**深圳安联尚璟府项目交付评估查验及精装修实测实量询比**

询 比 文 件

采 购 人：深圳市安之联置业有限公司

日 期： 2023 年 6 月 7 日

目 录

[第一章 采购公告](#_Toc2405_WPSOffice_Level1) [1](#_Toc2405_WPSOffice_Level1)

[第二章 供应商须知 4](#_Toc13339_WPSOffice_Level1)

[第三章 评审办法](#_Toc29272_WPSOffice_Level1) [11](#_Toc29272_WPSOffice_Level1)

[第四章 合同内容 19](#_Toc13270_WPSOffice_Level1)

[第五章 采购需求及清单 6](#_Toc17834_WPSOffice_Level1)6

[第六章 响应文件格式 6](#_Toc27766_WPSOffice_Level1)8

# 采购公告

## 项目简介

1.1 项目名称： 深圳安联尚璟府项目交付评估查验及精装修实测实量

1.2 采 购 人： 深圳市安之联置业有限公司

1.3 项目概况： 深圳安联尚璟府项目交付评估查验建筑面积约86428平方米，其中ABC座精装商品房354套面积35555㎡，D座精装人才房280套面积24200㎡，地下室面积21554㎡，毛坯商铺3450㎡，架空层、骑楼物业及邮政所等1669㎡。园林工程12620㎡。精装修实测实量比例为高层精装房10%。

## 采购说明

2.1 采购方式：公开询比采购

2.2 资金来源及比例：100%来自企业自筹

2.3 采购范围： （1）交付评估查验比例100%，范围如下：高层精装房共634户、公共部位、地下室、商铺、园林、外立面；以上范围含初检、复检的交付评估查验工作。（2）精装修实测实量比例10%，即高层精装房抽测64户。

2.4 合同包划分： /

2.5 最高限价： 347819.60元（含税）

2.6 计划服务期：计划开工日期 2023年8月10日（实际开工日期以采购人通知的为准）；服务期90日历天（2023年8月10日-2023年11月7日，分阶段进行（各阶段实际开工日期以采购人通知为准，根据实际开工日期，服务期顺延）；其中 8月10日至8月21日为初验阶段共12日历天，8月22日前出具初验报告；8月22日至10月29日为现场整改时间，供应商需提供技术指导，定期到场跟进销项并反馈整改质量及进度是否满足要求；10月29日至11月7日为复验阶段共10日历天，11月15日前出具复验报告 。

2.7 每个供应商最多可同时对 / （具体数量）合同包进行报价，并允许最多成交 个合同包；多合同包的成交原则： / 。

## 供应商资格条件

3.1 本次采购要求供应商须同时具备：

（1）资质最低要求：

①具备独立法人资格，持有有效的营业执照；

②营业范围应具备 商品房收楼验房服务 或 房屋装饰质量检测（装修房） 或 精装修房验房咨询 或 工程第三方评估、咨询等。

（2）业绩最低要求：

近 3 年（指 2020 年 6 月 7 日至响应文件递交截止日期，以\_同委托方签订的合同协议书或中标通知书或建设单位签字盖章的完工验收证明材料上载明的\_时间为准）具备\_至少1个住宅类交付评估查验或精装修实测实量\_业绩【业绩证明须提供含签订日期、服务内容、合同双方盖章的签署页，并加盖公章】。

（3）主要人员最低要求：

项目负责人1名，具备以下资格条件：

①本单位已为项目负责人缴纳社保至少三个月（应包含2023年3月至2023年5月），社保证明材料须加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章复印件加盖响应人公章。

对供应商其他人员的要求：\_\_\_\_/\_\_。

（4）信誉要求最低要求：

①未被责令停业，暂扣或吊销执照，或吊销资质证书；

②未进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；

③在国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）中未被列入严重违法失信企业名单；

④在“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）中未被列入失信被执行人名单；

⑤在近三年内（自响应文件递交截止之日向前追溯3年）供应商或其法定代表人、拟委任的项目负责人未有行贿犯罪行为。

⑥其他要求： / 。

3.2 联合体：本次采购不接受联合体报价。

3.3 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加同一合同包报价，否则相关响应文件均无效。

## 询比文件的获取

供应商应在递交响应文件的截止时间前登录安徽安联高速公路有限公司网站，选择所参加的项目，自行下载询比文件及相关资料。未按规定在安徽安联高速公路有限公司官方网站下载询比文件的，后续将不予接受其响应文件。

## 响应文件的递交

响应文件递交的截止时间为 2023 年 6 月 14 日 14 时 00 分，供应商的法定代表人或其授权代理人应于 2023 年 6 月 14 日 8 时 30 分至 2023 年 6 月 14 日 14 时 00 分（递交的截止时间）将响应文件递交或邮寄至 深圳市光明区观光路宝新科技园B座907室。

## 响应文件启封

采购人将于响应文件的递交截止时间的同一时间，于\_深圳市光明区观光路宝新科技园B座907室 （地点）组织进行响应文件的启封。供应商的法定代表人或授权代理人应携带本人身份证、授权代理人应携带授权委托书准时参加启封会议。

## 响应保证金

响应保证金的金额： /

响应保证金的递交形式：银行转账

递交账号： /

递交截止时间： /

供应商完成转账的银行账户名称应与供应商的单位名称一致。

## 发布公告的媒介

本次采购公告在 安徽安联高速公路有限公司网站（http://www.ahanlian.com/）上发布。

## 采购人联系方式

采 购 人： 深圳市安之联置业有限公司

地 址： 深圳市光明区观光路宝新科技园B座907室

邮政编码： 518107

联 系 人：杨工

电 话：15705591760

电子邮箱：214581591@qq.com

2023年 6 月 7 日

# 供应商须知

供应商须知前附表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **条款号** | **条 款 名 称** | **编 列 内 容** |
| 1.1 | 质量要求 | 满足合同要求 |
| 1.2.2 | 供应商其他资格要求 | 无 |
| 3.1 | 响应文件其他材料要求 | 响应单位认为有必要提供的其他说明或声明等资料。 |
| 3.2.4 | 报价方式 | □单价 ☑总价 |
| 3.2.5 | 报价的其他要求 | 同一供应商不得递交两个以上不同的报价。报价为完成本合同所规定咨询服务的全部费用，包括但不限于服务所发生的往返交通工具、住宿、检测工具、餐费等。 |
| 3.4.4（3） | 其他不予退还响应保证金的情形 | （1）供应商在规定的响应有效期内撤销其响应文件；  （2）成交候选人无正当理由放弃成交资格的；或成交人无正当理由不与采购人签订合同的；或成交人在签订合同时向采购人提出附加条件或者更改合同实质性内容的；或者成交人不提交询比文件所要求的履约保证金的。 |
| 3.6.3（2） | 响应文件正副本份数 | 叁 份（其中正本 一 份，副本 一 份，盖章扫描电子版文件一份（光盘或U盘）），正本和副本的封面右上角上应清楚地标记“正本”或“副本”的字样。当副本和正本不一致时，以正本文件为准。 |
| 5.2.1（3） | 启封公布的其他内容 | 无 |
| 7.4.1 | 履约保证金 | 金额：/  形式：/ |
| 10需要补充的其他内容 | | |
| 10.1 | …… |  |

注：供应商须知正文与前附表内容不一致时，以供应商须知前附表的内容为准。

1. 总则

1.1 质量要求和安全目标

1.1.1 本合同包的质量要求： 满足合同要求 \_\_。

1.1.2 本合同包的安全目标： 满足合同要求 。

1.2 供应商资格要求

1.2.1供应商应具备承担本合同包服务的资质条件、能力和信誉：见第一章 采购公告第3.1款要求。

1.2.2 其他要求： / 。

1.3 费用承担

供应商准备和参加询比活动发生的费用自理。

1.4 保密

参与询比活动的各方应对询比文件和响应文件中的商业和技术等秘密保密，否则应承担相应的法律责任。

1.5 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.6 踏勘现场

供应商自行踏勘现场且费用自理。

1.7 分包

不允许分包。

1.8 偏差

1.8.1 偏差包括重大偏差和细微偏差。

1.8.2 响应文件存在第三章“评审办法”中所列任一否决响应文件情形的，均属于存在重大偏差，响应文件将被否决。

2. 询比文件

2.1 询比文件的组成

本询比文件包括：

（1）采购公告；

（2）供应商须知；

（3）评审办法；

（4）合同条款及格式；

（5）采购需求及清单；

（6）响应文件格式。

根据本章第2.2款对询比文件所作的澄清、修改，构成询比文件的组成部分。

当询比文件、询比文件的澄清或修改等在同一内容的表述上不一致时，以最后发出的书面文件为准。

2.2 询比文件的澄清与修改

2.2.1供应商如有疑问，应在递交响应文件的截止时间3日前联系采购人对询比文件予以澄清或修改。2.2.2 除非采购人认为确有必要答复，否则，采购人有权拒绝回复供应商在本章第2.2.1项规定的时间后提出的任何澄清或修改要求。

3. 响应文件

3.1响应文件的组成

响应文件应包括下列内容：

（1）报价函；

（2）法定代表人身份证明及授权委托书；

（3）已标价的报价清单；

（4）供应商基本情况；

（5）近年类似业绩情况；

（6）拟委任的主要人员；

（7）信誉情况；

（8）技术方案；

（9）其他材料。

3.2 报价要求

3.2.1 报价应包括国家规定的增值税税金，供应商应提供增值税（专用）发票。

3.2.2 供应商应按第六章“响应文件格式”的要求在报价函中进行报价并填写报价清单相应表格。

3.2.3 采购人设有最高限价的，供应商的报价不得超过最高限价，否则其报价将被否决，最高限价见第一章“采购公告”第2.5款。

3.2.4本项目的报价方式为 总价 。

3.2.5 报价的其他要求：同一供应商不得递交两个以上不同的报价。报价为完成本合同所规定咨询服务的全部费用，包括但不限于服务所发生的往返交通工具、住宿、检测工具、餐费等\_\_。

3.3响应有效期

3.3.1 响应有效期为自供应商递交响应文件截止之日起计算90日。

3.3.2 在响应有效期内，供应商撤销响应文件的，应承担询比文件和法律规定的责任。

3.4响应保证金

3.4.1 供应商在递交响应文件的同时，应按第一章“采购公告”第7条的要求递交响应保证金，并作为其响应文件的组成部分。

无论采取何种形式的响应保证金，响应保证金有效期均应与响应有效期一致。

3.4.2 供应商不按本章第3.4.1项要求提交响应保证金的，评审小组将否决其响应文件。

3.4.3 采购人在与成交人签订合同后5日内办理退还响应保证金手续。

3.4.4 有下列情形之一的，响应保证金将不予退还：

（1）供应商在规定的响应有效期内撤销其响应文件；

（2）成交候选人无正当理由放弃成交资格的；或成交人无正当理由不与采购人签订合同的；或成交人在签订合同时向采购人提出附加条件或者更改合同实质性内容的；或者成交人不提交询比文件所要求的履约保证金的；

（3） / （其他情形）。

3.5资格审查资料

供应商应按第六章“响应文件格式”的规定提供资格审查资料，以证明其满足本章第1.2款规定的资质、业绩、信誉等要求。

3.6响应文件的编制

3.6.1 响应文件应按第六章“响应文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为响应文件的组成部分。

3.6.2 响应文件应当对询比文件有关服务期、响应有效期、质量要求、安全目标、技术标准和要求、采购范围等实质性内容作出响应。

3.6.3响应文件的制作应满足以下规定：

（1）响应文件应用不褪色的材料书写或打印，并按第六章“响应文件格式”的要求进行签名和（或）盖章。响应文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应由供应商的法定代表人或其授权的代理人签名或盖单位章。

（2）响应文件正本一份，副本 一 份，盖章扫描电子版文件一份（光盘或U盘）。正本和副本的封面右上角上应清楚地标记“正本”或“副本”的字样。当副本和正本不一致时，以正本文件为准。

（3）响应文件的正本与副本应分别装订。

4. 响应文件的递交

4.1响应文件的密封和标记

4.1.1响应文件正、副本应密封包装在一个封套内，封套上注明：

供应商名称： XXX公司

深圳安联尚璟府项目交付评估查验及精装修实测实量 合同包响应文件

在 2023 年 6 月 14 日 14 时 00 分（递交响应文件的截止时间）前不得开启

4.1.2未按本章第4.1.1项要求密封的响应文件，采购人将予以拒收。

4.2 响应文件的递交

4.2.1供应商应当按照第一章“采购公告”第5条的规定递交响应文件。

4.2.2 递交响应文件的供应商数量不足3家时，采购人将宣布本次采购失败，并退还已递交的响应文件。

4.2.3 除第4.2.2项规定外，供应商所递交的响应文件不予退还。

5. 启封

5.1 启封时间和地点

采购人在本章第4.2.1项规定的响应文件递交截止时间（启封时间），按照第一章“采购公告”第6条的规定进行启封。

供应商若未派法定代表人或其委托代理人出席启封活动，视为该供应商默认启封结果。

5.2启封程序

5.2.1主持人按下列程序进行启封：

（1）公布在响应文件递交截止时间前递交响应文件的供应商名称；

（2）由供应商推选的代表检查响应文件的密封情况；

（3）对响应文件进行启封，公布供应商名称、合同包名称、报价、质量目标、安全目标、服务期、响应保证金递交情况及其他内容；

（4）供应商代表、采购人代表、记录人等有关人员在启封记录上签名确认；

（5）启封结束。

5.2.2供应商在启封过程中有疑问的，应当在现场提出，采购人将当场作出答复。

6. 评审

6.1评审小组

评审由采购人自行组建的评审小组负责。评审小组人数：3~7人（单数）。

6.2评审

6.2.1评审小组按照第三章“评审办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对响应文件进行评审。

6.2.2若递交响应文件的供应商数量达到3家及以上，但仅有2家供应商通过初步评审，经评审小组评判此2家供应商仍具有竞争性，即可以继续进行评审。

6.2.3评审完成后，评审小组应向采购人提交书面评审报告和成交候选人名单。评审小组推荐成交候选人的人数为：3人（如不足3人，可以按实际数量推荐）。

7. 合同授予

7.1成交候选人公示

采用公开询比方式采购的项目，成交候选人将于 安徽安联高速公路有限公司网站（http://www.ahanlian.com/） 公示，公示期不得少于2日。

7.2评审结果异议

供应商或其他利害关系人对评审结果有异议的，应在成交候选人公示期间提出。

7.3成交候选人履约能力审查

成交候选人的经营、财务状况发生较大变化或存在违法行为，采购人认为可能影响其履约能力的，将在发出成交通知书前提请原评审小组按照询比文件规定的标准和方法进行审查确认。

7.4履约保证金

7.4.1在签订合同前，成交人应向采购人提交履约保证金。履约保证金的金额为 / 履约保证金的形式为 / 。

7.4.2 成交人不能按本章第7.4.1项要求提交履约保证金的，视为放弃成交候选人，其响应保证金不予退还，给采购人造成的损失超过响应保证金数额的，成交人还应当对超过部分予以赔偿。

7.5签订合同

采购人和成交人应在响应有效期内以及成交通知书发出之日起30日内，根据询比文件和成交人的响应文件订立书面合同。成交人无正当理由拒签合同，在签订合同时向采购人提出附加条件，或不按照询比文件要求提交履约保证金的，采购人取消其成交资格，其响应保证金不予退还；给采购人造成的损失超过响应保证金数额的，成交人还应对超过部分予以赔偿。

8. 纪律和监督

供应商不得相互串通报价或与采购人串通报价，不得向采购人或评审小组成员行贿谋取成交，不得以他人名义报价或以其他方式弄虚作假骗取成交；供应商不得以任何方式干扰、影响评审工作。

9 投诉

9.1 供应商或其他利害关系人认为询比活动不符合法律法规规定的，可以自知道或应当知道之日起10日内向有关监督部门投诉。投诉应有明确的请求和必要的证明材料。

9.2 监督部门及联系方式：深圳市安之联置业有限公司纪检委员：0755-29168809。

10.需要补充的其他内容

需要补充的其他内容： / 。

# 评审办法

评审办法前附表（综合评分法）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **条款号** | | **评审因素** | **评审标准** |
| 1 | 评审方法 | 成交候选人  排序方法 | 按综合得分由高到低的顺序依次推荐成交候选人：  ☑当综合得分相等时，以评审价得分高的优先；评审价得分也相等的，以评审价低的优先；评审价也相等的，以递交响应文件在前的优先。 |
| **条款号** | | **评审因素** | **评审标准** |
| 2.1.1 | 形式评审标准 | 供应商名称 | 与营业执照一致 |
| 响应文件格式 | 符合第六章“响应文件格式”的规定，关键字迹清晰可辨 |
| 签名盖章 | 符合第二章“供应商须知”第3.6.3项的规定 |
| 2.1.2 | 资格评审标准 | 资质条件、能力、信誉 | 符合第二章“供应商须知”第1.2.1项规定 |
| 2.1.3 | 响应性评审标准 | 报价内容 | 符合第一章“采购公告”规定 |
| 服务期 | 符合第一章“采购公告”规定 |
| 质量要求 | 符合第二章“供应商须知”第1.1.1项规定 |
| 安全目标 | 符合第二章“供应商须知”第1.1.2项规定 |
| 响应有效期 | 符合第二章“供应商须知”第3.3.1项规定 |
| 响应保证金 | 符合第二章“供应商须知”第3.4.1项规定 |
| 权利义务 | 符合询比文件规定 |
| 询比文件的获取 | 符合第一章“采购公告”规定 |
| 联合体 | 未以联合体形式报价 |
| 分包 | 没有分包 |
| 报价 | （1）报价未超过询比文件设定的最高限价。  （2）已标价的报价清单总报价和报价函的报价一致（四舍五入除外）。  （3）报价的大写数值能确定具体数值，未出现数量级错误、报价金额单位错误。  （4）同一供应商未递交两个以上不同的报价。  （5）供应商按采购人提供的书面报价清单填写了报价，且未修改报价清单说明、数量等实质性内容。 |
| 其他实质性要求 | 符合询比文件的其他实质性要求和条件 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **条款号** | **条款内容** | **编列内容** |
| 2.2.1 | 分值构成（100分） | 业绩： 30 分  项目管理机构： 15 分  技术方案： 15 分  评审价： 40 分 |
| 2.2.2 | 评审基准价计算方法 | 评审基准价的计算：  （1）评审价的确定：  评审价＝修正后的报价  （2）评审价平均值的计算（不适用方法三）：  所有通过初步评审的供应商的评审价去掉一个最高值和一个最低值后的算术平均值即为评审价平均值（如果参与评审价平均值计算的有效供应商少于5家时，则计算评审价平均值时不去掉最高值和最低值）；  （3）评审基准价的确定 ：  ☑方法一：将评审价平均值直接作为评审基准价。  □方法二：将评审价平均值下浮\_\_%，作为评审基准价。  □方法三：将评审价中的最低值作为评审基准价。 |
| 2.2.3 | 评审价的偏差率计算公式 | 偏差率=100% ×（供应商评审价－评审基准价）/评审基准价  偏差率保留 2 位小数 |

续上表

| **评分因素与权重分值** | | | | | **评分标准** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **条款号** | **评分因素** | **评分因素权重分值** | **各评分因素细分项** | **分值** |
| 2.2.4（1） | 业绩 | 30 分 | 1、供应商近三年（自2020年6月7日至响应文件递交截止时间止）承接过第三方住宅质量验收或分户验收或分户查验或出具住宅工程质量合格证的业绩的，每项得4分，最高得20分。  2、供应商提供的满足上述1要求的业绩中，合同金额人民币30万元或以上的，每项另加2分，最高得10分。  本项目最多得30分。  注：供应商需提供合同关键页扫描件并加盖供应商印章。合同关键页中应反映本次评审指标（质量验收或分户验收或分户查验或住宅工程质量合格证），如合同关键页不能反映的，供应商应提供其他证明资料扫描件。业绩时间、合同金额以合同载明的时间为准。 | | |
| 2.2.4（2） | 项目管理机构 | 15 分 | 1、供应商拟投入本项目的服务人员应提供一年内连续三个月在供应商本单位的社保缴费记录，每提供1个得1分，最高得10分，没有提供或提供不全的不得分。  **注：**社保缴费记录应至少包含2023年3月至2023年5月，社保证明材料须加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章复印件加盖供应商公章。  2、供应商拟投入本项目的项目负责人具有本科或以上学历、中级或中级以上相关资质证书，得2分，最高得2分。  **注：**项目负责人需同时提供一年内连续三个月在供应商本单位的社保缴费记录、毕业证书（或学信网查询网页截图），没有提供或提供不全的不得分。   1. 项目负责人过往服务项目合同证明材料，提供1个得1分，最高得3分。   **注：**合同证明材料需体现项目负责人姓名，没有提供或未体现项目负责人姓名的不得分。 | | |
| 2.2.4（3） | 技术方案 | 15 分 | 根据服务方案的详细、完善、合理性等方面进行评审，满足询比文件基本要求，得基本分9分；  服务方案较详细、较具体，内容较齐全，方法较合理可行，得10-12分；  服务方案详细、具体，内容齐全，方法合理可行，得13-15分。  本项最多得15分。未提供的或不满足询比文件基本要求的不得分。 | | |
| 2.2.4（4） | 评审价 | 40 分 | 评审价得分计算公式示例：  （1）如果供应商的评审价>评审基准价，则评审价得分＝F－偏差率×100× E1；E1= 0.5 ；  （2）如果供应商的评审价≤评审基准价，则评审价得分＝F＋偏差率× 100× E2。E2=0.25 ；  其中：F是评审价所占的权重分值，E1是评审价每高于评审基准价一个百分点的扣分值，E2是评审价每低于评审基准价一个百分点的扣分值；采购人可依据询比项目具体特点和实际需要设置E1、E2，但E1应大于E2。评审价得分最低为0分。 | | |
| 需要补充的其他内容：  …… | | | | | |

1. 评审方法

本次评审采用综合评分法。评审小组对满足询比文件实质性要求的响应文件按照本章第2.2款的规定的评分标准进行打分，按照得分由高到低依次推荐成交候选人。如得分相同的，按照评审办法前附表中的规定确定成交候选人顺序。

2. 评审标准

2.1 初步评审标准

2.1.1 形式评审标准：见评审办法前附表。

2.1.2 资格评审标准：见评审办法前附表。

2.1.3 响应性评审标准：见评审办法前附表。

2.2 分值构成与评审标准

2.2.1分值构成：

（1）业绩：见评审办法前附表；

（2）项目管理机构：见评审办法前附表；

（3）技术方案：见评审办法前附表；

（4）评审价：见评审办法前附表。

2.2.2 评审基准价计算

评审基准价计算方法：见评审办法前附表。

2.2.3 评审价的偏差率计算

评审价的偏差率计算公式：见评审办法前附表。

2.2.4评分标准：

（1）业绩评分标准：见评审办法前附表；

（2）项目管理机构评分标准：见评审办法前附表；

（3）技术方案评分标准：见评审办法前附表；

（4）评审价评分标准：见评审办法前附表。

3. 评审程序

3.1 初步评审

3.1.1评审小组依据本章第2.1.1项、第2.1.2项、第2.1.3项规定的标准对响应文件进行评审。有一项不符合评审标准的，评审小组应否决其响应文件。

3.1.2 响应文件中填报的报价、服务期、质量标准、安全目标前后不一致，且报价函中填写的内容满足询比文件要求时，按细微偏差处理，并以报价函填报的为准。

3.1.3 报价存在以下细微偏差的，评审小组按以下原则对报价进行处理，并要求供应商书面澄清确认，供应商拒不澄清确认的，评审小组应当否决其报价。

（1）报价有算术错误的，评审小组按以下原则对报价进行修正，修正的价格经供应商书面确认后具有约束力。供应商不接受修正价格的，评审小组应否决其报价。

①响应文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

②总价金额与依据单价计算出的结果不一致的，以单价金额为准修正总价，但单价金额小数点有明显错误的除外；

③当单价与数量相乘不等于合价时，以单价计算为准，如果单价有明显的小数点位置差错，应以标出的合价为准，同时对单价予以修正；

④当各子目的合价累计不等于总价时，应以各子目合价累计数为准，修正总价。

（2）报价清单中的报价有其他错误的，评审小组按以下原则对报价进行修正，修正的价格经供应商书面确认后具有约束力。供应商不接受修正价格的，评审小组应否决其报价。

①在采购人给定的清单中漏报了某个子目的单价、合价或总额价，或所报单价、合价或总额价减少了报价范围，则漏报的子目单价、合价和总额价或单价、合价和总额价中减少的报价内容视为已含入其他子目的单价、合价和总额价之中。

②在采购人给定的清单中多报了某个子目的单价、合价或总额价，或所报单价、合价或总额价增加了报价范围，则从报价中扣除多报的子目报价或子目报价中增加了报价范围的部分报价。

③当单价与数量的乘积与合价（金额）虽然一致，但供应商修改了该子目的数量，则其合价按采购人给定的数量乘以供应商所报单价予以修正。

④当各子目的合价累计不等于总价时，应以各子目合价累计数为准，修正总价。

3.1.4 修正后的最终报价若超过最高限价（如有），评审小组应否决其报价。

3.1.5 修正后的最终报价参与评审价得分的计算，并作为签订合同的依据。

3.2 详细评审

3.2.1 评审小组按本章第2.2款规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分。

（1）按本章第2.2.4(1)目规定的评审因素和分值对业绩计算出得分I；

（2）按本章第2.2.4(2)目规定的评审因素和分值对项目管理机构计算出得分II；

（3）按本章第2.2.4(3)目规定的评审因素和分值对技术方案计算出得分III；

（4）按本章第2.2.4(4)目规定的评审因素和分值对评审价计算出得分IV。

3.2.2 评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

3.2.3 评审小组成员对供应商综合评分=I+II+III+IV，供应商最终得分为各评审小组成员评分的算数平均值。

3.3 否决响应文件的其他情形

评审小组应对在评审过程中发现供应商存在串通报价、弄虚作假、行贿等违法行为的，评审小组应否决其响应文件。

3.4 响应文件的澄清

3.4.1 在评审过程中，评审小组可以书面形式要求供应商对响应文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字错误的内容做必要的澄清。评审小组不接受供应商主动提出的澄清。

3.4.2 澄清不得超出响应文件的范围且不得改变响应文件的实质性内容，并构成响应文件的组成部分。

3.5 评审结果

评审小组完成评审后，应当向采购人提交评审报告。评审报告应当如实记载以下内容：

（一）采购项目基本情况

（二）采购过程回顾

（三）评审小组成员名单

（四）询比评审工作

1.评审办法

2.初步评审情况（资格审查、形式性审查、响应性审查）

3.详细评审情况（供应商的综合评分情况）

4.否决的供应商名单以及否决理由（如有）

5.推荐候选供应商排序

（五）需要说明的其他事项

（六）评审附表

1.响应文件开启记录表

2.评审表格

# 合同内容

合同编号：

**深圳安联尚璟府项目交付评估查验及精装修实测实量合同**

委 托 人： 深圳市安之联置业有限公司

受 拖 人：

签订时间：

目录

一、服务内容

二、合同工期

三、合同金额及付款方式

四、双方权利和义务

五、质量标准

六、知识产权及保密条款

七、违约责任

八、合同终止

九、其他

十、合同附件**委托人（以下称甲方）：**深圳市安之联置业有限公司

**受托人（以下称乙方）：**

根据《民法典》、《建筑法》及相关法律法规的规定，为明确甲乙双方的权利义务，在平等、自愿的基础上，经充分协商一致，就甲方委托乙方对安联尚璟府项目的交付评估查验及精装修实测实量工作，以保证工程质量达到设计要求及国家相关质量标准，确保业主以较高的满意度顺利入住的相关事宜达成如下共识，签订本合同，以资双方共同遵守。

1. **服务内容：**

1、服务项目：深圳安联尚璟府项目交付评估查验及精装修实测实量。

2、服务地点：深圳市光明区光明街道光明社区佛子坳楼明路安联尚璟府项目。

3、项目服务面积：约86428.00平方米。

4、本项目工程服务内容：

乙方在本合同约定期间，按照甲方要求，完成安联尚璟府项目交付评估查验及精装修实测实量，包括但不限于（1）交付评估查验比例100%，范围如下：高层精装房共634户、公共部位、地下室、商铺、园林、外立面等；以上范围含初检、复检的交付评估查验工作。（2）精装修实测实量比例10%，即高层精装房抽测64户。

成果报告输出要求：包括：《交付评估一户一档记录》、《精装修实测报告》、《质量筛查检查报告》、《行业对标报告及品质提升建议》等。

**二、合同工期**

计划服务期：服务期90日历天（2023年8月10日-2023年11月7日，分阶段进行（各阶段实际开工日期以采购人通知为准，根据实际开工日期，服务期顺延）；其中 8月10日至8月21日为初验阶段共12日历天，8月22日前出具初验报告；8月22日至10月29日为现场整改时间，乙方需提供技术指导，定期到场跟进销项并反馈整改质量及进度是否满足要求；10月29日至11月7日为复验阶段共10日历天，11月15日前出具复验报告。

（具体自乙方收到入场通知之日起计至配合完成集中入伙交付工作之日止），原则上按合同约定工期执行，实施时间甲方可根据实际施工进度作提前或延后调整。如需延长工期或增加合同外的服务内容，则双方另行协商约谈。

2、乙方在接到甲方正式通知后两天内必须进场，乙方必须在进场之前向甲方提交验收方案及进度计划并需得到甲方同意。

**三、合同金额及付款方式**

1、本项目合同含税总价为人民币 元（大写 ）,不含税总价为人民币 元（大写 ）,税率（6%），税金为人民币： 元（大写 ）。如遇国家税率调整，本合同内不含税价格保持不变，税率依据履行支付义务时点的税率确定。

2、进度款：第一轮初验工作完成，并出具查验报告，经甲方确认，且书面认可后支付合同总价的40%；复验结束并出具查验报告，经甲方确认，且书面认可后支付至合同总价的80%；项目完成整体交付工作，甲方通知乙方办理合同结算，结算完成后支付至结算金额的100%。每次支付款项前，乙方应就付款金额与甲方进行确认，乙方就确认的金额向甲方开具按照合同约定增值税率的等额增值税专用发票（下同，如发票无法分割的，应在第一次付款时全额提供）。乙方不得在付款金额尚未确认时就提前开具增值税专用发票。

甲方支付款项时，乙方应事先提交经甲方确认的合法的增值税专用发票等付款证明文件，甲方应在收到乙方全部付款证明文件的30天内，且增值税专用发票经税务机关交叉稽核比对确属合法有效后支付款项给乙方。

3、发票开具

双方具体开票信息如下：

A) 甲方开票信息：

公司名称：

纳税人识别号：

开户银行：

银行账号：

B)乙方开票信息

公司名称：

纳税人识别号：

开户银行：

银行账号：

**四、双方权利、责任**

1、甲方权利、义务

1.1甲方负责人 （电话： ）

1.2甲方有权审定乙方制定的质量检查方案、质量检查标准和检查表单。

1.3对乙方委派人员进行审核，对不符合规范查验的驻场人员，甲方有权要求乙方予以更换，更换时间不得超过3个工作日。

1.4甲方应按合同约定的结算方式向乙方支付费用。

1.5对乙方的工作进展进行检查和督促，对工作不称职的检查人员要求乙方予以调换。

2、乙方权利、义务

2.1乙方现场代表： （电话： ）

2.2按甲、乙双方协议的要求，保质保量地完成细部检查委托任务。

2.3制订相应的细部质量检查方案，细部质量检查标准。

2.4按照装修细部质量检查标准进行100%细部检查工作。根据检查实况，提交细部验收报告。

2.5项目经理必须具有细部检查相关专业和管理能力、具有一定验房工作经验，验房工程师数量必须满足检查进度要求。

2.6乙方负责验收小组的人员管理，并自行承担人员管理的相关责任。

2.7合同范围内验收合格的项目，若有业主委托乙方进行分户验收工作，乙方应及时将相关信息反馈给甲方。对于发现的质量通病应做出合理解释，避免业主向甲方提出索赔要求。

2.8验房过程中乙方应坚持客观公正、实事求是，不得弄虚作假，不得损害甲方利益。

**五、质量标准**

1、乙方服务质量均须满足国家、地方、行业等相关质量评定标准及甲方技术、质量标准要求。

2、乙方的所有人员在进场前必须得到甲方面试认可。

3、装修房质量验收依据（以国家/地方/相关部门颁布的最新规范为准），包括但不仅限于：

GB50096-2011《住宅设计规范》；

GB50210-2018《建筑装饰装修工程质量验收规范》；

GB50325-2020《民用建筑工程室内环境污染控制规范》；

业主购房合同约定的交房标准；

房屋建筑装修施工图。

**六、知识产权及保密条款**

1、乙方按本合同约定向甲方提交的各类成果报告，自提交之日起包括知识产权在内的所有权利即归属于甲方，未经甲方书面许可，乙方不得将相关成果报告（包括过程稿）以任何方式向任意第三人披露，或用于本合同约定以外的用途。

2、乙方应对在签订及履行本合同过程中获悉的所有甲方资料、信息（包括但不限于项目工程施工资料、工程验收资料、甲方客户信息、内部验收及评比规则和标准等）承担保密责任，未经甲方书面同意，乙方不得向任何第三方泄露，否则甲方有权要求乙方支付人民币20000元的违约金，并承担因此给甲方造成所有损失。

3、本条上述两款约定具有独立性，不因本合同的解除而失效。

**七、违约责任**

1、甲方在细部检查期间根据乙方的检查记录进行不定期抽查，发现因乙方原因未按质量检查标准进行100％的检测或检测结果相差10%及以上，甲方有权按以下合理标准酌情扣减支付给乙方的款项，届时，乙方将无条件同意甲方据此酌定的扣减标准：

（1）甲方组织的抽查结果，20户以上平均检测结果与乙方检测结果相差超过正负20%的，甲方有权要求乙方支付人民币20000元的违约金，且有权要求乙方进行此前范围的复测工作；

（2）甲方组织的抽查结果，50户以上平均检测结果与乙方检测结果相差超过正负15%的，甲方有权要求乙方支付人民币50000元的违约金，且有权要求乙方进行此前范围的复测工作；

（3）甲方组织的抽查结果，100户以上平均检测结果与乙方检测结果相差超过正负10%的，甲方有权无责解除合同，且不支付乙方任何工作费用，乙方已经收取的费用应当在甲方通知解除之日起3日内全额退还，且乙方应当按合同含税价款总额的20%支付违约金；

（4）检测结果包含数据及观感统计两大项，其中数据结果按百分比对比计算，观感结果按统计的观感数量做百分比对比计算。

2、乙方因自身原因未在工期内或未按甲方要求的进度节点完成相应的工作，每延迟一天乙方应向甲方支付人民币2000元的违约金。延迟达 10 天，甲方有权解除本合同，要求乙方在甲方通知解除之日起3日内，全额退还已收取的全部款项；同时甲方有权要求乙方按合同含税价款总额的20%支付违约金。如因乙方逾期完工而导致甲方需向业主承担逾期交房的违约责任或发生其他损失的，乙方应承担相应的损害赔偿责任。因施工单位不能及时竣工或因甲方销售计划调整推迟等非乙方原因而导致的工期延误，乙方不承担违约责任（因施工单位不能及时竣工、工期延误、甲方销售计划调整推迟等非乙方原因延长细部质量检查的延期不在此例）。

3、乙方在接受甲方委托后，不得将本合同约定的任何工作以转包、分包等任何方式交由第三方完成，否则甲方有权单方解除本合同，合同解除后，乙方已经收取的费用应当在甲方通知解除之日起3日内全额退还，且乙方应当按合同含税价款总额的20%支付违约金。

4、如存在重大质量问题，乙方未发现或未跟进导致客户拒收楼，乙方按其过错程度向甲方承担赔偿责任。

5、质量检查实施工期内，未暴露的质量问题，如墙面裂缝，设计及施工工艺等原因，导致暴露滞后的质量问题，以及检查人员无法靠近检查到的（顶层阁楼墙面、门窗）质量问题，汇报甲方确认后乙方可不进行检测。

6、乙方违反本合同的其他约定，应当承担损害赔偿责任，赔偿甲方因此造成的损失。如乙方存在严重违约行为，甲方有权单方解除合同，要求乙方在甲方通知解除之日起3日内，全额退还已收取的全部款项；同时甲方有权要求乙方按合同含税价款总额的20%支付违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应当补足。

**八、合同终止**

1、甲乙任何一方不得无故单方面解除合同。

2、合同其中任何一方根本性或严重地违反本合同约定的主要义务，则合同相对方有权单方解除本合同，依据本条款解除合同的，自解除合同的书面通知到达合同相对方之日起，本合同即告解除。

3、在双方经协商一致同意的情况下，可以书面解除本合同。

4、即使本合同终止，合同中的知识产权、保密及其他根据条款的法律性质应当延续的条款继续有效。

**九、其他**

1、本合同中签约双方提供的联系地址、联系人、联系电话（统称联系方式）在合同期内均真实有效，一方向对方发出的通知及文件，可以通过直接送达，或者邮寄、电话通知、传真、电子邮件等方式送达，信函寄出三日后视为送达，其他方式发出之日即视为送达，实际收到时间更早的，以实际收到时间为送达时间。一方无故拒收的，仍视为已送达。一方联系方式变更的，应当提前书面通知对方，否则视为未变更，因联系方式不真实、变更未告知或一方拒收等原因导致对方通知无法送达的，视为已经送达，由接收方承担所有不利后果。双方同意，本条约定的联系方式适用于后续诉讼。

2、本合同履行过程如发生争议，双方应友好协商解决；协商不成的，任何一方可向甲方所在地的人民法院诉讼解决。因一方违约导致另一方为解决纠纷而产生的费用（包括但不限于诉讼费、财产保全费和担保费、律师费、差旅费、公证费、评估费、鉴定费等）由违约方承担。

3、合同经甲乙双方签字盖章之日起生效。本合同一式陆份，甲方执叁份，乙方执叁份，均具有同等法律效力。

4、其它未尽事宜，双方可另行签订补充协议，作为本合同的补充。

**十、合同附件**

附件1：廉政合同；

附件2：交付评估查验范围及标准；

附件3：装修阶段实体实测实量操作指引。

（以下无正文）

甲方（公章）： 乙方（公章）：

法定代表人 法定代表人

或授权委托人： 或授权委托人：

联系电话： 　　　　　 联系电话：

联系地址： 联系地址：

日 期 ： 日 期 ：

附件1：廉政合同

廉政合同

为抓好物资设备等采购供应中的党风廉政建设，规范、约束采供双方行为，确保双方工作人员廉洁从业，深圳安联尚璟府项目交付评估查验及精装修实测实量（项目名称）的采购人 深圳市安之联置业有限公司 （采购人名称，以下简称甲方）与该项目的供货商 （供货商名称，以下简称乙方），特订立如下合同。

1.甲乙双方的权利和义务

（1）严格遵守党的政策和国家有关法律法规的有关规定。

（2）严格执行 《深圳安联尚璟府项目交付评估查验及精装修实测实量合同》 （合同文件名称）合同文件，自觉按合同办事。

（3）双方的业务活动坚持公开、公正、诚信、透明的原则（法律认定的商业秘密和合同文件另有规定除外），不得损害国家和集体利益。

（4）建立健全廉政制度，开展廉政教育和廉洁文化建设，公布举报电话，监督并认真查处违规违纪违法行为。

（5）发现对方在业务活动中有违反廉政规定的行为，有及时提醒对方纠正的权利和义务。

（6）发现对方严重违反本合同义务条款的行为，有向有关部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

2.甲方的义务

（1）甲方及其工作人员不得利用职务之便索要或接受乙方的礼品、礼金、消费卡和有价证券、股权、其他金融产品等财物。

（2）甲方及其工作人员不得在利用职务之便为乙方谋取利益之前或之后，约定在其离职后收受乙方财物，并在离职后收受。

（3）甲方及其工作人员不得在乙方报销应由甲方或个人支付的费用等。

（4）甲方及其工作人员不得要求或者接受乙方可能影响公正执行公务的宴请以及旅游、健身、娱乐等活动安排，不得要求和接受乙方提供的交通工具、通讯工具、高档办公用品等。

（5）甲方及其工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶、特定关系人的工作安排以及出国、旅游提供方便等；不得要求乙方及其工作人员为自己的特定关系人以安排工作为名，使其不实际工作却获取薪酬。

（6）甲方及其工作人员不得要求乙方购买合同规定外的材料和设备。

（7）甲方及其工作人员不得有其他可能影响廉洁从业的行为。

3.乙方义务

（1）乙方及其工作人员不得以任何形式向甲方及其工作人员行贿或馈赠礼品、礼金、消费卡和有价证券、股权、其他金融产品等财物，以及回扣、好处费、感谢费等。

（2）乙方及其工作人员不得与甲方及其工作人员约定，甲方及其工作人员利用职务之便为乙方谋取利益，乙方在其离职后给予财物。

（3）乙方不得以任何名义为甲方及其工作人员报销由甲方单位或个人支付的任何费用。

（4）乙方及其工作人员不得以任何理由邀请甲方工作人员参与可能影响公正执行公务的宴请以及旅游、健身、娱乐等活动。不得为甲方单位和个人购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

（5）乙方及其工作人员不得为甲方工作人员住房装修、婚丧嫁娶、出国出境、旅游等提供方便；不得为甲方工作人员的特定关系人以安排工作为名，使其不实际工作却获取薪酬。

（6）甲方及其工作人员不得有其他可能影响廉洁从业的行为。

4.违约责任

（1）甲方及其工作人员违反本合同第1、2条，按管理权限，依据有关规定给予党纪政务处分和组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

（2）乙方及其工作人员违反本合同第1、3条，按管理权限，依据有关规定，给予相关处理；给甲方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

5.本合同有效期为甲乙双方签署之日起至该供货合同履行完毕后止。

6.本合同作为 《深圳安联尚璟府项目交付评估查验及精装修实测实量合同》 （合同文件名称）的附件，与采购合同具有同等的法律效力，经合同双方签署立即生效。

7.本合同一式 陆 份，由甲、乙双方各执 贰 份，送交双方监督人员各 壹 份。

甲方单位：（盖章） 乙方单位：（盖章）

法定代表人： 法定代表人：

或 或

其授权的代理人： 其授权的代理人：

年 月 日 年 月 日

甲方监督人员：（签字） 乙方监督人员：（签字）

附件2

**交付评估查验范围及标准**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | | | | | 精装户内验房  主要内容 | | | | | |  | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |  | | | | | | | | | | |
|  |  | | | | | | | | | |  | | | | | | | | | |  |
| 门窗 | |  | 地面 |  | 墙面 |  | 吊顶 | |  | 橱柜 | |  | 厨房 | |  | 卫生间 |  | 电气 |  | 给排水 | |

景观观感质量

地下室

外立面

标准层公共部位

商铺及配套

建筑屋面

架空层

大堂

公共部位验房主要内容

**1**、精装区域检查内容及标准

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 检查项目 | 评判标准 | 测点选择  检查方式 |
| 进户门 | 门框、扇表面有污染、划痕、碰伤； | 测点选择：室内所有进户门全数检查，每发现一条缺陷记录相对应的部位  检查方式：目测 |
| 进户门五金件是否配备完整，门吸设置不合理、门锁开启是否灵活； 门扇开启不灵活、有异响、把手开启不顺畅；门铃按钮不能正常使  用； |
| 门套线与墙体有缝隙，且缝隙使用腻子填塞，打胶收口粗糙、不顺  直； |
| 门框底部及门槛石周边与地板收口粗糙、不合理； |
| 门框及门扇松动及安装歪斜 |
| 门框与门槛石不平行、出现大小头现象； |
| 压条破损、断裂、安装不牢固； |
| 门牌缺失或安装歪斜。 |
| 涂料/墙纸/ 木饰面/天花/铝扣板 | 涂料存在刷痕， 分色线不顺直， 涂刷不均匀、流坠、砂眼； | 测点选择：室内所有自然间天花全数检查，每发现一条缺陷记录相对应的部位检查方式：目测 |
| 有污渍或污染； |
| 涂料存在凹坑、缺棱掉角、存在锈斑、异物或气泡； |
| 涂料存在色差， 线条或阴阳角不顺直、粗糙； |
| 墙纸： 接缝明显、纹路未对齐或明显色差， 与其他材料交接部位收 口处理不合理、起翘、毛边； |
| 木饰面拼接粗糙或明显修补痕迹、色差； |
| 墙面不平整，阴阳角不顺直、不方正； |
| 天花明显波浪纹不平； |
| 木饰面或墙纸破损、色差； |
| 墙面存在渗漏、发霉现象； |
| 墙面天花存在开裂现象。 |
| 墙地砖/石材 | 表面有污染； | 测点选择：室内所有自然间墙面全数检查，每发现一条缺陷记录相对应的部位检查方式：空鼓锤、目测 |
| 收口粗糙， 打胶不顺直； |
| 未勾缝或勾缝不饱满、不连续； |
| 拼缝大小不一致、不顺直、不均匀， 阴阳角不顺直， 修补痕迹明显， 露缝； |
|  | 石材：局部未打磨抛光； |  |
| 墙地砖：显著位置存在小于 1/3 小块； |
| 淋浴屏底部石材周边存在孔隙或粘接剂外漏； |
| 墙地砖铺贴出现大小头、空鼓； |
| 存在明显色差，破损，爆边或断裂； |
| 石材泛碱，锈斑； |
| 地面开裂（因地暖导致开裂除外）、空鼓； |
| 卫生间或阳台地面坡度合理，无积水。 |
| 木地板/木踢脚线 | 表面不洁净、污染； | 测点选择：室内所有自然间地面（ 含防水、阳台地面）全数检查，每发现一条缺陷记录相对应的部位  检查方式：目测、空鼓锤 |
| 踢脚线勾缝不到位，钉眼明显，收口打胶处理差； |
| 地板安装基层面需清洁处理，防潮垫铺设平整无缝隙，防受压窜风  导致四周踢脚线涌出灰尘； |
| 木地板安装铺设牢固、不松动、行走无响声，间距应符合要求 |
| 地板装饰压条缺失或翘角； |
| 踢脚线：拼缝不严密，不平整，色差，切割面外露，破损，踢脚线  与墙面缝隙过大、不顺直，固定不牢固； |
| 木地板或踢脚线表面划痕，修补痕迹明显； |
| 木地板拼缝宽度不均匀、高低不平。 |
| 门槛石/窗台石 | 表面不洁净、污染； | 测点选择：室内所有门窗（含阳台 门）全数检查，每发现一条缺陷记录相对应的部位  检查方式：目测 |
| 拼缝大小不一致、不顺直、不均匀，阴阳角不顺直，修补痕迹明显，  划伤、收口粗糙，露缝； |
| 石材：局部未打磨抛光； |
| 卫生间门槛石周边存在孔隙或粘接剂外漏； |
| 大小头； |
| 存在明显色差，破损，爆边或断裂； |
| 石材泛碱，锈斑，卫生间门槛石高差过大或过小[10，20mm]； |
| 门槛石周边存在渗漏痕迹。 |
| 门窗（含阳台门） | 型材及玻璃表面污染、保护膜拆除不干净； | 测点选择：室内所有门窗（含阳台 门）全数检查，每发现一条缺陷记录相对应的部位  检查方式：目测 |
| 型材及玻璃轻微划痕，密封胶粘结不顺直、粗糙、毛边、玻璃胶、  压条不平整； |
| 铰链松动，安装歪斜，开启不灵活、异响，门把手松动、开启不顺  畅、安装歪斜、划伤； |
| 压条破损、断裂、安装不牢固； |
| 门窗框与门槛不平行、出现大小头现象； |
| 门窗框及门扇破损、变形、松动及安装歪斜； |
| 门窗边与涂料收口处理不到位，存在收口粗糙、不顺直等现象； |
| 外泄水孔堵塞或无泄水孔，固定片外露，启闭操作不正常，推拉门  移动不顺畅、不平稳； |
| 门窗启闭不正常； |
| 门窗有渗漏痕迹，上部未设置鹰嘴或滴水线； |
| 门窗型材及玻璃破损、变形、油漆脱落，铰链及风撑锈蚀，窗扇固定不稳、晃动大，门窗未按规范要求设置限位装置。 |
| 栏杆 | 表面有污染； | 测点选择：室内所有栏杆全数检查，每发现一条缺陷记录相对应的部位  检查方式：目测 |
| 保护膜拆除不干净； |
| 阳台栏杆焊接点外露； |
| 栏杆安装不牢固，栏杆距离墙边大小不一致； |
| 栏杆变形、弯曲、锈蚀、掉漆，阳台栏杆完成面高度及栏杆间距不  满足规范要求。 |
| 地漏 | 无堵塞，地漏盖齐全，流水顺畅 | 测点选择：室内所有地漏全数检查， 每发现一条缺陷记录相对应的部位 检查方式：目测 |
| 盖表面无变形、锈斑破损等现象； |
| 地漏芯应能方便取出清理，无卡阻； |
| 地漏盖板不得高于地面。 |
| 开关/插座/ 照明 | 表面污染； | 测点选择：室内所有水电安装部位全数检查，每发现一条缺陷记录相对应 |
| 安装歪斜； |
| 面板或灯具缺失； |
|  | 安装不牢固，破损、划伤、松动、开关不顺畅； | 的部位  检查方式：目测 |
| 卫生间、阳台部位插座无防水盖板； |
| 灯带光影有“断档”； |
| 灯箱电线接头处理不规范； |
| 对应控制终端有误； |
| 相序测试：左零右相，接地在上有误； |
| 短路保护测试失败； |
| 灯不亮、插座未通电 |
| 开关插座收口粗糙，面板四周露黑、并列面板之间缝隙露黑。 |
| 管道/散热器/集分水器 | 表面污染、有锈蚀； | 测点选择：室内所有管道/散热器/集分水器全数检查，每发现一条缺陷记录相对应的部位  检查方式：目测 |
| 散热器安装歪斜、破损、划伤、变形； |
| 管道松动、固定卡扣脱落； |
| 水管走向未标示； |
| 燃气管道安装歪斜； |
| 燃气管道明设安装，立管表面防腐色泽均匀 |
| 管道穿墙孔洞封堵不密实、收口粗糙； |
| 地暖/散热器不能正常使用； |
| 开裂、破损、漏水、堵塞，接头密封不严； |
| 燃气报警器功能正常； |
| 管道、吊洞存在渗漏现象。 |
| 洁具 | 存在无光泽、污染； | 测点选择：室内所有洁具全数检查， 每发现一条缺陷记录相对应的部位 检查方式：目测 |
| 打胶收口不顺直； |
| 台面开孔位置不合理、四周不光滑； |
| 表面不平整、色差、接缝明显，有锈迹、表面划伤； |
|  | 台盆安装歪斜、松动、无闭水器，台面与四周墙体缝隙过大、不均  匀，打胶不顺直、粗糙、毛边； |  |
| 马桶不牢固，底部打胶收口质量较差，开关按钮使用不顺畅，马桶安装与墙面不垂直、水箱与墙面不平行且间隙大于两指宽度； |
| 漏水，排水不正常； |
| 台面石打磨后无明显棱角、表面光滑；无划伤、破损、明显裂纹； |
| 水槽未打磨，边角锋利。 |
| 五金/龙头/ 淋浴屏 | 无光泽、污染； | 测点选择：室内所有五金/龙头/淋浴屏全数检查，每发现一条缺陷记录相对应的部位  检查方式：目测 |
| 淋浴屏门扇开启不顺畅、有异响； |
| 龙头/花洒角阀装饰盖与墙面存在缝隙； |
| 与墙体之间打胶不顺直、粗糙、毛边； |
| 进/排水开关操作不灵活，密封不严密、冷热水切换和使用不正常； |
| 角阀装饰盖松动，偏心丝外露； |
| 淋浴屏门扇开启方向不合理，底部挡水坎未设置或密闭不严，与墙  体四周打胶不严密； |
| 划伤、破损，使用不灵活、不顺畅，五金、龙头件松动、生锈； |
| 五金轨道和铰链不牢固、不顺滑、开启不顺畅； |
| 五金、龙头存在漏水现象； |
| 五金件或龙头缺失； |
| 龙头开启水压低或水小。 |
| 电器 | 表面污染； | 测点选择：室内所有电器全数检查， 每发现一条缺陷记录相对应的部位 检查方式：目测 |
| 弱电箱内排线、布线凌乱、垃圾未清理； |
| 安装不牢固、歪斜，表面划伤； |
| 配电箱箱门开启不灵活、异响； |
| 四周收口粗糙、存在色差、不平整； |
| 配电箱对应控制电路未标示或标示不清晰； |
|  | 表面存在划伤、破损，噪音； |  |
| 配电箱箱盖缺失、开关启闭功能不正常； |
| 配电箱漏电保护不正常； |
| 安防不具备正常布防和撤防功能； |
| 安防设施存在破损； |
| 对讲机不具备使用功能、无法正常与监控中心连接； |
| 对讲机存在表面破损。 |
| 柜体 | 污染，柜体内死角未清理干净； | 测点选择：室内所有柜体全数检查， 每发现一条缺陷记录相对应的部位 检查方式：目测 |
| 门板关闭后缝隙不一致、不平整、不水平； |
| 柜体内承板安装不牢固、不水平； |
| 五金件缺失、固定不牢固，拉手位置不对称、不水平，开关不顺畅； |
| 门扇或抽屉开启不顺畅，关闭不严密，门板不平，缝隙不均匀，色  差； |
| 柜体四周与墙体收口处理不到位，打胶不顺直、粗糙、大小不一； |
| 橱柜安装后与墙面存在大小头； |
| 门面板变形； |
| 破损，色差，掉漆； |
| 柜体存在破损现象。 |

**2**、公区区域检查内容及标准

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 检查项目 | | | | | 评判标准 | | | | | 测点选择检查方式 | | | | |
| 公共部位观感 | 涂料 | | | | 墙面刷痕、涂刷不均匀； | | | | | 测点选择：每一楼层内公共区域所有涂料面全数检查， 每发现一条缺陷记录相对应的部位  检查方式：目测 | | | | |
| 墙面有污渍； | | | | |
| 墙面、天花存在凹坑、缺棱掉角； | | | | |
| 涂料存在流坠、砂眼、锈斑、异物； | | | | |
|  | | |  | | | 墙面、天花存在色差，开裂，有渗漏痕迹； | | |  | | | | |
| 天花明显波浪纹、墙面不平整； | | |
| 天花吊顶等线条不顺直、粗糙，阴阳角明显不顺直、  不方正； | | |
| 成品保护不到位，影响交付观感。 | | |
| 瓷砖/石材 | | | 勾缝污染， 未进行勾缝， 勾缝、擦缝不饱满、不连 续； | | | 测点选择：每一楼层内公共区域所有瓷砖/石材面全数检查，每发现一条缺陷记录相对应的部位  检查方式：目测、空鼓锤 | | | | |
| 墙、地砖污染； | | |
| 拼缝大小不一致、不顺直、不均匀； | | |
| 石材、瓷砖排版不合理造成纹路杂乱， 修补痕迹明 显，观感较差； | | |
| 瓷砖、石材划伤； | | |
| 墙、地砖空鼓（实测）， 存在色差、破损； | | |
| 墙、地砖及石材存在高低差、大小头； | | |
| 不同材料交接处收口措施不合理； | | |
| 地面开裂（因地暖导致开裂除外）、空鼓； | | |
| 阴阳角不顺直、错台； | | |
| 成品保护不到位，影响交付观感。 | | |
| 单元门/ 信报箱/ 消防箱/ 防火门/ 管井门 | | | 表面存在污染、不光洁； | | | 测点选择：每一楼层内公共区域所有消防箱/防火门/管井门全数检查，每发现一条缺陷记录相对应的部位；每栋楼单元门/信报箱全数检查，单元门/信报箱部位发现一条缺陷记录在该楼栋首层普查表中  检查方式：目测 | | | | |
| 单元门、防火门、消防箱安装不牢固、门锁开启不  正常； | | |
| 门框及箱体与墙面收口不整齐、收口粗糙； | | |
| 消防箱内未配备水带，消防栓漏水； | | |
| 所有部品设施存在划伤、凹坑、掉漆、锈蚀 1.箱体、  门框、门扇存在破损； | | |
| 单元门门禁不能正常使用、且不能与监控中心连  通； | | |
| 公共部位消防管道连接不牢固、松动、漏水； | | |
| 公共部位消防管道紧挨入户门，影响入户门使用； | | |
| 成品保护不到位，影响交付观感。 | | |
|  | | | 照明 | | 所有照明设施外观污染、有灰尘、划伤、破损； | | | 测点选择：每一楼层内公共区域所有照明系统全数检查，每发现一条缺陷记录相对应的部位检查方式：目测 | | | | |
| 照明灯具接口粗糙； | | |
| 应急指示灯线盒外露、歪斜、破损； | | |
| 公共部位正常及消防应急照明未通电或不能正常  使用； | | |
| 消防应急照明设施缺失或不能有效标示疏散通道。 | | |
| 楼梯间 | | 墙面、顶棚、地面存在污染、不光洁、留有死角； | | | 测点选择：每一楼层内公共区域楼梯间全数检查，每发现一条缺陷记录相对应的部位  检查方式：目测 | | | | |
| 栏杆存在划伤、接头及收口粗糙、油漆施工质量较  差，存在掉漆、透底、涂刷不均匀； | | |
| 楼梯踏步存在起砂、开裂、明显不平整等问题； | | |
| 墙面存在色差、凹坑、起皮、明显不平整； | | |
| 消防楼梯净空尺寸满足国家规范要求，且扶手按照  国家规范要求设置，栏杆存在锈蚀、破损情况； | | |
| 楼梯踏步存在明显大小头和破损，踏步高度不均  匀、明显高差较大； | | |
| 墙面存在大面积空鼓、开裂。 | | |
| 管道设备 | | 管道设备间未清理干净，有垃圾杂物； | | | 测点选择：每一楼层内公共区域所有管道设备全数检查，每发现一条缺陷记录相对应的部位  检查方式：目测 | | | | |
| 内部装饰面毛糙及或收口粗糙； | | |
| 管道设备间内水管、电线等设施安装凌乱、不规范； | | |
| 自来水管道，减压阀安装反向； | | |
| 管道防火封堵未完成； | | |
| 管道井水表接头及水管有漏水痕迹； | | |
| 电表及水表标示不清晰、不明确； | | |
| 管道容量不匹配。 | | |
| 电梯 | | 电梯轿厢内及呼叫面板、门框等表面污染、不光洁； | | | 测点选择：每一楼层内公共区域电梯门套全数检查，每发现一条缺陷记录相对应的部位；每栋楼电梯轿厢及基坑发现一条缺陷记录在 | | | | |
| 门套及呼叫面板收口粗糙、不整齐，打胶不顺直、  不光滑； | | |
| 电梯轿厢内灯不亮，监控不能正常使用、无影像； | | |
|  | |  | | | | | 电梯轿厢内及呼叫面板、门框等装饰面存在破损，  呼叫面板安装歪斜、固定不牢固、松动； | | | | 该楼栋首层普查表中检查方式：目测 | | | | |
| 电梯运行中有噪音异响、不平稳，电梯门启闭时间  不合理； | | | |
| 电梯基坑存在积水； | | | |
| 成品保护不到位，影响交付观感。 | | | |
| 地下室 | | | | | 墙地面污染 | | | | 测点选择：地下室全数检查，每发现一条缺陷记录相对应的部位；  检查方式：目测 | | | | |
| 地面存在起砂、起皮、破损的情况 | | | |
| 墙地面及天花开裂、渗漏、积水 | | | |
| 排水管沟不顺直，篦子安装不牢固、破损 | | | |
| 消防管道存在污染、掉漆现象 | | | |
| 灯具、管道、桥架等设施安装不顺直、歪斜、起伏 | | | |
| 地下室照明系统不能正常使用 | | | |
| 地下室辅助设施存在破损、破坏情况 | | | |
| 地下车库内各类标示及指引设施不齐全，导向不明  确、不清晰，车库内柱脚未设置反光柱 | | | |
| 地下车库入口露天采光井等部位未设置排水沟或  排水沟设置不连续 | | | |
| 通风/消防/水电等设施不能正常使用，运行时震动、  噪音过大 | | | |
| 各类管道支吊架固定间距、数量、位置不符合规范要求，松动、晃动、不稳固，管道连接松动、不牢  固、漏水、透亮 | | | |
| 车位编号及划线不规范、不顺直、不整齐 | | | |
| 各类设备管道安装高度影响消防及车辆通行 | | | |
| 车位尺寸不足 | | | |
| 车库入口排水沟后未设置反坡 | | | |
| 车库入口截水沟未配置 | | | |
| 成品保护不到位，影响交付观感 | | | |
| 出入口岗亭闸机、减速带未安装 | | | |
|  | 屋面/露台 | | | 保洁清理不到位、留有死角，有如厕痕迹 | | | | | | | | 测点选择：屋面全数检 查，每发现一条缺陷记录相对应的部位；检查方 式：目测 | |
| 墙面涂料存在流坠、透底等现象 | | | | | | | |
| 屋面设备存在破损等问题 | | | | | | | |
| 露台栏杆污染，焊接点外露 | | | | | | | |
| 地漏无盖 | | | | | | | |
| 屋面/露台地面起砂，墙面涂料存在色差、漏刷、表  面起伏、未收口 | | | | | | | |
| 屋面女儿墙顶部坡度设置错误或未设置 | | | | | | | |
| 屋面管道排布混乱、周边收口粗糙，防雷连接点松动不牢固，设备噪声大、震动大（现场开风机、电  梯等设备） | | | | | | | |
| 栏杆及玻璃安装不牢固；栏杆收口粗糙、污染；栏  杆距离墙边大小不一致 | | | | | | | |
| 不同材料交界处处理粗糙 | | | | | | | |
| 屋面/露台墙地面开裂、排水不顺畅、积水（泼水试  验），存在明显渗漏痕迹，屋面分割缝未按规范要求设置 | | | | | | | |
| 屋面/露台栏杆或女儿墙防护高度不满足规范要  求，栏杆变形、弯曲、锈蚀、掉漆 | | | | | | | |
| 出屋面楼梯口部位内外高差不足、屋面烟道烟帽洞  口未设置挡雨措施，存在倒灌风险 | | | | | | | |
| 出屋面管道/女儿墙根部四周防水收口不规范，收  口部位开裂、卷材脱落、根部未加强处理、高度不足 | | | | | | | |
| 电梯机房屋面爬梯无避免攀爬措施、第一节高度距  地面过低 | | | | | | | |
| 防雷连接不贯通，未形成导电通路 | | | | | | | |
| 外立面 | 外墙涂料 | | | 表面污染、窗台/外墙线条/空调机位处垃圾未清理 | | | | | | | | 测点选择：外墙全数检 查，每发现一条缺陷记录相对应的部位；  检查方式：目测 | |
| 涂料刷痕明显、流坠、透底等 | | | | | | | |
| 表面不平整、起伏、色差、泛碱 | | | | | | | |
| 线条及分割线不顺直、不水平、不连续、污染 | | | | | | | |
| 外露排气口不顺直 | | | | | | | |
| 下水管道固定不牢固、松动 | | | | | | | |
|  | | |  | | | 涂料墙面开裂、脱落、起皮 | | |  | | | | |
| 外墙线条开裂、安装不牢固，有坠落风险 | | |
| 外墙空调机位格栅固定不牢固、松动，有坠落风险 | | |
| 外墙砖/ 石材 | | | 瓷砖墙面勾缝不顺直、不均匀、污染 | | | 测点选择：外墙全数检 查，每发现一条缺陷记录相对应的部位；  检查方式：目测 | | | | |
| 表面不平整、起伏、色差、泛碱 | | |
| 砖缝不顺直、不水平、不连续、污染 | | |
| 外露排气口不顺直 | | |
| 下水管道固定不牢固、松动 | | |
| 存在破损、脱落 | | |
| 外墙线条开裂、安装不牢固，有坠落风险 | | |
| 外墙空调机位格栅固定不牢固、松动，有坠落风险 | | |
| 外露下水管道颜色与外墙不一致 | | |
| 管道在底层未预留检修口 | | |
| 北方寒冷地区外露管道无保温措施 | | |
| 石材 | | | 表面污染、窗台/外墙线条/空调机位处垃圾未清理 | | | 测点选择：外墙全数检 查，每发现一条缺陷记录相对应的部位；  检查方式：目测 | | | | |
| 外立面表面不平整、起伏、色差、泛碱 | | |
| 线条及分割线不顺直、不水平、不连续、污染 | | |
| 外露排气口不顺直 | | |
| 下水管道固定不牢固、松动 | | |
| 墙面存在破损、脱落 | | |
| 外墙空调机位格栅固定不牢固、松动，有坠落风  险 | | |
| 外露下水管道颜色与外墙不一致 | | |
| 管道在底层未预留检修口 | | |
| 北方寒冷地区外露管道无保温措施 | | |
| 园林景观 | 灌木  （含草皮） | | | 草皮表面、灌木丛内、种植土内有垃圾、石块等杂  物 | | | | | | | | 测点选择：公区内园林景观全数检查，每发现一条缺陷记录相对应的部位； 检查方式：目测 | |
| 存在踩踏现象 | | | | | | | |
| 灌木种类层次区分不分明、曲线不光滑 | | | | | | | |
| 与硬景交接部位收口粗糙 | | | | | | | |
| 草皮有杂草，草坪拼缝过大 | | | | | | | |
| 草坪积水 | | | | | | | |
| 苗木/草皮成片枯萎、枯死，草面或基面不平整明显  凹凸不平 | | | | | | | |
| 雨天在软硬景交接部位，有泥浆流入路面的风险 | | | | | | | |
| 灌木、草坪露土 | | | | | | | |
| 乔木 | | | 树坑不整洁，内有垃圾石块等杂物 | | | | | | | | 测点选择：公区内园林景观全数检查，每发现一条缺陷记录相对应的部位； 检查方式：目测 | |
| 支撑方式不合理，直接与树干连接、不牢固、松动 | | | | | | | |
| 晃动树干土球与土壤连接不密实、松动 | | | | | | | |
| 种植歪斜 | | | | | | | |
| 树干不挺直、有明显弯曲 | | | | | | | |
| 苗木枯萎、树叶枝干枯死 | | | | | | | |
| 树干破损情况严重 | | | | | | | |
| 车行路面 | | | 路面/路牙石污染、行道线污染严重 | | | | | | | | 测点选择：公区内园林景观全数检查，每发现一条缺陷记录相对应的部位； 检查方式：目测 | |
| 行车路面不平整 | | | | | | | |
| 行道线不顺直、不规整 | | | | | | | |
| 路面与路牙石收口不整齐、粗糙 | | | | | | | |
| 路面破损、裂纹 | | | | | | | |
| 井盖在路面中心，且收口不到位 | | | | | | | |
| 地面积水 | | | | | | | |
| 沥青路面粗骨粒外露 | | | | | | | |
|  | | |  | | 车行路面与单元出入口距离不符合规范要求 | | |  | | | | |
| 硬质铺装 | | 面层污染 | | | 测点选择：公区内园林景观全数检查，每发现一条缺陷记录相对应的部位； 检查方式：目测 | | | | |
| 拼缝宽窄不一致、直线不顺直、曲线不平滑、勾缝  粗糙 | | |
| 卵石路面石子大小不一、摆放不均匀、脱落 | | |
| 铺装材料色差明显 | | |
| 硬质路面表面明显不平整 | | |
| 明显破损、断裂、泛碱 | | |
| 路面下沉 | | |
| 铺装面路面开裂 | | |
| 切割面外露，无遮挡措施 | | |
| 雨天积水、路面易打滑、排水篦子设置不合理 | | |
| 灯具 | | 立杆、灯具污染、破损、掉漆现象 | | | 测点选择：公区内园林景观全数检查，每发现一条缺陷记录相对应的部位； 检查方式：目测 | | | | |
| 灯具损坏、不亮、亮度不足、照射范围小 | | |
| 底座固定螺栓未做任何防锈处理 | | |
| 底座高出周边硬质铺装或软景 | | |
| 立杆明显歪斜或固定不牢 | | |
| 管道设备 | | 井盖污染严重 | | | 测点选择：公区内园林景观全数检查，每发现一条缺陷记录相对应的部位； 检查方式：目测 | | | | |
| 室外管井有垃圾杂物 | | |
| 井盖放置不平、周边收口不到位 | | |
| 水井篦子翘边、不平稳、异响 | | |
| 电井内有积水，无法排出 | | |
| 井盖明显松动或异响，破损 | | |
| 井盖位置设置不合理（未有效避免行车噪音，与相  关硬装不协调） | | |
| 下水管道堵塞、使用不正常 | | |

附件3

**实测实量操作指引**

**1、实施要求**

装修阶段分为顶棚、楼墙面、地面、门窗、其他工程等五个分项，承包人针对每户和楼栋单元进行实测实量。户内检查以户为 单位，公共区域检查以楼栋为单位，分别统计质量达标率。

**2、顶棚实测实量内容如下：**

1. **石膏板吊顶平整度、接缝高低差**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内石膏板平整程度和接缝处平整程度。 |
| 合格标准 | 平整度允许偏差3mm；接缝高低差允许偏差1mm。 |
| 测量方法 | 2m靠尺、楔形塞尺、钢尺、钢塞尺、观察 |
| 数据记录 | 每一功能区间作为1个实测点。使用2m靠尺在石膏板吊顶两条对角线中间位置各测一次平整度；目测选取2处疑似高低差最大的石膏板接缝，用钢尺跨过接缝并紧靠两侧石膏板，以1mm厚度的钢塞尺插入钢尺与石膏板之间的缝隙。只要有一个测量点不合格，则该实测指标不合格。或通过目测石膏板是否存在明显不平整、接缝高低差现象，若存在则该实测指标  不合格。 |

1. **石膏板吊顶腻子开裂、起皮、不平整**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内石膏板吊顶腻子施工质量。 |
| 合格标准 | 不允许出现开裂、起皮、不平整现象 |
| 测量方法 | 观察 |
| 数据记录 | 每一功能区间作为1个实测点。目测石膏板吊顶是否存在腻子开裂、起  皮、不平整现象，若存在一处及以上此类问题，则该测量点不合格。 |

1. **铝扣板吊顶接缝宽度**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制铝扣板接缝宽度均匀一致，保证观感质量。 |
| 合格标准 | 接缝宽度≤1mm，且相邻接缝宽度保持一致。 |
| 测量方法 | 钢塞片测量或观察 |
| 数据记录 | 每一个功能区间作为1个实测点（灯具安装后检查）。通过目测是否存在铝扣板接缝有明显高低差现象，对疑似不合格点，采用塞片尺测量，读数并记录区间不合格 ，或通过目测铝扣板是否存在接缝宽度不均匀一  致现象，若存在则该测量点不合格。 |

1. **铝扣板吊顶接缝高低差**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制铝扣板接缝处平整度，保证观感质量。 |
| 合格标准 | 允许偏差0.5mm |
| 测量方法 | 钢尺、钢塞尺测量或观察 |
| 数据记录 | 每一个功能区间作为1个实测点（灯具安装后检查）。通过目测是否存在铝扣板接缝有明显高低差现象，对疑似不合格点，采用塞片尺测量，读  数并记录区间不合格。 |

1. **石膏线接缝质量**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内石膏线腻子批过后接缝质量。 |
| 合格标准 | 面漆施工前不允许出现开裂、高低差现象，面漆施工后缝隙不可见且不  允许出现开裂、高低差现象。 |
| 测量方法 | 观察 |
| 数据记录 | 每一功能区间作为1个实测点。目测石膏线接缝是否存在不平、开裂现  象，如存在一处及以上此类问题，则该测量点不合格。 |

1. **石膏线顺直度**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内石膏线顺直程度，保证观感质量。 |
| 合格标准 | 极差≤2mm |
| 测量方法 | 尼龙线、卷尺测量或观察 |
| 数据记录 | 每一功能区间作为1个实测点。目测选取1条疑似顺直度偏差最大的石膏线，拉通线测量石膏线与通线之间水平距离的最大极差值，作为判断该实测指标合格率的1个计算点。或通过目测石膏线是否存在明显不顺直现  象，若存在则该测量点不合格。 |

1. **天花不平整、开裂、起皮 、锈点**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内天花批灰找平以后平整程度，保证天花涂饰施工质量。 |
| 合格标准 | 平整度[0，3]mm，无起伏不平、开裂、起皮、锈点现象。 |
| 测量方法 | 2米靠尺、塞尺测量或观察。 |
| 数据记录 | 每一功能区间作为1个实测点，同时目测天花是否存在起伏不平、开裂、  起皮、锈点现象，如存在一处及以上此类问题，则该测量点不合格。 |

**3、墙面实测实量内容如下：**

1. **墙砖空鼓**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内墙砖空鼓程度。 |
| 合格标准 | 墙砖铺贴完成7天后，不允许空鼓。 |
| 测量方法 | 空鼓锤敲击判断 |
|  | 每一户作为1个实测区域（项目公司在墙面腻子打磨后进行检查）。当户  墙砖空鼓率达到10%-20%（含10%），扣除当户达标率2%；当户砖空鼓率超 |
| 数据记录 | 过20%（含20%）以上，扣除当户达标率4%。现场通过空鼓锤敲击判断是否存在空鼓现象。计算方法：检查点统一记为10；合格率=（户内墙面整砖合格数/户内所有墙面整砖数）×100%，例如墙砖合格率为95%，则检查点数为10，合格数为9.5（此检查计算方法仅作为项目公司评判合格率  为用）。 |

1. **墙砖（石材）开裂、色差**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内墙砖（石材）完整及色差程度。 |
| 合格标准 | 不允许出现开裂、破损、脱落、色差现象。 |
| 测量方法 | 观察 |
| 数据记录 | 每一户作为1个实测点。目测墙砖（石材）是否存在开裂、破损、脱落、  色差现象，如存在一处及以上此类问题，则该测量点不合格。 |

1. **墙砖接缝质量**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内墙砖接缝的质量。 |
| 合格标准 | 墙砖规格在300\*600mm（含300\*600mm）以下的接缝宽度[0.9，1.3]mm；  墙砖规格在300\*600mm（含300\*600mm）以上的接缝宽度[1.4，1.8]mm ； 高低差允许偏差0.3mm；错缝允许偏差0.3mm。 |
| 测量方法 | 钢尺、钢塞尺测量 |
| 数据记录 | 对每一个功能区间内门两边第一道整砖竖向缝和地面向上第三道整砖横向缝进行测量。通过钢尺、钢塞尺检查每一道墙面整砖接缝宽度、接缝高低差 、相邻砖错缝。计算方法：检查点统一记为5，合格率=（检查墙面整砖接缝合格数/检查墙砖整砖接缝数）×100%，合格点数=5×合格率。例合格率为95%，则检查点数为5，合格数为4.75（此检查计算方法仅作  为项目公司评判合格率为用）。 |

1. **墙砖平整度**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内墙砖铺贴表面平整程度。 |
| 合格标准 | [0，3]mm。 |
| 测量方法 | 2m靠尺、楔形塞尺测量 |
| 数据记录 | 每1个功能区间作为1个实测点，对墙砖平整度进行全数检查，若区间内发现存在一处平整度偏差超标,则该区间不合格。当厨房、卫生间墙净空长度在1.5米及以下的墙体可不参与墙砖平整度实测评定，其他情况如下：   1. 当厨房、卫生间墙净空长度在1.5-3米之间（含3米）时，在墙高度及长度居中位置按对角线方向交叉斜放2m靠尺，向上延伸至贴吊顶阴角， 向下延伸至贴地面阴角，测量表面平整度。选取2次测量最大实测偏差值作为该指标达标率的1个计算点。 2. 当厨房、卫生间墙净空长度大于3米时，同一面墙4个角（顶部及根部） |
|  | 中取左上贴吊顶阴角处和右下贴地面阴角处，按45度角斜放2m靠尺并延伸测量表面平整度，再水平放置2m靠尺，向两端延伸至墙面端头，测量表面平整度。选取3次测量最大实测偏差值作为该指标达标率的1个计算  点。 |

1. **墙砖垂直度**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内墙砖铺贴表面垂直程度。 |
| 合格标准 | [0，3]mm 。 |
| 测量方法 | 2m靠尺测量 |
| 数据记录 | 每1个功能区间作为1个实测点，对墙砖垂直度进行全数检查，若区间内发现存在1处垂直度偏差超标,则该区间不合格。当厨房、卫生间墙净空长度在0.2米及以下的墙体可不参与墙砖度实测评定，其他情况如下： A.当厨房、卫生间墙净空长度在0.2-1.5米之间（含1.5米）时，在墙正中部位测一次垂直度，作为判断该实测指标达标率的1个计算点。   1. 当厨房、卫生间墙净空长度在1.5-3米之间（含3米）时，同一面墙距两端竖向阴阳角约300mm位置，分别按以下原则实测2次：左侧2m靠尺顶端贴吊顶阴角位置测1次垂直度，右侧2m靠尺底端离地面100mm位置测1 次垂直度。选取这2个实测值偏差最大值作为判断该实测指标达标率的1 个计算点。 2. 当厨房、卫生间墙净空长度大于3米时，再在墙面长度和高度居中位置测1次垂直度，选取这3个实测值偏差最大值作为判断该实测指标达标率   的1个计算点。 |

1. **墙砖阴阳角方正度**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内墙砖铺贴后的阴阳角方正度。 |
| 合格标准 | 方正度偏差≤3mm |
| 测量方法 | 阴阳角尺测量 |
| 数据记录 | 每1个功能区间作为1个实测点，对墙砖阴阳角方正度进行全数检查，若  区间内发现存在1处阴阳角方正度超标,则该区间不合格。 |

1. **墙砖阴阳角缝宽**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制墙砖碰角的缝隙，保证观感质量。 |
| 合格标准 | 美观、均匀一致。 |
| 测量方法 | 塞尺测量、观察 |
| 数据记录 | 每1个功能区间作为1个实测点，对墙砖阴阳角缝宽进行全数检查，若区  间内发现存在1处缝宽超标的,则该区间不合格。 |

1. **墙砖与铝合金门窗边交接处缝隙宽度**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内墙砖与铝合金门窗边交接处缝隙宽度。 |
| 合格标准 | [2，4]mm，且均匀一致，若已打胶，须均匀、顺直、粘  结牢固。 |
| 测量方法 | 塞尺测量、观察 |
| 数据记录 | 每1个铝合金门窗作为1个实测点，目测选取2条疑似宽度最大的接缝进行测量。选取其中偏差最大的数，作为判断该实测指标合格率的1个计算点。若已打胶，目测是否存在打胶不均匀、不顺直或粘结不牢固现象，若存  在一处及以上此类问题，则该测量点不合格。 |

1. **涂饰墙面表面平整度**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内涂饰墙体表面平整度。 |
| 合格标准 | 允许偏差3mm，且观感无起伏。 |
| 测量方法 | 2m靠尺、塞尺测量、观察 |
| 数据记录 | 每面墙作为1个实测点，长度在1.5米以下墙体不参评。（墙面腻子打磨后且未施工最后一道面漆时检查）   1. 当墙净空长度在1.5-3米之间（含3米）时，在墙高度及长度居中位置按对角线方向交叉斜放靠尺，向上延伸至顶板阴角下500mm处，向下延伸至贴地面100mm处，测量表面平整度。选取2次测量最大实测偏差值作为该指标达标率的1个计算点。 2. 当墙净空长度大于3米时，同一面墙4个角（顶部及根部）中取左上顶板阴角下500mm处和右下贴地面100mm处，按45度角斜放靠尺并延伸测量表面平整度，再水平放置靠尺，向两端延伸至墙面端头，测量表面平整度。选取3次测量最大实测偏差值作为该指标达标率的1个计算点。 3. 当墙面有洞口时，测量方法如下： 4. 墙面有入户门、户内门、过道等宽度≤1.2米洞口时，两侧墙体除按上述测量方法实测外，还须在洞口一米线处水平居中测1尺（短边墙长度不足时，靠尺须紧贴短边墙面阴角）。 5. 墙面有客厅阳台门、飘窗、厨房移门等宽度＞1.2米洞口时，在门窗洞两侧按45度角方向紧贴墙面和天花阴角，测量2尺表面平整度。 6. 墙面有普窗洞口时，在窗洞两侧按45度角斜放靠尺并延伸测量表面平整度，（墙面净空长度超过3米时，还须在窗台下500mm处横向延伸测一   尺），取实测偏差最大值作为判断该实测指标达标率的1个计算点。 |

1. **涂饰墙面阳角方正**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内涂饰墙面阳角方正程度。 |
| 合格标准 | 允许偏差4mm。 |
| 测量方法 | 直角检测尺 |
| 数据记录 | 户内任意一个可测阳角均可以作为1个实测点（墙面腻子打磨后且未施工最后一道面漆时检查）。选取同一个阳角，从地面向上300mm和1200mm位  置分别测量1次。2次实测值选取其中偏差最大的数作为判断该实测指标 |
|  | 合格率的1个计算点。 |

1. **涂饰墙面腻子开裂、起皮**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内涂饰墙面腻子施工质量。 |
| 合格标准 | 不允许 |
| 测量方法 | 观察 |
| 数据记录 | 每一功能区间作为1个实测点（墙面腻子打磨后检查）。目测是否存在腻  子开裂、起皮现象，如存在一处及以上此类问题，则该测量点不合格。 |

1. **涂饰墙面面层观感质量**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内墙面涂饰施工质量，主要控制观感质量。 |
| 合格标准 | 面漆完成后，不允许有霉点、色差、透底、流坠、刷纹、掉粉、砂纸痕、  鼓包。 |
| 测量方法 | 观察 |
| 数据记录 | 每一功能区间作为1个实测点。目测涂饰墙面是否存在涂饰有霉点、色差、透底、流坠、刷纹、掉粉、砂纸痕、鼓包现象，如存在一处及以上此类  问题，则该测量点不合格。 |

1. **窗台石下口收口**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内窗台石下口200mm范围内墙面平整程度。 |
| 合格标准 | 平整、无起伏 |
| 测量方法 | 观察 |
| 数据记录 | 每个窗台石均可以作为1个实测点。墙面腻子打磨后目测是否存在窗台石  下口收口不平整、顺直现象，如存在此类问题，则该测量点不合格。 |

1. **壁纸铺贴质量**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内壁纸施工质量。主要控制观感质量。 |
| 合格标准 | 不允许出现明显接缝、色差、翘边、起鼓、霉变现象。 |
| 测量方法 | 观察 |
| 数据记录 | 每一功能区间作为1个实测点。目测是否存在壁纸对花不准确、有明显接  缝、色差、翘边、起鼓、霉变现象，如存在一处及以上此类问题，则该测量点不合格。 |

1. **墙砖排版**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制墙砖排版观感质量 |
| 合格标准 | 与设计相符 |
| 测量方法 | 观察 |
| 数据记录 | 每一功能区间作为1个实测点。目测墙砖排版是否与设计相符，如存在一  处及以上此类问题，则该测量点不合格。 |

**4、楼地面实测实量内容如下：**

1. **地砖（石材）空鼓**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内地砖（石材）空鼓程度。 |
| 合格标准 | 地砖（石材）铺贴完成7天后，不允许空鼓。 |
| 测量方法 | 空鼓锤敲击判断 |
| 数据记录 | 每一户作为1个实测区域（工程技术部在墙面腻子打磨后进行检查）。当户地砖（石材）空鼓率达到10%-20%（含10%），扣除当户达标率2%；当户砖空鼓率超过20%（含20%）以上，扣除当户达标率4%。现场通过空鼓锤敲击判断是否存在空鼓现象。计算方法：检查点统一记为10；合格率=  （户内地面整砖合格数/户内所有地面整砖数）×100%。例如地砖合格率  为95%，则检查点数为10，合格点数为9.5（此检查计算方法仅作为项目公司评判合格率为用）。 |

1. **地砖（石材）开裂 、色差**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内地砖（石材）完整、色差程度。 |
| 合格标准 | 不允许出现开裂、破损、脱落、色差现象。 |
| 测量方法 | 观察 |
| 数据记录 | 每一户作为1个实测点。目测地砖（石材）是否存在开裂、破损、脱落、  色差现象，如存在一处及以上此类问题，则该测量点不合格。 |

1. **地砖（石材）接缝质量**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内地砖（石材）接缝质量。 |
| 合格标准 | 宽度[1.6，2.1]mm；高低差允许偏差0.5mm；错缝允许偏差0.5mm。 |
| 测量方法 | 钢尺、钢塞尺测量 |
| 数据记录 | 对每一个功能区间离墙最近的地砖整砖缝进行测量。通过钢尺、钢塞尺检查每一道离墙最近的整块地砖（石材）接缝宽度、接缝高低差、相邻砖错缝。计算方法：检查点统一记为5，合格率=（检查地面整砖接缝合格数/检查地砖整砖接缝数）×100%，例合格率为95%，则检查点数为5，  合格数为4.75（此检查计算方法仅作项目公司评判合格率为用）。 |

1. **地砖平整度**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内地砖铺贴平整程度。 |
| 合格标准 | 允许偏差2mm |
| 测量方法 | 2m靠尺、塞尺测量 |
| 数据记录 | 每1个功能区间作为1个实测点，同一功能区从墙面阴角处，沿地面对角线方向交叉尺测量。选取其中偏差最大的数，作为判断该实测指标合格  率的1个计算点。 |

1. **阳台（入户花园）地砖缝隙（含地漏拼花）**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制阳台（入户花园）地砖（地漏拼花）缝隙宽度偏差程度。 |
| 合格标准 | 均匀一致极差≤1mm |
| 测量方法 | 钢尺、钢塞尺测量 |
| 数据记录 | 每一个阳台（入户花园）作为1个实测区域。目测选取2条疑似宽度极差最大的接缝进行测量。取极差值作为判断该实测指标合格率的1个计算  点。 |

1. **波打线大小头**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内波打线大小头偏差程度。 |
| 合格标准 | 极差≤8mm |
| 测量方法 | 卷尺测量 |
| 数据记录 | 每一功能区间作为1个实测点。四周目测选取2条疑似大小头程度最严重的波打线，在两端离墙50mm处各进行一次测量。取极差值作为判断该实  测指标合格率的1个计算点。 |

1. **门槛石侧面收口**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制门槛石和两侧地面标高准确度。 |
| 合格标准 | 与地砖高差≤25mm（厨房、卫生间处），侧面不允许露砂浆。 |
| 测量方法 | 观察 |
| 数据记录 | 每1个门槛石作为1个实测点。目测检查是否存在门槛石侧面露基层砂浆现象，如存在以上问题，则该测量点不合格。对于阳台等门槛石较长的  侧边须进行处理，观感良好的视为合格点。 |

1. **门槛石侧边倒角、抛光处理、大小头**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制加工精度、观感质量及大小头偏差程度。 |
| 合格标准 | 不允许出现未倒角、抛光处理现象且大小头极差≤8mm。 |
| 测量方法 | 观察 |
| 数据记录 | 每一户作为1个实测点。目测检查是否存在门槛石侧边未倒角、抛光处理、大小头现象，如存在以上问题，则该测量点不合格。倒角宽度须基  本满足设计要求，否则视为不合格点。 |

1. **入户门门槛石标高**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制入户门门槛石和两侧地面标高的准确度。 |
| 合格标准 | 1、入户门外开：门槛石与室内完成面标高平齐，高于电梯前室完成面标高10mm，标准控制在[8，15]mm；  2、入户门内开：门槛石高于室内完成面标高10mm，高于电梯前室完成面  标高20mm，标准控制在[15，20]mm。 |
| 测量方法 | 2m靠尺、楔形塞尺、卷尺测量 |
| 数据记录 | 每1个入户门门槛石作为1个实测点。在离门槛石两端100mm处各进行一次  测量，取偏差最大数值的作为判断该实测指标合格率的1个计算点。 |

1. **砖（石材）踢脚线与墙面缝隙宽度及缝隙大小头**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内砖（石材）踢脚线与墙面间缝隙宽度偏差程度。 |
| 合格标准 | [5，12]mm，极差≤4mm |
| 测量方法 | 卷尺测量 |
| 数据记录 | 每一功能区间作为1个实测点。目测选取2条疑似砖（石材）踢脚线与墙面间最小和最大缝隙宽度进行测量，与合格标准进行对比，并计算极差  作为判断该实测指标合格率的1个计算点。 |

1. **地砖（石材）与门槛石、铝合金门框间缝隙、高差**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内地砖（石材）与门槛石、铝合金门框间缝隙宽度及高差。 |
| 合格标准 | 地砖与铝合金门框间缝隙宽度及高差均为[0，3]mm且均匀一致；地砖与  门槛石间缝隙宽度为[0，3]mm且均匀一致。 |
| 测量方法 | 塞尺或卷尺测量 |
| 数据记录 | 每1个门槛石、铝合金门作为1个实测点。目测选取2条疑似户内地砖（石材）与门槛石、铝合金门框间缝隙宽度最大处进行测量，取偏差最大的  作为判断该实测指标合格率的1个计算点。 |

1. **地砖（石材）铺贴大小头**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内地砖（石材）铺贴大小头偏差程度。 |
| 合格标准 | 极差≤8mm |
| 测量方法 | 卷尺测量 |
| 数据记录 | 每1个功能区间作为1个实测点。四周目测选取2条疑似大小头的地砖（石材）在两端离墙100mm处各进行一次测量，取极差值作为判断该实测指  标合格率的1个计算点。 |

1. **阳台（入户花园）方正**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制阳台（入户花园）地砖铺贴、踢脚线与墙面间缝隙的大小头，保证  观感质量。 |
| 合格标准 | 极差≤10mm |
| 测量方法 | 卷尺或测距仪测量 |
| 数据记录 | 每1个阳台作为1个实测点。使用测距仪或卷尺离地面50mm，墙边100mm, 分别测量长边方向和短边方向的极差，同时目测选取2条疑似与墙面缝隙宽度极差最大的踢脚线进行测量，取4次测量极差值作为判断该实测  指标合格率的1个计算点。 |

1. **玄关、过道地砖排版**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制玄关、过道区间地砖排版质量，保证美观。 |
| 合格标准 | 与设计相符，且铺贴不得出现小于1/3整砖。 |
| 测量方法 | 观察、卷尺测量 |
| 数据记录 | 每 1 处玄关、过道作为 1 个实测区，目测地砖排版与设计是否相符，并  用卷尺测量非整砖宽度。若存在 1 处及以上此类问题，则该测量点不合格。 |

1. **木地板砼基层强度**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内木地板砼基层施工质量。 |
| 合格标准 | 不允许出现强度不足、起沙现象；每个房间空鼓不超过3处，且空鼓总面  积≤600cm2 |
| 测量方法 | 观察和空鼓锤敲击 |
| 数据记录 | 每一功能区间作为1个实测点。使用坚硬物体划取，判断砼基层是否存在强度不足、起沙或空鼓、脱落现现象，如存在一处及以上此类问题，则  该测量点不合格。 |

1. **木地板砼基层平整度**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内木地板砼基层平整程度。 |
| 合格标准 | 允许偏差4mm |
| 测量方法 | 2m靠尺、塞尺测量 |
| 数据记录 | 每一功能区间作为1个实测点。同一功能区间距墙面阴角100mm处，沿地面对角线方向交叉尺测量。选取其中偏差最大的数，作为判断该实测指  标合格率的1个计算点。 |

1. **木地板平整度**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内木地板平整程度。 |
| 合格标准 | 允许偏差3mm |
| 测量方法 | 2m靠尺、塞尺测量 |
| 数据记录 | 每一功能区间作为1个实测点。同一功能区间距墙面阴角100mm处，沿地面对角线方向交叉尺测量。选取其中偏差最大的数，作为判断该实测指  标合格率的1个计算点。 |

1. **木地板大小头**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内木地板大小头偏差程度。 |
| 合格标准 | 极差≤10mm |
| 测量方法 | 卷尺测量 |
| 数据记录 | 每一功能区间作为1个实测点。目测选取2条疑似大小头偏差最大的木地板，在两端离墙100mm处进行测量。取极差值作为判断该实测指标合格  率的1个计算点。 |

1. **木地板接缝质量**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内木地板接缝宽度偏差程度。 |
| 合格标准 | 接缝宽度≤0.5mm且均匀一致 |
| 测量方法 | 钢尺、钢塞尺 |
| 数据记录 | 每一功能区间作为1个实测点。目测选取2条疑似间距最大的木地板缝隙进行测量。选取其中偏差最大数值，作为判断该实测指标合格率的1个  计算点。 |

1. **木地板起灰、异响**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内木地板基层清理、安装固定情况。 |
| 合格标准 | 不允许出现起灰和异响现象 |
| 测量方法 | 观察 |
| 数据记录 | 每一功能区间作为1个实测点。通过使用脚踩和目测检查是否存在木地  板起灰和异响现象，若存在以上问题，则该测量点不合格。 |

1. **木地板与门槛石高低差**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制木地板的铺装标高与门槛石标高的协调 |
| 合格标准 | 门槛石比木地板面高[0，0.5]mm |
| 测量方法 | 钢尺、塞尺 |
| 数据记录 | 每一个木地板功能区间作为1个实测点。目测木地板与门槛石高低差疑似不合格点，并采用塞尺测量，作为判断该实测指标合格率的1个计算  点。 |

1. **门槛石安装定位**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制门槛石安装后与墙体涂饰完成面同宽，木地板与门槛石间密缝安  装。 |
| 合格标准 | 门槛石突出门扇距离[0，10]mm，且均匀一致，门槛石与木地板间缝隙  ≦1mm。 |
| 测量方法 | 钢尺，塞尺测量 |
| 数据记录 | 每一个户内门门槛石作为1个实测点。门扇关闭后采用钢尺和塞尺测量， 检查门槛石与门扇间的偏位及门槛石与木地板间缝隙，若发现超标，作  为判断该实测指标不合格的1个计算点。 |

**5、门窗实测实量内容如下：**

1. **入户门、户内门门套线与墙体间缝隙宽度**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制门套线与墙体间缝隙宽度偏差程度。 |
| 合格标准 | 入户门缝隙宽度10mm、极差4mm；户内门缝隙宽度≤5mm、极差≤2mm。 |
| 测量方法 | 塞尺测量 |
| 数据记录 | 每一樘门作为 1 个实测点，目测选取门周边 2 条疑似宽度最大的缝隙， 采用塞尺测量。选取其中偏差最大的数和极差偏差最大的数，共同作为  判断该实测指标合格率的 1 个计算点。 |

1. **入户门、户内门扇下口与地面间缝隙**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制入户门、户内门扇与地面完成面之间留缝宽度。 |
| 合格标准 | [5，10]mm |
| 测量方法 | 塞尺测量 |
| 数据记录 | 每一樘入户门、户内门作为 1 个实测点。取门扇下口任意位置，采用塞  尺进行测量，选取其中偏差最大的数，作为判断该实测指标合格率的 1 个计算点。 |

1. **卫生间、厨房门扇下口与地面间缝隙**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制厨卫门扇与地面完成面之间留缝宽度大小。 |
| 合格标准 | [7，12]mm |
| 测量方法 | 塞尺测量 |
| 数据记录 | 每一樘卫生间和厨房门作为1个实测点。取门扇下口任意位置，采用塞尺  进行测量。作为判断该实测指标合格率的1个计算点。 |

1. **户内门门扇与门框三边的间距**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内门门扇与门框三边之间留缝宽度大小。 |
| 合格标准 | 极差≤2mm |
| 测量方法 | 塞尺测量 |
| 数据记录 | 每一樘门作为1个实测点。在门扇两侧高度居中位置测量2次门扇与门框  之间留缝宽度，再在门扇顶部宽度居中位置测量1次，取3次测量极差作为判断该实测指标合格率的1个计算点。 |

1. **窗台方正**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内窗台贴砖（石材）方正程度。 |
| 合格标准 | 极差≤4mm |
| 测量方法 | 卷尺 |
| 数据记录 | 每一户作为1个实测点，量同一户内普窗和飘窗窗台方正程度。在离窗台两端距离100mm处各测量一次，选取两个数据的极差，作为判断该实测指标合格率的1个计算点。若户内发现存在一处方正度偏差超标，则  该点不合格。 |

1. **同一窗台板挑出墙面距离**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内同一窗台板挑出墙面距离。 |
| 合格标准 | 极差≤6mm |
| 测量方法 | 卷尺测量 |
| 数据记录 | 每一个窗台板作为1个实测点。在离窗台板两端距离100mm处各测量一  次，选取两个数据的极差值，作为判断该实测指标合格率的1个计算点。 |

1. **同一户内各窗台板挑出墙面距离**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内各窗台板挑出墙面距离。 |
| 合格标准 | 极差≤10mm |
| 测量方法 | 卷尺测量 |
| 数据记录 | 每一户作为1个实测点。在离窗台板两端距离100mm处各测量一次，选取户内所有数据极差值的最大值，作为判断该实测指标合格率的1个计算  点。 |

1. **同一窗台板两端外耳挑出长度**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内同一窗台板两端外耳挑出长度。 |
| 合格标准 | 极差≤5mm |
| 测量方法 | 卷尺测量 |
| 数据记录 | 每一个窗台板作为1个实测点。取窗台板两端外耳挑出长度各测量一次，  选取两个数据的极差值，作为判断该实测指标合格率的1个计算点。 |

1. **同一户内各窗台板两端外耳挑出距离**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内各窗台板两端外耳挑出长度。 |
| 合格标准 | 极差≤15mm。 |
| 测量方法 | 卷尺测量 |
| 数据记录 | 每一户作为1个实测区域。取窗台板两端外耳挑出长度各测量一次，选取户内所有数据极差值的最大值，作为判断该实测指标合格率的1个计  算点。 |

1. **窗台板与铝合金窗底框间缝隙**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内窗台板与铝合金窗底框间缝隙大小。 |
| 合格标准 | [2，4]mm |
| 测量方法 | 楔形塞尺测量 |
| 数据记录 | 每一个窗台板作为 1 个实测点。目测铝合金与窗台石的缝隙宽度疑似不合格点，并采用塞尺测量，选取其中偏差最大的数，作为判断该实测指  标合格率的 1 个计算点。 |

1. **窗台板面与铝合金窗底框上口距离**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制户内窗台板面与铝合金窗底框上口距离。 |
| 合格标准 | 当铝合金窗为内开窗时，窗台完成面到铝合金底框（不含压条）上口[10，  20]mm；当铝合金窗为外开窗时，窗台完成面到铝合金底框（不含压条） |
|  | 上口[20，30]mm。 |
| 测量方法 | 卷尺测量 |
| 数据记录 | 每一个窗台板作为 1 个实测点。目测合金与窗台石高低差（不含压条）  疑似不合格点，并采用卷尺测量，作为判断该实测指标合格率的 1 个计算点。 |

1. **铝合金门窗两边侧框凸出贴砖面距离**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制铝合金门窗两边侧框凸出贴砖面距离统一。 |
| 合格标准 | 极差≤5mm |
| 测量方法 | 卷尺测量 |
| 数据记录 | 每一个铝合金门窗作为1个实测点。测量门窗两边侧框任意位置凸出贴  砖面距离，取极差值作为判断该实测指标合格率的1个计算点。 |

**6、其他工程实测实量内容如下：**

1. **电梯呼叫器的安装**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 主要控制电梯呼叫器定位偏差和观感质量。 |
| 合格标准 | 定位满足设计要求、收口美观。 |
| 测量方法 | 钢尺、观察。 |
| 数据记录 | 检查电梯呼叫器的安装和定位。每个电梯呼叫器记录1个数据点，每发  现一处不符合要求的，则记录1个不合格数据点。 |

1. **防火门安装**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制防火门安装大小头现象。 |
| 合格标准 | 防火门门框与墙面平行，进深一致，无大小头，偏差≤5mm。 |
| 测量方法 | 钢尺、观察。 |
| 数据记录 | 检查所有防火门安装质量。每个防火门记录1处数据点，每发现一处不  符合要求的，则记录1个不合格数据点。 |

1. **防火门收口**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制墙砖与防火门边交接处缝隙宽度。 |
| 合格标准 | 均匀一致、美观 |
| 测量方法 | 钢尺、观察。 |
| 数据记录 | 检查所有防火门安装质量。每个防火门作为1个实测点，每个防火门记  录1处数据点，每发现一处不符合要求的，则记录1个不合格数据点。 |

1. **消防箱、电表箱、通风百叶窗的安装**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制安装大小头现象。 |
| 合格标准 | 框体和盖板与墙面平行、进深一致、无大小头，偏差≤5mm。 |
| 测量方法 | 钢尺、观察。 |
| 数据记录 | 检查安装质量。每个消防箱、电表箱、通风百叶窗分别记录1个数据点，  每发现一处不符合要求的，则记录1个不合格数据点。 |

1. **消防箱、电表箱、通风百叶窗的收口**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制消防箱、电表箱、通风百叶窗的收口质量。 |
| 合格标准 | 收口美观。 |
| 测量方法 | 观察。 |
| 数据记录 | 检查所有消防箱、电表箱、通风百叶窗收口质量。每个消防箱、电表箱、通风百叶窗记录1处数据点，每发现一处不符合要求的，则记录1个不合  格数据点。 |

1. **电梯门套石材安装**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制石材安装的平直。 |
| 合格标准 | 无断裂、明显色差、安装牢固。 |
| 测量方法 | 观察。 |
| 数据记录 | 检查石材是否有断裂、色差或安装固定不牢现象，每个电梯门记录1个  数据点，每发现一处不符合要求的，则记录1个不合格数据。 |

1. **电梯门套石材与墙砖缝隙**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制门套石材的安装质量。 |
| 合格标准 | 电梯门套石材与墙砖缝隙均匀一致，缝隙不超过5mm。 |
| 测量方法 | 塞尺、观察。 |
| 数据记录 | 检查石材安装后与墙面缝隙，每个电梯门记录1个数据点，每发现一处  不符合要求的，则记录1个不合格数据。 |

1. **电梯门槛与地砖的高低差**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制电梯安装和装修施工的标高。 |
| 合格标准 | [0，2]mm |
| 测量方法 | 塞尺、观察。 |
| 数据记录 | 检查电梯安装后与地面高低差，每个电梯门记录1个数据点，每发现一  处不符合要求的，则记录1个不合格数据。 |

1. **栏杆安装**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制栏杆安装大小头。 |
| 合格标准 | 栏杆与墙砖间的进深均匀一致，无安装大小头现象，偏差≤10mm。 |
| 测量方法 | 钢尺、观察。 |
| 数据记录 | 检查栏杆安装后与墙砖间的进深，每个栏杆记录1个数据点，每发现一  处不符合要求的，则记录1个不合格数据。 |

1. **栏杆固定件的细部处理**

|  |  |
| --- | --- |
| 指标宗旨 | 控制固定件细部处理，确保观感效果。 |
| 合格标准 | 栏杆固定件应隐蔽、收口美观。 |
| 测量方法 | 观察。 |
| 数据记录 | 检查栏杆安装后固定件周边的细部处理，每个栏杆记录1个数据点，每  发现一处不符合要求的，则记录1个不合格数据。 |

# 采购需求及清单

## 1.技术大纲或工作任务书或委托人要求

详合同附件2：交付评估查验范围及标准、附件3：实测实量操作指引。

## 2.报价清单

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **深圳安联尚璟府项目交付评估查验及精装修实测实量**  **报价清单** | | | | | |
| 工程名称: | 安联尚璟府项目交付评估查验及精装修实测实量 | | | | |
| 序号 | 项目名称 | 建筑面积（㎡） | 含税单价  （元/㎡） | 含税总价  （元） | 备注 |
| 1 | 建筑面积 | 86428 |  |  |  |
| **总报价** | |  |  |  |  |
| 1、满足询比文件及《交付评估查验范围及标准》。 | | | | | |
| 2、查验范围：（1）交付评估查验比例100%，范围如下：高层精装房共634户、公共部位、地下室、商铺、园林、外立面；以上范围含初检、复检的交付评估查验工作。（2）精装修实测实量比例10%，范围如下：高层精装房抽测64户。 | | | | | |
| 3、工期（计划服务期）：服务期90日历天（2023年8月10日-2023年11月7日，分阶段进行（各阶段实际开工日期以采购人通知为准，根据实际开工日期，服务期顺延）；其中 8月10日至8月21日为初验阶段共12日历天，8月22日前出具初验报告；8月22日至10月29日为现场整改时间，供应商需提供技术指导，定期到场跟进销项并反馈整改质量及进度是否满足要求；10月29日至11月7日为复验阶段共10日历天，11月15日前出具复验报告。 | | | | | |
| 4、总报价：完成本合同所规定咨询服务的全部费用，包括但不限于服务所发生的往返交通工具、住宿、检测工具、餐费等。 | | | | | |
| 5、面积说明：ABC座精装商品房354套面积35555㎡，D座精装人才房280套面积24200㎡，地下室面积21554㎡，毛坯商铺3450㎡，架空层、骑楼物业及邮政所等1669㎡。  园林工程12620㎡。 | | | | | |
| 6、以上报价税率为增值税6%。 | | | | | |

# 响应文件格式

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(项目名称) 合同包询比

响 应 文 件

供应商： (全称、盖单位章)

年 月 日

目 录

一、报价函

二、法定代表人身份证明及授权委托书

三、已标价的报价清单

四、供应商基本情况

五、近年类似业绩情况

六、拟委任的主要人员

七、信誉情况

八、技术方案

九、其他材料

一、报价函

(采购人名称)：

1．我方已仔细研究了 (项目名称) 合同包询比文件的全部内容(含补遗书第\_\_号至第\_\_号)，愿意以人民币(大写) (小写：¥ )的总报价，服务期 ，按合同约定实施和完成相关服务，质量目标达到 ，安全目标达到 。

2．我方承诺在响应有效期内不修改、撤销响应文件。

3．随同本报价函提交响应保证金一份，金额为人民币(大写) 元(¥ )。

4．如我方成交：

(1)我方承诺在收到成交通知书后，在成交通知书规定的期限内与你方签订合同。

(2)我方承诺按照询比文件规定向你方递交履约担保。

(3)我方承诺在合同约定的期限内完成全部合同任务。

5．我方在此声明，所递交的响应文件及有关资料内容完整、真实和准确。

6．在合同协议书正式签署生效之前，本报价函连同你方的成交通知书将构成我们双方之间共同遵守的文件，对双方具有约束力。

7．我方理解，你方不一定接受任何报价。同时也理解，你方不负担我方的任何报价费用。

8.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

供应商： (盖单位章)

法定代表人或委托代理人： (签名)

地址：

网址：

电话：

电子邮箱：

年 月 日

二、法定代表人身份证明及授权委托书

2-1 法定代表人身份证明

供应商名称：

单位性质：

地址：

成立时间： 年 月 日

经营期限：

姓名： 性别： 年龄： 职务：

系 (供应商名称)的法定代表人。

附：法定代表人身份证正反面复印件

特此证明。

供应商： (盖单位章)

年 月 日

2-2 授权委托书

本人 (姓名)系 (供应商名称)的法定代表人，现委托 (姓名)为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改 (项目名称) 合同包响应文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：自授权委托之日起至签订合同之日止。

代理人无转委托权。

附：法定代表人身份证明、委托代理人的身份证正反面复印件

供应商： (盖单位章)

法定代表人： (签名)

身份证号码：

委托代理人： (签名)

身份证号码：

年 月 日

三、已标价的报价清单

四、供应商基本情况

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 供应商名称 |  | | | |
| 注册地址 |  | | 电 话 |  |
| 联系方式 | 联系人 |  | 电 话 |  |
| 职 务 |  | 电子邮箱 |  |
| 法定代表人 |  |  |  |  |
| 企业资质等级 |  | | | |
| 资产构成情况及 投资参股的 关联企业情况 |  | | | |
| 备注 |  | | | |

注：

在本表后应附企业法人营业执照及资格审查要求的其他证件复印件。

五、近年类似业绩情况

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 |  |
| 项目所在地 |  |
| 业主名称 |  |
| 业主地址 |  |
| 业主电话 |  |
| 合同价格 |  |
| 开工日期 |  |
| 完成日期 |  |
| 承担的工作 |  |
| 项目负责人 |  |
| 项目描述 |  |
| 备注 |  |

注：

1、每张表格只填写一个项目，并标明序号。

2、业绩证明材料要求：近 3 年（指 2020 年 6 月 7 日至响应文件递交截止日期，以同委托方签订的合同协议书或中标通知书或建设单位签字盖章的完工验收证明材料上载明的时间为准）具备至少1个住宅类交付评估查验或精装修实测实量业绩【业绩证明须提供含签订日期、服务内容、合同双方盖章的签署页，并加盖公章】。

3、如近年来，供应商法人机构发生合法变更或重组或法人名称变更时，应提供相关部门的合法批件或其他相关证明材料来证明其所附业绩的继承性。

六、拟委任的主要人员

拟委任的主要人员资历表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 |  | | 年 龄 |  | 专 业 | |  | |
| 职 称 |  | | 职 务 |  | 拟在本项目  担任职务 | |  | |
| 经 历 | | | | | | | | |
| \_\_年~\_\_年 | | 参加过的类似项目名称 | | | | 担任何职 | | 业主及 联系电话 |
|  | |  | | | |  | |  |
|  | |  | | | |  | |  |
|  | |  | | | |  | |  |
|  | |  | | | |  | |  |
|  | |  | | | |  | |  |

注：

1、一个人员对应填写一张本资历表。

2、在本表后应附有其有效的身份证、响应文件递交截止时间前一年内连续三个月在供应商本单位的社保缴费记录（应至少包含2023年3月至2023年5月，社保证明材料须加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章复印件加盖供应商公章）。所有证件的扫描件均应清晰可辨，否则，将被认为证书无效。

七、信誉情况

|  |  |
| --- | --- |
| 项 目 | 供应商情况说明 |
| 是否被责令停业，暂扣或吊销执照，或吊销资质证书 |  |
| 是否进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形 |  |
| 是否在国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）中被列入严重违法失信企业名单 |  |
| 是否在“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）中被列入失信被执行人名单 |  |
| 是否在近三年内（自响应文件递交截止之日向前追溯3年）供应商或其法定代表人、拟委任的项目负责人有行贿犯罪行为 |  |
| …… |  |

注：本表无需附证明材料。

供应商： (盖单位章)

年 月 日

八、技术方案

供应商应按项目特点编制技术方案(文字宜精炼、内容具有针对性)。

九、其它材料

响应单位认为有必要提供的其他说明或声明等资料。