调系统(包括游泳池/健身区域的采暖、制冷、新风和排风等)的设计和施工 |
| 消防工程 | 消防系统 | 按照双方确认的区域功能布置图完成消火栓系统，自动喷淋系统，火灾自动报警系统，消防防排烟系统、消防广播等消防设施设备的设计及施工 |

1. 儿童零售

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 分项 | 建设要求及工程标准 |
| 店招 | 外立面 | 租赁面积在3000 m³以上，需在外立面上提供一个店招位置，Logo高度为2.6m，并满足所需电量 |
| 土建工程 | 地面 | 交付60CM\*60CM淡米黄色玻化地砖 |
| 墙面 | 白色乳胶漆粉刷墙面 |
| 柱面 | 白色乳胶漆粉刷柱面 |
| 棚面 | 裸顶喷黑 |
| 疏散楼梯间 | 地面水泥压光，墙面和天花板为白色乳胶漆面，灯具为应急照明灯。楼梯为金属材质扶手和栏杆 |
| 消防门 | 按照消防规范要求设置钢质防火门及防火卷帘 |
| 空调机房 | 普通防滑地砖，墙面和天花板为大白，灯具为普通照明灯。空调机房设有上下水点 |
| 配电间 | 地面为水泥压光，墙面为大白、天花板为水泥砂浆找平，灯具为应急照明灯。涉及跨区域控制的原照明插座系统的配电间，需在该配电间内对原跨分区的照明插座进行分割，确保租赁区域有独立的配电箱 |
| 地面使用荷载 | 350公斤/平方米 |
| 货梯 | 货物车道入口应不低于2.8米。货梯需满足店铺上下货需求，载重量不宜小于1.8吨 |
| 给排水 | 给水 | 提供给水干管至租赁店铺内用水区域并安装水表 |
| 排水 | 提供排水干管至租赁区域内指定位置 |
| 电气工程 | 经营用电容量 | 除公共制冷机房用电外，提供租赁区域内的动力和照明等用电的负荷密度为100VA /㎡（由万达物业变供电，不单独设置变压器），将供电电缆敷至租赁区域内的各楼层配电间，且在每个防火分区内均设置配电间 |
| 弱电工程 | 广播 | 负责消防紧急广播的设计施工 |
| 电话 | 将外线电话引入弱电井，并保证达到10门外线容量 |
| 有线电视 | 提供一个分配器至店铺场所，信号强度为 68土4 db |
| 网络 | 提供两个独立宽带线路端口至店铺租赁区内 |
| 暖通工程 | 空调通风 | 提供全空气空调系统，冷量由万达制冷站提供，按国家相关标准，确保商场经营情况下温度夏季不高于26℃，冬季不低于18℃，风口需均匀布置 |
| 消防工程 | 消防系统 | 按照建筑平面设计完成消火栓系统，自动水灭火系统,气体灭火系统/火灾自动报警、防火剩余电流动作报警系统，防、排烟系统、消防广播、防火分隔（防火门卷帘、防火门等）等消防设施设备，需符合现行消防规范要求 |

1. 次主力店

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 分项 | 建设要求及工程标准 |
| 土建工程 | 地面 | 使地面水平线同其他区域找平，租区地坪与商场公共区域地面完成面的高差必须在50mm-70mm范围内 |
| 层高 | 天花完成面到地面完成面高度为：一层3.5米，二层3.5米，此高度内不包括机电安装层和楼体结构层 |
| 疏散楼梯间 | 地面水泥压光，墙面和天花板为白色乳胶漆面，灯具为应急照明灯。楼梯为金属材质扶手和栏杆 |
| 消防门 | 按照消防规范要求设置钢质防火门及防火卷帘 |
| 配电间 | 地面为水泥压光，墙面为大白、天花板为水泥砂浆找平，灯具为应急照明灯。涉及跨区域控制的原照明插座系统的配电间，需在该配电间内对原跨分区的照明插座进行分割，确保租赁区域有独立的配电箱 |
| 楼梯（一拖二） | 需要建造无柱钢结构楼梯(如有)，楼梯踏步的钢板需要立焊在钢结构翼板之上，需负责楼梯所涉及的所有结构工程，包括但不限于开孔、机坑及井道 |
| 给排水 | 给水 | 提供给水干管至租赁店铺内用水区域并安装水表（如有卫生间） |
| 排水 | 提供排水干管至租赁区域内指定位置（如有卫生间） |
| 电气工程 | 经营用电容量 | 除公共制冷机房用电外，提供租赁区域内的动力和照明等用电的负荷密度为100VA /㎡（由万达物业变供电，不单独设置变压器），将供电电缆敷至租赁区域内的各楼层配电间，且在每个防火分区内均设置配电间 |
| 弱电工程 | 广播 | 负责消防紧急广播的设计施工 |
| 电话 | 提供可用的电信或联通资源（数据及语音） |
| 有线电视 | 提供一个分配器至店铺场所，信号强度为 68土4 db |
| 网络 | 提供8根网线及预留网络数据接口（DDN或ADSL） |
| 暖通工程 | 空调通风 | 提供每平方米200至250冷量的空调服务，确保商场经营情况下温度夏季不高于26℃，冬季不低于18℃，风口需均匀布置 |
| 消防工程 | 消防系统 | 按照建筑平面设计完成消火栓系统，自动水灭火系统,气体灭火系统/火灾自动报警、防火剩余电流动作报警系统，防、排烟系统、消防广播、防火分隔（防火门卷帘、防火门等）等消防设施设备，需符合现行消防规范要求 |

1. 洋快餐

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 分项 | 建设要求及工程标准 |
| 店招 | 外立面 | 开设独立出入口，租赁方按照经过双方审定的装修标准装修外立面，外立面及招牌要经政府主管部门批准 |
| 土建工程 | 地面使用荷载 | 设计活荷载厨房区、卫生间区域不小于450KG/出租方须提供中央空调系统及相应末端设备、温控器，这些设备能为承租方租赁区域提供的冷量不得低于300W/㎡。出租方提供的空调设备要求可以设置集中控制开关，可根据环境调节温度 |
| 分割墙 | 分隔墙厚度为240厚砖墙，砌到板（梁）底，不在梁上的分隔墙下需加设地梁，以防止沉降。分隔墙的中线与双方的分界线重合 |
| 排油烟系统设置 | 排烟 | 提供技术上可行的排烟管道（管道截面一般为600mm\*800mm）路径（例如天花内、山墙上、管井）供敷设排烟管道，并提供技术上可行的位置（例如屋顶）供安设排烟风机、油烟净化器和设置降噪装置及设施。如共用排烟管道，应提供共用管道中的排烟户组成及各自排烟量，并保障租赁方在共用管道中所占的排烟量指标（一般为12000立方米/小时）不受影响 |
| 新风、排风 | 提供合适的新风、排风口位置，单个风口尺寸为400X600mm |
| 给排水 | 给水 | 日供水指标不小于30吨；管径不小于DN40、材质符合国家标准，供水水压不低于0.25MPa |
| 卫生间及其污水排放 | 无偿提供污水管线到承租方租赁区域内（或下方）指定位置并保证该管线畅通，管径不小于DN150 |
| 隔油池及厨房废水排放 | 提供有效容积不小于3立方米的独立隔油池（如有PH需提供有效容积不小于5立方米的独立隔油池共用），将隔油池管道通到餐厅的指定位置。无偿提供排水管线到租赁区域内（或下方）指定位置，并保证该管线畅通，管径不小于DN150 |
| 电气工程 | 经营用电容量 | 无偿提供380/220V、50HZ、 250KW供电量,电缆选用2根YJV4\*120+1\*70，一路入户，接至租赁区域内指定位置并预留5米；主进开关整定值不小于500A |
| 弱点工程 | 电话 | 无偿提供不少于5根光纤或者直线电话线路接口到租赁区域 |
| 暖通工程 | 空调系统 | 提供空调室外机组的安放位置，应通风良好。提供技术上可行的空调相关管路通行路径，管路长度一般不超过40米。如果使用出租方的空调（全部或部分），应提供租赁区域内的设计供冷、供暖指标及空调开启原则、时间，按大空间设计并配合租赁方的设计需要完成租赁区域空调末端施工 |
| 风口设置 | 空调风口位置按租赁平面布置需求设置 |
| 消防工程 | 消防系统 | 提供满足租赁方消防要求的烟（温）感头和喷淋头数量，所有末端消防设施免费并入出租方中央控制系统 |

1. 其他餐饮商铺

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 分项 | 建设要求及工程标准 |
| 排油烟系统设置 | 店铺面积 | 250-850㎡ |
| 排油烟 | 12000-50000 m³/h |
| 排风 | 3000-12000 m³/h |
| 厨房补风 | 9000-40000 m³/h |
| 给排水 | 给水 | 给水管径不小于DN32、材质符合国家标准 |
| 排水 | 排水管径不小于DN100、材质符合国家标准 |
| 暖通工程 | 空调系统 | 60000-300000 ㎡/h |
| 风口设置 | 空调风口位置按租赁平面布置需求设置 |
| 燃气工程 | 气量 | 20-60 m³/h |
| 电气工程 | 经营用电容量 | 80-400KW |
| 消防工程 | 消防系统 | 提供满足租赁方消防要求的喷淋头数量，所有末端消防设施免费并入出租方中央控制系统 |

1. 服装商铺

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 分项 | 建设要求及工程标准 |
| 土建工程 | 店铺面积 | 70-400㎡ |
| 天花、地面、墙面 | 地面60CM\*60CM白色玻化地砖，墙面和天花板为白色乳胶漆面 |
| 层高 | 除设备层外净高不低于3.6米，结构柱间距不小于8米 |
| 暖通工程 | 空调系统 | 空调基础设施(空调风机机组、新风管道）要具备二装条件 |
| 风口设置 | 空调风口位置按租赁平面布置需求设置 |
| 电气工程 | 经营用电容量 | 80-400KW |
| 消防工程 | 消防系统 | 提供满足租赁方消防要求的烟（温）感头和喷淋头数量，所有末端消防设施免费并入出租方中央控制系统 |

1. 精品药妆

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 分项 | 建设要求及工程标准 |
| 土建工程 | 地面使用荷载 | 销售区域的楼板荷载不小于300kg/㎡，仓库区域楼板荷载不小于350kg/㎡，基底处理须满足强度、沉降等要求 |
| 地面 | 租赁区域内的混凝土基层地面标高低于承租方红线外公共通道区域完成面8cm；且任意两点的高差不得大于2cm |
| 天花、层高 | 设备层及各类管道完成面距离地面完成面的净空距离不小于4.5米，天花距地坪完成面为3.5米 |
| 暖通工程 | 空调系统 | 提供中央空调系统及相应末端设备、温控器，这些设备能为承租方租赁区域提供的冷量不得低于300W/㎡。提供室外位置给承租方做为独立空调安装位，该位置的长度（L)×宽度(W)×高度(H)分别不得小于下述尺寸：5米×3米×4米。并提供合理路径供承租方的空调布管，管路垂直距离不得大于40米，总长度不得大于150米 |
| 新风系统 | 承租方租赁区域内新风要求达到2500 m³/H，出租方必须保证商场新风机组在商场营业时间段全年开启。主风管风速不得超过7m/s，支管不得超过5m/s，出风口风速要求控制在2～4m/s。空调系统运行时离地2m处，噪音不得大于53dBA |
| 电气工程 | 经营用电容量 | 向承租方提供每租赁面积不少于300W的总用电量，并安装独立计量的电表。提供满足承租方总用电量需求的入户电缆（单根电缆）至承租方指定位置，该电缆长度要求自天花引至地面上返1.5米，并且要求为3相5线 |
| 接地系统 | 所有电力装置的外露导电部分须有可靠等电位联结。提供计算机房不大于1Ω接地电阻的接地装置 |
| 弱电工程 | 电话 | 将八门电话资源（非中国移动固话）接入租赁区域内,电话要求为直线电话,同一运营商 |
| 网络 | 两根宽带资源接入租赁区域内, 与电话资源分离，不可使用同一根物理线路 |
| 给排水 | 给水 | 将给水管排放至承租单元内，并提供独立计量专用水表，供水管直径要求不小于DN25，最低水压要求符合中国及当地规范要求 |
| 排水 | 提供一路DN100 排水管接驳口至承租单元内指定位置 |
| 消防工程 | 消防系统 | 提供满足租赁方消防要求的烟（温）感头和喷淋头数量，所有末端消防设施免费并入出租方中央控制系统 |

## 设计报建阶段

此阶段核心工作：摘牌后，项目公司快速确定影响设计的地质情况、人防消防等变量，设计中心指导设计总包根据方案及变量完成施工图和BIM模型设计，成本控制部根据图纸与工程总包完成合同签订。

主要工作事项：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **分类** | **业务事项** | **起止时间** | **工作成果** | **主责单位**  **（部门）** | **配合单位**  **（部门）** | **接收单位**  **（部门）** | **操作细则** |
| Ⅱ-001 | 计划 | 项目场地交接 | 交地日 | 场地交接手续签署 | 项目公司 | 发展中心 | 项目公司 | 与政府办理项目场地交接手续，要求场地平整完成、无地上（地下）建筑物或构筑物、无暗埋管线沟渠等影响施工的障碍物，如有，需由政府在交地手续中明确承诺迁移时间 |
| Ⅱ-002 | 计划 | 第二阶段模块计划上线 | 挂牌日至摘牌后5天 | 《XX项目第二阶段模块计划》、《第二阶段模块计划会签表》 | 项目管理中心计划部 | 发展中心、规划院、设计中心、资产管理部、成本控制部、商管公司、财务部、人力资源部、院线、儿童娱乐 | 各涉及部门 | 项目启动会时由项目管理中心计划部完成第二阶段模块计划初稿编制，会后各部门反馈意见，项目管理中心计划部汇总调整，并视情况组会沟通，经各部门（系统）总经理及分管副总裁会签完成，报商业地产总裁审定。在摘牌后5日内OA移交信息管理中心上线。 |
| Ⅱ-003 | 质量 | 项目上线 | 交地日前  7天至5天 | 项目初始信息 | 质监中心 | 项目中心  计划部 | 项目公司 | 1)  完成项目初始任务派发  填报完成项目初始信息，包括项目名称、项目交地日、项目业态、项目开业日期、项目班子成员及行政经理 |
| Ⅱ-004 | 质量 | 项目质量检查通知回复 | 收到检查通知  后5天 | 《项目质量检查通知回复》 | 第三方实测实量单位 |  | 质监中心  项目公司 | 第三方实测实量单位明确检查组人员名单和检查计划，并与质监中心依据合同、设计文件（含BIM模型）、规范、检查标准等文件共同进行项目首次现场检查 |
| Ⅱ-005 | 质量 | 项目质量检查通知 | 交地日至交地日后7天 | 《项目质量检查通知》 | 质监中心 |  | 第三方实测实量单位  项目公司 | 向第三方实测实量单位发出《项目质量检查通知》 |
| Ⅱ-006 | 成本 | 结构优化单位确定 | 交地日前10日至交地日后10日 | 结构优化合同签订 | 项目公司 | 商业地产成本控制部 | 项目公司 | 1. 优化金额的计算范围； 2. 保底费是否设置、如何设置，封顶总额如何设置，优化服务费率如何设置； 3. 计费起点结构指标应低于结构限额指标（以及设计合同约定的结构控制指标； 4. 计费采用的实际结构指标应以总包单位签确的重计量数据为准； 5. 计费采用的钢砼单价应低于总包合同中主要用量的钢砼综合单价； 6. 计费采用的面积类型； |
| Ⅱ-007 | 成本 | 信息化开通 | 摘牌日至10日 | 确认项目基础信息；  工程总包相关成本系统权限开通 | 项目公司 | 商业地产成本控制部 | 项目公司、工程总包 | 合约规划编制完成后，总承包合同未签订前，项目公司可以使用【总包商确认】功能，为总承包商开通外网帐号，总承包商可以使用外网功能 |
| Ⅱ-008 | 设计 | 市政协调会 | 摘牌日至摘牌后10天 | 《市政协调会会议纪要》 | 项目公司 | 设计总包、设计中心 | 设计总包、设计中心 | 项目公司组织供电、供水、市政、热力、燃气、通讯、地铁、绿化等部门联合召开协调会，确定各市政专项方案 |
| Ⅱ-009 | 成本 | 地勘单位确定 | 摘牌日后3日至15日 | 地勘合同签订 | 项目公司 | 商业地产成本控制部 | 项目公司 | 1)  根据工程设计部提供的勘察设计方案和工期计划进行招标（招标流程依据集团制度）；  2) 确定入围单位；（选择具有勘察设计资质、实力较强的单位；尽量选用与万达其他项目公司合作过的单位）  3) 根据集团下发的范本、相关技术规范编制招标文件及清单：工程范围、技术要求、提交成果资料须明确；  4) 召开标前会、评标会、定标会； |
| Ⅱ-010 | 设计 | 初勘报告报备 | 摘牌日至摘牌后15天 | 《初勘报告》、《书面确认函》、《工程地质勘察设计指引》 | 项目公司 | 设计中心、设计总包、质监中心、项目管理中心 | 设计中心、设计总包、质监中心、项目管理中心 | 1.基坑支护和主体设计单位已分别提交初勘报告满足设计需求的签确文件；  2.当存在地质灾害风险、不良地质作用、地震危险性时应出具专项建议。 |
| Ⅱ-011 | 质量 | 监理单位面试 | 交地日后  5天至15天 | 《监理面试审批表》  《监理面试签到表》 | 质监中心  项目公司 | 项目中心  计划部 | 项目公司 | 组织项目中心计划部、项目公司对拟派总监理工程师面试，向项目公司下发面试结果，包括《监理面试审批表》及《监理面试签到表》 |
| Ⅱ-012 | 设计 | 竖向论证及成果报审 | 摘牌日至摘牌后20天 | 《竖向论会议纪要及签到表》 | 设计总包 | 项目公司、设计中心、商管总部 | 项目公司、设计中心、商管总部 | 1.明确表示广场各出入口与市政道路标高、交通流线及站点之间关系。  2.广场竖向设计应与景观竖向设计一致；  3.明确论证结论，确定建筑正负零标高。 |
| Ⅱ-013 | 设计 | 基坑/基础论证及成果报审 | 摘牌后15至摘牌后20天 | 建筑总图、地下室建筑图、《初勘报告》、《专家意见书》、《基坑论证会议纪要及签到表》 | 项目公司 | 设计中心、设计总包、质监中心、项目管理中心 | 设计中心、设计总包、质监中心、项目管理中心 | 各建筑单体的基础型式已明确，抗浮设计水位和抗浮措施已明确。 |
| Ⅱ-014 | 设计 | 空调冷热源/供电方案论证及成果报审 | 摘牌日至摘牌后20天 | 《空调冷热源/供电方案论证及成果》、《空调冷热源/供电方案论证会会议纪要》、冷热源论证/电力负荷计算书、电力主接线示意图和开闭所、变配电所平面布置图纸、空调冷热源/供电方案论证方案汇报材料 | 设计总包 | 项目公司、设计中心 | 项目公司、设计中心成本部、商管总部 | 1.以市政调查表及市政协调会相关内容为依据。  2.对各种冷热源方案、供电方案进行技术、成本分析比较。  3.召开专项论证会确定冷热源方案和供电方案。 |
| Ⅱ-015 | 设计 | 总图报规确认 | 摘牌日至摘牌后20天 | 政府最终批复意见 | 项目公司 | 设计总包、设计中心、项目管理中心计划部 | 设计总包、设计中心、项目管理中心计划部 | 项目公司是总图报规确认的责任部门，对政府最终复意见负责，并报备至设计中心。 |
| Ⅱ-016 | 质量 | 监理人员投入计划 | 交地日后  10天至20天 | 《监理人员投入计划》 | 质监中心 | 项目公司  成本控制部 | 项目公司 | 1)  根据项目规模、开发计划、监理人员投入计划表模版，编制《监理人员投入计划表》  2)  监理人员投入计划审批通过后，下发项目公司，作为监理人员进场依据和合同附件 |
| Ⅱ-017 | 成本 | 咨询单位确定 | 摘牌日后5天25 天 | 咨询合同签订 | 项目公司 | 商业地产成本控制部 | 项目公司 | 1) 理清工程造价顾问咨询科目目标成本包含的成本内容；合理确定招标控制金额；  2) 确定入围单位；（一审咨询单位没有明确的资质要求，从单位实力考虑，建议要求建设工程造价咨询甲级资质；有多个类似项目咨询业绩、经考察合格的单位，也可以放宽至建设工程造价咨询乙级资质）  3) 召开标前会、评标会、定标会； |
| Ⅱ-018 | 成本 | 试桩合同签订 | 交地日至后25日 | 试桩合同签订 | 项目公司 | 商业地产成本控制部 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅱ-019 | 成本 | 合约规划编制 | 摘牌日  至30日 | 合约规划成本系统上线 | 项目公司  工程总包 | 商业地产成本控制部 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅱ-020 | 设计 | 详勘报告报备 | 摘牌日至摘牌后30天 | 《详勘报告》、《地勘报告》、《外审意见及合格证书》、《书面确认函》、《工程地质勘察设计指引》 | 项目公司 | 设计总包、设计中心、质监中心、项目管理中心 | 设计总包、设计中心、质监中心、项目管理中心 | 1.基坑支护和主体设计单位已分别提交详勘报告满足设计需求的签确文件；  2.报告已经施工图外审单位审查通过并取得合格证书；  3.当存在地质灾害风险、不良地质作用、地震危险性时已出具专项建议。 |
| Ⅱ-021 | 设计 | 非标项目效果方案成果签确 | 挂牌前30天至摘牌后30天 | 各效果类方案图纸、各效果类《设计封样（方案阶段）》、《材料清单表》、《成本测算单》 | 设计总包 | 设计中心、项目公司 | 资产管理部、成本控制部、商管总部、项目公司、项目管理中心 | 移交成果满足《方案设计审查要点》、《方案移交审查要点》（含消防、规划、招商等）、《方案成果标准》的相关要求 |
| Ⅱ-022 | 设计 | 儿童娱乐提资 | 摘牌日至摘牌后30天 | 《儿童平面布局图》、《儿童娱乐综合天花图》、《儿童娱乐功能点位图》 | 儿童娱乐总部 | 项目公司、设计总包、设计中心 | 项目公司、设计总包、设计中心 | 儿童娱乐OA移交《儿童平面布局图》、《儿童娱乐综合天花图》、《儿童娱乐功能点位图》 |
| Ⅱ-023 | 质量 | 管理培训 | 交地日后  30天 | 《项目公司培训资料》、《监理培训资料》、《工程总包培训资料》 | 质监中心 |  | 项目公司  监理单位  工程总包 | 详见下文 |
| Ⅱ-024 | 质量 | 监理交底 | 交地日后  5天至30天 | 《监理交底会议纪要》、《监理工作程序》 | 监理单位 |  | 工程总包 | 总监依据监理合同、监理规范召开交底会议，对工程总包进行监理工作程序交底 |
| Ⅱ-025 | 设计 | 消防人防咨询意见反馈 | 摘牌日至摘牌后35天（非标项目摘牌后70天） | 《消防咨询及专家论证会意见》、《消防咨询意见反馈表》、《人防咨询意见反馈表》、《消防设计管控要点》、《人防设计管控要点》、变量清单 | 项目公司 | 设计中心、商管总部、设计总包 | 设计中心、商管总部、院线总部、儿童娱乐公司、设计总包 | 项目公司取得消防及人防的正式咨询反馈意见，并发起流程上报。设计总包配合项目公司完成消防人防意见咨询工作。 |
| Ⅱ-026 | 质量 | 《项目质量安全管理责任书》报备 | 交地日后  10天至40天 | 《项目质量安全管理责任书》 | 项目公司 |  | 质监中心 | 与项目中心签定《项目质量安全管理责任书》并报备 |
| Ⅱ-027 | 质量 | 监理合同签定 | 交地日后  50天至55天 | 《监理合同》 | 项目公司 | 质监中心 | 成本控制部 | 根据项目实际情况及合同范本与监理单位签定《监理合同》，并报备 |
| Ⅱ-028 | 计划 | 临时水电、道路开通 | 交地日后60天 | 临水、临电接通，道路开口完成 | 项目公司 | 工程总包 | 工程总包 | 1.  项目摘牌后，项目公司立即启动临时水电申报手续。要求用电负荷应满足施工面积每平米不小于20W，临时用水不小于200管径（宜永临结合）；  2. 道路开口申报应大于2个出入口，并不应设置在同一条道路上。 |
| Ⅱ-029 | 设计 | 设计试桩成果 | 摘牌后25天至摘牌后65天 | 《成桩分析报告》、《试桩检测报告》、《专家意见书》、《设计试桩成果会议纪要及签到表》 | 设计总包 | 设计总包、质监中心、项目管理中心、总包单位 | 设计总包、质监中心、项目管理中心、总包单位 | 由总包单位进行试桩，第三方检测单位出试桩报告 |
| Ⅱ-030 | 成本 | 四大块方案测算 | 交地日后40日至70日 | 桩基、基坑降水支护方案经济分析结果上报流程审批完成 | 项目公司 | 商业地产成本控制部  设计总包  工程总包 | 设计总包、工程总包 | 1) 前置条件：《\*\*万达广场岩土工程勘察报告》报备完成  并行条件：工程设计部桩基、支护专家论证及成果报审移交完成   1. 后置条件：桩基、支护图纸移交 2. 完成形式：形成分析报告并得出结论，确保支护、桩基方案经济合理，同时填入《成本全过程跟踪表（土建）》的地下四大块指标表并上报。 |
| Ⅱ-031 | 成本 | 设计成果成本审核 | 摘牌日后75天至80日 | 形成正式图纸会审纪要 | 项目公司  工程总包 | 商业地产成本控制部  设计中心 | 项目公司  设计中心 | 详见下文 |
| Ⅱ-032 | 成本 | 市场调研 | 摘牌日前15日至摘牌日后90日 | 形成有效的市场调研文件；  按商业地产公司统一模板通过OA上报调研成果 | 项目公司 | 商业地产成本控制部 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅱ-033 | 设计 | 设计审核文件提交（项目BIM模型及施工图报审 | 摘牌前30天至摘牌后75天（非标项目摘牌后120天） | 详见下文 | 设计总包 | 设计中心、项目管理中心、成本控制部、工程总包 | 设计中心、项目管理中心、资产管理部、成本控制部、区域商管、院线总部、儿童娱乐公司、工程总包 | 详见下文 |
| Ⅱ-034 | 质量 | 项目开工资料报备 | 交地日后  60天至90天 | 《项目开工资料报备单》及附件 | 项目公司 |  | 质监中心 | 完成项目开工资料整理汇总，按要求报备《项目开工资料报备单》及附件 |
| Ⅱ-035 | 质量 | 项目质量安全管控策划方案（含危险性较大分部分项工程质量监管计划）报备 | 交地日后  60天至90天 | 《项目质量安全管控策划方案》  《危险性较大分部分项工程质量监管计划》 | 项目公司 |  | 质监中心 | 1)  根据《项目质量安全管理责任书》中的质量安全目标要求，编制《项目质量安全管控策划方案》  2) 根据《危险性较大分部分项工程清单》，编制《危险性较大分部分项工程质量监管计划》并报备 |
| Ⅱ-036 | 质量 | 施工组织设计报备 | 交地日至交地日后90天 | 《施工组织设计》 | 工程总包 | 监理单位  项目公司 | 质监中心 | 1)  工程总包根据项目重点难点、设计文件（含BIM模型）和合同编制施工组织设计，包含施工方案（含危险性较大分部分项工程）目录及编制计划  2) 施工组织设计通过总承包商总工程师及相关部门、监理单位总监审批后上报质监中心备案 |
| Ⅱ-037 | 质量 | 监理规划报备 | 交地日至交地日后90天 | 《监理规划》 | 监理单位 |  | 项目公司  质监中心 | 根据项目重点难点、设计文件（含BIM模型）、合同、施工组织设计完成《监理规划》编制，通过监理单位公司审批，报项目公司审核，通过后报质监中心备案 |
| Ⅱ-038 | 设计 | 项目BIM模型及施工图审核后移交 | 摘牌后75天至摘牌后90天（非标项目摘牌后120天至摘牌后135天） | 详见下文 | 设计总包 | 设计中心、项目管理中心、成本控制部、工程总包 | 项目管理中心、区域商管、院线总部、儿童娱乐公司、资产管理部、成本控制部、工程总包 | 详见下文 |
| Ⅱ-039 | 成本 | 总包议标 | 摘牌日后30天至110日 | 确认工程总包合同价格 | 项目公司 | 商业地产成本控制部  工程总包 | 项目公司  商业地产成本控制部  工程总包 | 详见下文 |
| Ⅱ-040 | 计划 | 项目开工准备 | 交地日后110天 | 达到开工条件 | 工程总包 | 监理单位 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅱ-041 | 成本 | 总包单项合同签订 | 摘牌日后90天至120日 | 总包单项合同签订 | 项目公司  工程总包 | 商业地产成本控制部 | 项目公司  工程总包 | 详见下文 |
| Ⅱ-042 | 设计 | 标准模型更新、新增 | — | 下达标准模型研发指令 | 设计中心 | 设计总包 | 设计总包 | 设计中心模型负责人确定标准模型更新、新增的研发要求，并明确研发所依据的模型及族库版本通过标准模型研发指令将研发要求下达给标准模型设计供方 |
| Ⅱ-043 | 设计 | 更新、新增标准模型审核 | — | 更新、新增标准模型 | 设计总包 | 设计中心、第三方审核单位 | 设计中心、第三方审核单位 | 更新、新增的标准模型通过检查插件验证后上传至平台，设计总包发起审核流程至第三方审核单位进行审核，设计中心模型负责人对审核结果进行确认 |
| Ⅱ-044 | 设计 | 更新、新增标准模型发布 | — | 更新、新增标准模型 | 设计中心 | 设计中心 | 设计中心、成本部 | 设计中心标准模型技术负责人申请将新增、更新的标准模型发布，经设计中心各级领导及分管规划副总裁审批后正式生效 |
| Ⅱ-045 | 设计 | 标准族库更新 | — | 下达族库研发指令 | 设计中心 | 设计总包 | 设计总包 | 设计中心族库负责人确定标准族库更新的研发要求，并明确研发所依据的版本、范围及要求，通过族库研发指令将研发要求下达给设计总包 |
| Ⅱ-046 | 设计 | 更新族库审核 | — | 更新的标准族库 | 设计总包 | 设计中心、第三方审核单位 | 设计中心、第三方审核单位 | 更新的标准族库通过检查插件验证后上传至平台，设计总包发起审核流程至第三方审核单位进行审核，设计中心族库负责人对审核结果进行确认 |
| Ⅱ-047 | 设计 | 更新族库发布 | — | 更新的标准族库 | 设计中心 | 设计中心 | 设计中心、成本部 | 设计中心族库负责人申请将更新的标准族库，经设计中心各级领导及分管规划副总裁审批后正式生效 |

1. 操作细则：
2. 计划类工作：

（1）编号：Ⅱ-040；业务事项：项目开工准备。具体操作细则：

工程总包项目团队的主要管理人员应在摘牌后立即到岗，上报场地规划方案，经监理及项目公司批准后，在交地后60天内完成现场三通一平及临建搭设工作。同时，工程总包应对当地劳务及材料机械市场进行调研，在开工前组织劳动力和机械准备到位。工程总包应在项目开工前10天，完成施工组织设计、土方桩基及降水支护专项方案编制，并报监理和项目公司审批通过。

项目监理团队主要管理人员应在交地后20天内到岗，参与基坑/基础论证，审核工程总包平面布置、施工组织及施工方案，检查工程总包开工准备情况，监督安全文明落实情况。

1. 设计类工作：

（1）编号：Ⅱ-033； 业务事项：设计审核文件提交（项目BIM模型及施工图报审）。具体操作细则：

* 1. 设计总包在标准版BIM模型和施工图的基础上完成设计变量的修改、设计工作。
  2. 完成项目施工图及BIM模型设计工作后发起流程提交设计审核文件。
  3. 工程总包、第三方审核单位同时开展图纸、BIM模型的审核工作，提交审核意见后由项目公司组织召开第三方评审会，设计总包组织完成图纸、BIM模型修改工作。
  4. 工作成果：全专业施工图；基坑支护及桩基图；材料样板（电子版）；项目BIM模型；《BIM模型移交设计审查要点》；全套《结构专业设计 指引》；建筑、 结构、机电专业对地下室角点坐标、基础底板建筑标高、机电预留等条件三方会签图纸及会签确认书；结构设计安全承诺书；幕墙、景观设计单位与主体结构设计单位资料互提记录单；针对幕墙、采光顶、景观覆土构筑物的主体结构设计单位进行主体结构复核确认书；结构计算书；试桩成果会专家意见、会议纪要、签到表；设计总包自审单；成本测算单。

（2）编号：Ⅱ-038；业务事项：项目BIM模型及施工图审核后移交。具体操作细则：

* 1. 设计总包发起设计成果移交审批流程，项目公司及设计中心审批后移交相关部门，工程总包由项目公司负责移交。
  2. 工作成果：全套施工图；基坑支护及桩基图；材料样板（电子版）；项目BIM模型；《图纸移交单》；《BIM模型移交设计审查要点》；变量清单；全套《结构专业设计指引》（会签PDF扫描件）；建筑、结构、机电专业对地下室角点坐标、基础底板建筑标高、机电预留等条件三方会签图纸及会签确认书；结构设计安全承诺；幕墙、景观设计单位与主体结构设计单位资料互提记录单；针对幕墙、采光顶、景观覆土构筑物的主体结构设计单位进行主体结构复核确认书；结构计算书；试桩成果会专家意见、会议纪要、签到表；施工图外审意见；设计单位回复及外审合格证；成本确认单；投资测算单；第三方审查确认单

1. 成本类工作：

（1）编号：Ⅱ-019；业务事项：合约规划编制。具体操作细则：

* 1. 合同编号、合同名称、合同类型、合同范围为根据要求统一确定。
  2. 根据已确定的合约规划的合同范围描述，明确各规划所包含的业态；合约规划名称、合同范围描述与分摊业态保持一致。
  3. 将已确定的合约规划，与本项目的成本科目相对应，将合约规划归属到相应的成本科目下；根据合同包含内容可一个规划归属多个科目。

根据相应的标准确定合约规划金额，例如效果类合约规划，内装、导向标识、夜景照明、外装等根据业主的建造标准等确定。

（2）编号：Ⅱ-029；业务事项：试桩合同签订。具体操作细则：

* 1. 明确试桩图纸，了解施工现场情况。
  2. 调研项目所在地桩基（含进出场及市场拥有量）、钢筋、砼的价格。
  3. 与总包签订试桩施工合同时，其价格需要上报商业地产成本控制部，批准同意后方可实施。
  4. 确定试桩合同价款时，应结合现场实际情况及施工方案，工程部需论证方案的可行性及合理性，合同总价为固定总价，综合单价包干，工程量结算时以桩验收合格数量为准。
  5. 签证试桩合同时，需明确试桩单位必须配合试桩检测单位进行相应的检测工作。
  6. 要求施工单位提供数据必须真实有效。
  7. 试桩分布点及数量，试打桩位置的工程地质条件应具有代表性；
  8. 明确试桩合同的范围及工作内容:包含但不限于:桩基进出场费、试桩定位、桩身成孔和入岩、二次清孔、钢筋笼制安、混凝土浇筑、检测预埋件配合安装、后注浆及试桩施工所需的所有施工机械、工具及配合桩基检测等。
  9. 合同价应包含柴油发电机租赁及使用费、临电、临水、临房等设施的安装及搭设费用；钻孔、引孔、复打、探桩及护筒费用；机械进出场费用；文明施工措施费；材料检验、试验费；周边管线及邻近建筑物的保护措施费用；地下障碍物的拆除、破碎、清理，风险费；截桩及浮浆剔除费用；配合桩基检测等一切费用。

（3）编号：Ⅱ-031；业务事项：设计成果成本审核。具体操作细则：

设计成果（全专业、全套施工图及项目BIM设计模型）提交后，总部成本部、项目公司成本部人员参与施工图纸会审、移交工作，审核设计成果文件是否满足一键算量相关要求，二维图和三维图是否一致。填报《图纸台账登记表》，准备一键算量及总价合同签订相关工作。

模型审查注意事项：

1) 检查模型各专业各楼层的完整性（包括地下四大块等）；

2) 检查各链接文件的链接是否正常打开；

3) 检查三维模型和二维图纸的一致性；

4) 检查模型的构件齐全；

5) 检查三维模型和二维图纸的尺寸准确的一致性；

6) 检查三维模型构件属性信息的完整性；

7) 注意：钢筋计算以二维和三维结合的方式，特别注意模型中构件编号和二维图纸中构件编号的一致性，保证关联的正确性；

8) 软件使用注意；

9) 分清土建算量和安装算量各自的处理范围；

10) 检查使用的计算规则的正确性；

11) 检查构件映射的正确性（防止映射缺漏和映射错误）；

12) 检查构件的清单匹配的正确性（各专业清单套取的合理性、算量代码引用的正确性）。

（4）编号：Ⅱ-032；业务事项：市场调研。具体操作细则：

项目公司市场调研要充分，全面摸清市场情况：

* 1. 土方：了解渣土卸点（不少于3个）位置、距项目距离、卸点收费标准，了解当地的主要土方承包单位并在总包介入前完成询价工作，政府对渣土的管理要求（包括渣土管理费、允许出土时间、土方车是否必须加盖板、土方车及项目出入口的冲洗要求）；
  2. 钢材：收集我的钢铁网价、当地造价信息价、实际市场价，以及三者之间的差异系数。了解当地供货情况，了解项目周边主要城市的价格水平；
  3. 商品砼：了解项目周边能满足我方的项目开发的砼搅拌站（不少于三家），各标号砼价格，与同期信息价之间的差异系数，添加各种添加剂的单价；
  4. 砌筑材料：当地常用砌筑材料，主要厂家，材料单价，距项目的运输距离，库存最大容量等；
  5. 砂浆：了解当地是否强制使用商品砂浆，如强制使用，了解商品砂浆的单价。了解水泥、黄沙的市场单价，信息价，以及市场价与信息价之间的差异系数；
  6. 措施费: 分析与基准价之间的差异，结合项目实际情况进行测算；
  7. 垄断工程界面：政府或行业垄断工程，由于各地的承包界面存在差异，需要在调研阶段落实独立分包的当地工程界面划分惯例及合同签订模式；
  8. 费率：规费的收费标准，当地大型施工企业的缴费折扣；了解当地税金收费标准；
  9. 劳保统筹：需了解当地的缴费标准以及折扣率，在总包议标阶段与总包商定缴费折扣。
  10. 调研价格在议标期间有无波动，变化浮动。
  11. 初堪和详堪结果是否跟调研有出入，变化情况。
  12. 开发协议及土地出让合同约定的城市基础设施配套费、渣土处理、墙改基金、散装水泥基金、人防配建、土地溢价返还、税收优惠等后期落实可存在的风险。

（5）编号：Ⅱ-039；业务事项：总包议标。具体操作细则：

1) 总包议标单位请示报告

1. 根据集团最新发展计划，提前30天确定待开发项目总包议标单位；
2. 该报告需最终报集团董事长审批；

2) 项目启动会

* + 1. 了解场地拆迁、水电情况、摘牌、交地时间、初勘情况；
    2. 了解总包进场时间；
    3. 明确总体开发进度；
    4. 认识项目管理班子人员；
    5. 发总包议标启动条件给成本副总。

1. 招标计划：重点五个时间点：发标时间、答疑时间、一次标会时间、二次议标会时间、定标时间（模块化截至时间）；
2. 成立招标小组（7人或9人、单数）；
3. 招标文件编制；
4. 投标答疑 ：收集各投标单位的投标疑问，汇总并请相关单位或评委回复。需认真复核对各投标单位提出疑问的回复内容，是否表述清楚、是否一一作出正确解答、是否有前后不一致等。待所有答疑完成后，通过线下发各投标人并短信通知各投标人；
5. 开标：截标时间过后线上开标；
6. 标函分析：
   * 1. 是否按年度总包议标基准价报价；
     2. 地材类主材价格和四大块综合单价是否按市场价格报送；
     3. 各投标单位商务条件是否符合招标文件要求；
     4. 开标总价对比、复核是否有算数误差；
     5. 分析设备价格是否合理、费率计取是否合理；
     6. 对比单方平米指标是否超标；
     7. 复核各投标单位总结性评述是否清晰及合理。

9) 项目经理答辩 ；

10) 商务标谈判 ；

* + 1. 谈判依据：总包单位年度议标基准价;
    2. 谈判重点：土建、水暖、电气报价整体按基准价执行,其中如下事项，需结合市场和项目情况确定：

1. 土建清单：地材类主材--土石方、混凝土、钢材、钢结构、砌筑，规费，税金等按双方市场实际询价确认执行；
2. 措施费：整体按基准价项目对比，找差异；
3. 安装清单：严格按基准价执行；
4. 四大块清单：按基准价，土方双方确认执行。

11) 标前会、详评会、定标会。

（6）编号：Ⅱ-041；业务事项：项目单项合同签订。具体操作细则：

1) 合同签订

若项目公司成本管理子系统已上线，项目公司需先将合同初稿ctx发送给总部招标经办人审核，待无误后再通过成本子系统发起正式审批，最后审批人为集团法务事务中心分管项目法务部总经理。

若项目公司成本管理子系统未上线，合同还急需签订，项目公司需先将合同初稿ctx发送给总部招标经办人审核，待无误后再通过OA系统发起正式审批，审批人员同成本管理子系统，最后审批人为集团法务事务中心分管项目法务部总经理。

2) 合同签订原则

a)总承包商的分包工程中电梯、空调主机、末端、冷却塔、人造岗石、涂料等（具体范围以业主最新下发的书面通知为准）由总承包商在万达品牌库中选择供货单位，总承包商与其签订两方合同，集采价格为上限。

b)消防工程由业主确定总承包商的分包商和分包价格，总承包商与其签订两方合同。

c)总承包商的分包工程（除消防工程外）由总承包商在业主采购数据库中自行选定总承包商的分包商，总承包商与其签订两方合同，年度基准价中的价格为上限。

d)电力、燃气、自来水、热力、通信等政府垄断工程，原则上万达协调，总承包商与分包单位签订两方合同。如独立分包工程根据项目所在地的规定必须由业主与独立分包商签订两方合同。业主与独立分包商签订两方合同3日历天内，业主、独立分包商与总承包商签订《独立分包商委托管理协议》，委托总承包商对独立分包商进行管理。

3) 合同签订前可修改的内容

　 合同协议书

　 第一条 工程名称、地点、概况

　 第四条 合同工期、开竣工日期

　 第五条 业主、监理及总承包商代表

　 第七条 合同价款

　 合同专用条款

　 1.5 业主、总包商联系方式

　 9.1 业主代表信息

　 11.1 工程监理信息

　 14.1 承包商派驻项目经理

　 15.1 设计人信息

　 合同分项专篇

　 施工图纸篇

　 2.3.2 持有物业各阶段施工图纸提交、审核、移交时间

　 工期计划篇

　 1.1 持有物业工期计划重要节点

　 成本商务篇

　 1.2.2.1 酒店室内精装修工程、设备采购工程、弱电智能化工程，具体工程界面划分

　 项目描述及招标图纸

工程名称、地点、概况

　 工程量清单附表

附表八 根据项目所在地调整定额名称

4. 质量类工作：

（1）编号：Ⅱ-023；业务事项：管理培训。具体操作细则：

1) 对项目公司进行质量管理制度、流程、BIM工作平台质监子系统、质量信息系统培训。

2) 对中标监理单位拟上岗人员进行监理合同、质量管理制度、流程、质量管理信息化、BIM工作平台质监子系统应用培训、考试，合格后批准上岗，并下发培训资料及相关记录。

3) 对第三方实测实量单位拟上岗人员进行第三方服务合同、质量管理制度、流程、质量管理信息化、BIM工作平台质监子系统应用培训、考试，合格后批准上岗，并下发培训资料及相关记录。

4) 组织监理单位、第三方实测实量单位召开质量安全月度会，通报监理单位、第三方实测实量单位履职情况及处罚通报，并提出管理要求。

## 工程建设阶段

此阶段核心工作：工程总包按照图纸及模块计划完成项目全部施工及验收工作，商管公司完成招商落位，并督促商家按时进场完成装修，实现项目开业。

主要工作事项：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **分类** | **业务事项** | **起止时间** | **工作成果** | **主责单位**  **（部门）** | **配合单位**  **（部门）** | **接收单位**  **（部门）** | **操作细则** |
| Ⅲ-001 | 设计 | 集团领导指标批签 | 交地日后45天至交地日后135天 | 集团领导指标批签单 | 商业规划院 | 设计中心、设计总包 | 设计中心、成本控制部、营销部、商管总部、儿童娱乐公司、院线总部、项目公司、地产研究部、资产管理部、项目管理中心 | 1、项目公司“总图报规确认”后，经政府认可的总图指标分批次上报董事长审图会。  2、经董事长批签成果移交各相关部门（2017年1月1日后改为上报集团总裁）。 |
| Ⅲ-002 | 计划 | 施工BIM模型上报 | 交地日后90天至140天 | 施工BIM模型 | 工程总包 | 监理单位、设计总包 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-003 | 设计 | 绿建申报星级报审 | 摘牌后100天至摘牌后150天 | 《绿色建筑星级申报评审书》、《绿色建筑评价标准打分表》、《绿建实施计划表》 | 项目公司 | 设计中心、商业规划院、项目管理中心 | 商业地产研究中心、设计中心、商业规划院、商管公司、商管总部、资产管理部、项目管理中心 | 项目公司组织绿建认证顾问单位对项目绿建设计进行评估并上报 |
| Ⅲ-004 | 计划 | 四证办理 | 交地日至交地日后155天 | 取得全部开工证照 | 项目公司 | 设计总包、工程总包 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-005 | 计划 | 地下四大块施工 | 交地日后120天至210天 | 土方及桩基工程全部完成（含出土坡道部分） | 工程总包 | 监理单位 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-006 | 质量 | 工程桩承载力检测报告（或中间报告）报备 | 交地日后  90天至210天 | 《工程桩承载力检测报告》或中间报告 | 项目公司 | 工程总包  监理单位 | 质监中心 | 详见下文 |
| Ⅲ-007 | 质量 | 验槽记录报备 | 交地日后  170天至210天 | 《验槽记录》 | 项目公司 |  | 质监中心 | 1)  土方开挖至设计标高后，立即组织勘察、设计，监理，施工单位、共同进行验槽工作，并将验槽记录报备  2) 验槽范围须覆盖所有建筑物（含构筑物）基础，验槽及地基处理合格后方可进行下一步施工 |
| Ⅲ-008 | 质量 | 基坑支护检测报告报备 | 交地日后  70天至220天 | 《基坑支护检测报告》或中间报告 | 项目公司 | 工程总包  监理单位 | 质监中心 | 详见下文 |
| Ⅲ-009 | 质量 | 工程桩完整性检测报告（或中间报告）报备 | 交地日后  100天至220天 | 《工程桩完整性检测报告》或中间报告 | 项目公司 | 工程总包  监理单位 | 质监中心 | 详见下文 |
| Ⅲ-010 | 计划 | 主体结构施工 | 交地日后210天至295天 | 全部顶层板砼浇筑完成 | 工程总包 | 监理单位 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-011 | 招商 | 提出设计变更需求 | 开业前200天 | 签批文件扫描后OA移交 | 商管总部 | 设计中心、规划院 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-012 | 计划 | 外装样板段施工 | 交地日295天后345天 | 外装泛光样板段通过验收，施工材料封样完成 | 工程总包 | 监理单位、设计总包 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-013 | 计划 | 内装样板段施工 | 开业日前235天至195天 | 内装样板段通过验收，施工材料封样完成 | 工程总包 | 监理单位、设计总包 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-014 | 商管  工程 | 图纸审核及商铺房产技术条件对接 | 开业前 | 图纸审核意见、商铺房产技术条件对接确认 | 项目公司 | 设计总包 | 商管公司、商管区域公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-015 | 商管  工程 | 慧云系统现场启动会 | 开业前180天 | 慧云系统现场启动会会议纪要 | 项目公司 | 商业地产规划院、项目管理中心计划部、商管总部工程物业中心工程部、工程总包、慧云系统施工单位 | 商管公司、商管区域公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-016 | 商管  工程 | 慧云系统试运行：组建慧云小组 | 开业前180天 | 满编到岗 | 商管公司 | — | 商管区域公司、商管总部工程物业中心工程部 | 详见下文 |
| Ⅲ-017 | 商管  工程 | 弱电智能化深化设计图纸审核 | 开业前170天 | 审图意见 | 项目公司 | 商业地产规划院、成本部、商管总部工程物业中心工程部、工程总包 | 商管公司、商管区域公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-018 | 计划 | 屋面防水施工注意要点 | 交地日后345天至385天 | 完成屋面防水及保护层施工 | 工程总包 | 监理单位 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-019 | 计划 | 采光顶管控要点 | 交地日后305天至395天 | 采光顶玻璃封闭完成 | 工程总包 | 监理单位 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-020 | 计划 | 空调施工 | 交地日后300天至开业日前140天 | 空调系统施工完成，调试完成 | 工程总包 | 监理单位 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-021 | 计划 | 雨污管线施工要点 | 开业日前200天至130天 | 红线内外雨污管线施工完成，具备开通条件 | 工程总包 | 监理单位 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-022 | 商管  工程 | 主力店及步行街小商户进场验收 | 开业前 | 《主力店及步行街小商户进场验收审批会签表》 | 商管公司 | 项目公司、主力店方及步行街小商户 | — | 详见下文 |
| Ⅲ-023 | 计划 | 提供商家进场条件 | 开业日前200天至120天 | 按时完成房产条件向商家交付 | 工程总包 | 项目公司 | 商管公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-024 | 计划 | 景观样板段管控 | 开业日前165天至120天 | 景观样板段通过验收，大树选型完成 | 工程总包 | 设计总包、监理单位 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-025 | 商管  工程 | 主力店及步行街商铺移交 | 开业前 | 《主力店及步行街小商户移交审批会签表》 | 项目公司 | 主力店方及步行街小商户 | 商管公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-026 | 计划 | 供电施工要点 | 开业日前200天至115天 | 电力管及配电室施工完成，通电至楼层和设备房 | 工程总包 | 监理单位 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-027 | 计划 | 自来水施工要点 | 开业日前200天至105天 | 自来水管道施工完成，通水至生活水泵房 | 工程总包 | 监理单位 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-028 | 计划 | 供暖施工要点 | 开业日前200天至105天 | 供暖管道施工完成，热源接入换热站 | 工程总包 | 监理单位 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-029 | 计划 | 消防施工 | 交地日后300天至开业日前100天 | 消防系统施工完成，联动调试完成，达到消防验收条件 | 工程总包 | 监理单位 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-030 | 商管  工程 | 慧云系统试运行：慧云知识培训 | 开业前180天到开业前90天内 | 完成慧云知识培训 | 商管公司 | 工程总包、慧云平台施工单位 | 商管区域公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-031 | 计划 | 外装泛光施工 | 交地日后295天至开业日前65天 | 开业前65天，包括泛光等全部完成（除升降机部位）；开业前50天，升降梯部位完成 | 工程总包 | 监理单位 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-032 | 计划 | 内装施工 | 开业日前215天至65天 | 所有公共区域精装完成 | 工程总包 | 监理单位 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-033 | 计划 | 消防联动调试 | 开业日前85天至65天 | 消防系统联动调试完成，具备验收条件 | 工程总包 | 监理单位 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-034 | 计划 | 景观施工 | 开业日前150天至60天 | 广场及金街硬质铺装完成，广场夜景照明安装调试完成 | 工程总包 | 监理单位 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-035 | 计划 | 空调调试 | 开业日前80天至60天 | 空调系统调试完成，可投入运行 | 工程总包 | 项目公司、监理单位 | 商管公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-036 | 设计 | 绿色建筑设计评星成果取得 | 开业前210天至开业前60天 | 《绿色建筑设计标识申报申明》、《绿色建筑设计标识申报书》、《绿色建筑设计标识证书》 | 项目公司 | 设计中心、商业规划院、项目管理中心 | 商业地产研究中心、设计中心、商业规划院、商管公司、商管总部、资产管理部、项目管理中心 | 项目公司经住建部科技司和绿标办完成相关审批流程，绿标办制作证书，并取证； |
| Ⅲ-037 | 质量 | 开业自检 | 开业日前  70天至50天 | 《开业前自检质量问题销项清单》 | 工程总包  监理单位 | 商管公司  项目公司 | 项目公司  监理单位  工程总包 | 详见下文 |
| Ⅲ-038 | 商管  工程 | 商铺装修管理 | 开业前 | 开业前75天商铺达到消防验收条件，开业前40天商铺装修完成，开业前20天商户达到开业条件 | 商管公司 | 项目公司、工程总包 | 商管公司、商管区域公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-039 | 商管  工程 | 主力店及步行街小商户竣工验收 | 开业前 | 《主力店及步行街小商户竣工验收审批会签表》 | 商管公司 | 项目公司、主力店方及步行街小商户 | — | 详见下文 |
| Ⅲ-040 | 质量 | 开业联检 | 开业日前  55天至35天 | 《开业前联检整改通知书》  《开业前联检问题销项清单》 | 质监中心  第三方实测实量单位 | 工程总包、监理单位、项目公司、商管公司、项目中心计划部 | 项目公司  监理单位  工程总包 | 详见下文 |
| Ⅲ-041 | 质量 | 开业项目  消防必备条件检查 | 开业日前  50天至35天 | 《持有物业投入使用前（消防）必备条件检查报告》 | 质监中心  第三方实测实量单位 | 工程总包、监理单位、项目公司、商管公司、项目中心计划部 | 项目公司  监理单位  工程总包 | 根据BIM平台、设计文件（含BIM模型）、合同和《移交强条》进行开业项目消防必备条件检查，形成《持有物业投入使用前（消防）必备条件检查报告》，明确消防必备条件是否满足开业要求 |
| Ⅲ-042 | 计划 | 市政道路施工 | 开业日前105天至30天 | 沥青面层完成 | 工程总包 | 监理单位 | 项目公司 | 工程总包负责督促市政单位在开业前75天完成市政道路沥青粗油，具备通车条件，开业前30天完成沥青面层。 |
| Ⅲ-043 | 计划 | 燃气施工要点 | 开业日前200天至30天 | 燃气管道施工完成，通气至调压站 | 工程总包 | 监理单位 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-044 | 商管  工程 | 设备设施接管 | 开业前 | 设备设施接管完成 | 商管公司 | 项目公司、工程总包 | 商管公司、商管区域公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-045 | 商管  工程 | 机电设备操作培训 | 开业前30天 | 完成专业人员培训，培训考试合格 | 项目公司 | 工程总包 | 商管公司、商管区域公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-046 | 设计 | 设计现场检查 | 开业前30天 | 《检查问题清单》 | 设计总包 | 工程总包、项目公司、设计中心 | 设计中心、项目公司、工程总包、监理单位 | 1.项目开业前30天，进行全专业联合检查验收；联合检查验收结果分专业分别填报  2.问题整改完成后，现场确认，工程总包提交整改结果信息并上传照片，经项目公司审批确认后报备设计中心。 |
| Ⅲ-047 | 计划 | 验收手续办理 | 开业日前90天至15天 | 取得全部验收证照 | 工程总包 | 项目公司 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-048 | 质量 | 开业验收 | 开业日前  30天至15天 | 《开业验收整改通知书》  《开业项目工程遗留问题销项清单》 | 质监中心  第三方实测实量单位 | 工程总包、监理单位、项目公司、商管公司、项目中心计划部 | 项目公司  监理单位  工程总包 | 详见下文 |
| Ⅲ-049 | 设计 | 规划考核 | 开业前30天至开业前10天 | 1、《规划会议纪要》  2、《规划考核评分表（各专项）》  3、《考核报告》 | 设计中心 | 项目公司、商管总部、安监部 | 项目公司、商管总部、院线总部、儿童娱乐公司、安监部 | 1.考核对象为项目公司。  2 设计中心依据《购物中心规划考核技术评分表》对项目进行考核评分。  3 考核成果为《规划考核报告》（含《整改通知书》、《安全消防强制整改通知书》）。 |
| Ⅲ-050 | 质量 | 下发开业许可 | 开业日前  15天至5天 | 《开业许可》 | 质监中心 |  | 项目公司 | 开业验收结果达到开业条件，下发开业许可 |
| Ⅲ-051 | 商管  工程 | 工程遗留问题梳理准备工作 | 开业前180天至开业前 | 《大商业项目移交管理规定》、《持有物业开业、移交、质保期工程质量整改管理规定》 | 商管公司 | 商管区域公司 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-052 | 成本 | 品牌库使用 | — | 工程总包正确使用品牌库，自品牌库中选择专业分包 | 工程总包 | 项目公司  商业地产成本控制部 | 工程总包 | 详见下文 |
| Ⅲ-053 | 成本 | 独立分包选择 | 独立分包进场前45天至前30天 | 独立分包合同签订 | 项目公司 | 商业地产成本控制部 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-054 | 成本 | 材料、设备、专业分包选择及报备 | 摘牌日至  进场前30天 | 材料、设备、专业分包合同报备 | 工程总包 | 项目公司  商业地产成本控制部 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-055 | 成本 | 工程款支付 | 合同约定支付节点 | 甲定类设备工程款支付完成 | 工程总包 | 项目公司  商业地产成本控制部 |  | 详见下文 |
| Ⅲ-056 | 成本 | 签证变更 | — | 签证变更审批完成 | 工程总包 | 项目公司  商业地产成本控制部  设计中心 | 工程总包 | 详见下文 |
| Ⅲ-057 | 设计 | 模型变更申请 | — | 完成模型变更申请流程 | 设计总包 | 设计中心 | 设计中心、第三方审核单位、项目公司 | 根据设计变更指令，设计总包通过模型变更申请流程确定要修改的模型文件，报项目公司和设计中心审批 |
| Ⅲ-058 | 设计 | 模型变更审批 | — | 修改后的模型文件 | 设计总包 | 设计中心 | 设计中心、第三方审核单位、项目公司 | 1.项目模型文件修改后未通过检查插件验证则不允许上传至平台。  2.设计总包上传完成，交第三方审核后，发起模型变更审核流程。  3.设计总包项目经理提报变更后的模型文件 |
| Ⅲ-059 | 设计 | 设计变更成本审批 | — | 修改后的模型文件 | 项目公司 | 设计中心、成本部 | 设计中心、成本部 | 模型调整确认后才允许发起设计变更审批，可在线查看变更模型差异，设计变更审批通过后才可以发起变更移交流程 |
| Ⅲ-060 | 设计 | 模型变更移交 | — | 修改后的模型文件 | 设计总包 | 设计中心 | 设计中心、工程总包、成本部、项目公司、商管公司 | 设计总包根据成本反馈意见完成模型修改，并发起模型变更移交流程，报项目公司和设计中心审批，工程总包确认接收变更 |
| Ⅲ-061 | 质量 | 基坑监测（含周围环境观测）报告报备 | 每周 | 《基坑监测（含周围环境观测）报告》或中间报告 | 项目公司 | 工程总包  监理单位 | 质监中心 | 详见下文 |
| Ⅲ-062 | 质量 | 建筑物沉降观测成果报备 | 每月 | 《建筑物沉降观测方案》  《建筑物沉降观测中间成果》  《建筑物沉降观测报告》 | 项目公司 | 工程总包  监理单位 | 质监中心 | 详见下文 |
| Ⅲ-063 | 质量 | 施工方案报备 | 施工前  30天 | 《施工方案》  《专家论证会专家意见》（如有）  《专家论证意见修改对照表》（如有）  《专家论证会会议纪要》（如有） | 工程总包 | 监理单位  项目公司 | 质监中心 | 详见下文 |
| Ⅲ-064 | 质量 | 监理细则报备 | 施工  前30天 | 《监理细则》 | 监理单位 |  | 项目公司  质监中心 | 根据设计文件（含BIM模型）、合同、《监理规划》、施工方案完成相应《监理细则》编制，经总监理工程师审批，报项目公司审核，通过后报质监中心备案 |
| Ⅲ-065 | 质量 | 材料设备进场检查验收 | 日常 | 《材料设备进场验收单》 | 工程总包  监理单位 | 项目公司 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-066 | 质量 | 消防安全材料设备使用审批 | 日常 | 《消防安全材料设备/环保材料使用审批表》 | 工程总包  监理单位  项目公司 |  | 项目公司 | 在消防安全材料设备使用前，汇总《材料设备进场验收单》和相关资料、材料复试报告（如有），报监理单位、项目公司审批，形成《消防安全材料设备/环保材料使用审批表》 |
| Ⅲ-067 | 质量 | 消防安全材料设备变更申请 | 使用  前30天 | 《型式检验报告》  《论证会会议纪要》 | 项目公司 | 设计中心  成本控制部  质监中心  安全监督部 | 项目公司 | 若项目公司拟对原设计图中的消防安全材料设备种类进行变更，需经设计中心、成本控制部、质监中心、安全监督部审批，并上报相关资料，包括《型式检验报告》、《论证会会议纪要》，通过后方可变更使用 |
| Ⅲ-068 | 质量 | 监理单位过程检查验收（含地下四大块） | 日/周/月 | 《质量安全整改通知书/单（监理单位）》 | 监理单位 | 项目公司 | 工程总包 | 详见下文 |
| Ⅲ-069 | 质量 | 项目公司过程检查（含地下四大块） | 日/周/月 | 《质量安全整改通知书/单（项目公司）》 | 项目公司 | 工程总包  监理单位 | 工程总包  监理单位 | 详见下文 |
| Ⅲ-070 | 质量 | 第三方实测实量单位月度检查（含地下四大块） | 每月 | 《质量安全检查报告（第三方）》 | 第三方实测实量单位 | 工程总包  监理单位  项目公司 | 工程总包  监理单位 | 详见下文 |
| Ⅲ-071 | 质量 | 质监中心月度检查（含地下四大块） | 每月 | 《质量安全整改通知书/单（质监中心）》 | 质监中心 | 工程总包  监理单位  项目公司 | 工程总包  监理单位 | 详见下文 |
| Ⅲ-072 | 质量 | 对第三方实测实量单位考核 | 每月 | 《第三方实测实量单位月度考核表》 | 质监中心 |  | 第三方实测实量单位 | 根据第三方现场实测实量、防水、现场质量安全、材料设备、内业资料等检查结果及其它履约情况，对第三方实测实量单位按项目进行月度考核 |
| Ⅲ-073 | 质量 | 质监中心项目质量检查周/月报通报 | 周/月 | 《项目质量检查周报》  《项目质量检查月报》 | 质监中心 |  | 项目中心  计划部 | 1) 质监部将每周项目质量安全检查结果汇总，向项目管理中心计划部通报，计划部督办项目整改及回复  2) 组织各项目中心召开项目质量月度会，通报项目月度质量检查情况、不合格材料、重大隐患等重点问题及相关处罚，计划部督办整改 |
| Ⅲ-074 | 质量 | 质量隐患整改回复 | 日常 | 《质量安全整改通知书/单（监理单位）回复》  《质量安全整改通知书/单（项目公司）回复》  《质量安全检查报告（第三方）回复》  《质量安全整改通知书/单（质监中心）回复》 | 工程总包 | 监理单位 | 质监中心  第三方实测实量单位  监理单位  项目公司 | 按质监中心、第三方实测实量单位、监理单位及项目公司要求完成隐患整改，回复整改结果，包括整改完成照片、监理验收结果 |
| Ⅲ-075 | 质量 | 项目质量安全管理月报报备 | 每月  5日前 | 《质量管理月报》  《安全管理月报》  《月度质量安全大检查会议纪要》 | 项目公司 |  | 质监中心 | 1)  编制《质量管理月报》、《安全管理月报》并报备  2) 项目工程副总组织质量安全月度大检查，总经理参加，形成《月度质量安全大检查会议纪要》并报备 |
| Ⅲ-076 | 质量 | 监理例会会议纪要报备 | 每周 | 《安全监理例会会议纪要》  《质量监理例会会议纪要》 | 监理单位 | 工程总包  项目公司 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅲ-077 | 质量 | 监理通知 | 日常 | 《监理通知》 | 监理单位 |  | 工程总包 | 在监理的日常工作中（旁站、平行检查、验收），对发现的问题向工程总包下发《监理通知》，明确整改部位、整改要求、完成时间 |
| Ⅲ-078 | 质量 | 监理通知回复 | 日常 | 《监理通知回复》 | 工程总包 |  | 监理单位 | 对《监理通知》中提出的问题进行整改、自检，形成《监理通知回复》，包含整改完成照片；监理现场复查拍照、书面确认 |
| Ⅲ-079 | 质量 | 监理月报报备 | 每月 | 《监理月报》 | 监理单位 |  | 项目公司  质监中心 | 详见下文 |

1. **操作细则：**
2. **计划类工作：**
3. 编号：Ⅲ-002；业务事项：施工BIM模型上报。具体操作细则：

工程总包对项目设计BIM模型根据项目施工要求进行深化，需满足施工组织及施工方案推演、项目施工计划分解、设备材料信息录入、质量检查情况记录等功能，完成后上报监理公司审核后，报项目公司备案。

1. 编号：Ⅲ-004；业务事项：四证办理。具体操作细则：
   1. 项目摘牌前，集团发展部或项目筹备组必须完成调研：项目所在地四证办理的详细流程、受理部门、每个环节所需的前置材料及审批所需时间等，并参照集团操作手册中的“项目报批报建流程”和“开发项目审批程序示意图”完成本项目政府要求的四证办理流程及专项清单。
   2. 根据规划方案和融资要求，做好土地证拆分办理的示意图并经集团财务部确认后，提前与国土局沟通确认可行。

针对不同业态，按业态分拆办理土地证；住宅物业土地面积较大时需分拆办理，原则上分拆后，每证面积不应超过50亩。

 无法按业态分拆办理土地证时，应考虑将可售、不可售物业搭配办理土地证。

* 1. 根据集团要求的四证办理完成时间，结合调研的四证办理流程，必须不缺项地罗列办理四证所需的各个环节和所需材料，形成“项目办理四证所需材料清单及各环节完成时间”的专项计划，以有条不紊地指导四证办理工作。
  2. 根据四证时间倒排的设计计划督办设计总包按时提供报建图纸、发展中心（政府资源）、工程总包应给予全力支持和配合。
  3. 根据红线图复核规划方案是否有突破红线的情况（含地下空间），如有，必须提前筹划如何快速解决，决不能因此影响四证计划。
  4. 项目公司领导及经办人员（尤其是财务、成本和前期的）必须反复研究和领会协议的相关约定，尤其是相关费用减免和税收返还等优惠政策，由总经理牵头提出具体措施、与政府沟通交涉将协议约定转化为政府各相关职能部门均认可的切实可操作的文件，确保协议目的得以实现。
  5. 根据当地的报批报建流程，结合项目规划指标和协议约定的减免政策，测算拿四证前必须缴纳的配套费等前期费用（需罗列详细收费明细、标准、金额和缴纳时间），并及时把含土地价款及前期费用的资金需求计划报集团财务部，以利于集团做整体资金调度计划。
  6. 项目开工时必须取得施工许可证或临时施工批复文件，确保合法开工。

（3）编号：Ⅲ-005；业务事项：地下四大块施工。具体操作细则：

土方/桩基施工是建设过程中危险性较大的阶段，工程总包应严格按照批准的施工方案及设计图纸实施，同时应委托检测单位进行边坡观测及周边建筑的沉降观测。标准版方案地下室通常较小，模块预留土方/桩基工期为90天，是考虑到软土/淤泥地质的施工周期，故在土质较好的项目工程总包应紧凑组织土方（桩基）施工，为从容安排后续施工创造条件。

在支护降水过程中土方开挖速度、方法、次序尤其重要，土方的开挖必须注意：开槽图的准确性，不能错挖超挖；对于角点的控制必须正确无误；对于喷锚支护，一次开挖深度不宜超过2.5米，否则喷锚支护难度很大；对土方单位弃土场所的容量、运距等进行考察，是否能满足项目的进度要求。

（4）编号：Ⅲ-010；业务事项：主体结构施工阶段注意事项。具体操作细则：

* 1. 结构施工阶段：出入地下室的坡道及出地面的管井和风道等附属结构（建议室外坡道基础形式要与结构主体的基础形式保持一致），要随地下主体结构同步达到正负零，不能甩项。
  2. 地下室完成结构砼施工阶段：

1. 在室内需根据砼的龄期拆除地下室的支撑和模板，以便进行二次结构的砌筑施工。
2. 在室外，应及时对外墙进行防水封闭施工（在后浇带的部位需要考虑临时封闭做法）、基坑肥槽回填，以为现场的场地布置提供有利条件。
   1. 地上三层结构施工：地下室二次结构砌筑等必须同步穿插施工，地下室的机电安装（各专业的管线、管道施工）同步进行，要求大商业部分空调通风、消防招标需提前招标确定单位并及时组织进场。

项目公司需要按照此进场工程节点，安排好招标前的各项技术准备工作。地下室的回填、砌筑、抹灰、砼面层施工等土建湿作业，需要结合地下机电安装的流水作业的顺序尽早完成。注意要对设备机房、设备基础、污水池、集水坑、排水沟等仔细核对数量、位置。砌筑时要考虑预留设备的通道。地下室需要做到有序排水。在此施工阶段，地上塔楼在进行主体结构施工，水平后浇带没有封闭，雨水、施工和养护用水会顺着后浇带、结构预留洞口、楼梯间等一直流到地下室。所以地下室的临时排水措施至关重要。可以考虑利用原有设计的基水坑和排水沟等汇集水再用泵统一排出。所以，地下室部分的粗装修和机电安装在塔楼主体施工的阶段，需要提前穿插进行，为下一步的裙楼和塔楼的装修施工创造条件。

在裙楼装修阶段地下室区域的粗装修和机电安装应该首先完成。此阶段需要进一步规划项目场地，包括：行车道路、设备运输通道、材料堆放场地、加工场地以及地下超市的精装交付等，同时考虑对地面停车划线的最小影响。综合考虑并充分利用好地下室的规划布局，可以有效缓解装修阶段施工现场平面布置紧张的局面。

（5）编号：Ⅲ-012；业务事项：外装样板段管控要求。具体操作细则：

幕墙及夜景照明施工单位进场前，由项目公司组织设计总包对工程总包进行设计图纸施工交底。

如工程现场具备条件，需尽量利用购物中心裙楼外墙面制作样板段。如工程现场不具备条件，可利用其他建筑外墙（如住宅商铺）或单独钢架制作组合样板模块。施工样板段位置尽量选在购物中心主立面，且能反映外立面主要材料及构造关系的区域。施工样板段具有大于20米进深的观察场地，且具备近距离观察条件。

幕墙及泛光样板段面积： A版700平方米、B版500平方米，C版400平方米。

完成要求：样板段的构造节点必须与施工图完全一致；样板段需完成表面清洁、石材养护等工序；夜景照明样板段需能表现出方案的动画效果。

项目公司及设计总包负责对样板的品质和质量进行监督及验收，同时确认施工材料封样（包括样板段未使用的材料）。

（6）编号：Ⅲ-013；业务事项：内装样板段管控要求。具体操作细则：

大商业内装施工单位进场前，由项目公司组织设计总包对工程总包进行设计图纸施工交底。

内装施工样板段主要包括：

直街段（不少于一个轴距，投影面积约为35平米），包含侧裙，栏板，地面、天花及商铺玻璃隔断；

连桥：A版需完整实施整个连桥的做法；B版只需实施连桥两侧的侧裙及顶面吊顶做法；C版只需实施连桥的单面侧裙及顶面吊顶做法；

圆庭及椭圆庭：A版需完整实施一个轴距内的侧裙、栏板、地面及天花做法；B、C版只需实施一个轴距内的侧裙及天花做法；

扶梯：A版需实施一定长度的（原则不小于4米）扶梯侧裙及底面天花做法，准确的面积大小视具体项目做法确定，B、C版无要求。

项目公司及设计总包负责对样板的品质和质量进行监督及验收，并对装饰材料进行施工封样签确。

（7）编号：Ⅲ-018；业务事项：屋面防水施工注意要点。具体操作细则：

鉴于建造标准常规设计是SBS卷材防水，因此对于防水工程来说，工程的关键工序是要求基层干燥，有完整的作业面同时施工中严格遵循施工规范。必须保证屋面工程不渗漏，才能为室内及地下装修及时创造有利条件。

* 1. 施工中采取的措施：
  2. 根据屋面吊篮、材料堆场的情况在不影响或少影响外装饰、机电安装的情况下，明确各区段的屋面保护层的完成时间。腾出一块区域，则施工一个区域，施工时一般按先综合楼屋面工程后步行街屋面的施工顺序进行。
  3. 屋面的机房、管井砌筑、女儿墙等二次结构应在裙楼屋面结构完成后即进行施工，同时将屋面的钢管、模板等进行清运。
  4. 屋面防水施工采用热熔法作业时，需要注意采取相应的防火安全措施。
  5. 提前核对屋面的各种设备基础的数量、位置并优化屋面设备基础形式。在设计图纸中，尽量不采用角钢支架直接落在屋面上的方式，尽可能采用整体混凝土基础。
  6. 结合屋面景观的设计，提前做好屋面虹吸雨排的布设。
  7. 合理设置屋面排汽管，以有效排掉屋面找坡层焦渣内的存水。但必须注意后续屋面施工对屋面排气管的保护，防止碰撞屋面排气管破坏防水层。
  8. 屋面防水保护层尽量设计为内设钢板网片的砼。既加快工期，又保证防水质量。
  9. 前期的施工部署中，对塔吊设置的位置要认真审查。塔吊尽量布置在主体结构的外面，否则塔吊处穿楼板洞的封闭完成时间对屋面工程、室内各业态装修均产生了巨大的影响。如确无法避免结构内布置塔吊，应设置在采光顶位置，避免穿越楼板，并在结构封顶后立即拆除。
  10. 需要考虑提前完成屋面临时排水管。屋面的虹吸雨排不能在屋面防水完成后就投入使用，要做好临时重力排水的准备，以便排除屋面蓄水试验的水或雨水。建议采取的方式是接临时重力排水管引到首层室外或到地下室污水泵房再用泵排出。
  11. 屋面防水施工前，需要根据屋面的设备基础设置、排水坡度、排水面积等，重新核算虹吸雨排的设计位置和设计数量。

（8）编号：Ⅲ-019；业务事项：采光顶管控要点。具体操作细则：

1. 采光顶队伍进场：采光顶施工队伍应在结构正负零是确定，在步行街裙房封顶时同步进行预埋件施工。
2. 采光顶钢架就位要在裙楼屋面防水工程开始前完成，从而确保屋面的及时封闭，保证内装修连续施工；同时为外装吊篮安装及时提供场地；采光顶封闭最迟在内装修开始后30日内完成，从而不影响内装天、墙封板施工。
3. 施工阶段注意事项：
   1. 采光顶是安装在步行街屋面结构返沿上，安装单位要及时提供埋件，总包单位进行预埋件的安装，安装单位复核后，再浇筑混凝土。
   2. 步行街中厅采光顶一般为异型，且体型较大，应提前在首层搭设满堂红脚手架，以方便施工。
   3. 采光顶长廊部分常规设计为矩形，其玻璃的加工应按图纸提前进行，满足钢架焊接完成后及时进场安装；步行街中厅采光顶玻璃分割一般为异型，要在钢架分割龙骨安装就位后即时进行尺寸实量后制作安装，为了不影响内装修进展，要进行避雨措施。
   4. 由于要满足消防要求，应尽快完成消防性能化设计工作，确定采光顶步行街的防火排烟窗的设计，以实现侧窗封闭。
   5. 裙楼防水及保护层施工与采光顶钢架满焊、分割龙骨安装工作同时进行，要作好不同工种分区施工组织设计，进行跳仓施工。

（9）编号：Ⅲ-020；业务事项：空调施工施工。具体操作细则：

1. 冷水机组：体积大，重量重，应事先预留吊装孔洞及运输路线，就位前应测量和复合设备基础平整度以及基础强度是否达到就位要求。假设三台主机的冷冻站设备就位时间为5天，管道施工周期为1.5个月。
2. 真空锅炉：重量不太重，吊装及运输过程应注意外置燃烧器的保护，避免磕碰及踩踏。假设一个冷冻站两台锅炉的设备吊装就位时间通常为1天，管道施工周期为0.5个月。
3. 冷冻/冷却水泵：就位前应考虑减震台座形式及选型，减震器选用时应留有足够预留，保证水泵启闭时的竖向位移在允许范围之内。如果水泵的泵体及电机为分别就位安装，则就位时应调整水泵的水平度及同轴度。假设一个冷冻站总计十台冷冻及冷却水泵，水泵就位时间通常为机房地坪施工前，连接水泵的管道施工周期为1个月。
4. 冷却塔：屋面施工时应注意冷却塔基础的施工，并预留相应的地脚螺栓孔洞。冷却塔安装施工应在屋面首层防水施工开始前进行，通常一个冷却塔的组装时间为3天。
5. 板式换热器：设备就位过程可与水泵同时进行，就位前注意设备基础的水平度和平整度，管道连接施工周期通常为1周。
6. 水处理设备：冷冻机房管道及地坪施工完毕后进场，可先进行管道连接，但不参与冷冻水或冷却水的系统循环和冲洗；待系统水质基本冲洗干净后，连入管道系统对系统水质进行处理。一套设备的管道连接施工周期通常为1周。
7. 组合式空调箱：裙房或机房楼层外墙封闭前到场进行吊装就位，设备基础高度应充分考虑机组冷凝水管存水弯的高度满足设备要求。
8. 吊顶式空调箱：吊顶施工前进行吊装就位及管道施工，吊装前应注意左式右式吊顶式空调箱的接管位置区别。吊装位置应充分考虑吊顶空调箱冷凝水的朝向及坡度，在条件允许的情况下尽量增加冷凝水管的坡度及存水弯高度。

（10）编号：Ⅲ-021；业务事项：雨污管线施工要点。具体操作细则：

雨污水管道一般埋深最深，需最早开始施工。有条件的可在肥槽回填时随标高插入施工，有化粪池的项目也要在此阶段实施；同时雨污水管线和化粪池的提早完成为马上进行的地下室装修工程的排水工作提供条件。

要求红线外雨污水管线应协调政府在开业日前140天前接至红线边，红线内雨污管线越早完成越有利于施工，最迟不得晚于开业日前130天。雨污水管线施工完成后，应立即请当地市政部门验收，及早达到排水条件。

（11）编号：Ⅲ-023；业务事项：提供商家进场条件。具体操作细则：

1）商管公司在开业前200天最终确定步行街隔墙位置及铺内机电条件，商管总部在开业前190天前组织各主力店与项目对接。

2）工程总包应在开业前165天向商管公司提供商家装修所需条件，包括：垂直运输工具、进出通道、水电接入点、临时厕所及垃圾堆放点等。

3）工程总包应在开业前150天前完成所有主力店房产技术条件施工（影城为开业前165天），达到移交条件；在开业前140天前完成步行街商铺隔墙砌筑，并于开业前120天完成铺内机电施工，达到毛坯商铺移交条件。

4）商管公司在开业前125天确定精装商铺范围和装修标准，工程总包应在开业前60天完成精装铺装修达到移交条件。

5）工程总包应积极与商管公司对接沟通，明确商铺交接的工程界面、交场条件及交场时间；并严格按确定的房产条件按时完成，并经项目公司、商管公司验收合格后向商户移交。

6）商管公司分别于开业前120天及80天提交商家装修图纸，工程总包负责按照图纸完成机电末端追位，配合商家进行装修。如商家现场施工与图纸不符，需二次追位的，工程总包应无条件配合施工，并可按照万达颁布的改造费用标准收取改造费用。

（12）编号：Ⅲ-024；业务事项：景观样板段管控。具体操作细则：

样板段施工前，项目公司应组织设计总包对工程总包进行设计图纸交底。由工程总包制定主景大树的号苗计划，并组织项目公司、设计总包及监理单位就图纸中设计的主景大树进行现场号苗，由工程总包负责以种植设计图纸结合实选照片的形式作为成果，进行四方会签。监理单位应在苗木进场时严格按照会签成果进行现场验收。

样板段应包括主景观大树、花池、硬质铺装、井盖、灯具和灌木地被等，雕塑小品应有泥模或图片样品。

项目公司及设计总包负责对样板的品质和质量进行监督及验收，并对材料进行施工封样签确。

（13）编号：Ⅲ-026；业务事项：供电施工要点。具体操作细则：

供电系统由于方案确定、设备选型、成本谈判等因素，完成委托施工合同比较晚，但仍要在裙楼砌筑结束时完成设备采购和施工委托，设备生产需要40天，设备进场安装需要30日。

* 1. 初步设计完成后，尽快落实供电部门的供电方案，以指导施工图设计．项目公司在供电方案批复过程中，应充分与集团规划院及商务部沟通，明确主力店的供电形式（是否要求单独设置高压计量等）。为避免供电方案的反复修改，规划院应注意初步设计中的供电容量的准确性。
  2. 为减少项目投资，当需要采用两路或以上电源时，应争取两路电源同时供电同时运行，其间不设联络的供电方案。如当地供电部门对住宅变电所有要求时（各地情况可能会不一样），变电所的设置的数量，和供电部门共同协商，能减少尽量减少，能合并尽量合并，系统越简化，投资越节省。
  3. 对一般的消防设备（如地下室排污泵），规范未规定一定要在末端切换时，采用相对集中进行双电源切换后配电至用电点的方式，避免消防设备均采用双电源末端切换的方式。
  4. 在楼控系统（BA）和消防报警系统（包括漏电火灾报警系统）设计完成后，要及时核对配电系统中相关的控制箱及配电箱是否设计留有对以上系统的接口，避免配电箱生产时遗漏。
  5. 暖通、消防、给排水等专业在设备定货时，应关注设备用电容量是否与设计容量一致，如有不一致，及时调整设计，避免配电设备生产完成后出现与用电设备不匹配的情况，即影响工期又造成不必要的成本投入。
  6. 大容量风机、水泵的启动方式，在其他专业无要求时，采用直接或星三角启动，尽量不采用软启动。
  7. 高压开关柜选型应在设计前与当地供电部门沟通，在允许的情况下尽可能采用环网柜，否则采用中置柜。
  8. 低压开关柜选型，如主力店没有特别要求，采用GCK或GCS柜，不采用MNS等柜型。
  9. 高压真空断路器选型，如主力店没有特别要求，采用国产VS1。
  10. 低压断路器选型，如主力店没有特别要求，在集团集中采购范围内选择。
  11. 施工中应做好管线的综合布置，以保证地下室货车通道、室内步行街、各营业场所等关键位置的净高要求及空间布置的合理和美观。

（14）编号：Ⅲ-027；业务事项：自来水施工要点。具体操作细则：

供水系统埋深较浅，而且由于室外消防系统布置的原因，其会沿建筑物边线环行布置。此系统施工要安排在裙楼砌筑工程和一次机电工程基本完成后立即展开施工。此时的室外场地材料堆场会大幅减少，运输动线相对简单，但仍要对主要材料、人员进出口进行合理规划，分段施工。

（15）编号：Ⅲ-028；业务事项：供暖施工要点。具体操作细则：

供暖系统和供电系统一样，确定设备采购合同和施工委托周期较长，且热力系统管线进入红线内往往由于路由和成本的问题，会在地下室顶板上有较长管线施工，要求做好热力市政管线施工的场地布置工作。热力小市政管线的施工要在群楼砌筑工程和一次机电工程完成后穿插进行。

（16）编号：Ⅲ-029；业务事项：消防施工管控要点。具体操作细则：

消防报建：拿到全套图纸后，项目公司应组织工程总包及消防施工分包熟悉图纸，开展消防报建工作，对消防部门提出的意见进行分析，如难以实现的修改意见向设计中心及时反馈，由设计中心组织商管公司、项目管理中心计划部、项目公司、设计总包和工程总包等单位共同研究，确定修改意见后由设计总包在图纸上完成修改。项目公司及工程总包用修改后的图纸继续报建，并快速取得消防建审意见。

工程总包应在开业前150天完成所有消防管道安装，在开业前100天完成消防末端安装（除商铺内），达到调试条件。

（17）编号：Ⅲ-031；业务事项：外装泛光施工。具体操作细则：

工程总包应组织外装单位提前策划，埋件应尽量在结构施工过程中同步预埋；样板施工时，可同步开展大面龙骨施工，面板材料需在样板段验收后方可全面订货加工。

外装完成标准应包含外立面所有装饰材料、橱窗及出入口大门，泛光完成标准为全部灯具安装完成且动画效果调试完成，升降梯部位外装及泛光须在开业前50天完成。

（18）编号：Ⅲ-032；业务事项：内装施工。具体操作细则：

内装施工应与机电施工穿插进行，吊顶封板前应仔细检查机电管线完成情况。

内装完成标准应包括所有需精装的公共区域，廊桥、地上地下电梯厅、消防通道、卫生间等部位装修完成

工程总包应在开业前100天完成物管用房装修，移交商管公司使用。

（19）编号：Ⅲ-033；业务事项：消防联动调试。具体操作细则：

1. 联调相关各专业（包含但不限于：消火栓系统，自动喷淋系统，消防加压和稳压系统，防排烟和正压送风，非消强切，应急照明，防火卷帘，电梯迫降，广播转应急，发电机联动、气体灭火）必须已完成单项调试并提交调试、检测报告。
2. 消防通风调试要点：
   * 1. 对报警动作及排烟风机的启动各地消防部门要求不一，可根据当地消防部门要求编写，当无特殊要求时，排烟按排烟分区划分来编写，报警可根据“一点报警启联动”编写；
     2. 对采用排风兼排烟系统应按照通风专业要求编写，以保证排烟风口足够负压；
     3. 对地下室部分，排烟时需同时启动补风；
     4. 手动排烟阀打开时需联动风机启动；排烟防火阀熔断时还能联动风机停止。步行街排烟百叶联动时需打开；
     5. 排烟风量验收过程中一般以能吸附住一张纸为准。
3. 消防水调试要点
   * 1. 自动喷淋在最不利点（最远或最高）进行泄压检测；
     2. 在屋面进行消火栓充实水柱及水泵扬程检测；
     3. 水泵的故障自动切换。
4. 消防电专业调试要点
5. 双电源的失压自动切换；
6. 非消强切；
7. 监控中心接地、主备电切换；
8. 应急照明切换；
9. 发电机按要求启动或停止。
10. 消防弱调试要点
11. 背景广播转应急；
12. 烟感灵敏度、报警传输时间是必检参数，现场验收为主观判断；
13. 报警按钮、声光报警，楼层显示；
14. 报警记录打印；
15. 建筑设备调试要点
16. 防火门全部安装到位，闭门器、顺序器安装完成；
17. 防火卷帘按防火分区降落隔断；
18. 扶梯停止，直梯迫降。
19. 验收前准备
20. 人员：一般分组检测，建筑组，水组、电气组、资料组；
21. 工具：对讲机，消防手提电话，烟枪，人字梯，风阀复位扳手；
22. 资料：检测报告，竣工图纸。

（20）编号：Ⅲ-034；业务事项：景观施工。具体操作细则：

设计总包应结合专业市政图纸进行室外管线综合，确保各专业图纸交圈。景观施工前，工程总包应做好场地策划，特别是与市政管线施工穿插进行时，应严格控制好各道工序的施工周期，避免出现窝工。

景观分包应对场地回填的密实度及标高进行验收，并办理场地交接确认手续。

景观完成标准为开业前60天完成所有硬质景观及乔木种植，开业前45天所有苗木、地被种植完成，小品、雕塑安装完成。

（21）编号：Ⅲ-035；业务事项：空调系统调试。具体操作细则：

* 1. 风机调试主要要点：
     1. 调试前准备：
  2. 检查风机外壳是否变形或损坏，紧固件是否松动或脱落。
  3. 检查设备外壳及电机接地是否可靠，检查风机接线，是否存在缺项或虚接情况，配用控制箱是否与风机功率相同，正常情况下控制箱的断路器设定电流为风机额定电流的1.8~2.2倍，热保护器整定值为风机的额定电流。对功率大于等于18.5kw的风机宜采用降压启动。
  4. 检查风机设备进出风方向是否与设计一致及设备基础、预埋件、是否与对应风机相符，特别是配用的减震器、减震吊钩的核载应与风机的重量相匹配。
  5. 手动转动风机检查轴承是否存在异声以及叶轮是否有擦碰现象。
  6. 用500v兆欧表测量风机外壳与电机绕组间的绝缘电阻，其值大于0.5兆欧，否则应对电机绕组进行烘干处理，烘干温度时温度不允许超过120度，烘干时间为9~12小时。
     1. 调试阶段：
  7. 在设备安装单位、电器施工单位、设备厂家、监理在场的情况下，将控制柜开关打到手动状态，点动检查风机是否运转正常。
  8. 在点动正常的情况下，启动设备，在运行正常后应先测量电流是否在正常范围内并检测风机和电机转速，以及检测风机进出口风压。
  9. 需要联动风机应在上述工作完成后，将控制柜打到自动状态，并检查消防控制模块工作正常后，经过消防主机进行运程启动同时检查风机是否正常启动以及在消防控制室反馈是否正常。
  10. 冷冻机组调试要点

1. 调试前准备：
   1. 仔细检查机组外观是否受损。
   2. 检查机组内氮气压力是否在正常范围内，低于6磅正常范围应进行现场检漏。高压开关开断值是否正常。
   3. 测量马达绝缘是否在0.5兆以上，测试完成后进行放电。
   4. 检查冷却水、冷冻水管路组件安装是否正确，重点是水流开关的安装位置时否正确，正常请况下水流开关应安装在水平管路上且与设备及管路管件保证5倍以上管径距离。
   5. 检查马达启动柜及控制箱内线路布置、高低压线之间距离是否合理，接线端子是否紧固，清理启动柜内灰尘及杂物，确认所有接触器吸合良好。
   6. 干运转试验: 检查所有模块与传感器通信是否正常、检查油箱电加热是否正常、手动运行油泵，检查油泵电流、油压时候正常、测试真空接触器吸合是否正常。
   7. 抽真空、保压：真空抽至10pa，12小时保负压后为20pa，在定量冲注冷媒时要注意启动冷冻水泵，防止冻裂铜管。
   8. 在完成冷媒冲注后，再次检查马达绝缘、控制电源电压是否正常、检查油温、油位、冷冻水、冷却水是否正常。所有项目正常进入机组启动前状态。
2. 调试阶段：
   1. 检查确认主电源正常后，将抽气操作模式设为开，待一切开机启动前准备工作（冷冻水、冷却水正常运转）就绪后，先切段断路控制回路电源，摇进真空接触器，然后送380V主电，再合上控制电源，后启动机组。
   2. 当机组运行稳定后，且基本无不凝性气体排出后，记录机组运行报告。
   3. 空调末端机组调试要点：
3. 检查机组和系统是否完全处于正常状态。
4. 查设备外壳及电机接地是否可靠，检查风机接线，是否存在缺项或虚接情况，配用控制箱是否与设备功率相同，正常情况下控制箱的断路器设定电流为设备额定电流的1.8~2.2倍，热保护器整定值为设备的额定电流。
5. 检查冷冻水是否正常，管路接驳是否正确。冷凝水管坡向是否正确，管路阀门是否开关正常，动阀是否开启灵活。
6. 接通机组电源、检查机组的电压与电流，并于铭牌上的数据比较。
7. 在点动正常的情况下，启动设备，在运行正常后应先测量电流是否在正常范围内并检测风机和电机转速，以及检测设备进出口风压是否与设计一致。
8. 机组正常运行一段时间后，直到冷凝水出现，且正常流动为止。

（22）编号：Ⅲ-043；业务事项：燃气施工要点。具体操作细则：

燃气管线由于其埋深较浅、管线离建筑物较近、且为了确保其施工质量，以保证其使用阶段的安全性，施工进场时间较晚；要在塔吊全部拆除后，在其它小市政管线施工完成后进场施工；同时室内燃气管网同时要达到安装条件，以保证管道安装一次性实施。

商管公司应在开业前120天前提供燃气报装数量及点位，项目公司应委托燃气公司及时完成户内管道设计，工程总包负责督促燃气施工单位按图实施，开业前30天通气至调压站，户内通气时间按商管需求确定。

（23）编号：Ⅲ-047；业务事项：验收手续办理。具体操作细则：

工程总包应提前熟悉验收流程，编制验收计划，积极主动协调，组成专项验收小组跟踪落实，定期召开例会销项解决问题；项目公司应与工程总包共享政府资源，共同编制验收方案，并在验收过程中积极应指导配合，协助工程总包按时取得证照。

消防验收：工程总包应结合商家装修进度，在开业前25天取得消防验收大证，并配合商管公司在开业前15天通过开业前安全检查（小证）。消防验收前，工程总包应委托第三方进行消检和电检，通过后方可申报验收；商管公司应督促商家在开业前35天完成所有硬质装修，在开业前20天完成移动货架及道具布置、店招安装等工作，为消防验收创造有利条件。

1. **成本类工作：**

（1）编号：Ⅲ-007；业务事项：独立分包选择。具体操作细则：

1) 单位及价格确定：结合当地实际情况，并按照业主现行制度执行。

2) 承包界面：在各项目公司与总承包商议标前，独立分包工程界面的划分，结合当地政府及市政配套部门的具体规定或常规做法，并根据项目实际情况与总承包商确定。

3) 总承包商应为市政配套工程（包括电力、燃气、给水、排水、热力、通信、有线电视）提供配合服务并提供一切便利。从工程开工至工程整体竣工期间，总承包商对上述范围内的工程进度、现场安全承担管理责任。

4) 总承包商有责任和义务，按照计划模块化时间节点督促、提醒业主及时确定独立分包队伍并签订合同。

5) 独立分包商由业主确定，其分包合同只能与业主签订时，业主在确定独立分包商后3日历天内与总承包商签订《独立分包商委托管理协议》，委托总承包商对独立分包商进行管理。

独立分包商由业主确定，其分包合同可以与总承包商签订时，总承包商有义务和权利核实业主内部《直接委托审批流程》，且业主有义务出示相关依据。总承包商按业主有效的直接委托审批内容中确定的分包商、合同价款及合同文本与其签订两方合同。

（2）编号：Ⅲ-008；业务事项：材料、设备、专业分包选择及报备。具体操作细则：

1) 专业分包的选择及报备：专业分包必须从万达品牌库中选择，并在确定单位后5个工作日内在万达信息平台上进行报备。

2) 专业分包的概念和分类：专业分包单位是总承包商从万达品牌库中选择和确定的总承包商的分包商，由总承包商对其实施范围内的进度、质量、成本承担全部责任。

3) 专业分包包括数据库工程类和消防工程两大类。

4) 数据库工程类共8类，分别为购物中心外装工程、购物中心内装工程、景观绿化工程、购物中心采光顶工程、导向标识工程、通风空调工程、慧云智能化工程、泛光照明工程。

5) 消防工程专业分包的选择：消防工程的分包单位由万达确定，总包签订合同并全面负责进度、质量、安全、协调等工程建设管控；万达负责消防报审、验收的组织。

6) 数据库工程类专业分包单位签订合同当天备案。

7) 消防工程专业分包单位由万达确定，无需备案。

8) 甲定材料设备的报备在甲定材料设备供货前一个月内备案。

9) 甲指材料设备的报备在供货合同签订后一个月内备案。

（3）编号：Ⅲ-044；业务事项：工程款支付。具体操作细则：

1) 总承包商工程款支付基数为施工总承包合同总金额。

2) 各支付节点释义及支付进度款比例，执行同分项专篇之《成本商务篇》。

3) 在竣工结算以前,业主支付的设计变更、现场签证进度款总额的最高比例，不得超过经确认金额的70%。

4) 甲定设备工程款支付，依据甲方与甲定设备单位签订的框架协议付款方式支付。

5) 甲定设备的工程款支付，在成本系统中完成。

6) 甲定设备工程款，在甲方支付给总包3个工作日内，总包支付给甲定设备单位；

（4）编号：Ⅲ-045；业务事项：签证变更。具体操作细则：

1) 必须有齐备、有效的原件作为办理签证变更的依据。包括但不限于：原因、依据、工程量计算过程及计算依据、组价明细及依据。

2) 附件需要：图纸（由万达项目公司设计部、规划副总、工程部主管及部门经理、监理单位监理工程师和总监代表签字确认）；彩色照片（要求：实施前后照片、附带日期、有参照物）；工程量计算表（总承包商盖章）；报价单（明确是否为合同价）、综合单价分析表（总承包商盖章）；

3) 内容填写简单明确，需包括：原因、依据、部位、做法、现场记录及责任方等内容；

4) 总承包商要建立签证变更台账，并于每月25日与业主方核对。

（5）编号：Ⅲ-006；业务事项：品牌库使用。具体操作细则：

1) 总包按合同约定使用品牌库内单位、完成履约评估，并接受万达监督。

2) 万达集团品牌库未能涵盖的业务类别，须按集团招标采购相关制度通过招采平台完成采购工作。

3) 新建项目中给水、污水、燃气、电力、通信等属于政府垄断的工作，按集团关于单项招标的相关规定执行。不属于垄断范围且未包含于品牌库供方工作内容范围的工作，除经报经商业地产成本控制部总经理审批属于创新性业务、产品外，均为施工总包工作范围，各项目不得再行组织招标、采购。

4) 施工总包选用采购数据库单位须在万达信息系统中完成，入围、签约、价格信息自动报万达商业地产成本控制部备案。

5) 万达商业地产成本控制部代表万达集团对品牌库及采购数据库使用、履约评估等工作进行监督，对涉及品牌库单位的投诉进行核查。

6) 品牌库内单位对于总包的投诉，总包须无条件配合万达调查核实。

7) 对品牌库内供方转包、挂靠、假冒伪劣等行为的投诉，总包须无条件配合万达调查核实。

1. **质量类工作：**

（1）编号：Ⅲ-006；业务事项：工程桩承载力检测报告（或中间报告）报备。具体操作细则：

1. 项目公司委托有资质的第三方检测单位进行工程桩承载力检测，并将检测单位资质存档备查，严禁由施工单位委托
2. 检测内容必须满足《万达项目桩基及基坑支护检测技术管理规定》、国家现行规范、设计图纸要求及所在地行政管理部门的要求，并在检测合同中予以明确
3. 检验范围计算规则：按单体建筑计算，万达广场、万达茂、商铺各个区域、酒店、甲级写字楼、写字楼、住宅楼及底商、地下车库区域等分别作为一个检验范围
4. 监理单位对检测全过程进行监督、旁站及记录，必须有见证照片
5. 整理检测资料，在获得每一批次检测报告或中间报告后5日内报备
6. 如发生桩基承载力检测值不满足设计值，须立即电话及OA上报质监中心，同时联系设计单位立即制定处理方案

（2）编号：Ⅲ-008；业务事项：基坑支护检测报告报备。具体操作细则：

1. 项目公司委托有资质的第三方监测单位进行基坑监测、周围环境观测，将监测单位资质存档备查，严禁由施工单位进行委托
2. 第三方监测单位编制《基坑监测（含周围环境观测）方案》，审批通过后报备
3. 监测内容必须满足现行国家规范及设计文件的要求，并在监测合同中予以明确，同时必须包含周围环境观测
4. 监测过程监理单位旁站，形成《基坑监测（含周围环境观测）报告》或中间报告，监测项目满足规范要求，并提供各点位监测结果，出现异常进行预警
5. 每周整理基坑监测和周围环境观测数据报告并报备，须附时间累计沉降观测曲线图
6. 项目公司与监理单位共同监督工程总包按规范要求自行进行基坑监测

（3）编号：Ⅲ-009；业务事项：工程桩完整性检测报告（或中间报告）报备。具体操作细则：

1. 项目公司委托有资质的第三方检测单位进行工程桩完整性检测，并将检测单位资质存档备查，严禁由施工单位委托；
2. 检测内容必须满足《万达项目桩基及基坑支护检测技术管理规定》、国家现行规范、设计图纸要求及所在地行政管理部门的要求，并在检测合同中予以明确；
3. 检验范围计算规则：按单体建筑计算，万达广场、万达茂、商铺各个区域、酒店、甲级写字楼、写字楼、住宅楼及底商、地下车库区域等分别作为一个检验范围；
4. 监理单位对检测全过程进行监督、旁站及记录，必须有见证照片；
5. 整理检测资料，在获得每一批次检测报告或中间报告后5日内报备；
6. 如发生桩身完整性检测出现III、IV类桩时，须立即电话及OA上报质监中心，同时联系设计单位立即制定处理方案。

（4）编号：Ⅲ-037；业务事项：开业自检。具体操作细则：

1. 组织工程总包、监理单位、商管公司按国家规范、设计文件（含BIM模型）、施工合同、开业条件、《持有物业开业验收标准》完成开业前自检；
2. 检查比例：
   * 1. 主控项：100%；
     2. 一般项：100%。
3. 形成[《开业前自检质量问题销项清单》](file:///I:\hzd\Desktop\_黄泽栋\附件\质监附件\分户验收质量问题销项清单.xlsx)（含整改计划），各方共同签确，清单明确隐患内容、隐患部位、整改要求、整改计划及责任人；
4. 督办工程总包依据清单整改，验收合格后销项；

将《开业前自检质量问题销项清单》中整改未完项汇总、报备。

（5）编号：Ⅲ-040；业务事项：开业联检。具体操作细则：

1. 质监中心组织第三方实测实量单位、项目中心、设计中心、商管总部依据BIM平台、设计文件（含BIM模型）、合同、《持有物业开业验收标准》、《移交强条》和《开业前自检质量问题销项清单》进行现场联合检查
2. 检查比例：
   * 1. 主控项：100%
     2. 一般项：50%
3. 在开业前联检结束后5天内，编制[《开业前联检问题销项清单》](file:///I:\hzd\Desktop\_黄泽栋\附件表格\入伙前联检销项清单.xlsx)，明确隐患内容、隐患部位、整改要求、整改计划及责任人，共同签确，下发并督办项目公司整改、回复
4. 若在开业前联检中发现主控项存在问题，则须编制[《开业风险报告》](file:///I:\hzd\Desktop\_黄泽栋\附件\质监附件\入伙风险报告.doc)，下发开业风险警示，并督办整改

（6）编号：Ⅲ-048；业务事项：开业验收。具体操作细则：

1. 质监中心根据BIM平台、设计文件（含BIM模型）、合同、《持有物业开业验收标准》、《移交强条》和《开业前联检问题销项清单》组织第三方实测实量单位、项目中心、设计中心、商管总部进行开业前联合验收
2. 复查《开业前联检问题销项清单》整改完成情况，同时对再次抽检主控项、一般项比例不低于20%，特设比例100%，形成《开业工程遗留问题销项清单》，明确隐患内容、隐患部位、整改要求、整改计划及责任人，共同签确后下发，并督办整改。

（7）编号：Ⅲ-062；业务事项：建筑物沉降观测成果报备。具体操作细则：

1. 项目公司委托第三方测量单位进行建筑物沉降观测，第三方测量单位资质必须满足观测等级要求，合同内须注明按单体工程编制建筑物沉降观测报告（报告中应附时间累计沉降观测曲线）
2. 第三方测量单位完成《建筑物沉降观测方案》，方案需明确观测点设置，观测周期，观测时间等具体内容，同时考虑观测点保护以及装饰对观测点的影响，制定解决措施，完成方案审批后，监督监理单位报备
3. 监理单位对沉降观测全过程旁站记录、过程拍照，书面记录，存档备查
4. 建筑物沉降观测按现行规范及设计图纸要求执行
5. 自底板施工完成开始首次沉降观测
6. 每月报备《建筑物沉降观测中间成果报告》（附时间累计沉降观测曲线图）
7. 沉降观测合同未完成内容，在项目经营期结束时移交至商管公司监督执行
8. 《建筑物沉降观测报告》（扫描件）须在沉降观测结束一个月内报质监中心备案

（8）编号：Ⅲ-063；业务事项：施工方案报备。具体操作细则：

1. 一般规定
   * 1. 工程总包对超过一定规模的危险性较大分部分项工程组织专家论证，并按专家意见修改施工方案，确保论证手续齐全，存档备查，项目公司组织审核。
     2. 工程总包在施工前30天完成重要施工方案的审查和上报。
2. 基坑支护（含降排水）施工方案
   * 1. 按照基坑支护专家论证会议意见，工程总包完成锚杆、土钉基本试验，并委托有资质第三方检测机构检测，出具检测报告，监督设计单位完成基坑支护施工图
     2. 工程总包按照基坑支护施工图编制《基坑支护（含降排水）施工方案》，报当地行政主管部门论证
     3. 工程总包按主管部门论证意见修改基坑支护施工方案后，报相关部门审核
     4. 工程总包将审批完成后的《基坑支护（含降排水）施工方案》及专家审查意见、基坑支护施工图、锚杆、土钉基本试验报告报备
3. 工程总包依据桩基施工图（含BIM模型）、规范编制《桩基工程施工方案》，通过后上报
4. 工程总包依据施工图、规范编制《土方开挖方案》，报监理单位审批通过后报备，方案应包含土方开挖图、地下室建筑图、总图竖向施工图

（9）编号：Ⅲ-065；业务事项：材料设备进场检查验收。具体操作细则：

1. 依据材料设备清单和电子封样库、施工封样，与项目公司、工程总包共同检查验收进场材料设备，过程拍照并记录，存档备查
2. 检查验收合格，签署验收单；检查验收不合格，监督退场，拍照记录，并按合同对相关单位进行处罚
3. 按照国家及地方规范要求，对进场验收合格且需要复试的材料按批次进行见证取样，过程拍照，存档备查
4. 工程总包取样送检，项目所在地如在省会城市，必须送至省级检测机构检测，项目所在地如在其他城市，必须送到有权威资质的市级检测机构检测
5. 复试合格后，审核施工单位材料使用申请，报项目公司审批后方可使用；复试不合格，监督工程总包组织材料设备退场，拍照记录、存档

（10）编号：Ⅲ-068；业务事项：监理单位过程检查验收（含地下四大块）。具体操作细则：

监理单位依据设计文件、合同及BIM平台对工程施工进行旁站、平行检查和验收，对地下四大块工程进行重点检查验收，形成《质量安全整改通知书/单（监理单位）》，包括隐患照片、整改要求及整改计划，除此之外，还须对以下内容进行重点检查验收：

1. 对地下四大块全面检查、验收，比例为在施工程100%
2. 对重点部位（主体结构、钢结构、防水工程、幕墙、采光顶、慧云系统、机电设备用房、消防系统、配电系统、石材铺贴、吊顶）全面检查、验收，比例为在施工程100%
3. 对工程实体进行实测实量，比例为在施工程50%
4. 对所有施工材料设备进场验收、见证取样、复试、审批、现场使用情况进行检查

（11）编号：Ⅲ-069；业务事项：项目公司过程检查（含地下四大块）。具体操作细则：

1. 项目公司依据制度、设计文件、BIM平台对项目工程进行过程检查，形成《质量安全整改通知书/单（项目公司）》，包括隐患照片、整改要求及整改计划，含对监理单位的考核，包括以下内容：
   * 1. 对地下四大块全面检查、验收，比例为在施工程100%
     2. 对重点部位（主体结构、钢结构、防水工程、幕墙、采光顶、慧云系统、机电设备用房、消防系统、配电系统、石材铺贴、吊顶）全面检查、验收，比例为在施工程100%
     3. 对其他部位施工进行抽检、验收，比例为在施工程20%
     4. 工程实体实测实量比例为在施工程10%
     5. 对消防安全、环保材料、设备使用进行检查、验收、审批，比例为在施工程100%
     6. 对其他施工材料使用进行审批，抽查比例为50%
2. 工程副总组织工程总包、监理单位对工地现场每周进行质量安全检查，根据检查结果向监理单位下发《质量安全整改通知单（项目公司）》，并监督监理单位回复整改复查结果
3. 工程副总组织工程总包、监理单位对工地现场进行月度质量安全大检查，项目公司总经理参加；根据当月检查情况，向监理单位下发《质量安全整改通知书（项目公司）》，并监督监理单位回复整改复查结果

（12）编号：Ⅲ-070；业务事项：第三方实测实量单位月度检查（含地下四大块）。具体操作细则：

1. 第三方实测实量单位上报第三方检查计划及检查内容
2. 依据第三方实测实量服务合同（含合同附件）、设计文件（含BIM模型）、材料设备清单、电子封样库、施工封样、规范、检查标准等文件，对项目进行实测实量、防水工程、现场质量、安全文明、内业资料和材料设备等方面的检查，对项目公司、监理单位的质量管理工作进行检查，并对隐患整改完成情况进行现场复查
3. 完成月度检查后，形成《质量安全检查报告（第三方）》，包括隐患照片、整改要求及整改计划

（13）编号：Ⅲ-071；业务事项：质监中心月度检查（含地下四大块）。具体操作细则：

1. 质监项目经理每月1日前填报本月项目质量检查计划及检查内容
2. 月度项目质量检查计划应包括以下项目：
   * 1. 处于地下四大块阶段的项目（新开项目30天内完成首次检查）
     2. 处于剧场设备、特种设备安装及调试期的项目（万达茂、主题公园、秀场等）
     3. 处于主体钢结构安装及幕墙安装的项目
     4. 履职考核项目：10%在建项目（含开业联检/验收项目、入伙联检/验收项目）
     5. 移交检查、质保期检查项目
     6. 上月履职考核后三名项目
3. 根据检查计划、设计文件（含BIM模型）及检查标准对项目进行质量安全检查，复查第三方实测实量单位质量安全检查结果，比例为10%，监督第三方实测实量单位按合同履约
4. 完成项目质量安全检查后，形成《质量安全整改通知书/单（质监中心）》，包括隐患照片、整改要求及整改计划，含对监理单位、项目公司的考核

（14）编号：Ⅲ-076；业务事项：监理例会会议纪要报备。具体操作细则：

1. 每周按时召开监理例会，组织工程总包、分包单位参会
2. 项目公司工程副总须参加监理例会
3. 按持有物业、销售物业分别召开监理质量例会、安全例会，分别形成《安全监理例会会议纪要》和《质量监理例会会议纪要》并报备

（15）编号：Ⅲ-079；业务事项：监理月报报备。监理月报应包含以下内容：

1. 逐栋楼进行工程质量控制评析；
2. 钢筋进场、加工、安装质量情况评析；
3. 商品混凝土搅拌站检查，现场混凝土质量检查评析；
4. 施工安全生产管理工作评析；
5. 分包单位处罚扣款情况；
6. 合同其它事项的处理情况；
7. 季节性施工情况；
8. 当地质量监管部门对项目的检查情况；
9. 月度监理工作总结。
10. **招商管理类**

## 编号：Ⅲ-011；业务事项：提出设计变更需求。具体操作细则：

1. 室内步行街品牌落位图最终签批时，如项目实际落位符合业态占比原则的，由集团主管商管总裁签批；突破业态落位占比原则的，须报集团总裁审核批准。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **业务事项** | | **审批流程** |
| BIM标准版室内步行街品牌落位图签批 | 不符合BIM标准版业态占比规定 | 指服装比例超过标准版规定5%或儿童比例低于标准版规定5%，审批至集团总裁 |
| 符合BIM标准版业态占比规定 | 审批至集团主管商管总裁 |

1. 规划变更管控原则

标准版模型经集团审批确定后，商管公司按照BIM标准版业态落位原则带单进行招商，如发生以下情况：

1. 分隔墙移位不影响机电系统；
2. 不改变BIM标准版原有消防分区；
3. 品牌落位引起的业态调整不得提高标准模型中的房产条件。

涉及上述三种情况须按制度最终报商业地产总裁签批后方可执行。

1. 规划变更审批流程

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **业务事项** | | **签批方式** | **审批流程** | **最终签批人** |
| 2）所涉及三种情况的规划变更 | | 纸质签批 | 区域公司总经理—商管公司副总裁（分管营运）—商管公司常务副总裁—商管公司总裁—商业地产总裁 | 商业地产总裁 |
| 非2）所涉及三种情况外的其他规划变更 | | 区域公司总经理—商管公司副总裁（分管营运）—商管公司常务副总裁—商管公司总裁 | 商管公司总裁 |
| 面积变化 | ≤700㎡ | OA提报 | 区域公司总经理—商管公司副总裁（分管营运） | 商管公司副总裁（分管运营） |
| ＞700㎡ | 区域公司总经理—商管公司副总裁（分管营运）—商管公司常务副总裁 | 商管公司常务副总裁 |

## 编号：Ⅲ-014；业务事项：图纸审核及商铺房产技术条件对接。具体操作细则：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **工作事项** | | **管控要点** |
| **方案论证及图纸审核** | **审图依据** | （1）《万达商业综合体建造标准》  （2）《万达商管规划设计图纸评审管控要点》  （3）国家有关规定及标准 、有利于日常经营中的维护管理等 |
| **建筑** | （1）出入口设置（封闭），设备房位置等；  （2）是否符合消防性能化，货、客流动线等；  （3） 平面布局等； |
| **给排水** | （1）与市政管网联接 （水平高度）；  （2）排污与雨水的分流 ；  （3）隔油池容量及设置等 （一体化隔油池、洋快餐单独设置） |
| **弱电** | 按照《万达广场慧云智能化管理系统设计标准》执行 |
| **供配电** | （1）双市政电源供电；  （2）百货、超市、酒店在供电公司单独立户计量；  （3）双电源中一级负荷互为备用；  （4）供配电房不得有供、回水管线； |
| **暖通** | （1）气候带差异；  （2）水池蓄冷必要性（波峰谷电价差）；  （3）总制冷量或供暖方式的确定 ； |
| **商铺房产**  **技术条件**  **对接** | **流程**  **及标准** | **流程：**  （1）地方商管依据业态签批表及招商实际情况内部确认，做好房产条件对接表的初稿；  （2）沟通协调相关部门后发起OA流程召开房产条件对接会；  （3）依据对接会会议纪要及定稿的房产条件对接表、机电点位图等提报OA流程；  （4）按模块化填报要求填报模块。  **标准：**  （1）业态落位标准与签批业态一致；  （2）房产条件对接表格式及内容符合标准；  （3）房产条件符合万达建造标准及公司规定；  （4）申报流程审批人及抄送人等符合公司规定。  **其它：**  （1）注意房产条件复核节点及变更；  （2）加强与招商、运营、及项目公司的沟通联系，及时做好信息收集提交；  （3）务必熟悉万达建造标准与各项规定。  （4）由设计总包确认BIM模型符合招商条件要求。 |
| **各系统**  **技术标准** | **供配电：**  （1）室内步行街餐饮商户计划用电负荷功率负荷密度不小于350W/平方米；  （2）室内步行街商铺配电箱需安装在商铺后墙上；  （3）须有20%左右的备用回路供业态调整使用；  （4）服装业态功率负荷密度大致为100——150w/㎡，精品（体验态功率负荷密度大致为150——200w/㎡，餐饮业态功率负荷大致为300——350w/㎡，配备电磁炉的餐饮业态功率负荷密度大致为400w/㎡.面积较小的商户的功率负荷密度要适当考虑放大；  （5）洋快餐供电容量为250KW/铺；  （6）按照每间单独商铺，独立计量并安装可脱扣远程传输预付费电表。  **燃气：**  （1）一般餐饮商户按照每平方米0.11 m³/h的基数设计每小时用气量（m³/H），但各商户的供气量最好不低于25 m³/H，不大于70 m³/H；  （2）、商铺厨房燃气工程施工界面到灶具1米接驳；  （3）需考虑到员工食堂燃气用量需求，一般为70m³/H;  （4）小水吧、洋快餐不需要燃气。  **暖通：**  （1）服装业态制冷指标大致为200w/㎡ ，精品（体验）业态制冷指标大致为250w/㎡，餐饮业态制冷指标大致为350w/㎡ ，配备电磁炉、烧烤火锅类餐饮业态制冷指标大致为400 w/㎡，面积较小商户的功率负荷密度要适当考虑放大；  （2）三楼冷气供应量适当增加；  （3）自装空调商户需预留外置机位置和冷媒路由；  （4）餐饮商户按照补风量与排关系0.8:1设置。  **排油烟：**  （1）一般计算方式是商户面积\*0.30\*3.3\*60的方式计算排油烟量；补风量按照排烟量的80%计算。  （2）要求对餐饮商铺排油烟、补风系统进行独立设置，排油烟管道应预留检修位置；  （3）屋面所有设备控制柜位置须安装于设备间或强电井内,不得露天放置。  （4）餐饮商铺的补风机和排油烟风机必须设计为互联状态；  （5）餐饮商铺排油烟、补风系统需每铺独立设置,排油烟管道根据租户提供位置预留；  （6）餐饮商铺的用餐区需设置排气管道预留；  （7）要根据步行街商铺餐饮商户厨房落位图和燃气点位图、排水点位图、排油烟点位图、配电箱点位图进行深化设计。  **给排水：**  （1）业态为餐饮、生活配套的商铺，都需预留给排水点位；  （2）污水池污水泵需采用带铰刀污水泵；  （3）麦当劳、KFC、星巴克、哈根达斯等洋快餐要求预留独立隔油池；  （4）非餐饮铺按平面30%预留给排水为后期调整打好基础。  **弱电、结构负荷：**  （1）商铺客流计数器点位的设置需根据商户门的数量确定，预留点位并满足设计要求；  （2）一般酒楼业态、必胜客要开楼板，开孔位置需由当地商管公司书面提供给项目公司；  （3）需预留冷库、鱼池位置的餐饮商铺，由当地商管公司确认提供给项目公司具体位置和参数。 |
| **其它要点** | （1）总商管需求电量与设计商铺总电量关系：设计商铺用电大于商铺总需求的70%以上；  （2）预留餐饮条件的需求： 端头铺需预留餐饮条件 ；  排油烟量的数值取整： 换气数（40-60），厨房面积取值（30-40%）、层高；  （3）小商铺配电量及开关取值：取整、水吧等需适度加大 ；  （4）在大面积商铺租赁合同没确定前的处理方式：如招商不确定，则按最新版曲总签批的业态套标准模板进行房产条件的预估提报。  （5）复核BIM模型中相关条件符合机电技术条件。 |

## 编号：Ⅲ-015；业务事项：慧云系统现场启动会。具体操作细则：

开业日前180天，商管公司、商管区域公司、商管总部工程部参与由项目公司负责组织、商业地产规划院及项目管理中心计划部共同开展的慧云现场启动会，形成会议纪要，报分管项目副总裁审批。

## 编号：Ⅲ-016；业务事项：组建慧云小组。具体操作细则：

| **工作事项** | **管控要点** |
| --- | --- |
| **组建慧云小组**   1. 慧云值机人员应在开业前180天满编到岗； 2. 组建以各店总经理为组长、工程物业副总为副组长的慧云小组，组员含各部门经理、慧云值机人员 | 1. 慧云工程师需统招本科以上学历（本单位晋升本科学历即可）。并要求消防持证上岗：《构建筑物消防员证》 2. 慧云助理工程师需统招专科以上学历。 3. 均需暖通、电气、控制、自动化专业等工程类专业。 4. 暖通、给排水专业4人（其中，慧云值班工程师2人、慧云助理工程师2人） 5. 电气专业3人（其中慧云值班工程师1人、慧云助理工程师2人） 6. 自动化专业3人（其中慧云值班工程师1人、慧云助理工程师2人） |

## 编号：Ⅲ-017；业务事项：弱电智能化深化设计图纸审核。具体操作细则：

商管区域公司开业前140天督促商管公司组织慧云小组成员，审核《弱电智能化深化设计施工图》，开日业前170天，商管总部工程部参与由项目公司负责组织、商业地产规划院及成本部共同开展的弱电智能化深化设计图纸审核，提出审图意见，报分管项目副总裁审批；此项工作已纳入商业地产综合体模块化管理。

## 编号：Ⅲ-022；业务事项：主力店及步行街小商户进场验收。具体操作细则：

**总体要求：**移交双方对各系统各部位进行现场检查验收，要求各系统全部完工并调试完成，达到设计要求的使用功能，包括：强电、弱电、空调/采暖、消防控制、消防水系统、给排水、电梯、建筑装饰等，检查内容符合BIM模型要求且一致；现场检查时应按照商管公司《万达综合体项目移交检查检测标准》执行。

| **工作事项** | **管控要点** |
| --- | --- |
| 主力店及步行街小商户进场验收 | 主力店及步行街小商户的进场验收由商管公司组织进行，项目公司、当地商管公司、主力店方及步行街小商户参加。验收各方签字形成《主力店及步行街小商户进场验收审批会签表》（见《项目操作指引手册》）。 |

## 编号：Ⅲ-025；业务事项：主力店及步行街商铺移交。具体操作细则：

**总体要求：**移交双方对各系统各部位进行现场检查验收，要求各系统全部完工并调试完成，达到设计要求的使用功能，包括：强电、弱电、空调/采暖、消防控制、消防水系统、给排水、电梯、建筑装饰等，检查内容符合BIM模型要求且一致；现场检查时应按照商管公司《万达综合体项目移交检查检测标准》执行。

| **工作事项** | **管控要点** |
| --- | --- |
| 主力店验收移交 | 由商管公司负责。进场移交由项目公司按照合同约定条件移交给主力店及步行街小商户租赁方进行店面装修；开业移交由项目公司按照合同约定条件移交给主力店租赁方；项目公司在项目开业后完成对主力店管理方，即当地商管公司的移交；移交各方签字形成《主力店及步行街小商户移交审批会签表》（见《项目操作指引手册》）。 |

## 编号：Ⅲ-030；业务事项：慧云知识培训。具体操作细则：

| **工作事项** | **管控要点** |
| --- | --- |
| **慧云知识培训**   1. 慧云系统标准类培训； 2. 慧云系统实操类培训； | 1、标准类培训应在开业前180天到开业前90天内完成；  2、标准培训课时每周不低于4个学时；每月底考试，考试试卷存档备查。  3、实操类培训应在试运行前10天到试运行前5天，施工单位对商管公司进行各子系统及慧云平台的实操培训；  4、实操培训课时工程部不低于20小时，物管部不低于10小时，其他部门不低于4小时。 |

## 编号：Ⅲ-038；业务事项：商铺装修管理。具体操作细则：

1. 商铺装修管理前期准备

|  |  |
| --- | --- |
| **工作事项** | **管控要点** |
| 装修手册的编制 | （1）相关费用的确定：管理费、押金、临时水电费等；  （2）图纸设计的要求：防水（SBS）、一级排油烟、橱窗、装修材料、加密喷淋等、BIM模型符合万达要求；  （3）装修管理的规定：对不配合进度管理的处罚。 |
| 装修管控的  人员组织架构 | （1）总经理是装修小组第一负责人；  （2）工程物业副总是装修管理的第一责任人；  （3）成立装修保证组与装修进度管控组；  （4）装修保证组负责协调项目公司满足商家装修所需的卸货区、货运通道、临水临电等条件的落实工作，并协调解决因项目公司施工进度滞后影响商家装修的相关问题；  （5）装修进度管控组负责按商管公司批准的各商家装修进度监督装修的进度。 |
| 装修管控人员的培训 | （1）图纸审核方面：三相平衡、应急照明、逃生指示牌、防水工艺、防火封堵工艺等；  （2）消防管理方面：性能化报告要求、防火材料、加密喷淋的要求、橱窗内部要求等；  （3）装修进度方面：施工的工序、收边收口要求等；  （4）装修流程办理方面：流转单、明确责任部门等； |
| 装修现场临时  办公室的设置 | 就近原则、物资配置、方便商户； |
| 二次装修改造  的相关费用确定 | （1）消防设施如：烟感、排管、消火栓、喷淋头等；  （2）暧通如：风机盘管、排油烟管、消防风系统等； |
| 装修现场的水  平运输及垂直运  输的条件及路径 | （1）货梯开启时间及管理费用；  （2）消防通道的畅通及照明；  （3）地下及地上货车通行动线的畅通； |
| 装修现场的临水  临电的条件及铺设 | 取水点的数量及位置、每层二级配电箱的数量及位置等 |

1. 房产技术条件预验收

|  |  |
| --- | --- |
| **工作事项** | **管控要点** |
| 餐饮商铺 | 排油烟管道及截面积、补风管道、事故排风管道及内衬等是否铺设到位；上下水点位是否到位； |
| 空调消防 | 空调供回水管道、冷凝水管道、空调风管道。消防排烟管道、排风管道、新风管道铺设完成，且保温完成； |
| 强弱电 | 桥架及管线铺设完成，用电负荷等 |
| 门及墙体 | 隔墙、幕墙、封堵、玻璃隔断等 |
| 地面 | 平整、卫生清理完成 |

1. 商铺装修管控

|  |  |
| --- | --- |
| **工作事项** | **管控要点** |
| **图纸审核** | 1. 包括装修的施工图与效果图。施工图纸包括：建筑平面、立面图、综合天花图，电气图纸、给排水图纸、空调图纸及门头、橱窗效果图等。 2. 使用的建筑材料要符合集团的要求。 3. 商铺之间的过渡处理，衔接效果及外立面装修使用的材料效果。 4. 由设计总包确认BIM模型符合房产技术条件要求 |
| **施工管控** | 1. 按图施工，不得随意更改。 2. 吊顶封板前，要进行隐蔽工程的验收工作。 3. 使用的材料符合消防要求。 4. 餐饮商铺防水施工后必须按照要求做闭水试验。 5. 橱窗、店招的设计引起的防火隔断施工应满足消防验收条件。 6. 因玻璃隔断的变化引起的加密喷淋、喷淋、烟感施工应满足消防验收条件. 7. 现场施工安全的管理。 |
| **进度管控** | 1. 按照审批的施工计划监督商户装修的监督。 2. 每日清点现场施工人数，判断施工人员数量是否能够完成当日工作。 3. 关注施工材料到场的情况。 4. 商铺的装修进度要符合消防验收的要求。 5. 当预判商铺装修进度滞后时，要与相关部门配合，立即采取有效措施推进装修的进度。 |
| **装修效果的**  **管控** | 1. 装修效果的品质除了设计效果之外，关键是装修的施工工艺的细腻和收边收口工作。 2. 店招的周边的线条要平齐；缝隙打胶要匀称； 3. 玻璃隔断在地面的衔接要自然；线条平齐； 4. 装饰材料缝隙打胶要饱满平滑，粗细均匀。 |
| **完工验收** | 1. 商户提出验收申请后管理公司组织相关的验收工作。 2. 验收时商户、装修单位及管理单位3方同时到场进行验收，并共同签确验收单。 3. 验收中发现的问题要确定整改时间，监督施工整改并进行复验工作。 4. BIM模型符合万达相关标准要求 |

## 编号：Ⅲ-039；业务事项：主力店及步行街小商户竣工验收。具体操作细则：

**总体要求：**移交双方对各系统各部位进行现场检查验收，要求各系统全部完工并调试完成，达到设计要求的使用功能，包括：强电、弱电、空调/采暖、消防控制、消防水系统、给排水、电梯、建筑装饰等，检查内容符合BIM模型要求且一致；现场检查时应按照商管公司《万达综合体项目移交检查检测标准》执行。

| **工作事项** | **管控要点** |
| --- | --- |
| 主力店及步行街小商户竣工验收 | 主力店及步行街小商户的竣工验收由商管公司组织进行，项目公司、当地商管公司、主力店方及步行街小商户参加；  验收各方签字形成《主力店及步行街小商户竣工验收审批会签表》（见《项目操作指引手册》）。 |

## 编号：Ⅲ-044；业务事项：设备设施接管。具体操作细则：

在广场建设后期，各类机电设备相继完成安装及系统调试工作后需投入运行，以保障广场整体机电设备的联调。根据要求商管公司工程部需对投入使用的设备机房进行值守，对各类设备进行代管，并根据建设单位的工作指令操作设备。

在广场即将开业的阶段，设备设施已进入安装调试后期，重要的设备系统包括：消防系统、供配电系统、空调系统、给排水系统等机电设备需投入试运行，商管公司需安排工程人员接管设备并进行运行管理。

|  |  |
| --- | --- |
| **工作事项** | **管控要点** |
| 现场施工进度跟进 | 1. 掌握项目公司施工进度，合理安排各项工作. 2. 组织员工培训，熟悉设计标准、施工图纸、BIM模型及规范； 3. 专人负责、全面覆盖、全程跟踪：明确各系统调试跟进负责人，跟踪过程和结果； 4. 问题记录采取现场照片与检查记录结合方式；详细记录建设过程中的问题. 5. 与项目公司定期召开销项会，形成销项清单。及时提交项目公司整改，并将调试数据及整改消项清单进行留存； 6. 对已整改完毕的问题定期组织销项； 7. 记录存档完整。 |
| 设备单机  及联合调试 | **消防系统：**   1. 消控中心主备电源自动切换正常； 2. 水、电、风系统联动控制模块通电测试，模拟报警试验正常； 3. 终端设备的单点测试正常。   **燃气：**   1. 施工安全； 2. 合同签署、开户、费用交纳、燃气泄漏自动报警、灶具自动灭火系统、竣工验收。   **供配电系统：**   1. 系统双回路切换； 2. 各变压器调试及下端负荷的梳理核对，带末端负荷测试，绝缘测试、螺丝紧固、高峰时段的热成像； 3. 各商铺远传费控电表开户、充值等。   **电（扶）梯：**   1. 电梯取证，维保公司对接、空载测试，各类安全标识张贴等注意满载测试与实际使用的差异。   **空调系统：**   1. 管道系统的清洗及试压； 2. 主机单机测试； 3. 末端设备的单机测试，系统水平衡、风平衡测试； 4. 商铺内空调调试（商铺自改空调也一起调）。   **给排水系统：**   1. 对室外的污水井、雨水井、化粪池、地下室的排水地沟及隔油池等进行检查，对残留杂物进行清掏； 2. 排水系统进行通球试验，对地下各污水井和综合排污设备的排污泵进行综合检查和调试，调整浮漂位置，确保高低液位动作自动工作可靠； 3. 检查屋面的虹吸雨排是否堵塞，及时清理； 4. 对步行街卫生间的设备设施进行检查，保证开业的正常使用； 5. 开业前取得污水排放许可证。 6. 穹顶、遮阳帘位置调整、美陈吊点完成载重； 7. 屋面商铺油烟净化器、排油烟风机管道及电气控制等带负荷； |
| 设备满负荷测试 | 1. 商铺内的全部用电设备投入，并测试各家三相平衡，用红外热成像仪检测开关、电缆温度； 2. 将场内公区空调、照明、电梯等设备设施开启，测试空调主机及变压器运行及负荷情况，用红外热成像仪检测插接母线、主开关、母联排温度情况； 3. 电梯做满载试验； 4. 对各个商铺、公区厕所进行测试，分别打开铺内或公区厕所内全部水龙头，测试给水管道及排水管道的情况。尤其注意洋快餐等商铺内一个或二个的厕所，不能忽视，也有一并进行测试。 |
| 运行方案  确定 | 1. 制定年度设备运行方案； 2. 根据广场运营时间及不同的季节，对照明、空调及其他设备系统确定运行时间及数量； 3. 所制定的设备运行方案要在满足广场经营的前提下达到经济运行的目的。 4. 由于天气原因及广场经营活动需对设备运行方案进行调整，需经各地商管公司工程物业副总及总经理审批后方可调整。 |
| 设备设施  开业保障 | 1. 各商铺内：做好三方共同检测并签字存档：燃气送气点火、给排水测试、用电满负荷及三相平衡检测、排油烟及新风联动检测、空调制冷检测； 2. 公共区域：电梯专人值守、排水全过程检测、供配电专业保障、制冷提前管控等； 3. 开业前5天，完成开闭店流程的准备和演练； 4. 试营业前15天，拟定由商管公司、项目公司、施工单位、设备厂家、水电汽通信等市政公司共同组成的、涵括供电、电梯、给水、排水、通讯、空调等等各机电各系统，分区负责的开业保障小组； 5. 开业前5天，完成开业人员安排及突发事件处置的演练； 6. 准备各应急突发事件所需要的备品备件、材料；完成各种物资采购：热成像仪、风速仪、测温仪、钳流表、万用表、摇表、备用提升泵、各种电线电缆等。 |
| 设备设施代管与  接管 | **设备设施代管：**   1. 清点设备数量，做好签确手续； 2. 接收设备资料，熟悉设备系统操作； 3. 现场检查代管区域设备系统，记录问题； 4. 代管的设备机房严格按照惯例要求控制施工人员出入； 5. 涉及到安全的设备系统，如供配电系统在进行停电、送电工作，需有项目公司签确的工作单后方可实施； 6. 由设计总包和施工总包一起确认BIM模型信息同图纸和现场一致   **设备设施接管：**   1. 对接管的设备系统及设施进行检查，汇总问题与项目公司召开销项会，确定整改时间； 2. 接管所有的图纸资料，包括各种检测报告； 3. 按照商管的要求进行设备系统的运行管理工作； 4. 设备设施处理遗留问题，需有项目公司及商管公司工程物业副总签确施工单才能施工； 5. 对于施工单位人员维修工作，需由商管公司工程人员对其进行相关的安全培训及现场交底后方可施工； 6. 现场维修过程中，商管公司负责现场的安全监督检查工作。 7. 由设计总包和施工总包一起确认BIM模型信息同图纸和现场一致 |

## 编号：Ⅲ-045；业务事项：机电设备操作培训。具体操作细则：

| **工作事项** | **时间节点** | **管控要点** | **责任人** | **完成成果** | **验收标准** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 机电设备操作培训合格 | 开业前  30天 | 项目公司成本部、工程部负责协调设备厂家对商管公司机电设备操作专业人员进行培训。 | 项目公司工程副总 | 完成专业人员培训 | 培训考试合格 |

## 编号：Ⅲ-051；业务事项：工程遗留问题梳理准备工作。具体操作细则：

| **工作事项** | **管控要点** |
| --- | --- |
| 准备工作 | 1. 项目开业日前6个月，商管公司工程部应参与到工程建设中，包括过程检查、系统调试、BIM模型进度、分部分项验收等； 2. 项目公司应配合商管公司进行检查、调试、验收工作。 |
| 1. 开业前，项目公司按合同约定负责组织施工及供货单位对商管公司相关专业人员进行培训； 2. 商管公司相关专业人员应在开业前完成强电、电梯、暖通、弱电、消防等系统及设备的操作、维保培训，受训人员考试合格。 |

## 移交运营阶段

此阶段核心工作：工程总包按照商管公司提出的遗留问题完成整改，通过验收后向商管公司正式移交。

主要工作事项：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **分类** | **业务事项** | **起止时间** | **工作成果** | **主责单位**  **（部门）** | **配合单位**  **（部门）** | **接收单位**  **（部门）** | **操作细则** |
| Ⅳ-001 | 商管  工程 | 工程遗留问题整改准备工作 | 开业后5日 | 办理接管计划，组织交接培训、组织设备操作培训 | 项目公司 | — | 商管公司 | 详见下文 |
| Ⅳ-002 | 质量 | 项目下线 | 开业日后  10天 |  | 项目公司 |  | 质监中心 | 已下发项目开业许可并开业，项目隐患已整改完成 |
| Ⅳ-003 | 商管  工程 | 工程遗留问题清单提交（一次） | 开业后15日 | 《20XX年XX项目工程遗留问题清单（汇总）》（含《XX万达广场遗留问题汇报材料PPT》） | 商管公司 | 商管区域公司 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅳ-004 | 商管  工程 | 工程遗留问题整改的周消项报告 | 开业后120天内每周五 | 1.万达广场工程遗留问题清单;  2.工程遗留问题--周报（签字版）；  3.万达广场遗留问题分类统计表（签字版）。  消项的遗留问题整改应达到相关验收规范标准且符合商场经营需求。 | 商管公司 | 商管区域公司 | 商管区域公司、商管总部工程物业中心工程部 | 详见下文 |
| Ⅳ-005 | 商管  工程 | 设备名录编制 | 开业后30日 | 《设备名录》 | 商管公司 | 商管区域公司 | 商管总部工程物业中心工程部 | 详见下文 |
| Ⅳ-006 | 商管  工程 | 慧云系统工程完成度考核 | 开业后30天 | 《慧云系统开业后30天工程完成度考核评分表》 | 项目公司 | 工程总包、慧云平台施工单位、项目管理中心计划部、商管公司、商管区域公司 | 商管总部工程物业中心工程部、设计中心 | 详见下文 |
| Ⅳ-007 | 商管  工程 | 工程遗留问题清单提交（二次） | 开业后45日 | 《20XX年XX项目工程遗留问题清单（汇总）》（含《XX万达广场遗留问题汇报材料PPT》） | 商管公司 | 商管区域公司 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅳ-008 | 商管  工程 | 图纸档案及其他资料清单（含绿建设计标识申报的全套资料提供） | 开业后50日 | 图纸档案等资料完整无误并交接完毕（含绿建设计标识申报的全套资料） | 项目公司 | 工程总包、设计总包、绿建申报咨询单位 | 商管公司、商管区域公司 | 详见下文 |
| Ⅳ-009 | 设计 | 竣工BIM模型及图纸上报审核 | 开业日前30天至开业日后60天 | 竣工BIM模型及竣工图纸 | 工程总包 | 项目公司、监理单位 | 商管公司 | 总包在开业后30天内完成项目BIM竣工模型制作，并报项目公司、商管公司审核；在开业日后60天修改完善通过审核并移交 |
| Ⅳ-010 | 成本 | 履约评估 | 竣工日至  竣工后60天 | 完成履约评估流程审批 | 工程总包  项目公司 | 商业地产成本控制部  设计中心  项目管理中心  质检中心 | 工程总包  项目公司  商业地产成本控制部 | 详见下文 |
| Ⅳ-011 | 商管  工程 | 各种证照办理及汇总清单 | 开业后60日 | 证照办理完毕并交接 | 项目公司 | 工程总包 | 商管公司、商管区域公司 | 详见下文 |
| Ⅳ-012 | 商管  工程 | 机电系统设备设施操作手册及设备清单资料 | 开业后80天 | 机电系统设备设施操作手册及设备清单资料完整无误并交接完毕 | 项目公司 | 工程总包 | 商管公司、商管区域公司 | 详见下文 |
| Ⅳ-013 | 商管  工程 | 保修书及清单汇总 | 开业后80天 | 保修书及清单完整无误并交接完毕 | 项目公司 | 工程总包 | 商管公司、商管区域公司 | 详见下文 |
| Ⅳ-014 | 商管  工程 | 备品备件清单统计 | 开业后80天 | 备品备件清单统计完整无误并交接完毕 | 项目公司 | 工程总包 | 商管公司、商管区域公司 | 详见下文 |
| Ⅳ-015 | 商管  工程 | 机电系统验收 | 开业后90天 | 合格调试检查结果（项目公司、商管公司书面确认） | 项目公司 | 工程总包 | 商管公司 | 详见下文 |
| Ⅳ-016 | 商管  工程 | 其他验收移交 | 开业后 90天 | 检测合格、运行正常 | 项目公司 | 工程总包 | 商管公司 | 详见下文 |
| Ⅳ-017 | 商管  工程 | 慧云系统试运行检查 | 开业后90天 | 试运行检查结果 | 商管公司 | 工程总包、慧云平台施工单位、项目管理中心计划部、项目公司、商管区域公司 | 商管总部工程物业中心工程部 | 详见下文 |
| Ⅳ-018 | 商管  工程 | 消防系统第三方检测 | 开业后95天 | 消防系统检测合格报告，应确保第三方消防检测检查率为100%，且检查结果全部合格；检测出的问题应全部整改完成； | 项目公司 | 第三方检测单位、工程总包 | 商管公司、商管区域公司 | 详见下文 |
| Ⅳ-019 | 商管  工程 | 费用结算-项目赔偿商户 | 开业后100天 | 完成赔偿，收到商户确认函件 | 项目公司 | 商户 | 商管公司 | 详见下文 |
| Ⅳ-020 | 商管  工程 | 费用结算-商户赔偿项目 | 开业后100天 | 完成赔偿，收到项目公司确认函件 | 商管公司 | 商户 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅳ-021 | 商管  工程 | 费用结算-分户计量 | 开业后100天 | 完成计量及收费，正常开具增值税发票 | 项目公司 | 商户 | 商管公司 | 详见下文 |
| Ⅳ-022 | 商管  工程 | 费用结算-其他费用 | 开业后100天 | 费用支付完成，商管公司确认 | 项目公司 | — | 商管公司 | 详见下文 |
| Ⅳ-023 | 商管  工程 | 费用结算-绿建费用 | 开业后100天 | 确认并完成费用预留 | 项目公司 | — | 商管公司 | 详见下文 |
| Ⅳ-024 | 质量 | 开业遗留问题整改检查 | 开业日后  110天 | 《工程遗留问题清单回复》 | 工程总包 | 监理单位、项目公司、商管公司、质量监管中心 | 项目公司  商管公司 | 按《工程遗留问题清单》内容进行整改并回复，回复内容包括整改完成照片及监理验收结果，商管签确 |
| Ⅳ-025 | 质量 | 移交验收 | 开业日后  90天至115天 | 《开业项目移交验收会议纪要》  《开业项目移交整改销项清单》（如有） | 质监中心 | 工程总包、监理单位、第三方实测实量单位、项目中心、设计中心、商管总部、商管公司 | 项目公司  商管公司 | 依据设计文件（含BIM模型）、合同、移交强条等相关文件完成项目开业移交检查，形成《开业项目移交验收会议纪要》、《开业项目移交整改销项清单》（如有） |
| Ⅳ-026 | 成本 | 合同结算 | 开业日至  开业日后120天 | 总包单项合同结算完成 | 项目公司  工程总包 | 商业地产成本控制部 | 项目公司  工程总包 | 结算成果文件：  《工程结算资料交接单》  《工程结算审批表》  《工程结算造价确认书》  《项目工程结算四级审核会签单》（BIM总发包项目为三级）  《项目工程结算复核审批会签表》 |
| Ⅳ-027 | 成本 | 质保合同 | 开业日后90天至120天 | 质保合同签订 | 项目公司 | 工程总包  商业地产成本控制部  商管 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅳ-028 | 商管  工程 | 工程遗留问题整改验收 | 开业后120天内 | 《大商业项目移交管理规定》、《持有物业开业、移交、质保期工程质量整改管理规定》、《大商业移交强条》（16条） | 项目公司 | 项目管理中心、质量监管中心、工程总包 | 商管公司、商管区域公司 | 详见下文 |
| Ⅳ-029 | 商管  工程 | 项目移交大会及《项目移交报告》上报 | 开业后120天 | 移交流程审批完成、移交大会会议纪要（签字确认文件扫描件） | 项目公司 | 工程总包 | 商管公司 | 详见下文 |
| Ⅳ-030 | 商管  工程 | 慧云系统点位检测 | 开业后150天开业后170天内 | 《慧云系统检测记录表》 | 商管公司 | 工程总包、慧云平台施工单位 | 商管区域公司 | 详见下文 |
| Ⅳ-031 | 商管  工程 | 慧云系统联合验收移交工作 | 开业后180天 | 《慧云系统开业后180天联合验收评分表》、《慧云系统移交会议纪要》、《慧云系统第三方检测报告》 | 项目公司 | 工程总包、慧云平台施工单位、项目管理中心计划部、商管公司、商管区域公司 | 集团安监部、信息中心、商管总部工程物业中心工程部、设计中心 | 详见下文 |
| Ⅳ-032 | 成本 | 结算复核 | 开始时间：  开业日后180天  结束时间：  开业日后210天 | 完成《工程成本结算复核台账》 | 商业地产成本控制部 | 项目公司 | 项目公司  商业地产成本控制部 | 详见下文 |
| Ⅳ-033 | 商管  工程 | BA联合验收 | 开业后240天 | 《慧云系统BA联合验收评分表》 | 项目公司 | 工程总包、慧云平台施工单位、项目管理中心计划部、商管公司、商管区域公司 | 商管总部工程物业中心工程部、设计中心 | 详见下文 |
| Ⅳ-034 | 质量 | 质保期到期前  联合检查 | 质保期到期前55天 | 《质保期联合检查问题销项清单》（含整改计划） | 质监中心 | 工程总包、项目中心、商管总部、项目公司、商管公司 | 项目公司  商管公司 | 依据设计文件（含BIM模型）、合同等相关文件组织完成质保期到期前联合检查，形成《质保期联合检查问题销项清单》（含整改计划） |
| Ⅳ-035 | 成本 | 品质提升合同 | — | 品质提升合同签订 | 项目公司 | 工程总包  商业地产成本控制部  设计中心  商管 | 项目公司 | 详见下文 |
| Ⅳ-036 | 成本 | 年度合作协议 | 开始时间：  每年10月份  结束时间：  每年12月30日 | 年度合作协议签订 | 商业地产成本控制部 | 工程总包、设计中心 | 商业地产成本控制部  项目公司  工程总包 | 详见下文 |

（一）操作细则：

* 1. **成本类工作：**

（1）编号：Ⅳ-010；业务事项：履约评估。具体操作细则：

* 1. 由万达集团所属法人实体作为签约主体的业务委托，由万达相关部门按制度规定完成相关供方履约评估。
  2. 由施工总包作为签约主体的业务委托，由施工总包单位按单项合同在万达招标采平台完成履约评估，履约评估指标及模板须报万达商业地产成本部确认。须由总包完成的万达品牌库单位履约评估由总包各项目商务负责人发起，最终审批人为施工总包总部万达合作部总经理。
  3. 项目竣工后60日内须完成履约评估，竣工日期以竣工备案表时间为准。
  4. 评估须按时限完成，对于未按时完成评估的万达集团所属公司/部室、施工总包人员，将追究其相应责任。
  5. 施工总包未按时完成四方验收流程，总包按10000元/次向万达支付违约金。

参与评估的各方、各层级所给评估分值低于合格标准时，须有全面充分证据备察。经调查证据缺失、虚假或明显不足时，万达商业地产成本控制部将对万达相关评估单位、个人进行通报批评，按合同约定追究相关总包、分包、监理违约责任。

（2）编号：Ⅳ-027；业务事项：质保合同。具体操作细则：

1. 根据项目单项合同中质量保修篇中约定完善质保合同。
2. 明确各分部分项工程的保修时间。
3. 明确质保金的支付方式。
4. 甲方已书面通知总承包商维修的项目及时限，但总承包商拒绝履行保修责任。
5. 项目公司与第三方维修单位签订的维修施工合同。
6. 第三方维修单位施工完成并经验收合格后，由项目公司结算，确定最终维修工程款，此笔款项从总承包商的质保金中扣除，由项目公司负责完成扣款确认工作。

（3）编号：Ⅳ-032；业务事项：结算复核。具体操作细则：

* 1. 《工程成本结算复核统计表》：数据与决策文件、项目实际结算合同台账、无合同费用台账数据闭合。其中合同台账及无合同费用台账应由成本负责人、财务副总共同签确。
  2. 《技术经济指标统计表》：参照集团模板进行编制，保证填写完整、数据准确。
  3. 《安装工程指标统计表》：参照集团模板进行编制，保证填写完整、数据准确。
  4. 《工程结算复核报告》：工程成本对照表须以《工程成本结算复核统计表》的《工程成本结算复核台账》中数据进行引用，不得手工录入。
  5. 合同结算金额和无合同费用的核对、确认，这是保证结算复核数据闭合的关键！
  6. 目标成本确认：调整后的目标成本应为决策或补充决策文件中目标值+集团签批文件中的目标成本调整值+超支报警流程审批的目标成本调整值。
  7. 合同及无合同费用归属的成本科目：成本科目选择的正确与否，直接影响对科目超支、节余原因的分析、总结及对项目公司的考核。

（4）编号：Ⅳ-027；业务事项：品质提升合同。具体操作细则：

* 1. 品质提升概念及范围：在项目效果类合同施工完毕，且验收合格后发生的额外变更；
  2. 品质提升操作原则：进行相关事项审批，审批流程：提出部门—项目公司相关部分-集团成本部；
  3. 项目公司应就改造方案的可行性、费用出处给出明确意见
  4. 按品质提升合同范本签订施工合同
  5. 品质提升合同签订原则：

1. 首选此施工作业面原施工单位；
2. 如原施工单位无法施工，选用项目范围内相同施工类别数据库单位施工；
   1. 签订合同注意要点：
3. 审批流程应具体明确改造部位、改造后效果、需用材料等，以签订总价合同为前提完善相关资料，根据项目实际情况，至少签订固定单价合同；
4. 委托单位以原施工单位为首选，其次考虑项目范围内其他数据库单位，合同单价即为原合同价及相关数据库单价；拆除部分单价不高于原合同单价及相关数据库单价内人工费的30%；
   1. 质保：并入大合同。

（5）编号：Ⅳ-036；业务事项：年度合作协议。具体操作细则：

* 1. 签订方式：选定项目，邀请中建一、二、四、八局参加万达年度基准价总包投标，通过年度基准价招标竞价，根据本年度履约评估情况，最终跟中建各局分别签订年度合作协议。
  2. 协议确定主要内容：

1. 标准图纸及BIM模型
2. 质量安全标准
3. 年度基准价
4. 可调价范围
5. 各阶段单项合同
6. 履约考核
7. 项目分配
   1. 标准图纸及BIM模型：
   2. BIM实施过程中，根据商业地产规划院要求，标准图纸及BIM模型调整后，成本部目标组负责新模型的成本测算工作。模型确定后，成本部BIM组负责清单编号、构件匹配、一算算量的软件调整。
   3. 质量安全标准：根据商业地产质监中心的要求，每年在合作协议中调整质量安全标准，在单项合同中调整质量安全管控要求及实施细则。
   4. 年度基准价：
8. 每年10月上旬成本部合约组编制年度基准价招标计划，上报招标领导小组审批。在计划中明确基准价招标项目、参与人员、招标实施过程各阶段时间计划。
9. 成本部合约组组织年度基准价招标。
10. 范围包括：土建、机电、水暖、市政管网和景观部分。
11. 成本部项目组负责清单编制、标函分析、商务谈判。
12. 成本部编制基准价使用说明，最终基准价招标领导小组审批。
    1. 可调价格范围：成本部在年度基准价招标时确定总包可调价格范围。
    2. 单项合同包括：试桩合同、总承包单项合同、品质提升合同、保修合同。
    3. 在年度合作协议签订期间修订各阶段单项合同范本。
    4. 履约考核：根据项目实施情况、月度考核评价及年度履约考核综合评定中建一、二、四、八局项目履约评估，在年度项目分配中做出项目调整。在年度合作协议签订期间修订下一年度各部门对总包的考核标准。
    5. 项目分配：根据年度发展计划、年度基准价招标结果、上一年度履约考核结果进行下年度项目分配，报集团领导审批后，在年度合作协议中明确。
    6. **商管运营类**

## 编号：Ⅳ-001；业务事项：工程遗留问题整改准备工作。具体操作细则：

1. 项目开业日前6个月，商管公司工程部应参与到工程建设中，包括过程检查、系统调试、BIM模型进度、分部分项验收等；
2. 项目公司应配合商管公司进行检查、调试、验收工作。
3. 开业前，项目公司按合同约定负责组织施工及供货单位对商管公司相关专业人员进行培训；
4. 商管公司相关专业人员应在开业前完成强电、电梯、暖通、弱电、消防等系统及设备的操作、维保培训，受训人员考试合格。

## 编号：Ⅳ-003；业务事项：工程遗留问题清单提交（一次）。具体操作细则：

1. 整改遗留问题应按暖通、强电、弱电、电梯、给排水、消防安全、土建装饰、BIM模型“八大专业”进行统计汇总；
2. 公共区域、步行街商铺、每个主(次)力店分表格填写，按照“八大专业”汇总各自工程遗留问题（附带问题照片并进行说明）；
3. 工程遗留问题性质按照第一类：设计内容未满足《建造标准》及《设计标准》，第二类：施工未完项、质量问题两类分别进行描述；
4. 商管公司在开业后15日内将《20XX年XX项目工程遗留问题清单（汇总）》经区域公司审批后报送至项目公司，并抄送商管总部工程物业中心工程部、项目管理中心、质量监管中心。（流程需按时填报质量管理系统）

## 编号：Ⅳ-004；业务事项：工程遗留问题整改的周消项报告。具体操作细则：

1. 商管公司工程部专人负责与项目公司每周定时召开专项会议，解决工程遗留问题，推进整改并消项；
2. 商管公司工程部应在移交问题提交后每周五 17:00前将《工程遗留问题-周报》（模板见附件6）、《万达广场遗留问题分类统计表》（模板见附件7）（经过项目公司及商管公司签字确认）、《万达广场工程遗留问题清单》（模板见附件8）经区域公司审批后上报至商管总部工程部，并抄送项目管理中心计划部、质量监管中心。

## 编号：Ⅳ-005；业务事项：设备名录编制。具体操作细则：

1. 设备名录内容应包含：
   * 设备信息收集模板- 电子巡更系统
   * 设备信息收集模板-BA系统
   * 设备信息收集模板-报警系统
   * 设备信息收集模板-背景音乐系统
   * 设备信息收集模板-电梯系统
   * 设备信息收集模板-防排烟系统
   * 设备信息收集模板-给排水系统
   * 设备信息收集模板-供配电系统
   * 设备信息收集模板-监控系统
   * 设备信息收集模板-空调系统
   * 设备信息收集模板-门禁系统
   * 设备信息收集模板-停车场导引系统
   * 设备信息收集模板-停车场管理系统
   * 设备信息收集模板-消防电系统
   * 设备信息收集模板-消防水系统
   * 设备信息收集模板-信息发布系统
   * 设备信息收集模板-照明系统
   * 设备信息收集模板-综合土建系统
   * 设备信息收集模板-BIM模型

商管公司在开业后30日内将上述文件上报至区域公司，并抄送商管总部工程部。

## 编号：Ⅳ-006；业务事项：慧云系统工程完成度考核。具体操作细则：

| **工作事项** | | **管理要点** |
| --- | --- | --- |
| 慧云系统工程完成度考核 | 验收节点要求：广场开业后30天 | 1. 如调试进度较慢，问题整改不及时需及时与项目公司进行沟通并发进度预警联络单。 2. 问题多次沟通未予解决应及时向总部进行提报。 |
| **验收条件**  1.需跟进并检查项目公司对慧云平台及各子系统全部完成施工调试。 | 1. 如项目公司在移交前，未达到验收条件，应提示项目公司按验收条件提交验收资料。 2. 严格按照设计验收标准跟进第三方检测保证检测的数据准确真实。 |
| **验收资料及工具**  1.需跟进并收集项目公司提供如下资料（包括但不限于）：  1）慧云系统30天工程完成度考核：  a. 弱电智能化设计方案论证、施工图评审会会议纪要；  b.弱电智能化设计方案施工图；  c. 弱电智能化隐蔽工程资料等；  d. 消防系统的竣工图纸及隐蔽工程资料等。  2.工具仪器准备  1）验收时需准备好梯子、对讲机、烟枪等工具。  2）验收时需准备好测温仪、钳形表、摇表等仪器。 | 1. 在验收移交前项目公司如未提供验收资料，应予以提示并督促其按时间进行及时提交。 2. 点检移交资料是否齐全、准确。 |
| **验收结果评判**  ★广场开业后30天慧云系统工程完成度考核按考核表进行打分，满足所有否决项的要求且总得分≥85分（含）判定合格，否则判定不合格； | 如项目公司未按照时间对问题进行整改，应及时与项目公司进行沟通协调予以解决，并及时对整改进度向总部进行提报。 |

## 编号：Ⅳ-007；业务事项：工程遗留问题清单提交（二次）。具体操作细则：

1. 整改遗留问题应按暖通、强电、弱电、电梯、给排水、消防安全、土建装饰、BIM模型“八大专业”进行统计汇总；
2. 公共区域、步行街商铺、每个主(次)力店分表格填写，按照“八大专业”汇总各自工程遗留问题（附带问题照片并进行说明）；
3. 工程遗留问题性质按照第一类：设计内容未满足《建造标准》及《设计标准》，第二类：施工未完项、质量问题两类分别进行描述；
4. 商管公司在开业后开业后45日内将《20XX年XX项目工程遗留问题清单（汇总）》经区域公司审批后报送至项目公司，并抄送商管总部工程物业中心工程部、项目管理中心、质量监管中心。（流程需按时填报质量管理系统）

## 编号：Ⅳ-008；业务事项：图纸档案及其他资料清单（含绿建设计标识申报的全套资料提供）。具体操作细则：

|  |  |
| --- | --- |
| **工作事项** | **管控要点** |
| 图纸档案及其他资料清单完成 | 1. 项目公司负责组织按《万达广场移交接管图纸资料一览表》（见附件9）要求汇总整理移交资料，可分为（不限于）竣工图、设施设备资料、工程档案资料、BIM模型等；要求图纸资料齐全，现场与图纸情况一致，分系统汇总归档； 2. 设备采购及工程合同或订单移交完成（含保修部分）； 3. 所有施工单位的联系方式成册并完成移交； 4. 商管公司负责核查竣工资料是否齐全、真实、有效，核对完成后，双方签订万达广场移交接管图纸资料一览表。 |
| 申报绿建设计标识的全套资料 | 1. 基本资料：项目公司简介(盖公章) 2. 统计资料： 3. 苗木表 4. 各场所的照明产品清单（包括室内步行街、万千百货、电器、超市、地下车库等，需各区域明确灯具种类、功率、数量） 5. 图纸资料：纸质版竣工图复印件（建筑、结构、给排水、暖通、电气、景观、装修、雨水系统的目录，设计说明，设备表，系统图，平面图，立面图） 6. 施工资料： 7. 施工单位简介、资质证书（盖公章） 8. 施工过程中的环境保护计划（控制扬尘及大气污染、土壤侵蚀和污染、污水、噪声、照明、现场围挡设置等）+施工单位出具的严格照此施工的声明+实施记录文件（包括实地照片等） 9. 主要建材（钢筋、混凝土、水泥、幕墙）采购合同；混凝土用量清单；预拌混凝土采购合同、供货单 10. 工程决算材料清单（注明建材生产厂家的名称、地址、材料用量） 11. 监理资料：监理单位简介、资质证书（盖公章） 12. 验收资料： 13. 围护结构节能分项验收记录：建设监理单位的进场验收/复验记录、分项工程和检验批的质量验收记录、相关管理部门的检查记录 14. 外窗、幕墙产品气密性检测检验报告及幕墙玻璃光学性能（可见光反射率）检测报告 15. 建材产品检验报告（建筑材料必须符合国家标准或相关行业、产品标准以及国标GB6566；室内装饰装修材料还要符合国标GB18580-18588的要求） 16. 空调采暖系统相关设备（冷水机组、冷冻泵、冷却泵、冷却塔、锅炉、热水泵、送风风机、排风风机、空调机组、新风机组、风机盘管）的检验报告或证明符合能效要求的检验报告及建设监理单位的进场验收记录 17. 空调采暖系统的运行调试及竣工验收记录（包括新风量测试） 18. 给排水系统相关设备（管道、阀门、水泵等）的产品进场验收记录及检验报告 19. 节水器具检验报告 20. 油烟净化器的检测报告及产品合格证（提供一份主力店商家的） 21. 冷却塔检验报告（包含噪声监测，是否符合低噪声设备的要求） 22. 智能化系统包括BA系统的竣工验收记录及检验报告 |

## 编号：Ⅳ-011；业务事项：各种证照办理及汇总清单。具体操作细则：

项目公司应在开业后60日内完成各种证照的办理，包括不限于：

1. 二次供水检测合格证（含水质检测报告）；
2. 污水排放许可证（含污水检测报告）；
3. 雨水检测报告；
4. 供水协议、供暖协议、供电协议、供气协议；
5. 消防建审\验收\开业检查合格证；
6. 人防验收报告、交评报告、环评报告、防雷检测报告；
7. 电梯检测合格证（含电梯检测报告）；
8. 竣工备案证；
9. 其他相关文件。

## 编号：Ⅳ-012；业务事项：机电系统设备设施操作手册及设备清单资料。具体操作细则：

1. 机电系统设备设施操作手册或说明书移交完成；
2. 手册要求详细描述系统安装情况、设备清单、调试方式及相关数据、系统简图、使用和维护指导意见等；
3. 项目公司工程副总、设计副总、成本副总和商管公司工程物业副总共同签字手册移交完成表；
4. 商管公司就现场设备设施对照项目公司提供的设备清单清点完成，设备应符合设计及建造标准的要求，并与项目公司共同书面确认。

## 编号：Ⅳ-013；业务事项：保修书及清单汇总。具体操作细则：

项目公司成本部负责向商管公司提供所有设备、施工的保修书，包括但不限于总包单位、分包单位、材料设备供应商。

## 编号：Ⅳ-014；业务事项：备品备件清单统计。具体操作细则：

1. 项目公司工程部负责组织相关单位与商管公司工程部办理备品备件移交工作；
2. 商管公司工程部负责对移交的备品备件、剩余工程材料参照移交资料开箱清单、施工合同统一清点，办理入库；
3. 对备品备件的所有的交接记录，须由参与交接的各方代表签字确认。

## 编号：Ⅳ-015；业务事项：机电系统验收。具体操作细则：

**总体要求：**移交双方对各系统各部位进行现场检查验收，要求各系统全部完工并调试完成，达到设计要求的使用功能，包括：强电、弱电、空调/采暖、消防控制、消防水系统、给排水、电梯、建筑装饰等，检查内容符合BIM模型要求且一致；现场检查时应按照商管公司《万达综合体项目移交检查检测标准》执行。

1. 验收前，大商业应具备正式供电条件，且确保两路或两路以上的外电源接入。外电源计量电表应过户完毕，电费承担方责任清晰；
2. 弱电系统应全部安装完毕且经过调试合格运行，达到设计指标；（其中消防系统验收应经集团安监部备案；电梯系统安装调试完毕，设备档案、验收合格证、设备登记卡等资料完整、各类钥匙、工具交接完毕；
3. 消防水、电、风系统调试完毕，出具运行调试报告，达到设计指标，调试报告应经项目公司和商管公司共同书面确认合格；
4. 应具备正式供水，市政供水计量水表过户完毕，水费承担方责任清晰；
5. 中央空调系统调试完毕，出具运行调试报告，调试报告应经项目公司和商管公司共同书面确认合格；
6. 遮阳帘、电动挂钩、电动开启窗等系统调试完毕，出具运行调试报告并经项目公司和商管公司共同书面确认合格；
7. 应具备正式燃气，出具地方的燃气系统验收合格报告；
8. 应具备正式的供热系统（按设计，如有），如为市政集中供热的，应出具地方供热单位的供热系统及二次管线验收合格报告，并设置热计量，供热配套及改造费承担方责任清晰；
9. 排水系统管线应按设计施工，雨污分流且与市政管线贯通，各排水系统排水效果良好，应按设计图经过现场逐井通水通球检查，且商管公司和项目公司书面确认合格。
10. 以上内容符合BIM模型的要求，准确一致。

## 编号：Ⅳ-016；业务事项：其他验收移交。具体操作细则：

**总体要求：**移交双方对各系统各部位进行现场检查验收，要求各系统全部完工并调试完成，达到设计要求的使用功能，包括：强电、弱电、空调/采暖、消防控制、消防水系统、给排水、电梯、建筑装饰等，检查内容符合BIM模型要求且一致；现场检查时应按照商管公司《万达综合体项目移交检查检测标准》执行。

1. 特种设备（含机械车位、擦窗机、压力容器等）的检测完成，并取得合格证；
2. 项目公司应当在开业前将所有电梯报当地政府认可的电梯检验机构检验，取得合格的检验报告，同时向负责电梯安全监督管理的部门办理使用登记，取得使用登记证书。登记标志应当置于电梯的显著位置；
3. 项目公司在开业后三十日内负责将相关技术资料和文件（含BIM模型）移交给商管、酒店管理、百货等电梯使用单位。电梯使用单位应将其存入安全技术档案；
4. 因季节性特点，尚不能进行调试的设备系统（如冬季开业项目的空调制冷系统）不纳入移交范围，具备条件后另行移交。

## 编号：Ⅳ-017；业务事项：慧云系统试运行检查。具体操作细则：

| **工作事项** | | **管理要点** |
| --- | --- | --- |
| 慧云系统试运行开始检查 | 验收节点要求：  开业日至开业后90天，跟进项目公司完成慧云系统的整体调试，系统整体达到试运行条件，并收集整理调试记录 | 1. 如调试进度较慢，问题整改不及时需及时与项目公司进行沟通并发进度预警联络单。 2. 问题多次沟通未予解决应及时向总部进行提报。 |
| **验收条件**  1.需跟进并检查项目公司对慧云平台及各子系统全部完成施工调试。  2.需跟进项目公司在试运行之前，完成商管系统操作运行管理人员的全部培训，并考核合格；平台单位、弱包单位及其他子系统厂家对于工程部人员的培训时长不低于20小时。  3.联合验收前，商管公司需参与并完成各系统连续3个月的满（带）负荷试运行，并有真实有效的试运行记录。  4.需跟进并检查项目公司完成自检评测，自评测打分达到80分以上标准后，方可同意项目公司申请验收。  5.验收前商管公司需跟进项目公司完成慧云全系统的第三方检测，并出具《第三方检测报告》，商管公司对第三方检测数据的真实有效性负责，第三方检测未达到标准后，方可同意项目公司申请验收。 | 1. 如项目公司在移交前，未达到验收条件，应提示项目公司按验收条件提交验收资料。 2. 严格按照设计验收标准跟进第三方检测保证检测的数据准确真实。 |
| **验收资料及工具**  1.需跟进并收集项目公司提供如下资料（包括但不限于）：  1）慧云系统90天试运行验收：  a.调试合格报告，确认调试结束后，慧云系统及各子系统功能达到设计标准要求；  b.慧云平台及所有子系统的调试记录及报告；  c.对地方商管公司相关人员培训不少于20小时的培训记录；  d.慧云平台数据初始化（系统一键恢复初始设置，满足试运行的功能要求）完成。  2.工具仪器准备  1）验收时需准备好梯子、对讲机、烟枪等工具。  2）验收时需准备好测温仪、钳形表、摇表等仪器。 | 1. 在验收移交前项目公司如未提供验收资料，应予以提示并督促其按时间进行及时提交。 2. 点检移交资料是否齐全、准确。 |
| 验收结果评判  广场开业后90天慧云系统投入试运行验收由商管公司进行全覆盖测试：在慧云平台上的各集成系统、各嵌入式系统及各独立系统的所有功能均实现、且点位故障错误率≤2%。满足以上条件判定为合格；若全覆盖检测后任一子系统点位故障及错误率>2%即判定为不合格； | 如项目公司未按照时间对问题进行整改，应及时与项目公司进行沟通协调予以解决，并及时对整改进度向总部进行提报。 |

## 编号：Ⅳ-018；业务事项：消防系统第三方检测。具体操作细则：

1. 应确保第三方消防检测检查率为100%，且检查结果全部合格；检测出的问题应全部整改完成；
2. 消防系统检测合格报告应上报商管总部安监部、商业地产安监部备案，同时抄送商管总部工程部、质量监管中心。

## 编号：Ⅳ-019；业务事项：费用结算-项目赔偿商户。具体操作细则：

**总体要求：**项目公司负责组织往来账款明细梳理并形成账目清单，商管公司、项目公司、总承包万达项目部共同签字确认；需确认的账目清单、款项包括但不限于以下费用：建设期间的费用、开业后遗留问题整改期间的费用、与经营有关的费用，如公共事业费、商家漏水赔偿费用等。经确认的账目清单、款项须在移交前必须完成结算和相关费用的支付。费用支付须符合财务制度及集团成本规定。

|  |  |
| --- | --- |
| **工作事项** | **管控要点** |
| 项目赔偿商户 | 因项目公司原因导致租户损失的赔偿工作确认并结算完成。 |

## 编号：Ⅳ-020；业务事项：费用结算-商户赔偿项目。具体操作细则：

**总体要求：**项目公司负责组织往来账款明细梳理并形成账目清单，商管公司、项目公司、总承包万达项目部共同签字确认；需确认的账目清单、款项包括但不限于以下费用：建设期间的费用、开业后遗留问题整改期间的费用、与经营有关的费用，如公共事业费、商家漏水赔偿费用等。经确认的账目清单、款项须在移交前必须完成结算和相关费用的支付。费用支付须符合财务制度及集团成本规定。

|  |  |
| --- | --- |
| **工作事项** | **管控要点** |
| 商户赔偿项目 | 因租户原因导致项目公司损失的赔偿工作确认并结算完成。 |

## 编号：Ⅳ-021；业务事项：费用结算-分户计量。具体操作细则：

**总体要求：**项目公司负责组织往来账款明细梳理并形成账目清单，商管公司、项目公司、总承包万达项目部共同签字确认；需确认的账目清单、款项包括但不限于以下费用：建设期间的费用、开业后遗留问题整改期间的费用、与经营有关的费用，如公共事业费、商家漏水赔偿费用等。经确认的账目清单、款项须在移交前必须完成结算和相关费用的支付。费用支付须符合财务制度及集团成本规定。

|  |  |
| --- | --- |
| **工作事项** | **管控要点** |
| 分户计量完成 | 有增值税发票需求的主力店应按租赁合同约定完成计量及收费。 |

## 编号：Ⅳ-022；业务事项：费用结算-其他费用。具体操作细则：

**总体要求：**项目公司负责组织往来账款明细梳理并形成账目清单，商管公司、项目公司、总承包万达项目部共同签字确认；需确认的账目清单、款项包括但不限于以下费用：建设期间的费用、开业后遗留问题整改期间的费用、与经营有关的费用，如公共事业费、商家漏水赔偿费用等。经确认的账目清单、款项须在移交前必须完成结算和相关费用的支付。费用支付须符合财务制度及集团成本规定。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **工作事项** | **管控要点** | **责任人** |
| 其他费用 | 1. 项目公司与商管公司就相关费用达成一致并结算完成； 2. 费用包括不限于：开荒保洁费、旺场费、开业抢工费、绿植租赁费、物业费及暖气费等。 | 项目公司总经理 |

## 编号：Ⅳ-023；业务事项：费用结算-绿建费用。具体操作细则：

**总体要求：**项目公司负责组织往来账款明细梳理并形成账目清单，商管公司、项目公司、总承包万达项目部共同签字确认；需确认的账目清单、款项包括但不限于以下费用：建设期间的费用、开业后遗留问题整改期间的费用、与经营有关的费用，如公共事业费、商家漏水赔偿费用等。经确认的账目清单、款项须在移交前必须完成结算和相关费用的支付。费用支付须符合财务制度及集团成本规定。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **工作事项** | **管控要点** | **责任人** |
| 绿建费用 | 落实绿建申报费用：（一星60万元，二星70万元，三星80万元）。 | 项目公司成本副总 |

## 编号：Ⅳ-028；业务事项：工程遗留问题整改。具体操作细则：

1. 项目公司针对移交问题整改的工作计划应按下述方法分配整改任务量：
2. 第一个月完成整改工作的30%；
3. 第二个月完成整改工作的40%；
4. 第三个月完成整改工作的25%；
5. 第四个月完成整改工作的5%；由项目管理中心、质量监管中心和商管总部进行联合检查。
6. 项目公司负责依据整改计划，组织相关施工单位按期完成整改，监理单位负责检查。项目公司在信息系统中填报签确合格的整改项，商管公司确认。
7. 项目公司组织相关单位进行整改工作，在移交前必须确保整改完成率100%。
8. 满足《大商业移交强条》（16条）方可进行项目的移交工作，任意一条不符合要求，不能移交。

## 编号：Ⅳ-029；业务事项：项目移交大会及《项目移交报告》上报。具体操作细则：

开业后120天内，质监中心组织第三方实测实量单位、项目管理中心、规划院、商管总部、项目公司、商管公司、监理单位、总包单位按移交条件完成联合验收，形成[《验收移交报告》](file:///C:/Users/ThinkPad%20User/Desktop/%C3%A6%C2%8C%C2%81%C3%A6%C2%9C%C2%89WORD/XXX%C3%A9%C2%A1%C2%B9%C3%A7%C2%9B%C2%AE%C3%A7%C2%A7%C2%BB%C3%A4%C2%BA%C2%A4%C3%A4%C2%BC%C2%9A%C3%A8%C2%AE%C2%AE%C3%A7%C2%BA%C2%AA%C3%A8%C2%A6%C2%81.docx)或《移交问题整改销项清单》 ，各方签确达到移交条件，项目公司发起移交流程，[附《验收移交报告》](file:///C:/Users/ThinkPad%20User/Desktop/%C3%A6%C2%8C%C2%81%C3%A6%C2%9C%C2%89WORD/XXX%C3%A9%C2%A1%C2%B9%C3%A7%C2%9B%C2%AE%C3%A7%C2%A7%C2%BB%C3%A4%C2%BA%C2%A4%C3%A4%C2%BC%C2%9A%C3%A8%C2%AE%C2%AE%C3%A7%C2%BA%C2%AA%C3%A8%C2%A6%C2%81.docx)，报分管项目副总裁、商管公司总裁审批后，完成项目移交。

| **工作事项** | **管控要点** |
| --- | --- |
| 移交标准 | 1. 第三方消防检测覆盖率 100%，消防故障点<1%，消防点位地址码完全正确，消防问题全部整改完成 2. 各种证照办理完成，包括但不限于水、电、气、暖、环评等证照 3. 图纸资料、备品备件移交完毕 4. 配电箱（柜）上方无水管通过（或有防水措施）；母线防水等级满足设计要求，上方有管道通过时，需设置防水措施；机房内顶板、地面、墙体无渗漏现象 5. 空调风口与风管连接符合设计要求，风管无变形、破损；吊顶内吊柜机组、风机盘管的检修空间须满足要求 6. 机电设备检查部位满足设计功能和设计标准、符合建造标准；机电系统调试合格、通过验收，运行正常 7. “慧云智能化管理系统”应在持有物业移交前调试完成，具备试运行条件 8. 主力店商户用电、用水分户计量完成，且可单独开具增值税发票；室内步行街商铺预付费电表按2016年下发的《关于对智能电表管理平台电表及集中器技术标准的请示》实施 9. 采光顶玻璃选用双银Low-E玻璃，可见光透过率≥43%，K值≤1.65W/㎡，遮阳系数≤0.31 10. 土建结构及装饰工程检查部位满足设计要求和符合建造标准；屋面不得使用泡沫混凝土找平或找坡，地下室底板不得使用疏水板 11. 地下停车场、侧墙、屋面、幕墙、卫生间、电梯底坑、管井无渗漏水 12. 工程遗留问题 100%整改完毕 13. 由于项目公司、总包单位施工造成商户损失的赔偿得到项目公司、总包单位确认并结算完成 14. 其他涉及地方项目公司、总包单位和商管公司的往来账款得到确认 15. 因季节性特点，尚未能进行调试的设备系统（如冬季开业项目的空调制冷系统），具备条件后单独进行检查、调试及验收，满足设计、安装及使用要求后另行移交 16. 远程安全监控系统应在项目移交前应按《万达集团远程安全监控系统建造、验收标准》由集团安监部验收合格 17. 项目BIM模型满足万达要求，模型准确同现场一致 |
| 项目移交大会及《项目移交报告》上报 | 1. 移交工作准备就绪后，商管公司发起移交申请的OA流程，报商管总部工程部、商业地产副总裁(分管商管)批准； 2. 待商管公司的移交申请批准后，由项目公司发起召开移交大会会议申请流程； 3. 在项目的移交大会结束后，项目公司应整理形成《项目移交报告》，报项目管理中心计划部、质量监管部、商管总部工程部、主管项目副总裁、主管商管系统副总裁审批，作为项目后期管理的内容及奖金分配依据，报告应包括项目整体移交会签单、现场移交结束会议纪要及相关移交附件（移交流程需按时填报质量管理系统），《项目移交报告》流程应包含下述文件： 4. XX万达广场大商业移交报告； 5. 第三方消防设施检测报告（签字确认文件扫描件）及上报集团安监部备案的OA流程； 6. 设备设施移交清单（签字确认文件扫描件）； 7. 项目图纸资料移交清单（签字确认文件扫描件）； 8. 备品备件移交清单（签字确认文件扫描件）； 9. 计量仪表系统移交清单（签字确认文件扫描件）； 10. 遗留问题移交承诺函（签字确认文件扫描件）； 11. 移交承诺问题清单（签字确认文件扫描件）； 12. 保修书清单（签字确认文件扫描件）； 13. 移交大会会议纪要（签字确认文件扫描件）。 14. 经过确认的满足万达标准的BIM模型全部资料 |
| 承诺事项 | 大商业移交时，工程质量问题必须100%整改完成，同时不允许以下事项的承诺：   1. 消防安全系统问题必须整改完成，系统运行正常，存在问题不允许承诺； 2. 广场各个系统（强电、弱电、暖通空调、给排水、电梯、消防系统、土建装饰等）必须运行正常，影响广场运行及安全的主要问题不允许承诺； 3. 防寒封堵、漏水、保温等问题不允许承诺。 4. BIM模型问题不允许承诺。 |

## 编号：Ⅳ-030；业务事项：慧云系统点位检测。具体操作细则：

| **工作事项** | **管理要点** |
| --- | --- |
| 逐点检测慧云平台到子系统主机、到末端设备点位。 | 1.系统检测需在试运行期内完成。  2.点表核对资料齐全有效，保存完整。 |

## 编号：Ⅳ-031；业务事项：慧云系统联合验收移交工作。具体操作细则：

| **工作事项** | | **管理要点** |
| --- | --- | --- |
| 慧云系统联合验收 | 验收节点要求：  开业后180天完成慧云系统联合验收及移交工作 | 1. 如调试进度较慢，问题整改不及时需及时与项目公司进行沟通并发进度预警联络单。 2. 问题多次沟通未予解决应及时向总部进行提报。 |
| **验收条件**  1.需跟进并检查项目公司对慧云平台及各子系统全部完成施工调试。  2.需跟进项目公司在试运行之前，完成商管系统操作运行管理人员的全部培训，并考核合格；平台单位、弱包单位及其他子系统厂家对于工程部人员的培训时长不低于20小时。  3.联合验收前，商管公司需参与并完成各系统连续3个月的满（带）负荷试运行，并有真实有效的试运行记录。  4.需跟进并检查项目公司完成自检评测，自评测打分达到80分以上标准后，方可同意项目公司申请验收。  5.验收前商管公司需跟进项目公司完成慧云全系统的第三方检测，并出具《第三方检测报告》，商管公司对第三方检测数据的真实有效性负责，第三方检测未达到标准后，方可同意项目公司申请验收。 | 1. 如项目公司在移交前，未达到验收条件，应提示项目公司按验收条件提交验收资料。 2. 严格按照设计验收标准跟进第三方检测保证检测的数据准确真实。 |
| **验收资料及工具**  1.需跟进并收集项目公司提供如下资料（包括但不限于）：  1）慧云系统180天联合验收移交：  a. 90天试运行验收提出的销项问题全部整改完成；  b.慧云平台及各子系统3个月试运行有效数据；  c.BA子系统第三方检测报告；  d.弱电智能化工程竣工图；  e.项目公司对商管公司全覆盖检测汇总的问题销项完成后，双方签确的销项确认清单。  2.工具仪器准备  1）验收时需准备好梯子、对讲机、烟枪等工具。  2）验收时需准备好测温仪、钳形表、摇表等仪器。 | 1. 在验收移交前项目公司如未提供验收资料，应予以提示并督促其按时间进行及时提交。 2. 点检移交资料是否齐全、准确。 |
| **验收结果评判**  **★广场开业后180天慧云系统联合验收移交按慧云系统180天验收打分表，满足所有否决项的要求且总得分≥95分（含）判定合格，否则判定不合格** | 如项目公司未按照时间对问题进行整改，应及时与项目公司进行沟通协调予以解决，并及时对整改进度向总部进行提报。  1.依据《慧云系统联合验收评分表》进行打分，根据打分结果并结合权重计算最分；  2.需收集汇总慧云系统各项问题点；  3.需跟进项目公司落实问题整改； |
| 慧云系统移交 | 移交条件：慧云系统在180天联合验收合格后，OA流程经分管项目副总裁和分管商管执行总裁审批通过后，慧云系统即完成移交。 | 在验收移交前项目公司如未提供验收资料，应予以提示并督促其按时间进行及时提交。 |

## 编号：Ⅳ-033；业务事项：BA联合验收。具体操作细则：

| **工作事项** | | **管理要点** |
| --- | --- | --- |
| BA联合验收 | 验收节点要求：广场开业后240天前完成BA联合验收； | 1. 如调试进度较慢，问题整改不及时需及时与项目公司进行沟通并发进度预警联络单。 2. 问题多次沟通未予解决应及时向总部进行提报。 |
| **验收条件**  1.需跟进并检查项目公司对慧云平台及各子系统全部完成施工调试。  2.需跟进项目公司在试运行之前，完成商管系统操作运行管理人员的全部培训，并考核合格；平台单位、弱包单位及其他子系统厂家对于工程部人员的培训时长不低于20小时。  3.联合验收前，商管公司需参与并完成各系统连续3个月的满（带）负荷试运行，并有真实有效的试运行记录。  4.需跟进并检查项目公司完成自检评测，自评测打分达到80分以上标准后，方可同意项目公司申请验收。  5.验收前商管公司需跟进项目公司完成慧云全系统的第三方检测，并出具《第三方检测报告》，商管公司对第三方检测数据的真实有效性负责，第三方检测未达到标准后，方可同意项目公司申请验收。 | 1. 如项目公司在移交前，未达到验收条件，应提示项目公司按验收条件提交验收资料。 2. 严格按照设计验收标准跟进第三方检测保证检测的数据准确真实。 |
| **验收资料及工具**  1.需跟进并收集项目公司提供如下资料（包括但不限于）：  1）慧云系统BA联合验收：  a.BA系统竣工图及点位表；  b.慧云平台及BA子系统的调试记录及报告；  c.慧云平台、BA子系统及现场设备点位全覆盖的检测记录（检测工作由项目公司负责，商管公司配合、全程跟踪并在检测记录表上签字确认）；  d.BA系统连续1个月以上的带负荷运行记录；   1. e.BA系统培训资料及培训人员签到表；   2.工具仪器准备  1）验收时需准备好梯子、对讲机、烟枪等工具。  2）验收时需准备好测温仪、钳形表、摇表等仪器。 | 1. 在验收移交前项目公司如未提供验收资料，应予以提示并督促其按时间进行及时提交。 2. 点检移交资料是否齐全、准确。 |
| **验收结果评判**  ★广场开业后第二年完成的BA联合验收按慧云系统BA验收表进行打分，总得分≥95分（含）判定合格，否则判定不合格。 | 如项目公司未按照时间对问题进行整改，应及时与项目公司进行沟通协调予以解决，并及时对整改进度向总部进行提报。  1.依据《慧云系统联合验收评分表》进行打分，根据打分结果并结合权重计算最分；  2.需收集汇总慧云系统各项问题点；  3.需跟进项目公司落实问题整改； |