林鸥巡查管理办法

**一、目的**

加强公司对项目部的管控力度，提升项目部对现场质量、安全文明施工和项目管理水平，降低公司管理风险，特编制本管理办法。

1. **适用范围：**

公司所有的在建项目。

**三、术语和定义**

1. 工程巡查内容：指公司工程部对各项目从开工至交付前的现场建设工作进行巡查的活动，包括内业管理、质量风险、安全文明、实测实量、红线管理、业主满意度调查表、强控项等巡查内容；

2.巡查评分权重：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 政府投资、安置房、房企项目 | | | | | | |
| 实测实量 | 质量风险 | 安全文明 | 内业管理 | 业主满意度调查表 | 强控项 | 红线管理 |
| 20% | 25% | 20% | 30% | 5% | - | - |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 厂房项目 | | | | | | |
| 实测实量 | 质量风险 | 安全文明 | 内业管理 | 业主满意度调查表 | 强控项 | 红线管理 |
| 10% | 20% | 20% | 40% | 10% | - | - |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 市政项目 | | | | | | |
| 实测实量 | 质量风险 | 安全文明 | 内业管理 | 业主满意度调查表 | 强控项 | 红线管理 |
| - | 30% | 10% | 50% | 10% | - | - |

3. 实测实量：在项目建设过程中，对各道工序完成结果进行定量测量，计算合格率并以此为基础进行评分的活动。

4. 质量管理、内业管理、安全文明施工：是指工程部对现场的质量、安全文明、资料管理生产活动进行检查评分的活动。

5.业主满意度调查表：是指项目监理部监理合同履约的行为，由巡查组组长递交业主方进行评分。

6.强控项：强控项采取加、减总分的方式，控制现场较大质量安全风险。

7. 红线管理：对所在项目的质量安全事故、材料使用等进行检查，一旦触碰红线，即予以处罚。

**四、巡查评分原则：**

1. 随机均匀原则：抽查时必须结合当前的施工进度，随机抽样确定楼栋、楼层，测点按巡查表，并应均匀分布。

2. 可追溯原则：对项目巡查的具体楼栋、楼层做好书面记录并存档。

3. 完整原则：同一分部工程内所有分项的实测指标，根据现场情况，凡具备条件的必须全部进行实测，不得遗漏。

4. 真实原则：测量数据应反映项目真实工程质量，避免为片面提高实测指标，做表面文章；实测取点时应规避目测合格的相应修补部位，对于修补目测不合格的部位，正常实测，不得遗漏。

5. 常态原则：每季度对项目监理部进行全面巡查，每月随机对项目监理部进行质量、安全专项抽查（抽查范围：依据季度巡查成绩排名，排名中下的进行质量、安全抽查）。

6. 公正原则：坚持巡查公平、公正、公开，对于弄虚作假、违反职业操守的行为，将严格按有关制度进行处理，并计入本期考核。

**五、巡查条件：**公司在建项目，从打桩阶段开始即列入巡查（其中施工图所有施工完成的、已进行竣工预验收的不列入巡查对象）。

**六、质量、实测实量抽选原则：**

1、高层建筑：

1.1、随机抽3栋进行检查；

1.2、在抽取的 3 栋高层中随机抽选满足实测条件的 6 户（有批量精装 检查时增加 2 户）进行检查；所抽取的户数应平均覆盖各阶段施工，尽量覆盖多楼栋。

1.3、 原则上以新增工作量为准，但必须涵盖之前未测区域至少 1 户；

2、低层建筑：

2.1、随机抽4栋进行巡查

2.2、在抽取的4栋低层中随机抽选满足实测条件的 6 户（有批量精装 检查时增加 2 户）进行检查；所抽取的户数应平均覆盖各阶段施工，尽量覆盖多楼栋。

2.3、 原则上以新增工作量为准，但必须涵盖之前未测区域至少 1 户；

3、高层、低层均有的项目：抽2栋高层，1栋低层进行检查，随机抽取6 户（有批量精装检查时增加2户）进行检查；所抽取的户数应平均覆盖各阶段施工，尽量覆盖多楼栋。

4、作业层：高层每栋随机抽1层，低层建筑每栋随机抽2层，高层、低层均有的每栋随机各抽1层。

**七、安全文明施工抽选：**全项目施工作业面。

**八、红线管理抽选方式及说明：**在质量、实测实量所选楼栋随机选5套，选8种材料；红线管理检查内容主要包括工程事故、结构坍塌、材料违规、弄虚作假、主管部门处罚等，不得突破工程质量安全红线，一旦触碰红线（安全事故、材料使用） 即予以处罚（一处以上进行通报批评，两处以上对总监/项目负责人处罚200元、专监处罚100元，三处以上对总监/项目负责人处罚500元、专监处罚200元，依次每增加一处，双倍处罚）。

**九、强控项说明：**详见强控项记录表。

**十、综合得分计算方式**：

1. 政府投资、安置房、房企项目：综合得分值=（质量管理合格率\*25%+安全文明施工合格率\*20%+实测实量合格率\*20%+内业管理合格率\*30%+业主满意度调查表\*5%）\*100%+强控项。
2. 厂房项目：综合得分值=（质量管理合格率\*20%+安全文明施工合格率\*20%+实测实量合格率\*10%+内业管理合格率\*40%+业主满意度调查表\*10%）\*100%+强控项。
3. 市政项目：综合得分值=（质量管理合格率\*30%+安全文明施工合格率\*10%+内业管理合格率\*50%+业主满意度调查表\*10%）\*100%+强控项。

4、地基与基础、地下室施工阶段，现场不具备实测实量条件的，仅对项目标段风险进行评估，即对安全文明、质量风险、强控项进行评估（简称风险评估），根据评估结果进行风险警示。

**十一、综合评分应用**

1. 混凝土回弹检测发现有不合格构件，应通知建设单位暂停该栋建筑部件的混凝土浇筑工作，待复核且整改闭环后方可继续施工。
2. 混凝土回弹合格率小于90%，现场应通知建设单位立即停止所有混凝土浇筑，全面进行混凝土强度的检测，实时跟踪强度检测结果并提出处理意见。
3. 巡查整改通知单中所有问题照片需明确楼栋、楼层、房号、部位等信息，以便于追溯。
4. 现场巡查过程由巡查组与被巡查项目的监理部所有成员共同见证，并确认巡查结果。
5. 巡查组组长及组员对所查项目出现的争议及巡查结果负主要责任和解释权。

浙江林鸥工程管理有限公司

重庆林鸥监理咨询有限公司温州分公司

二0二一年三月一日