

# 建筑装饰工程 招投标与合同管理

(第2版)

主编 毛颖 田雷 陈照平



 北京理工大学出版社  
BEIJING INSTITUTE OF TECHNOLOGY PRESS

# 建筑装饰工程 招标投标与合同管理

(第2版)

主 编 毛 颖 田 雷 陈照平  
副主编 寇改红 王怀英 黄代森

## 内 容 提 要

本书根据2013版清单计价计量规范及房屋建筑和市政工程标准施工招标文件进行编写,详细介绍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。全书主要内容包括建筑装饰工程概述,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。

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的相关人员参考使用。

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,陈照平主编.—2版.—北京:北京理工大学出版社,2015.3

ISBN 978-7-5682-0332-6

I. ①建… II. ①毛… ②田… ③陈… 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—经济合同—管理—高等学校—教材 IV. ①TU723

中国版本图书馆CIP数据核字(2015)第051176号

---

---

出版发行/北京理工大学出版社有限责任公司

社 址/北京市海淀区中关村南大街5号

邮 编/100081

电 话/(010)68914775(总编室)

82562903(教材售后服务热线)

68948351(其他图书服务热线)

网 址/<http://www.bitpress.com.cn>

经 销/全国各地新华书店

印 刷/北京紫瑞利印刷有限公司

开 本/787毫米×1092毫米 1/16

印 张/14

字 数/288千字

版 次/2015年3月第2版 2015年3月第1次印刷

定 价/42.00元

责任编辑/申玉琴

文案编辑/申玉琴

责任校对/周瑞红

责任印制/边心超

---

图书出现印装质量问题,请拨打售后服务热线,本社负责调换

# 第1版前言

## FOREWORD

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。建筑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”是高等建筑装饰工程技术专业的一门重要专业课,其着重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。本教材根据全国高等教育建筑装饰工程技术专业教育标准和培养方案及主干课程教学大纲的要求,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,又贴近建筑装饰工程工作实际。本教材由毛颖、田雷、孙磊任主编,蓝维、李东侠任副主编。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。

## 第2版前言

## FOREWORD

在市场经济条件下,工程招投标已成为建筑市场工程发承包的主要交易方式。随着我国法律制度的不断完善和我国工程建设领域对外合作范围的不断扩大,招投标与合同管理越来越成为建筑装饰工程管理中一项重要的管理内容。

本教材第1版出版发行以来,经有关院校教学使用,反映较好。随着最新版清单计价、计量规范,房屋建筑和市政工程标准施工招标文件的发布,教材中部分内容已经不能满足标准规范与科技发展的需要,也不能满足目前高等院校教学工作的需求,为此,我们组织有关专家、学者对教材进行了修订。

本次修订主要完成了以下工作:

(1) 重新编写了各章的学习目标和能力目标,力求更准确地概括各章学习的重点,进而明确每章应掌握的实际技能,使师生在教学活动中能够有更清晰、明确的教学目标。

(2) 重新编写了各章小结,补充、修改了各章的思考与练习,第1版教材的课后习题较为简单,本次修订在第1版的基础上丰富了习题形式,使其更具有操作性和实用性,有利于学生课后进行总结、练习。

(3) 根据国家、行业最新的招投标文件修改了部分陈旧内容,如对建筑装饰工程施工承包企业资质等级、招标公告、评标办法、投标函及投标函附录、联合体协议书、中标人提供履约担保等内容进行了更新,确保了招投标方法、示范文本的先进性、准确性。

(4) 根据2013版清单计价、计量规范对教材中涉及工程量清单计价的内容进行了修订,如招标控制价的编制、投标报价的编制等,使教材内容更适合社会的发展,增强了教材的可用性。

(5) 根据实际施工的需求添加了部分知识点,如补充了合同和索赔的相关知识点,充实了教材内容,满足了学生实际需要。

本书由毛颖、田雷、陈照平担任主编,寇改红、王怀英、黄代森担任副主编。教材在修订过程中参阅了国内同行多部著作,部分高等院校老师提出了很多宝贵意见,在此表示衷心的感谢。对于参与本教材第1版编写但不再参与本次修订的老师、专家和学者,本版教材所有编写人员向你们表示敬意,感谢你们对高等教育改革所做出的不懈努力,希望你们对本教材保持持续关注,多提宝贵意见。

限于编者的学识、专业水平及实践经验,修订后的教材仍难免有疏漏或不妥之处,恳请广大读者指正。

编者



# 目录 CONTENTS

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 第一章 建筑装饰工程概述.....         | 1  |
| 第一节 建筑装饰工程基础知识.....       | 1  |
| 一、建筑装饰工程的内容.....          | 1  |
| 二、建筑装饰行业的发展.....          | 1  |
| 三、建筑装饰行业在国民经济中的地位和作用..... | 2  |
| 第二节 建筑装饰市场的工程类型.....      | 3  |
| 一、政府或国有企事业单位的建筑装饰工程.....  | 3  |
| 二、商业设施的办公楼装饰工程.....       | 4  |
| 三、宾馆饭店装饰工程.....           | 5  |
| 四、家庭装饰工程.....             | 7  |
| 第三节 建筑装饰工程承包企业资质等级.....   | 7  |
| 一、建筑装饰工程设计承包企业资质等级.....   | 7  |
| 二、建筑装饰工程施工承包企业资质等级.....   | 9  |
| 本章小结.....                 | 10 |
| 复习思考题.....                | 10 |
| 第二章 建筑装饰工程招标.....         | 12 |
| 第一节 建筑装饰工程招标范围.....       | 12 |
| 一、建筑装饰工程设计招标的范围.....      | 12 |
| 二、建筑装饰工程施工招标的范围.....      | 13 |

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| 三、建筑装饰工程施工招标的形式和内容·····         | 13     |
| 第二节 建筑装饰工程招标方式及程序·····          | 14     |
| 一、公开招标·····                     | 14     |
| 二、邀请招标·····                     | 16     |
| 第三节 建筑装饰工程招标申请与文件·····          | 17     |
| 一、招标申请·····                     | 17     |
| 二、招标文件·····                     | 19     |
| 第四节 建筑装饰工程招标标底及招标控制价的编制与审定····· | 38     |
| 一、建筑装饰工程招标标底与招标控制价的比较·····      | 38     |
| 二、建筑装饰工程招标标底的编制与审定·····         | 38     |
| 三、建筑装饰工程招标控制价的编制与审定·····        | 43     |
| 本章小结·····                       | 45     |
| 复习思考题·····                      | 45     |
| <br>第三章 建筑装饰工程投标·····           | <br>47 |
| 第一节 建筑装饰工程投标基础知识·····           | 47     |
| 一、建筑装饰工程投标人资格要求·····            | 47     |
| 二、建筑装饰工程投标组织机构·····             | 48     |
| 三、建筑装饰工程联合承包方式·····             | 49     |
| 四、建筑装饰工程投标的类型·····              | 49     |
| 第二节 建筑装饰工程投标程序·····             | 50     |
| 一、投标信息的收集与分析·····               | 50     |
| 二、前期投标决策·····                   | 51     |
| 三、投标人资格预审·····                  | 54     |
| 四、阅读招标文件·····                   | 58     |
| 五、现场勘察·····                     | 59     |
| 六、计算和复核工程量·····                 | 60     |
| 七、制订施工规划·····                   | 61     |

|                     |    |
|---------------------|----|
| 八、投标技巧分析和选用         | 62 |
| 九、投标文件的编制与递交        | 64 |
| 第三节 建筑装饰工程投标文件      | 65 |
| 一、建筑装饰工程投标文件的组成     | 65 |
| 二、建筑装饰工程投标文件的编制     | 71 |
| 三、建筑装饰工程投标文件的递交     | 74 |
| 第四节 建筑装饰工程投标报价      | 74 |
| 一、建筑装饰工程投标报价的一般规定   | 75 |
| 二、建筑装饰工程投标报价的编制依据   | 75 |
| 三、建筑装饰工程投标报价的编制方法   | 76 |
| 四、建筑装饰工程工程量清单综合单价分析 | 77 |
| 五、建筑装饰工程投标报价的审核     | 79 |
| 本章小结                | 80 |
| 复习思考题               | 80 |
| <br>                |    |
| 第四章 建筑装饰工程开标、评标与定标  | 82 |
| 第一节 建筑装饰工程开标        | 82 |
| 一、投标有效期             | 82 |
| 二、建筑装饰工程开标时间和地点     | 82 |
| 三、建筑装饰工程开标程序        | 83 |
| 四、建筑装饰工程放弃投标与无效标    | 83 |
| 五、建筑装饰工程开标记录        | 84 |
| 第二节 建筑装饰工程评标        | 84 |
| 一、建筑装饰工程评标机构        | 84 |
| 二、建筑装饰工程评标原则        | 85 |
| 三、建筑装饰工程评标程序        | 86 |
| 四、建筑装饰工程评标方法        | 89 |
| 五、建筑装饰工程评标应注意的几个问题  | 91 |



|                     |     |
|---------------------|-----|
| 第三节 建筑装饰工程定标        | 92  |
| 一、确定中标人             | 92  |
| 二、发出中标通知书           | 92  |
| 三、提供履约担保和付款担保       | 94  |
| 四、签订合同              | 97  |
| 五、重新招标和不再招标         | 98  |
| 本章小结                | 98  |
| 复习思考题               | 99  |
| <br>第五章 建筑装饰工程合同管理  | 100 |
| 第一节 合同法律基础          | 100 |
| 一、合同概述              | 100 |
| 二、合同的订立和效力          | 104 |
| 三、合同的履行和担保          | 115 |
| 四、合同的变更、转让和终止       | 122 |
| 五、合同违约与合同争议处理       | 129 |
| 第二节 建筑装饰工程施工承包合同的类型 | 137 |
| 一、按签约各方关系划分         | 137 |
| 二、按合同标的性质划分         | 138 |
| 三、按计价方法划分           | 147 |
| 第三节 建筑装饰工程施工承包合同的内容 | 149 |
| 一、建筑装饰工程施工承包合同的条款   | 149 |
| 二、建筑装饰工程施工承包合同的主体   | 150 |
| 三、建筑装饰工程施工承包合同的内容   | 151 |
| 四、签订建筑装饰工程施工合同的注意事项 | 152 |
| 第四节 《建筑装饰工程施工合同》范本  | 152 |
| 一、合同范本的概念           | 152 |
| 二、合同范本的制定及作用        | 152 |

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| 三、《建筑装饰工程施工合同》（甲种本）              | 153        |
| 四、《建筑装饰工程施工合同》（乙种本）              | 174        |
| 五、《建筑装饰工程施工合同》示范文本“甲种本”与“乙种本”的比较 | 179        |
| 本章小结                             | 179        |
| 复习思考题                            | 180        |
| <b>第六章 建筑装饰工程施工索赔</b>            | <b>181</b> |
| 第一节 索赔基础知识                       | 181        |
| 一、索赔的概念与特征                       | 181        |
| 二、索赔的分类与作用                       | 182        |
| 三、索赔的原因与依据                       | 184        |
| 四、施工索赔成立的条件                      | 185        |
| 五、索赔管理                           | 186        |
| 第二节 索赔程序和报告                      | 188        |
| 一、寻找和发现索赔机会                      | 188        |
| 二、收集索赔证据                         | 189        |
| 三、发出索赔意向通知                       | 189        |
| 四、索赔证据资料准备                       | 189        |
| 五、索赔报告的编写                        | 190        |
| 六、索赔报告的递交                        | 191        |
| 七、索赔报告的审查                        | 192        |
| 八、索赔的解决                          | 193        |
| 第三节 索赔计算和技巧                      | 193        |
| 一、费用索赔计算                         | 193        |
| 二、工期索赔计算                         | 199        |
| 三、索赔策略与技巧                        | 203        |
| 第四节 反索赔                          | 205        |
| 一、反索赔的概念与特点                      | 205        |

|               |     |
|---------------|-----|
| 二、反索赔的种类..... | 206 |
| 三、反索赔的程序..... | 207 |
| 四、反索赔的措施..... | 209 |
| 五、反索赔的防范..... | 210 |
| 本章小结.....     | 210 |
| 复习思考题.....    | 211 |

|           |     |
|-----------|-----|
| 参考文献..... | 212 |
|-----------|-----|

# 第一章 建筑装饰工程概述

## 学习目标

通过本章的学习,了解建筑装饰工程的概念及其在国民经济中的地位 and 作用;熟悉建筑装饰工程的内容及建筑装饰市场的工程类型;掌握建筑装饰工程设计、施工企业资质等级及其工程承包范围。

## 能力目标

通过本章的学习,能够理解建筑装饰市场中各类型工程的特点和要求;能够区分各类不同资质建筑装饰企业的承包范围。

## 第一节 建筑装饰工程基础知识

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,或构筑于密集的木柱上,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,社会的进步和人们生活水平的提高,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的构造与包覆施工, 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。

## 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, 根据功能要求及审美理想的结合处理, 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。

## 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, 有效地扩大了我国建筑在国际上的影响。

# 第二节 建筑装饰市场的工程类型

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, 而且多数代表着国家建筑装饰行业的水平。这种建筑, 业主通常会组成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, 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。

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，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订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。

## 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重要的一项,因为它关系着整个公司的正常工作,所以不能忽视。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规划到图纸上,然后交由物业公司审核。

### 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紧密衔接,图纸应由双方共同确定后再交给物业公司审核。

## 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)前厅装饰装修的要求。

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) 客房装饰装修的要求。

①至少有 40 间(套)可供出租的客房。

②70%客房的面积(不含卫生间和走廊)不小于 20 m<sup>2</sup>。

③装修豪华,有豪华的软垫床、写字台、衣橱及衣架、茶几、座椅或简易沙发、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声及隔声措施。

⑧有内窗帘及外层遮光窗帘。

#### (8) 餐厅及酒吧装饰装修的要求。

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、封闭式的独立酒吧。

#### (9) 厨房装饰装修的要求。

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有效的消杀蚊蝇、蟑螂等虫害措施。

#### (10) 公共区域装饰装修的要求。

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。