

# 精装修房全过程管理

## 大纲

### 一、 项目管理策划

1. 项目管理策划
2. 项目验收交付策划

### 二、 项目设计管理

1. 项目规划阶段实施并列化设计管理
2. 精装修设计管理
  - 1) 设计思路转变
  - 2) 清晰界定各功能空间
  - 3) 赠送空间的有效性和二次改造问题
  - 4) 精装修设计介入的时间
  - 5) 精装修设计单位与施工图设计单位配合管理
  - 6) 出图要求和出图标准

### 三、 项目采购合约管理

1. 精装修采购的注意事项
  - 1) 合约介入时间
  - 2) 交房标准确定
  - 3) 大宗采购的时点

- 4) 工作界面和责任划分
- 5) 明确技术质量标准要求
- 6) 明确成品保护责任与体系
- 7) 明确项目安全文明施工管理体系
- 8) 其它的注意事项

## 2. 甲供材管理

## 四、 项目施工管理

### 1. 项目部在精装交房样板房实施时进行决策的原则

- 1) 以客户需求为出发点，首先满足使用功能
- 2) 确保大面实施后能顺利验收
- 3) 注意大面实施引起的成本变化
- 4) 注意与销售合同的交房标准严格对应
- 5) 施工注意事项
- 6) 样板房展示仔细核查非交房标准的内容

### 2. 技术交底、样板先行

### 3. 强化工作面移交与工序验收管理

### 4. 加强成品保护与强化安全文明施工管理

## 五、 项目竣工验收与交付计划

### 1. 公司年度竣工验收交付计划

案例分享

## **2. 项目验收交付管理计划**

## **六、 部门职责和资源配置**

### **1. 工程管理部职责**

### **2. 项目经理部职责**

### **3. 物业公司职责**

### **4. 客户关系中心职责**

## **七、 项目验收与交付管理流程**

案例：万科验收流程

## **八、 项目交付后维修管理与项目后评估**

### **1. 维修管理制度**

### **2. 交付后三个月内集中维修管理**

### **3. 交付三个月后集中维修管理**

### **4. 项目后评估管理**

## **九、 操作要点**

### **1. 内部预验收阶段**

案例分析

### **2. 正式验收阶段**

### **3. 房屋交付阶段**

## 十、 工作指引

### 1. 专项验收

- 1) 淋水专项验收
- 2) 打压专项验收
- 3) 闭水专项验收
- 4) 电气专项验收
- 5) 通球专项验收

### 2. 综合验收

- 1) 室内分项验收
- 2) 室内综合验收

❖ 案例 1：综合验收

❖ 项目入伙前检查制度指引