

# 总承包管理的创新--港资管理模式 在嘉里前海项目的应用

吴延宏

『2018年9月7日』



01

港资企业总承包管理模式的特点

02

前海嘉里项目概况

03

港资管理模式的不利影响及应对措施

04

港资管理模式的优势

05

结论与展望

目录  
Contents

---

# 01

## 港资企业总承包管理模式的特点

---

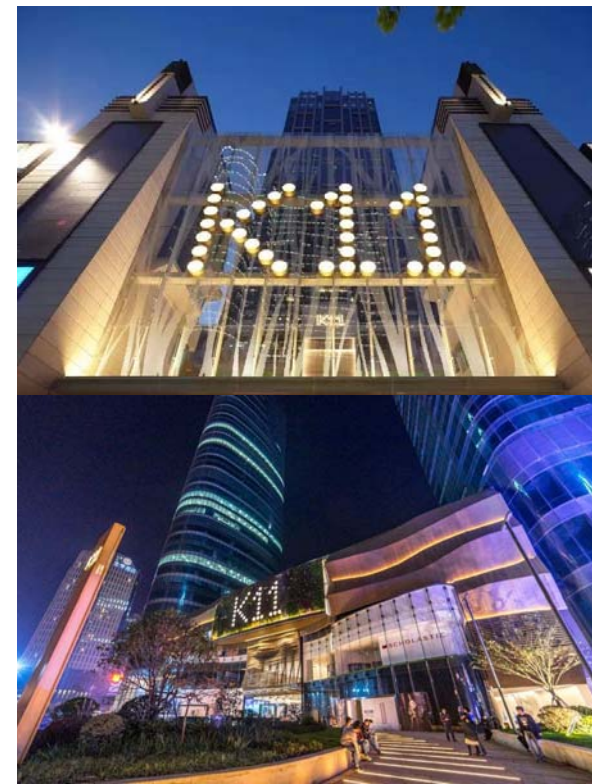
## 1、港资企业总承包管理模式现状



恒隆广场



太古里



K 11

## 1、港资企业总承包管理模式现状



新世界



长江实业

纯粹港资  
企业



恒隆



和记黄埔



嘉里



华润置地

内地蓝筹  
个企业



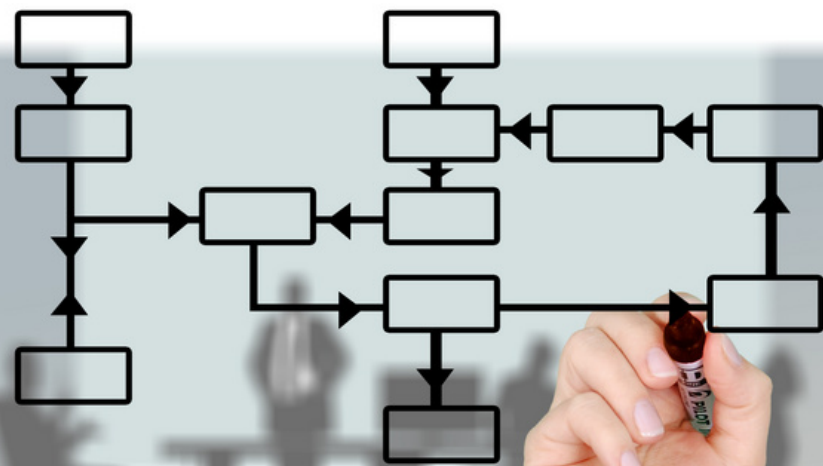
中远地产  
Zhong Yuan Real Estate



中海地产



## 1、港资企业总承包管理模式现状

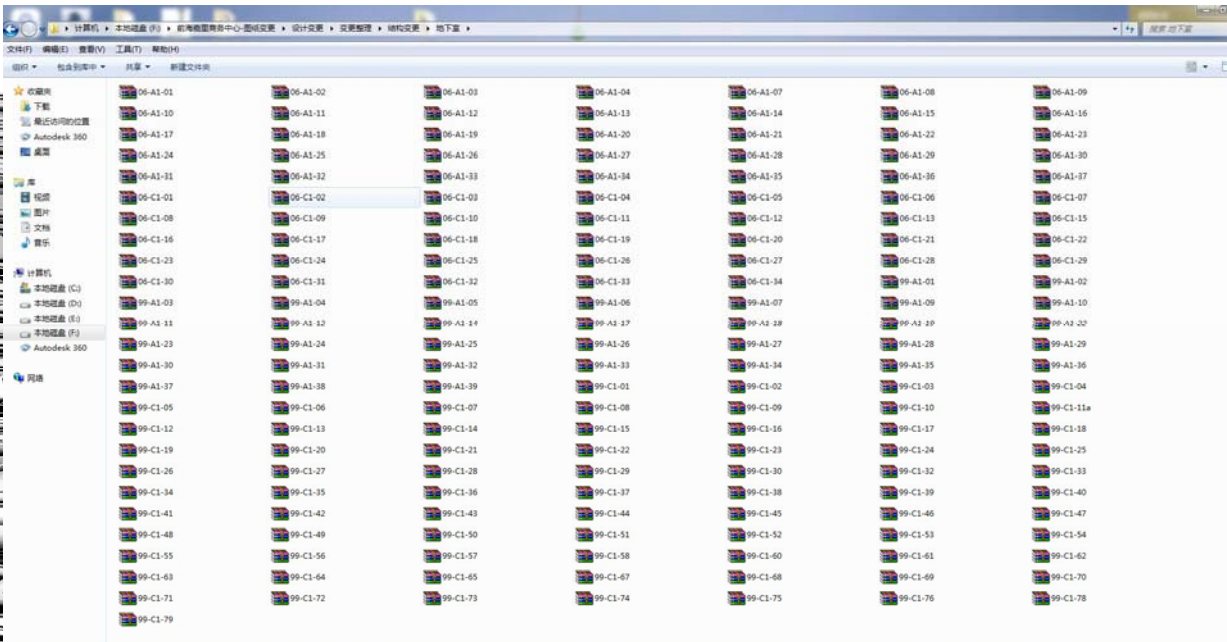


港资管理模式



内地管理模式

## 2、港资企业总承包管理的特点



会议多

函件多

变更多

仅土建专业变更达315份

仅业主发送联系函件达2342份

## 2、港资企业总承包管理的特点



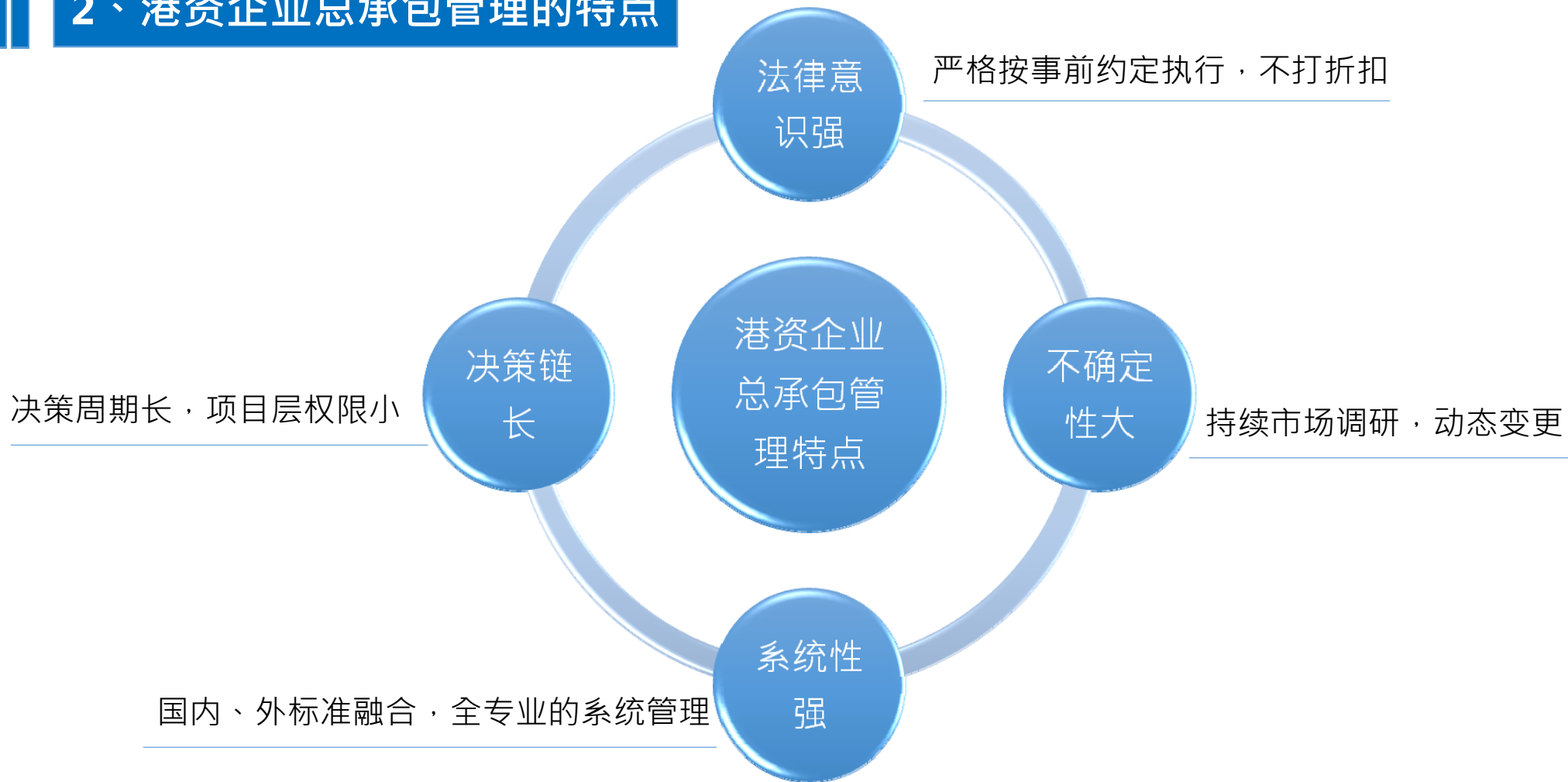
应酬少

返工少

纠纷少



## 2、港资企业总承包管理的特点



---

# 02

## 前海嘉里项目概况

---

## 1、前海嘉里项目总体概况



## 1、前海嘉里项目总体概况



KPF总裁Jami

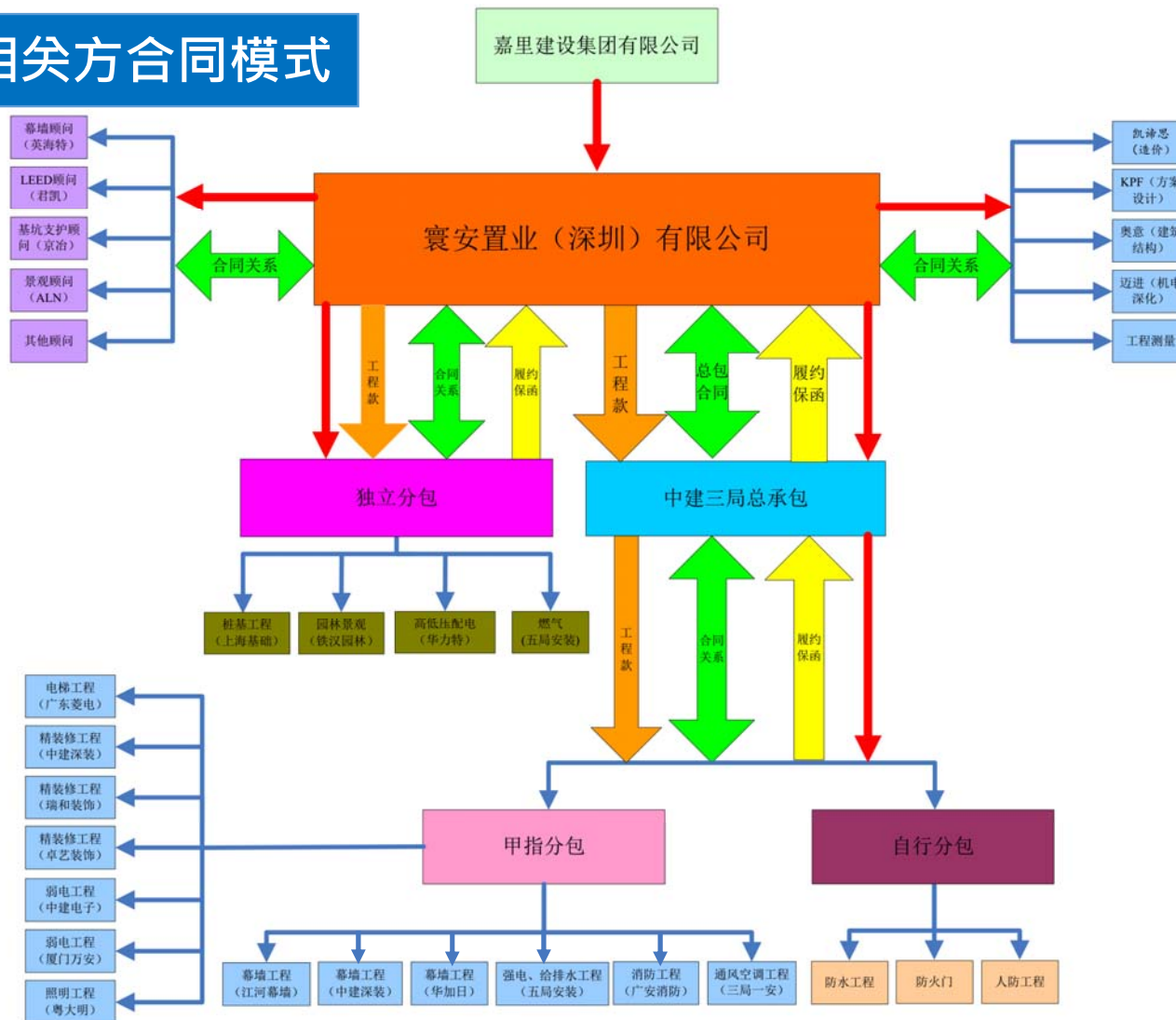


# 1、前海嘉里项目总体概况



| 工程名称 | 前海嘉里商务中心总承包工程                                                            |        |                                      |       |                      |
|------|--------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------|-------|----------------------|
| 工程地点 | 深圳市前海深港现代服务业合作区开发单元七内                                                    | 开、竣工日期 | 开工日期：2016年4月26日<br>计划竣工日期：2019年6月30日 | 总建筑面积 | 30.15万m <sup>2</sup> |
| 建筑概况 | 项目共三层地下室，五栋塔楼，一栋商业裙房。其中办公楼采用钢筋混凝土框架-核心筒结构体系，公寓楼采用框支剪力墙结构体系，建筑高度最高134.2m。 |        |                                      |       |                      |
| 工程造价 | 约14亿元                                                                    |        |                                      |       |                      |
| 参建单位 |                                                                          |        |                                      |       |                      |
| 建设单位 | 寰安置业（深圳）有限公司                                                             |        |                                      |       |                      |
| 设计单位 | 奥意建筑工程设计有限公司                                                             |        |                                      |       |                      |
| 监理单位 | 上海市建设工程监理咨询有限公司                                                          |        |                                      |       |                      |
| 施工单位 | 中建三局集团有限公司                                                               |        |                                      |       |                      |

## 2、项目各相关方合同模式



---

# 03

## 港资管理模式的不利影响及应对措施

---

## 1、对于规范、方案执行严格认真，不打折扣



② 混凝土浇筑时，嘉里现场工程师拿着仪器去测量混凝土入模温度。



## 1、对于规范、方案执行严格认真，不打折扣



提前协商控制标准、技术要求，确保双方认同，达成共识。

## 2、设计变更频繁



② 变化的市场需求

工程联系单

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |             |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|
| 发[To]:           | 上海市建设工程监理咨询有限公司                                                                                                                                                                                                                                                   | 编号[File No]: | CMR-ZB-L120 |
| 收件[Add]:         | 徐青山 先生                                                                                                                                                                                                                                                            | 日期[Date]:    | 2017年9月19日  |
| 项目[Project]:     | 前海嘉里商务中心                                                                                                                                                                                                                                                          | 合同工程         | /           |
| 合同[Contract]:    | 总承包工程                                                                                                                                                                                                                                                             | 分包单位         | /           |
| 题目[Title]:       | 关于 T5 地上结构部分新增钢结构影响正常施工进度事宜                                                                                                                                                                                                                                       |              |             |
| 页数[No. of Page]: | 1+附件                                                                                                                                                                                                                                                              |              |             |
| 事宜:              | <input type="checkbox"/> 图纸申报 <input type="checkbox"/> 方案申报 <input type="checkbox"/> 材料(设备)申报 <input type="checkbox"/> 计划申报<br><input type="checkbox"/> 分包资源申报 <input type="checkbox"/> 信件传递 <input type="checkbox"/> 技术咨询 <input checked="" type="checkbox"/> 其他 |              |             |
| 说明:              | <p>贵司在 T5 公寓楼地上结构转换层新增钢立柱、钢梁,由于我司 28 层吊钩最大荷载不能满足钢结构施工要求,我司采取分段吊装施工方案进行施工,此钢结构施工方案报批时,同时增加的钢结构增加了我司钢结构施工进度,此事造成 T5 三期滞后 20 天,影响合同条款,重大设计变更导致的工期延误可进行沟通,特此向贵司申请 T5 塔楼封顶时间顺延 20 天,请贵司批准!</p> <p>顺颂<br/>商祺!</p>                                                       |              |             |

备注: 上述事实,已经我司审核,现上报贵司,请尽快审批/回复为盼!

项目经理  
2017年9月19日

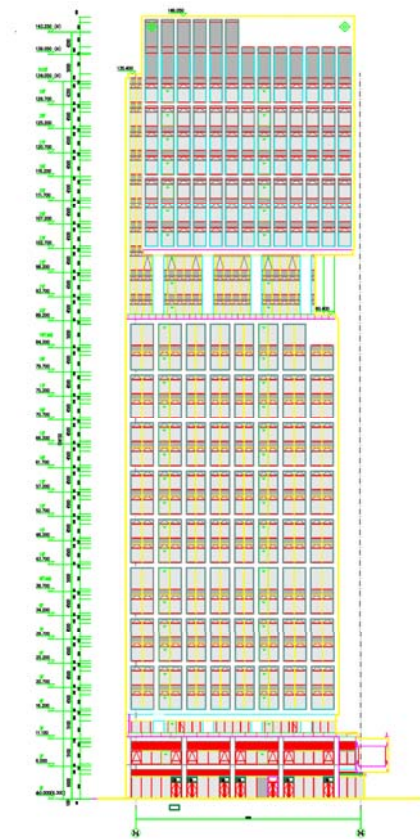
抄送: ☒ 抄送 ☐ 通知

|                                           |                    |                                   |        |                                       |        |
|-------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|--------|---------------------------------------|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 项目副经理 | 谢望星 先生             | <input type="checkbox"/> 城规(室内设计) | 张明 小姐  | <input type="checkbox"/> 博大(设计)       | 杨 凯 先生 |
| <input type="checkbox"/> 上海城规(设计)         | 张望军 先生             | <input type="checkbox"/> 云海(幕墙)   | 陈长波 先生 | <input type="checkbox"/> 中建三局(空调)     | 陈海波 先生 |
| <input type="checkbox"/> 威中(设计)           | 罗国柱 先生             | <input type="checkbox"/> 上置(设计)   | 严 斌 先生 | <input type="checkbox"/> 中建三局(水电)     | 张有强 先生 |
| <input type="checkbox"/> 设计(方案)           | Jamie Van Kampener | <input type="checkbox"/> 中铁(设计)   | 陈小波 先生 | <input type="checkbox"/> 广安(消防)       | 金玉仁 先生 |
| <input type="checkbox"/> 康奥(设计)           | 梁炳程 先生             | <input type="checkbox"/> 中油(设计)   | 欧 洁 先生 | <input type="checkbox"/> 铁汉(园林)       | 陈 伟 先生 |
| <input type="checkbox"/> 康奥(设计)           | 孙 明 先生             | <input type="checkbox"/> 中建三局(总包) | 陈向东 先生 | <input type="checkbox"/> 华和( T3T5 幕墙) | 李胜伟 先生 |
| <input type="checkbox"/> 城规(设计)           | 郭彩娟 女士             | <input type="checkbox"/> 市文(设计)   | 刘建利 先生 | <input type="checkbox"/> 中建三局(16 幕墙)  | 刘 旭 先生 |
| <input type="checkbox"/> 京海(幕墙)           | 傅文光 先生             | <input type="checkbox"/> 华力特(幕墙)  | 卢海康 先生 | <input type="checkbox"/> 中建三局(办公弱电)   | 杨少辉 先生 |
| <input type="checkbox"/> 城规(设计)           | Adrian L. Norman   | <input type="checkbox"/> 广东(幕墙)   | 孙建强 先生 | <input type="checkbox"/> 中建三局(办公弱电)   | 杨少辉 先生 |
| <input type="checkbox"/> 艺龙(设计)           | 黄立仁 先生             | <input type="checkbox"/> 城规(设计)   | 郭文智 先生 | <input type="checkbox"/> 嘉月(幕墙)       | 葛广华 先生 |

② 应势而来的设计变更

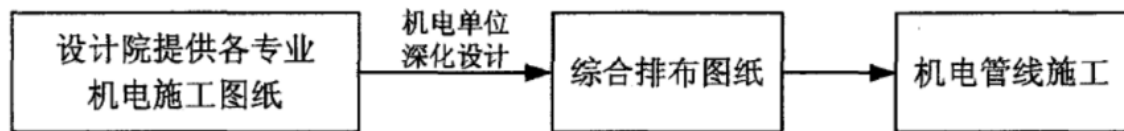


## 2、设计变更频繁

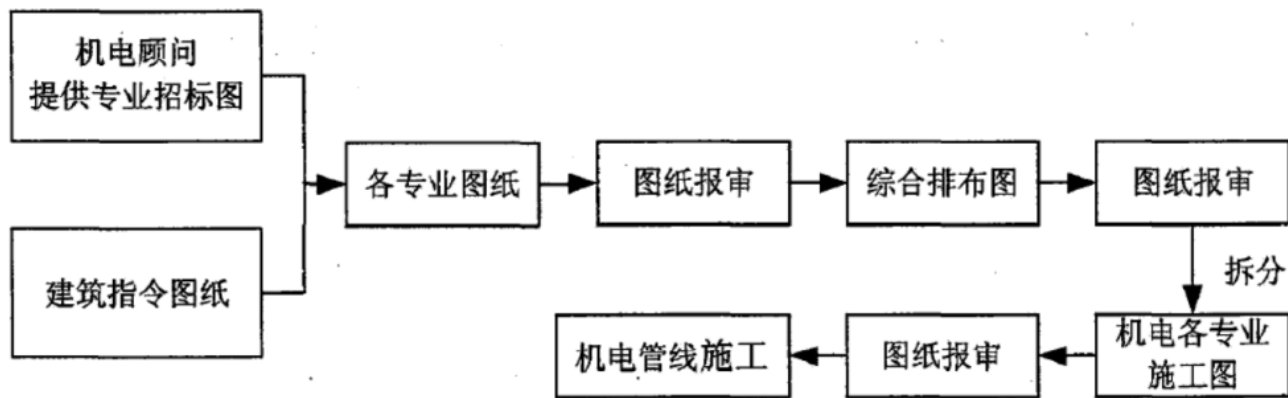


运用BIM手段快速将悬挑结构设计变更融入3D模型，校核其建造可行性

## 2、设计变更频繁



内地项目工作过程



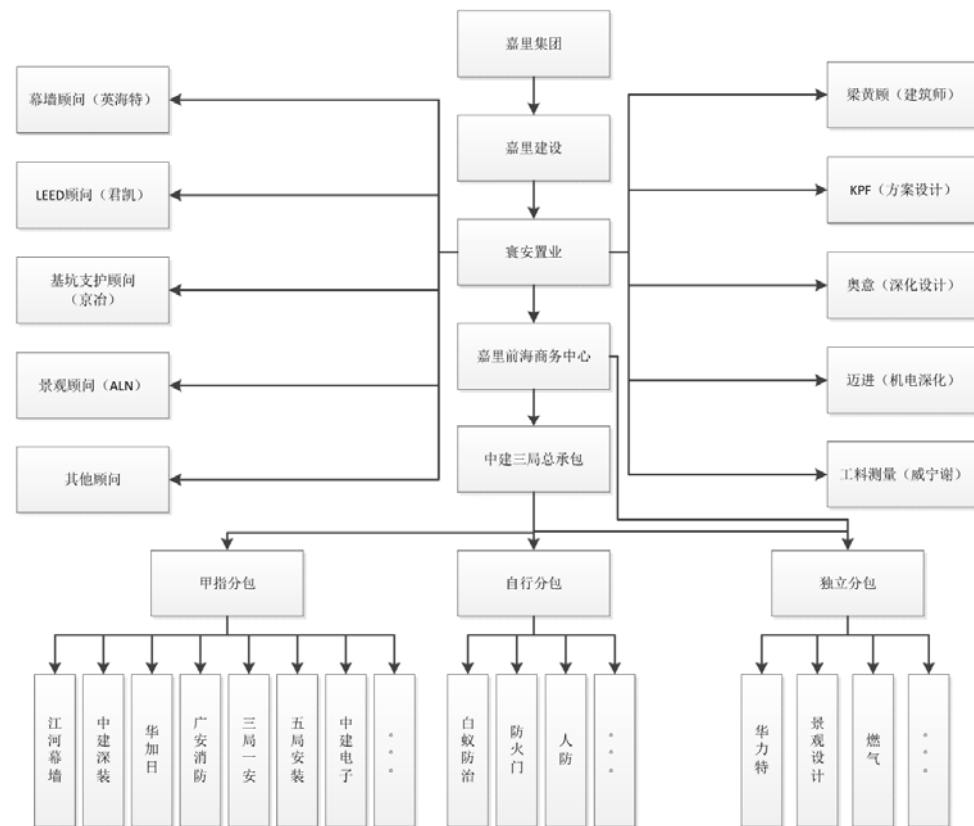
港资项目工作过程



全专业系统联动的工作流程

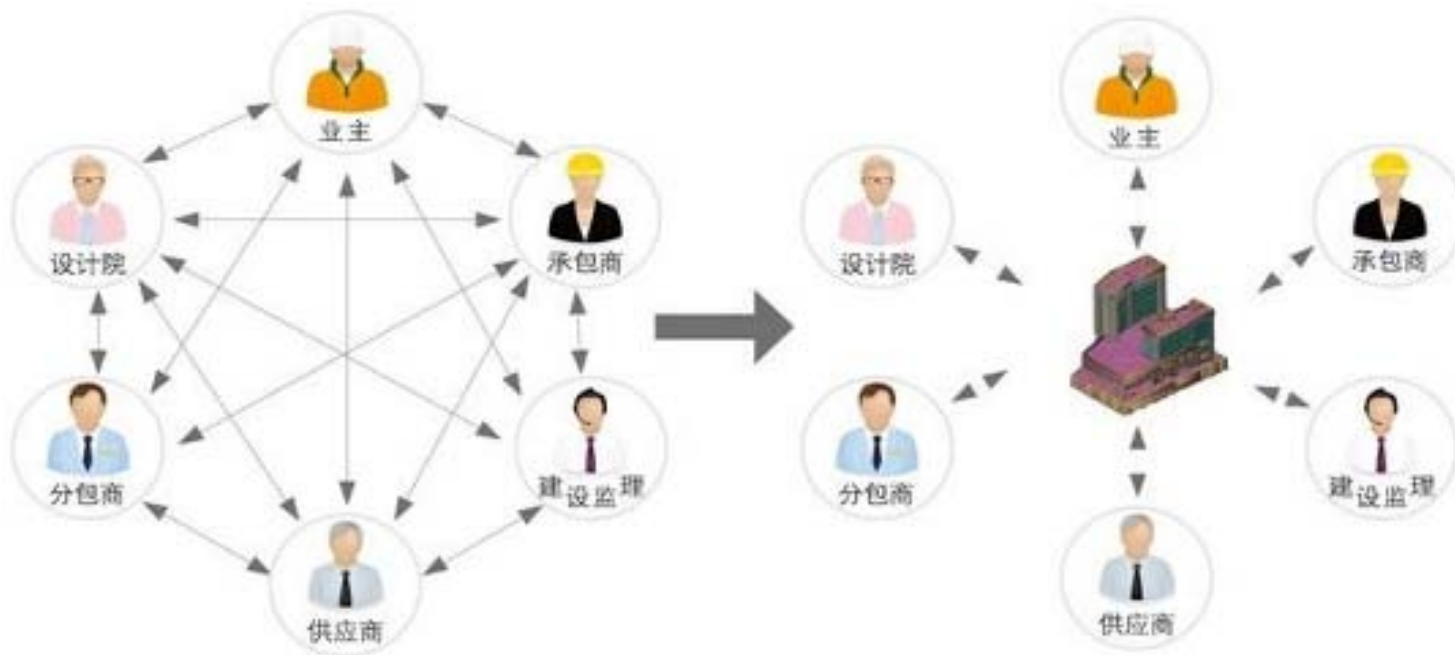


### 3、各相关方、各专业联动要求高



嘉里项目总体组织架构

### 3、各专业联动要求高



运用智慧工地协同管理平台，将一对多的工作方式转变为一对一。

2018年5月 8日

S:\20\_Qianhai\02\_工程\04\_工程\01\_施工过程文件\00\_工程指令(CI)\00\_Ci流程文件\001\_总承包工程\01\_主建\CM273C01C\218  
关于下发设计变更03-A1-1213、05-A1-13141516171819、05-C1-1516、06-A1-28293031、06-C1-313233、99-A1-33353637、99-C1-  
70的事宜

|                                                                                                                           |    |                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 文件名称: 关于下发设计变更03-AI-12/13、05-AI-13/14/15/16、18/19、05-CI-16/16、06-AI-28/30/31、06-CI-31/32/33、99-AI-33/35/36/37、99-CI-70的事宜 |    | 资料来源:                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| 文件编号: CM273/001/CJ218                                                                                                     |    | 承办人: 程晖                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 总页数: 1+附件                                                                                                                 |    | 总份数: 1                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| 事由: 关于上述事宜审批                                                                                                              |    | 工期影响: 成本变化: 审批期限:                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 专业意见:                                                                                                                     |    | 专业意见:                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| 工程组                                                                                                                       | 土建 | 05-AI-15 给排水工程变更-15-03:<br>AI-15 变更室内增设内管为一个<br>陆清 5% 查看                                                                                                                                                                                    |  |
|                                                                                                                           | 机电 | 无意见                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|                                                                                                                           | 精装 | 无意见                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|                                                                                                                           | 审批 | <p>① 原图: [1] 给排水工程变更-15-03 与图审意见一致, 请设计单位确认 (无意见) 后执行。</p> <p>② 请设计单位将变更内容标注在施工图上, 并标注变更原因及变更内容。</p> <p>③ 设计单位将变更内容标注在施工图上, 并标注变更原因及变更内容, 经审批后, 方可施工。</p> <p>林树成</p>                                                                        |  |
| 设计组                                                                                                                       | 设计 | <p>1. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>2. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>3. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>4. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>5. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>6. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>7. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>8. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>张智勇 陈文 程晖 张静</p> |  |
|                                                                                                                           | 设计 | <p>1. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>2. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>3. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>4. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>5. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>6. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>7. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>8. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>张智勇 陈文 程晖 张静</p> |  |
| 合约组                                                                                                                       | 合约 | <p>1. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>2. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>3. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>4. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>5. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>6. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>7. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>8. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>张智勇 陈文 程晖 张静</p> |  |
| 其它                                                                                                                        | 其它 | <p>1. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>2. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>3. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>4. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>5. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>6. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>7. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>8. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>张智勇 陈文 程晖 张静</p> |  |
| 审批意见                                                                                                                      | 审批 | <p>1. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>2. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>3. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>4. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>5. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>6. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>7. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>8. 给排水工程变更, 新增下水管道;</p> <p>张智勇 陈文 程晖 张静</p> |  |

## 工程指令 Contract Instruction

|               |                                                                                                                                   |                     |                 |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|
| 线(Te):        | 中建三局集团有限公司                                                                                                                        | 编号(File No.):       | CM273/C01/C1218 |
| 软件(Soft):     | 徐向辉 先生                                                                                                                            | 日期(Date):           | 2016 年 5 月 6 日  |
| 项目(Project):  | 嘉里前湾项目                                                                                                                            | 项目编号(Project No.):  | JLQH            |
| 合同(Contract): | 总承包工程                                                                                                                             | 合同编号(Contract No.): | C01             |
| 题目(Re):       | 关于下发设计变更 03-A1-12/13、<br>05-A1-13/14/15/16/18/19、05-C1-16、<br>05-A1-28/29/30/31、06-C1-31/32/33、<br>99-A1-33/35/36/37、99-C1-20 的函告 | 页数(No. of Page):    | 2+附件 47         |

| 项  | 指示内容                                                                        |
|----|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 根据现场实际情况,对 T3 电梯井道补充砌体墙、调整外墙及屋面工程做法、修改钢板梯围圈做法,具体详见设计变更 05-A1-12,共 2 张;      |
| 2  | 根据建筑条件,对 T3 公寓大堂幕墙及砌墙范围调整、机房屋面做法调整、局部开窗取消,具体详见设计变更 03-A1-13,共 3 张;          |
| 3  | 根据建筑条件,对 T5 公寓电梯井道补充砌墙,具体详见设计变更 05-A1-13,共 1 张;                             |
| 4  | 根据现场实际情况,对 T5 公寓楼调整外墙及屋面工程做法、门窗洞口尺寸调整、修改钢板梯围圈做法,具体详见设计变更 05-A1-14,共 3 张;    |
| 5  | 根据现场实际情况,调整 T5 公寓 DPY 首层开洞及砌墙位置、调整标准层 DPY 位置和尺寸,具体详见设计变更 05-A1-15,共 2 张;    |
| 6  | 根据现场实际情况,调整 T5 公寓疏散前室防火门位置,具体详见设计变更 05-A1-16,共 1 张;                         |
| 7  | 根据现场实际情况,明确 T5 公寓排烟风帽做法、机房屋面做法调整,具体详见设计变更 05-A1-18,共 3 张;                   |
| 8  | 根据建筑条件,对 T5 公寓 23 层户型厨房出阳台门高调整、消防电梯厅加压风井屋面层结构板标高调整,具体详见设计变更 05-A1-19,共 2 张; |
| 9  | 根据建筑条件,对 T5 公寓六、九、十二、十五、十八、二十一局部板开洞,具体详见设计变更 05-C1-16,共 2 张;                |
| 10 | 根据现场实际情况,对 T6 公寓屋面层垃圾道开门取消、对 28-30 层楼梯厅窗洞口尺寸确认,具体详见设计变更 06-A1-28,共 3 张;     |
| 11 | 根据建筑条件,明确 T6 公寓十、十二、二十三层架空绿化休闲屋面做法,                                         |

|                                   |                     |                                    |        |                                       |       |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------------------|--------|---------------------------------------|-------|
| <input type="checkbox"/> 黄安翼业     | 谢繁星 先生              | <input type="checkbox"/> HLA(室内设计) | 伍丽萍 小姐 | <input type="checkbox"/> 博大师(装饰)      | 杨 凯先生 |
| <input type="checkbox"/> 上海建设(监理) | 张宏军 先生              | <input type="checkbox"/> 英海特(幕墙)   | 邵长健 先生 | <input type="checkbox"/> 中建三局(空调)     | 陈海光先生 |
| <input type="checkbox"/> 戴志刚(造价)  | 罗国柱 先生              | <input type="checkbox"/> 上铁(土方)    | 严 舫 先生 | <input type="checkbox"/> 中建五局(水电)     | 国医哲先生 |
| <input type="checkbox"/> KPF 方公司  | Jamie Von Klempener | <input type="checkbox"/> 中核(检测)    | 强小虎 先生 | <input type="checkbox"/> 广安(消防)       | 金仁杰先生 |
| <input type="checkbox"/> 奥美(建筑推广) | 梁锡树 先生              | <input type="checkbox"/> 中建建研(检测)  | 欧 珏 先生 | <input type="checkbox"/> 汉汉(园林)       | 傅伟生先生 |
| <input type="checkbox"/> 莱迪(LD)   | 孙 明 先生              | <input type="checkbox"/> 中建三局(总包)  | 徐向群 先生 | <input type="checkbox"/> 华大恒(T375 幕墙) | 李伟修先生 |
| <input type="checkbox"/> 迅通(机电)   | 彭丽光 女士              | <input type="checkbox"/> 方大建科(VMU) | 刘胜礼 先生 | <input type="checkbox"/> 三局装饰(T6 幕墙)  | 刘锐先生  |
| <input type="checkbox"/> 京冶(幕墙)   | 文彩文 先生              | <input type="checkbox"/> 华力特(高压)   | 方法典 先生 |                                       |       |
| <input type="checkbox"/> ALN(园林)  | Adrian L. Norman    | <input type="checkbox"/> 广东爱发电梯    | 孙逸强 先生 |                                       |       |
| <input type="checkbox"/> 艺光国际(灯光) | 黄立仁 先生              | <input type="checkbox"/> 城建(装饰)    | 郭敦哲 先生 |                                       |       |

2/F, Tower One, Kerry Plaza, 1 Zhongxinli Road, Futian District Shenzhen, Telephone: (0755) 82560590 Facsimile: (0755) 82560595 Post Code: 518048  
深圳市福田区中心四路一号嘉里建设广场第一座二楼 电话: (0755) 82560590 传真: (0755) 82560595 邮政编码: 518048

## 4、决策链长，指令下达缓慢



合理运用各种方法、手段提前做好沟通工作，催促业主加快项目等层面的流转时间。



## 5、小结

美艳动人



心向往之



带刺伤人



满手麻烦



港资企业总承包管理模式如同带刺的玫瑰

---

# 04

## 港资管理模式的优势

---

# 1、过程控制规范，低风险、高品质

## 中华人民共和国 建设工程施工许可证

深前海施许字QH-2017-0004号

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建设工程符合

施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关 深圳市前海深港现代服务业管理局

日期 2017年3月27日

|        |                                                                                                                                  |        |            |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|
| 建设单位   | 宸安置业（深圳）有限公司                                                                                                                     |        |            |
| 工程名称   | 前海嘉里商务中心（原名：嘉里前海项目）二期总承包工程                                                                                                       |        |            |
| 建设地址   | 深圳市前海深港现代服务业合作区七单元01街坊                                                                                                           |        |            |
| 建设规模   | 30894.95平方米                                                                                                                      | 合同价格   | 9650万元     |
| 设计单位   | 奥意建筑工程设计有限公司                                                                                                                     |        |            |
| 施工单位   | 中建三局集团有限公司                                                                                                                       |        |            |
| 监理单位   | 上海市建设工程监理咨询有限公司                                                                                                                  |        |            |
| 合同开工日期 | 2016年9月26日                                                                                                                       | 合同竣工日期 | 2018年5月25日 |
| 备注     | 项目负责人：张利军 电话：142131413441<br>项目总监：吴 蔚 电话：31005769<br>工程范围：主体结构工程、建筑装饰装修工程、安装工程、通风与空调工程、给排水及排水工程、建筑电气工程、智能建筑工程、建筑节能工程、消防工程、室外工程等。 |        |            |
| 变更记录   | 一、项目总监理工程师：张利军 2016年7月25日 变更日期：2017年7月25日                                                                                        |        |            |

注意事项：

- 一、本证为施工许可，作为准予施工的凭证。
- 二、本证发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期无效的，时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

## 中华人民共和国 建设工程施工许可证

深前海施许字 QH-2017-0010 号

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建设

工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关 深圳市前海深港现代服务业管理局

日期：2017年05月18日

|        |                                                                                                                                        |        |                 |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------|
| 建设单位   | 宸安置业（深圳）有限公司                                                                                                                           |        |                 |
| 工程名称   | 前海嘉里商务中心（原名：嘉里前海项目）三期总承包工程                                                                                                             |        |                 |
| 建设地址   | 深圳市前海深港现代服务业合作区七单元 01 街坊                                                                                                               |        |                 |
| 建设规模   | 18326.52 平方米                                                                                                                           | 合同价格   | 7526 万元         |
| 设计单位   | 奥意建筑工程设计有限公司                                                                                                                           |        |                 |
| 施工单位   | 中建三局集团有限公司                                                                                                                             |        |                 |
| 监理单位   | 上海市建设工程监理咨询有限公司                                                                                                                        |        |                 |
| 合同开工日期 | 2016 年 9 月 7 日                                                                                                                         | 合同竣工日期 | 2018 年 1 月 14 日 |
| 备注     | 项目经理：张利军 鄂 142131413441<br>项目总监：吴 蔚 31005769<br>工程范围：主体结构工程、建筑装饰装修工程、安装工程、通风与空调工程、建筑给水排水及供暖工程、建筑电气工程、智能建筑工程、屋面及防水工程、建筑节能工程、消防工程、室外工程等。 |        |                 |
| 变更记录   |                                                                                                                                        |        |                 |

注意事项：

- 一、本证为施工许可，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期无效的，时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。



施工许可证未办理下来，自主停工，绝不违规。

# 1、过程控制规范，低风险、高品质

ICS91.060.10  
P32



中华人民共和国国家标准

GB/T 15227—2007

代替 GB/T 15226-1994

GB/T 15227-1994

GB/T 15228-1994

建筑幕墙气密、水密、抗风压性能  
检测方法

Test method of air permeability, watertightness, wind load resistance performance  
for curtain walls

2007 - 09 - 11发布

2008 - 02 - 01实施

中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局  
中国国家标准化管理委员会



高标准、严要求，确保高品质。

AAMA

美国建筑制造商协会

501.4-00

用于评估幕墙和橱窗系统因遭受地  
震和狂风袭击所导致层间位移的建议性静力测试方法

Recommended Static Test Method For Evaluating Curtain Wall And  
Storefront Systems Subjected To Seismic And Wind Induced  
Interstory Drifts



远大企业集团国际公司译，2007年9月第一版



## 2、合同履约意识强

中建三局集团有限公司

### 工程联系单

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |                |                       |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------|-----------------------|
| 姓(To):        | 上海市建设工程监理咨询有限公司                                                                                                                                                                                                                                                     |                           | 编号(File No.):  | CMR-ZB-143<br>原编号:    |
| 收件人(Addr):    | 徐青山 先生                                                                                                                                                                                                                                                              | 日期(Date):                 | 2018 年 1 月 3 日 |                       |
| 项目(Project):  | 前湾嘉里商务中心                                                                                                                                                                                                                                                            | 分项工程<br>(Sub-Contract):   | /              |                       |
| 合同(Contract): | 总承包工程                                                                                                                                                                                                                                                               | 分包单位<br>(Sub-Contractor): | /              |                       |
| 题目(Re):       | 关于总承包工程 048 号签证由<br>于设计变更 D6-C1-27 造成现场<br>通气的检修事宜                                                                                                                                                                                                                  |                           |                | 页数(No. of Page): 1+附件 |
| 事宜:           | <input type="checkbox"/> 图纸申报 <input type="checkbox"/> 方案申报 <input type="checkbox"/> 材料 (设备) 申报 <input type="checkbox"/> 计划申报<br><input type="checkbox"/> 分包费用申报 <input type="checkbox"/> 经济传递 <input type="checkbox"/> 技术咨询 <input checked="" type="checkbox"/> 其他 |                           |                |                       |
| 项             | 指示内容                                                                                                                                                                                                                                                                |                           |                |                       |
|               | <p>感谢一直以来贵司对我司工作的大力支持与帮助!</p> <p>根据变更指令单 CM196/C01/C148 第 4 项, 我司现上报 048 号签证产生的费用增加及工程量变化, 我司申请增加 228189.18 元, 大写 (贰拾贰万捌仟壹佰捌拾玖元零角四分)</p> <p>请予以审核!</p> <p>附件: 相关工程变更及其造成的工程量变化及费用变化计算</p>                                                                           |                           |                |                       |
| 附注:           |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |                |                       |

上述事宜，已经我司审核，现上报贵司，请尽快审批/回复为盼！

  
 项目经理  
 2018年1月30日  
☒ 杨强 ☒ 潘胜佳

[illegible]

寶安置業(深圳)有限公司  
 Million Palace Development (Shenzhen) Co., Ltd.

工程指令 Contract Instruction

|                 |                                                                                                              |                     |                  |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|
| 业主(Owner):      | 中建三局集团有限公司                                                                                                   | 编号(File No.):       | CM196/C01/CH48   |
| 收件人(Addressee): | 徐向辉 先生                                                                                                       | 日期(Date):           | 2017 年 11 月 24 日 |
| 项目(Project):    | 嘉里前湾项目                                                                                                       | 项目编号(Project No.):  | JLQH             |
| 合同(Contract):   | 总承包工程                                                                                                        | 合同编号(Contract No.): | C01              |
| 题目(Title):      | 关于下阶段设计变更 99-C1-60、06-C1-25、06-C1-26、05-C1-27、05-A1-20、05-A1-06、05-C1-07、05-C1-08、页数数 (No. of Page): 2 附件 24 |                     |                  |
|                 | 03-A1-08、03-C1-05 的审定                                                                                        |                     |                  |

| 项  | 修订内容                                                                                                                                                                            |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1、 | 根据施工现状,对地下室B2层一区和二区交界部位结构进行修改,具体详见设计变更 99-01-60;<br>出图日期: 2017.06.20 图纸数量: 共 2 张<br>根据施工现场条件,优化 T6 屋面钢网棚并做防水和女儿墙范围,具体详见设计变更 06-01-25;<br>出图日期: 2017.6.20 图纸数量: 共 1 张            |
| 3、 | 考虑后期路面排水条件,优化原个别架空层,具体详见设计变更 06-01-26;<br>出图日期: 2017.7.5 图纸数量: 共 1 张<br>根据建设单位,对 6 栋公寓楼 28 层以上局部平面进行修改,具体详见设计变更 06-01-27;<br>出图日期: 2017.7.17 图纸数量: 共 3 张                        |
| 5、 | 根据幕墙设计,KPF的 BULLETIN 三版点位调整条件,做增补及幕墙的变更,具体详见设计变更 06-A1-00;<br>出图日期: 2017.7.13 图纸数量: 共 3 张<br>技术性变更,5 栋架空层空调机房增设防水反坎,二屋面排水找坡调整,具体详见设计变更 05-A1-06;<br>出图日期: 2017.6.13 图纸数量: 共 3 张 |
| 7、 | 根据施工要求和技术技术改进,修改部分楼层局部铝板脱落以及机房房和机房屋面局部幕墙,并且对部分楼层节点进行修改,具体详见设计变更 05-01-07;<br>出图日期: 2017.6.7 图纸数量: 共 2 张                                                                         |
| 8、 | 根据建设单位变更 05-A1-08,对 T5 公寓楼 24、25 层进行修改,具体详见设计变更 05-C1-08;                                                                                                                       |

☐ 抄送 ☐ 连附件[illegible]

|                                                                                                                                 |                                                                    |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------|
| 9.                                                                                                                              | 出图日期: 2017.7.3<br>根据景观条件调整, 3 栋公寓局部屋面坡度及找坡方向调整, 具体详见设计变更 03-A1-08; | 图纸数量: 共 1 张 |
| 10.                                                                                                                             | 出图日期: 2017.6.13<br>应现场施工要求, 技术性改进, 修改加强部分景观幕墙, 具体详见设计变更 03-C1-05;  | 图纸数量: 共 1 张 |
|                                                                                                                                 | 出图日期: 2017.7.3                                                     | 图纸数量: 共 1 张 |
| 附注:                                                                                                                             |                                                                    |             |
| 1.此工程勘察设计执行上述工作, 并不会豁免承包商保证此工作符合合同文件图纸、技术要求和国家规范应当尽之责任 (包括但不限于深化设计), 并不构成任何工程变更或费用索赔的理由;                                        |                                                                    |             |
| 2.承包商应当为上述变更承担所有工期及费用等责任, 按照合同条款约定, 按照合同条款约定对工期成本的变化之通知, 逾期提交及/或者材料不配合提供, 在业主使用本合同工期影响核实前, 各合同工期保持不变; 成本的变化 (如有) 由有权根据相关合同条款执行。 |                                                                    |             |


  
 蔡安置业(深圳)有限公司  
 合约副总监/项目副总监

☐ 抄送 ☐ 送附件[illegible]

按约定办事，一是一，二是二，从不拖欠。

### 3、工期管理方面

SPM 上海建设工程咨询有限公司

根据相关合同条件及上述批准的延期天数，总承包工程 I 区公寓 T3、T5、T6 竣工日期由 2018 年 5 月 29 日延长至 2018 年 7 月 8 日，其中 L013、L014 之 35 天延期适用于 I 区公寓第一节工期；总工期及各节点工期调整如下：

| 工期节点                               | 合同工期 |            | 调整工期  |      |
|------------------------------------|------|------------|-------|------|
|                                    | 开工日期 | 竣工日期       | 已批准延期 | 调整延期 |
| I 区公寓 T3、T5、T6 (总工期 760 天)         |      |            |       |      |
| 地下室底板结构完成 (T6 塔楼及裙楼范围)             | 45   | 2018/5/13  | 0     | 35   |
| 地下室封顶                              | 120  | 2018/8/27  | 0     | 40   |
| 所有区域                               | 180  | 2018/10/26 | 0     | 40   |
| 主体封顶                               | 275  | 2017/1/29  | 0     | 40   |
| 所有区域                               | 320  | 2017/3/15  | 0     | 40   |
| 公寓 T6 达到销售及展示区开放条件 (完成营销中心、展示区等施工) | 290  | 2017/2/13  | 0     | 40   |
| 门窗、幕墙施工完成                          | 610  | 2017/12/30 | 0     | 40   |
| I 区地上公寓及 I 区、II 区、III 区地下室消防验收     | 670  | 2018/2/8   | 0     | 40   |
| I 区地上公寓及 I 区、II 区、III 区地下室竣工验收备案   | 760  | 2018/5/29  | 0     | 40   |

同时根据贵司提交的承诺函 (详见附件一)，本次获批准的工期延长不涉及任何费用的增加。

2018年11月14日

附件

附件一：承诺书

附件二：承诺书

附件三：承诺书

附件四：承诺书

附件五：承诺书

附件六：承诺书

附件七：承诺书

附件八：承诺书

附件九：承诺书

附件十：承诺书

附件十一：承诺书

附件十二：承诺书

附件十三：承诺书

附件十四：承诺书

附件十五：承诺书

附件十六：承诺书

附件十七：承诺书

附件十八：承诺书

附件十九：承诺书

附件二十：承诺书

附件二十一：承诺书

附件二十二：承诺书

附件二十三：承诺书

附件二十四：承诺书

附件二十五：承诺书

附件二十六：承诺书

附件二十七：承诺书

附件二十八：承诺书

附件二十九：承诺书

附件三十：承诺书

附件三十一：承诺书

附件三十二：承诺书

附件三十三：承诺书

附件三十四：承诺书

附件三十五：承诺书

附件三十六：承诺书

附件三十七：承诺书

附件三十八：承诺书

附件三十九：承诺书

附件四十：承诺书

附件四十一：承诺书

附件四十二：承诺书

附件四十三：承诺书

附件四十四：承诺书

附件四十五：承诺书

附件四十六：承诺书

附件四十七：承诺书

附件四十八：承诺书

附件四十九：承诺书

附件五十：承诺书

附件五十一：承诺书

附件五十二：承诺书

附件五十三：承诺书

附件五十四：承诺书

附件五十五：承诺书

附件五十六：承诺书

附件五十七：承诺书

附件五十八：承诺书

附件五十九：承诺书

附件六十：承诺书

附件六十一：承诺书

附件六十二：承诺书

附件六十三：承诺书

附件六十四：承诺书

附件六十五：承诺书

附件六十六：承诺书

附件六十七：承诺书

附件六十八：承诺书

附件六十九：承诺书

附件七十：承诺书

附件七十一：承诺书

附件七十二：承诺书

附件七十三：承诺书

附件七十四：承诺书

附件七十五：承诺书

附件七十六：承诺书

附件七十七：承诺书

附件七十八：承诺书

附件七十九：承诺书

附件八十：承诺书

附件八十一：承诺书

附件八十二：承诺书

附件八十三：承诺书

附件八十四：承诺书

附件八十五：承诺书

附件八十六：承诺书

附件八十七：承诺书

附件八十八：承诺书

附件八十九：承诺书

附件九十：承诺书

附件九十一：承诺书

附件九十二：承诺书

附件九十三：承诺书

附件九十四：承诺书

附件九十五：承诺书

附件九十六：承诺书

附件九十七：承诺书

附件九十八：承诺书

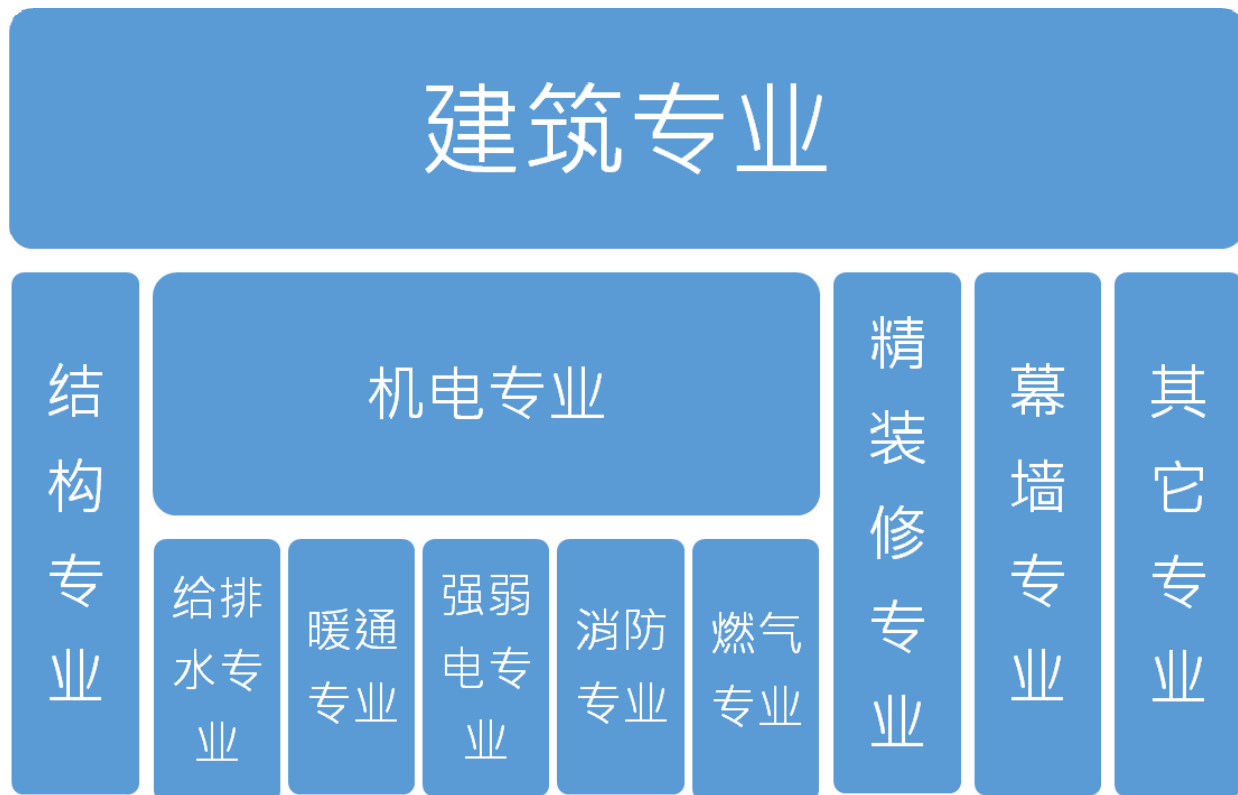
附件九十九：承诺书

附件一百：承诺书



合理制定合同工期，不一味求快，合理的签证凭事实确认，不用霸王条款强压。

## 4、各专业系统联动性强



以建筑设计为龙头的全专业联合设计

---

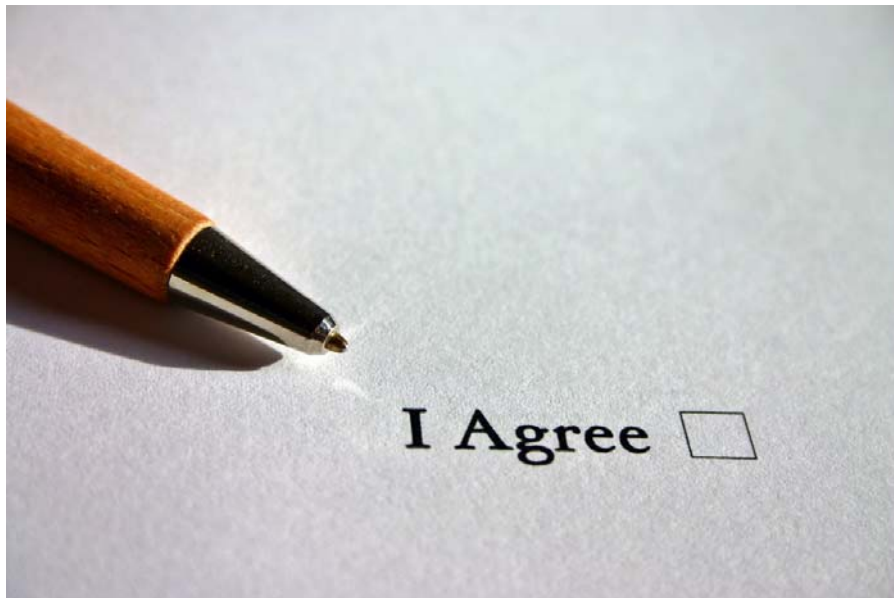
# 05

---

## 结论与展望



## 结论与展望



提出结论，这种港资总承包管理模式是一种可提高管理能力，规范市场行为的可推广的模式，符合十九大提出的依法治国，依法治企的发展理念，既有利于政府监管，又有利于各参加单位的利益的可持续发展模式。

## 结论与展望



未来中国建筑业发展势必与国际接轨，更多的外资将投资内地建设，而内地总承包单位势必更多走出国门投身到国际建筑市场参与竞争，这就迫切要求我们企业学习更加先进的总承包管理模式，来提升自身实力，才能在今后的发展中立于不败之地。

# 谢 谢



**中国建筑第三工程局有限公司**

CHINA CONSTRUCTION THIRD ENGINEERING BUREAU CO.,LTD

