



面向“十二五”高等教育课程改革项目研究成果

丛书主编 刘伊生 张绍铨

JIANZHUZHUANGSHIGONGCHENG

ZHAOTOU BIAO YU HE TONG GUAN LI

建筑装饰工程招投标 与合同管理

毛颖 田雷 孙磊 主编



北京理工大学出版社

BEIJING INSTITUTE OF TECHNOLOGY PRESS

内容简介

面向“十二五”高等教育课程改革项目研究成果

建筑装饰工程招投标与合同管理

主 编 毛 颖 田 雷 孙 磊
副主编 蓝 维 李东侠



北京理工大学出版社

BEIJING INSTITUTE OF TECHNOLOGY PRESS

内 容 简 介

本书详细阐述了建筑装饰工程招投标的程序与实务,以及合同签订履行的规律和管理方法。全书共6个项目,包括建筑装饰工程市场概论,建筑装饰工程招标,建筑装饰工程投标,建筑装饰工程开标、评标与定标,建筑装饰工程合同管理,建筑装饰工程施工索赔等内容。

本书内容新颖,针对性强,可作为高等院校建筑装饰工程技术专业的教学用书,也可供建筑装饰行业相关人员参考使用。

版权专有 侵权必究

图书在版编目(CIP)数据

建筑装饰工程招投标与合同管理 / 毛颖,田雷,孙磊主编. —北京:北京理工大学出版社,2010.8

ISBN 978-7-5640-3589-1

I. ①建… II. ①毛…②田…③孙… III. ①建筑装饰-建筑工程-招标-高等学校-教材②建筑装饰-建筑工程-投标-高等学校-教材③建筑装饰-建筑工程-合同-管理-高等学校-教材 IV. ①TU723

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 154612 号

出版发行 / 北京理工大学出版社

社 址 / 北京市海淀区中关村南大街 5 号

邮 编 / 100081

电 话 / (010)68914775(办公室) 68944990(批销中心) 68911084(读者服务部)

网 址 / <http://www.bitpress.com.cn>

经 销 / 全国各地新华书店

印 刷 / 北京市通州京华印刷制版厂

开 本 / 787 毫米×960 毫米 1/16

印 张 / 14

字 数 / 285 千字

版 次 / 2010 年 8 月第 1 版 2010 年 8 月第 1 次印刷

责任校对 / 王 丹

定 价 / 30.00 元

责任印制 / 母长新

对本书内容有任何疑问及建议,请与本书编委会联系。邮箱:bitdayi@sina.com

图书出现印装质量问题,请与本社市场部联系,电话:(010)68944990

面向“十二五”高等教育课程改革项目研究成果

丛书主编

刘伊生 北京交通大学教授，博士生导师

张绍铨 北京建都设计研究院有限责任公司教授级高级工程师，院长

专家指导委员会名单（按姓氏笔画排序）

于劲 北京市住宅建筑设计研究院有限公司高级工程师

马红兵 天津天保工程咨询有限公司工程师，工程经理

王兰生 北京城乡建设集团工程承包总部高级工程师，总工程师

王迎邓 北京城乡建设集团工程承包总部工程师，技术负责人

王志清 山西长治职业技术学院土木工程系主任

冯美宇 山西建筑职业技术学院建筑装饰系主任，副教授，注册高级室内建筑师

刘宏 太原电力高等专科学校建筑与管理工程系副主任

杨太生 山西建筑职业技术学院土木工程系主任，副教授，注册监理工程师

李晖霞 中国石油工程设计集团公司北京分公司高级工程师，国家一级注册结构工程师

宋辉 北京建都设计研究院有限责任公司高级工程师，副院长

张东雷 中国华电工程（集团）有限公司海外工程分公司工程师，项目经理

张亚奎 中国建筑股份有限公司高级工程师，机构协调经理

张明轩 北京建都设计研究院有限责任公司高级工程师，工程总承包部经理

张思成 北京建都设计研究院有限责任公司高级工程师，副院长

张雪莲 太原城市学院城建系主任

陆参 北京方圆工程建设监理有限责任公司工程师，监理部长

范文昭 山西建筑职业技术学院副院长，建设质量监督工程师，试验员

庞振勇 北京城建设计研究总院有限责任公司高级工程师

孟胜国 阳泉职业技术学院建筑工程系副主任，副教授

孟繁成 北京建都设计研究院有限责任公司高级工程师，结构所所长

柯吉朋 北京建筑设计研究院高级工程师

高树峰 山西吕梁高等专科学校建筑系书记

姬慧 太原大学建筑工程系教学副系主任

黄选明 中国建筑科学研究院建筑工程检测中心副研究员

彭建宇 中元工程设计集团公司高级工程师

蔡红新 山西工程职业技术学院建筑工程系副主任

出版说明

建筑装饰工程技术专业的目标是培养适应社会主义现代化建设需要,具有建筑装饰综合职业能力,具备建筑装饰工程技术专业必需的文化基础与专业理论知识,具有建筑装饰设计、建筑装饰施工与管理、建筑装饰监理能力的高等技术应用性专门人才。近年来,随着社会的发展,人们生活水平的提高,建筑装饰愈来愈受到人们的关注,高等院校建筑装饰工程技术专业也逐渐升温,报考人数每年均有递增。与此同时,各高等院校也纷纷扩招或增设建筑装饰工程技术专业以满足社会需求。面对这种形势,北京理工大学出版社特组织相关专家学者编写了本套教材,以满足高等院校建筑装饰工程技术专业人才培养和教学的需要。

本套教材主要具有如下特点:

1. 教材结构以“目标引导”为特色,突破“以学科体系为主”的传统模式

本套教材分为基础课和专业课两个部分,“目标引导”是本套教材最鲜明的特色。其中,在基础课程教材各章前面均设置有【教学要求】和【能力目标】;在专业课程教材各章前面设置有【学习目标】和【教学重点】;同时在各节前设置【技能目标】。这些“目标”的设置,突破了同类教材“以学科体系为主”的传统模式,使学生能了解课程学习的重要性以及与其他课程的关联性,使教学工作每一步都有的放矢。

2. 专业理论以“必需、够用”为度,融入建筑装饰领域“五新”内容

教材的编写坚持“以应用为目的,专业理论知识以必需、够用为度”的原则,以“讲清概念、强化应用”为重点,深入浅出,注重实用;同时,重点介绍建筑装饰领域的“新材料、新工艺、新技术、新规范、新成果”,与装饰设计、装饰施工、装饰预算编制、基层管理等企业和岗位的生产、工作实际紧密结合。

3. 浓缩理论知识,注重实践操作,秉承“轻松教、轻松学”的理念

由于建筑装饰工程技术专业本身就是一门实践性很强的专业,所以,在教材编写过程中,我们浓缩了理论课程内容,减轻教学负担,突出实践性教学,确保老师教学轻松,学生学习轻松。

4. 体现能力本位的教育思想,着重培养建筑装饰工程技术专业学生四大专项能力

本套教材内容尽可能吸纳建筑装饰行业的新技术、新理念和新规范,基本上涉及到了建筑装饰工程从设计、施工、监理、工程造价、招投标与合同管理的全部内容;体现能力本位的教育思想,着重培养学生的“装饰设计与表现、施工技术组织与管理、装饰工程预算编制、项目招投标与合同管理”四大专项能力,为学生拓宽知识面及就业领域奠定一定的基础。

5. 教师和工程师组成编写队伍, 专业优势突出

本套教材编写团队由两类人员组成: 其一是具有丰富教学经验的各高等院校老师, 另一部分是来自建筑装饰工程建设一线的工作人员。因此, 教材编写从形式上更加贴近实际教学要求, 在内容组织上更加符合岗位需求, 保证学生真正做到“学以致用”。

6. 教材表现形式灵活, 内容全面, 适用面广

本套教材对理论性强的课程, 采用图片、表格形式加以表现, 使枯燥无味的理论学习变得轻松易懂, 在方便教学的同时激发学生的学习兴趣。此外, 本套教材的编写也充分考虑了我国不同地域各高等院校的办学条件, 旨在加强学生能力的培养, 尤其是在内容组织方面进行了慎重的考虑和选择。

教学改革是一个不断深化的过程, 高等院校教材建设是教学改革的一项基础性工作, 也是一个不断推陈出新的过程。出版高质量的教材是我们共同的责任和义务, 同时也是全体编写者、出版者共同的事业和追求。本套教材对高等院校建筑装饰工程技术专业教材建设进行了一些改革的尝试和探索, 能否达到预期目的, 有待于广大师生和读者的检验。因此深切希望本套教材的出版能够推动我国高等院校建筑装饰工程技术专业教学事业的发展, 并对我国高等院校建筑装饰工程技术专业教材的改革起到积极、有效的推动作用, 为培育新世纪工程建设高级人才做出贡献。

由于时间仓促和经验不足, 教材中难免有不妥之处, 希望广大师生和读者在使用过程中提出意见和建议, 以便今后不断修订和完善。

北京理工大学出版社

前言

建筑装饰工程是建筑工程的重要组成部分,根据国际惯例和国家政府主管部门的规定,建筑装饰工程的招投标仍属于建筑工程的招标投标范围,由国家和地方招投标主管部门统一管理。建设工程招标是指发包人率先提出工程的条件和要求,发布招标公告吸引或直接邀请众多投标人参加投标,并按照规定格式从中选择承包人的行为。建筑装饰工程招标可以是全过程的招标,其工作内容包括设计、施工和使用后的维修,也可以是阶段性建设任务的招标,如设计、施工、材料供应等;可以是整个项目的招标,也可以是单项工程的招标。建筑装饰工程项目投标是指承包商向招标单位提出承包该建筑装饰工程项目的价格和条件,供招标单位选择以获得承包权的活动。建筑装饰企业参加投标竞争,能否战胜对手而取得成功,在很大程度上取决于自身能否运用正确灵活的投标策略来指导投标全过程的活动。

“建筑装饰工程招投标与合同管理”是高等院校建筑装饰工程技术专业的一门专业技术课,其着重是研究建筑装饰工程招标、投标以及招标后的合同执行的规律和管理方法。本教材本着“必需、够用”的原则,以“讲清概念、强化应用”为主旨进行编写。全书采用“学习目标”“教学重点”“技能目标”“本章小结”“复习思考题”的模块形式,对各章节的教学重点做了多种形式的概括与指点,以引导学生学习、掌握相关技能。通过本教材的学习,学生可了解建筑法、工程招标投标法,掌握工程招标、投标、报价、索赔等基本概念、原理与方法,掌握工程招标与投标的基本程序与内容,熟悉施工合同、合同管理的内容及方法,掌握工程投标报价技巧及索赔的理论与方法,基本具备直接参与招标投标的能力。

本教材的编写人员既有具有丰富教学经验的教师,又有建筑装饰工程建设领域的专家学者,从而使教材内容既贴近教学实际需要,又贴近于建筑装饰工程工作实际。本教材由毛颖、田雷、孙磊主编,蓝维、李东侠任副主编。本教材编写过程中参阅了国内同行的多部著作,部分高等院校老师也对编写工作提出了很多宝贵的意见,在此表示衷心的感谢。

本教材既可作为高等院校建筑装饰工程技术专业的教材,也可供从事装饰装修设计、造价、施工工作的相关人员的参考使用。限于编者的专业水平和实践经验,教材中疏漏或不妥之处在所难免,恳请广大读者批评指正。

编者



目 录

项目 1	建筑装饰工程市场概论	(1)
1-1	建筑装饰工程基础知识	(1)
1-2	建筑装饰市场的工程类型	(4)
1-3	建筑装饰工程承包企业资质等级	(8)
项目 2	建筑装饰工程招标	(13)
2-1	建筑装饰工程招标范围	(13)
2-2	建筑装饰工程招标方式及招标程序	(15)
2-3	建筑装饰工程招标申请与招标文件	(19)
2-4	建筑装饰工程招标标底(招标控制价)编制与审定	(34)
项目 3	建筑装饰工程投标	(49)
3-1	建筑装饰工程投标基础知识	(49)
3-2	建筑装饰工程投标程序	(52)
3-3	建筑装饰工程投标文件	(69)
3-4	建筑装饰工程投标报价	(78)
项目 4	建筑装饰工程开标、评标与定标	(86)
4-1	建筑装饰工程开标	(86)
4-2	建筑装饰工程评标	(88)
4-3	建筑装饰工程定标	(97)
项目 5	建筑装饰工程合同管理	(105)
5-1	合同法律基础	(105)
5-2	建筑装饰工程承包合同类型	(138)



5-3 建筑装饰施工承包合同内容	(149)
5-4 建筑装饰工程施工合同范本	(152)
目 录	
项目 6 建筑装饰工程施工索赔	(183)
6-1 索赔基础知识	(183)
6-2 索赔程序和报告	(190)
6-3 索赔的计算和技巧	(196)
6-4 反索赔	(208)
参考文献	(215)

项目1 建筑装饰工程市场概论

学习目标

通过本章学习,掌握建筑装饰工程的主要内容、建筑装饰市场的工程类型和建筑装饰工程承包企业资质等级等知识,为学习本课程后面各章内容打下基础。学习过程中,可结合《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》等法律法规内容一起学习。

教学重点

1. 建筑装饰工程的概念、内容及其在国民经济中的地位 and 作用。
2. 建筑装饰市场的工程类型。
3. 建筑装饰工程设计、施工企业资质等级及其工程承包范围。

1-1 建筑装饰工程基础知识

技能目标

1. 掌握建筑装饰工程的内容。
2. 了解建筑装饰行业的发展历史与前景。
3. 能阐述建筑装饰行业在国民经济中的地位 and 作用。

建筑装饰工程是指为使建筑物内外空间达到一定的环境质量要求,使用装饰装修材料,对建筑物外表和内部进行装饰处理的工程建设活动。

在现代施工实践中,人们往往把装饰和装修二者统称为装饰工程。随着人类科学技术和文化艺术的发展,建筑装饰已逐步发展成一门综合的、系统的、科学的环境艺术,并在建筑业中形成一个新专业,即建筑装饰工程专业。



一、建筑装饰工程的内容

建筑装饰工程包括广泛多样的内容,根据国内外建筑装饰行业的习惯,建筑装饰工程主要可分为以下几项内容:地面工程、抹灰工程、门窗工程、吊顶工程、轻质隔(断)墙工程、饰面板(砖)工程、幕墙工程、涂饰工程、裱糊与软包工程、细部工程。

目前,建筑装饰工程的内容和范围仍在进一步扩展,除上述内容外,有些地区将灯饰、卫生器具、家具、陈列品、绿化等内容也列入其中。

二、建筑装饰行业的发展

1. 建筑装饰行业的发展历史

我国传统建筑及其装饰艺术,是中华民族极为珍贵的文化财富,具有悠久的历史 and 独特的风格。

早在原始社会时期,居住建筑就有圆形、方形、“吕”字形平面以及三至五间房连在一起的形式,或构筑于密集の木柱上或用石块堆砌。陕西西安半坡遗址的建筑残存比较有代表性地反映了原始社会建筑水平。

人类进入奴隶社会时期,统治者大批役使奴隶,修建了大规模的宫室建筑群,以及苑囿、台池等,并对建筑表面采用涡纹、卷云纹等图案进行装饰,这表明当时人类已经开始在建筑物中使用彩绘及雕刻等装饰手段。

封建社会时期,宫殿、庙宇多用金黄、红等鲜艳色彩,并绘以龙、凤等象征权威和吉祥的图案。屋顶上用彩色玻璃瓦,并在脊上饰以吻、兽等塑件;砖、石台基雕成须弥座。民居建筑则就地取材,多用素雅色调,以山水、动植物图案或几何花纹作装饰,形成不同地域的地方色彩。建筑装饰工艺技术在此时期得到了进一步的发展。

新中国成立以来,随着建筑装饰工程新材料、新技术、新工艺的发展,现代化建筑不断涌现,如北京国际贸易中心、京广中心,上海东方明珠电视塔,广州国际贸易中心,深圳国贸中心等。

2. 建筑装饰行业的发展前景

建筑装饰行业的发展前景,可以粗略地预测为两大趋势:一种是以高科技为基础的全智能建筑装饰,另一种是在现代高科技的基础上,追求回归自然的生态建筑装饰。

与此同时,从事建筑装饰工程的企业也根据该行业的发展前景制定了发展方向。

(1) 建筑装饰工程是建筑工程的一个分部工程,可以为其他行业发展创造条件。

(2) 重点关注一些大型企业和新建设的开发区等建设项目。

(3) 参与一些大型房地产项目的配套服务,如前期的样板房的设计、施工,后期高品位



的家装。

(4) 积极参与政府开发的项目,以提高企业的知名度,创造社会价值和经济价值。

三、建筑装饰行业在国民经济中的地位和作用

建筑业是我国国民经济的支柱产业之一。随着国民经济的发展,社会的进步和人民生活水平的提高,建筑数量不断增加,建筑标准也不断提高,装饰工程在建筑业中的地位也不断上升。此外,建筑装饰的发展,还带动了多种新型建筑材料、装饰装修工程机具工业及其他相关行业的发展。

建筑装饰这个新兴行业,已经并将进一步为建筑业发展作出重要贡献。

建筑装饰行业在国民经济中的作用主要体现在以下几个方面。

1. 优化环境,创造使用条件

建筑装饰工程施工有利于改善建筑内外空间环境的清洁卫生条件,提高建筑物的热工、声响、光照等物理性能,优化人类生活和工作的物质环境。同时,通过装饰施工,对于建筑空间的合理规划与艺术分隔,配以各类方便使用并具装饰价值的装饰设置和家具等,对于增加建筑的有效面积,创造完备的使用条件,有着不可替代的实际意义。

2. 保护结构物,延长使用年限

建筑装饰工程依靠现代装饰材料及科学合理的施工技术,对建筑结构进行有效地构造与包覆施工,使之避免直接经受风吹雨打、湿气侵袭、有害介质的腐蚀,以及机械作用的伤害等,从而保证建筑结构的完好并延长其使用寿命。

3. 美化建筑,增强艺术效果

建筑装饰工程处于人们能够直接感受到的空间范围之内,无时无刻不在影响着人们的视觉、触觉、意识和情感;其艺术效果和所形成的氛围,强烈而深切地影响着人们的审美情操,甚至影响人们的意志和行动。

4. 综合处理,协调建筑结构与设备之间的关系

现代建筑为满足使用功能的要求,需要大量的构配件和各种设备进行纵横布置及安装组合,致使建筑空间形成管线穿插,设置和设施交错,各局部各工种之间关系复杂错综的客观状况。解决这种现象最有效的方法就是依赖建筑装饰施工,通过装饰工程,可以根据功能要求及审美理想的结合处理而较好地协调各方面的矛盾,使之布局合理、穿插有序,隐现有致,方便使用并形成和谐。

5. 繁荣市场,服务经济建设

建筑装饰业的蓬勃发展,标志着社会的进步和人们精神面貌的变化。对于繁荣市场,搞活经济,特别是促进旅游业的发展,发挥了重要作用。建筑装饰事业的发展丰富了城乡建筑



环境的面貌,使我国建筑在辉煌的民族传统风格中融入现代环境艺术的气息,更具有时代感、历史感和深刻的社会意义,有效地扩大我国建筑在国际上的影响。

1-2 建筑装饰市场的工程类型

技能目标

了解建筑装饰市场的工程类型,并能阐述各类型工程的特点及要求。

建筑装饰市场作为整个建筑市场中的一个专业市场,不仅装饰工程量大,发展速度快,工程类型也多种多样。

一、政府或国有企事业单位的建筑装饰工程

政府或国有企事业单位委托的建筑装饰工程,多为大型或巨型建筑物,要求档次高,对外影响大,而且多数代表国家建筑装饰行业的水平。这种建筑,业主通常会组成正统专业性的工程管理机构,一般由业主代表,设计代表,土建总包代表,监理公司代表,质检部门代表,消防管理部门代表,各水、暖、电、通风空调、装饰等分包公司代表组成,对工程进行全面管理。

因此,对于政府或国有企事业单位的建筑装饰工程应从以下几个方面着手实施。

1. 落实施工项目管理目标责任制

在建筑装饰工程项目任务下达前,在计划成本的控制下,针对每一工作岗位,组织负责施工管理人员进行培训、考核,落实施工项目管理目标责任制,有利于调动各级人员的积极性,从体制上保证工程质量。

2. 积极做好装修前准备工作,编制有效的施工组织设计

政府或国有企事业单位的建筑装饰工程,具有主题鲜明的设计思想和新颖的设计效果图,其施工工艺复杂,材料品种繁多,装修施工开始前应做好充分的准备工作。

(1) 施工项目管理人员的准备。施工项目管理人员包括项目负责人(项目经理)、施工员、技术员、质检员、材料员、统计核算员、安全管理员等,应根据工程规模及难易程度确定管理人员的数量并进行职能分配。项目经理作为项目的负责人,在工程部的领导下,组织本项目人员认真熟悉图纸,与营业部沟通现场用工及材料用量,提出人员及机具计划,在公司要求工期内制定详细的施工进度计划。



(2) 施工项目操作人员的准备。根据项目劳动力计划和施工项目的进展情况,准备各工种人员,并对其进行入场前的教育及相应技术安全培训,保证施工过程中更好地控制施工进度和施工质量。

(3) 施工技术的准备。熟悉施工图纸,对图纸中存在的问题进行汇总,并提出具体的修正解决方案,最大限度地解决问题。

(4) 施工材料及机具的准备。认真核对各分项材料用量,保证材料供应;对施工机具进行检修维护,保证施工顺利进行。

3. 确保工程项目质量

政府或国有企事业单位的建筑装饰工程基本上由国内装饰企业承包施工,因为工程大,要求高,工程往往由几家装饰公司承包施工,因此在施工过程中应注意避免以下几个问题。

- (1) 业主将工程全部交给监理或抛开监理全面直接管理。
- (2) 业主一提到变更索赔就回避,不能做到严格履行合同。
- (3) 监理不能全过程在施工现场,因为装饰工程隐蔽项目多,不在现场无从掌握质量。
- (4) 承包商施工设备不够,施工人员水平不够或质量控制不严,资料遗失严重。
- (5) 承包商拟通过不合理变更和索赔来为低价项目产生利润。

总之,大型装修工程的施工项目管理是较为复杂的工作,必须万无一失,随时做好防备工作,方方面面均需有所准备,同心协力,才能按时保质地完成施工任务。

二、商业设施的办公楼装饰工程

商业设施和办公楼装饰工程主要包括店面、娱乐场所及办公室等的装饰,这类装饰工程的业主包括国有公司、集体公司、股份公司等;一般要求设计合理,新颖独特,选材讲究。商业设施和办公楼装饰工程施工过程中应注意以下几个方面。

1. 消防

商业设施和办公楼装饰工程中大多要做隔断,如果隔断要到顶部时,就需要进行烟感和喷淋的改动,这需要装饰公司与消防公司共同协商解决。

2. 中央空调

商业设施和办公楼装修前,应先把中央空调改造平面图交与物业公司审核,并需要找正规的中央空调安装公司进行安装。工程竣工后,还应将中央空调工程竣工图交给物业公司。

3. 强(弱)电工程

强(弱)电工程是商业设施和办公楼装饰工程中最主要的一点,因为它关系着整个公司的正常工作,所以也不能忽视。首先要找专业有资质的综合布线公司,由专业技术人员到现



场进行实际测量,把强(弱)电工程中的预留开关、插座以及各种线路走向全部体现规划到图纸上,然后交与物业公司审核。

4. 办公家具

在办公室装修前要先找好家具公司,因为大多数办公室都需要设置高隔断,很多线路、插座都要与隔断相连接,所以家具公司一定要与电气工程师有个紧密的衔接,图纸应由这两方共同确定完后再拿到物业公司审核。

三、宾馆饭店装饰工程

宾馆饭店装饰工程投资大、单方造价高、装饰档次高,同时利润也高,是中外装饰企业竞争的主要目标。宾馆饭店装饰工程应符合以下标准。

(1) 饭店布局合理,功能划分合理,设施使用方便、安全。

(2) 内外装修采用高档、豪华材料,工艺精致,突出风格。

(3) 有中央空调(别墅式度假村除外),各区域通风良好。

(4) 有与饭店星级相适应的计算机管理系统。

(5) 有背景音乐系统。

(6) 前厅装饰装修要求。

① 面积宽敞,与接待能力相适应。

② 有与饭店规模、星级相适应的总服务台。

③ 气氛豪华、风格独特、色调协调、光线充足。

④ 有饭店和客人同时开启的贵重物品保险箱,且位置安全、隐蔽、能够保护客人的隐私。

⑤ 在非经营区设客人休息场所。

⑥ 门厅及主要公共区域有残疾人出入坡道,配备轮椅。

⑦ 有残疾人专用卫生间或厕位,能为残疾人提供特殊服务。

(7) 客房装饰装修应符合下列要求。

① 至少有40间(套)可供出租的客房。

② 70%客房的面积(不含卫生间和走廊)不小于20 m²。

③ 装修豪华,有豪华的软垫床、写字台、衣橱及衣架、茶几、坐椅或简易沙发、床头柜、床头灯、台灯、落地灯、全身镜、行李架等高级配套家具。室内满铺高级地毯,或为优质木地板等。采用区域照明且目的物照明度良好。

④ 有卫生间,装有高级抽水恭桶、梳妆台(配备面盆、梳妆镜)、浴缸并带淋浴喷头(有单独淋浴间的可以不带淋浴喷头),配有浴帘、晾衣绳。采取有效的防滑措施。卫生间采用豪华建筑材料装修地面、墙面,色调高雅柔和,采用分区照明且目的物照明度良好。有良好的排风系统、110/220 V电源插座、电话副机。配有吹风机和体重秤。24 h供应冷、热水。



⑤有可直接拨通国内和国际长途的电话。电话机旁备有使用说明及市内电话簿。

⑥有彩色电视机、音响设备,并有闭路电视演播系统。播放频道不少于16个,其中有卫星电视节目或自办节目,备有频道指示说明和节目单。播放内容应符合中国政府规定。自办节目至少有2个频道,每日不少于2次播放,晚间结束播放时间不早于凌晨1时。

⑦具备十分有效的防噪音及隔音措施。

⑧有内窗帘及外层遮光窗帘。

(8) 餐厅及酒吧装饰装修要求。

①有布局合理、装饰豪华的中、西餐厅。

②有适量的宴会单间或小宴会厅。

③有位置合理、装饰高雅、具有特色、独立封闭式的酒吧。

(9) 厨房装饰装修要求。

①位置合理、布局科学,保证传菜路线短且不与其他公共区域交叉。

②墙面满铺瓷砖,用防滑材料满铺地面,有吊顶。

③冷菜间、面点间独立分隔,有足够的冷气设备。冷菜间内有空气消毒设施。

④粗加工车间与操作间隔离,操作间温度适宜,冷气供给应比客房更为充足。

⑤有足够的冷库。

⑥洗碗间位置合理。

⑦有专门放置临时垃圾的设施并保持其封闭。

⑧厨房与餐厅之间,有起隔音、隔热和隔气味作用的进出分开的弹簧门。

⑨采取有效的消杀蚊蝇、蟑螂等虫害措施。

(10) 公共区域装饰装修要求。

①有停车场(地下停车场或停车楼)。

②有足够的高质量客用电梯,轿厢装修高雅,并有服务电梯。

③有公用电话,并配备市内电话簿。

④有男女分设的公共卫生间。

⑤有商场,出售旅行日常用品、旅游纪念品、工艺品等。

⑥有商务中心,代售邮票,代发信件,办理电报、传真、国际国内长途电话、国内行李托运、冲洗胶卷等;提供打字、复印等服务。

⑦有医务室。

⑧有应急供电专用线和应急照明灯。

四、家庭装饰工程

家庭装饰工程是在原建筑物的基础上,通过艺术和技术手段,对室内空间进行重新组织



和施工处理,以求美化生活、改造环境,为人们创造一个更加舒适理想的生活空间。

家庭装饰工程应符合下列要求。

1. 设计要求

设计师在进行家庭装饰设计时,应根据用户的要求和建筑空间的实际情况,综合各种因素,经过细致推敲、周密思考、精心设计,并把最终成果用图样表达出来。

2. 施工准备

家庭装饰施工前,施工人员必须认真阅读设计图样,充分理解设计师的设计意图。根据设计要求结合施工经验,制定出切实可行的施工方案,完美地实现设计师的设计意图。

3. 组织施工

合理地组织施工是保证工程质量和工期的前提。施工前应根据图样和设计要求,制定出施工方案,组织好施工人员,根据工期合理安排各工种、工序的施工人员。组织安排好各种施工机具和设备,尽可能采用先进的施工工艺和设备,合理安排材料的采购、运输与保管。加强施工现场的组织和管理,避免不应有的混乱现象;建立健全的质量保证体系,确保工程质量和进度。

1-3 建筑装饰工程承包企业资质等级

技能目标

1. 了解建筑装饰工程设计、施工合同承包企业资质的认定标准。
2. 掌握建筑装饰工程施工承包企业资质等级及其承包工程的范围。

建筑装饰工程必须符合一定的质量、安全标准,能满足人们对装饰装修综合效果的要求。因此,作为建筑装饰工程的承包企业,必须具备相应的资质等级。

一、建筑装饰工程设计承包企业资质等级

建筑装饰设计资质分级标准,是核定建筑装饰设计单位设计资质等级的依据。根据住房和城乡建设部《建设工程勘察和设计单位资质管理规定》的原则,结合建筑装饰设计技术要求的实际,建筑装饰设计资质设甲、乙、丙3个级别。

1. 甲级建筑装饰设计单位

甲级建筑装饰设计单位承担建筑装饰设计项目的范围不受限制。甲级资质建筑装饰设计单位的认定标准如下。