

【上海白玉兰广场】办公楼

装修手册



2017年08月01日

目录

一、前言.....	2
二、名词解释.....	3
三、项目概况.....	4
四、二次装修工作流程	6
五、复原工程流程.....	14
六、二次装修管理规定	16
七、二次装修违规处置标准	18
八、保险购买标准.....	20
九、装修收费一览表	21
十、附件、附表明细分类说明	22

一、前言

本物业发展商、物业管理中心全体同仁在此热烈欢迎贵司入住[上海白玉兰广场]，并预祝阁下事业成功。

本手册特为阁下（作为[上海白玉兰广场]之业主/租户）而编制，旨在为给业主/租户顺利有效地进行装修工程提供参考。内容包括有关本物业的设施设备运作资料、二次装修管理流程、二次装修管理规定，以供各业主/租户遵照执行。本管理中心负责解释本手册中的权利及责任。

烦请贵司妥为保存本《装修手册》，以便阁下之雇员能够随时取阅，并能快速查阅到所需资料。

本手册根据租赁合同的相关条款制定，是对上述文件的补充与完善，并非更改或取消租赁合同中的任何条款，如有需要，请在正常工作日的 8：30-17：30 直接与仲量联行上海白玉兰广场物业管理中心联系，

电话：_____ 传真：_____ 邮箱：

我们将为您提供全方位的服务，配合您的装修工程。

二、名词解释

1. 本物业—【上海白玉兰广场】办公楼。
2. 发展商—上海金港北外滩置业有限公司。
3. 管理中心—仲量联行上海白玉兰广场物业管理中心。
4. 业主—购买本物业的单位或个人。
5. 租户—租赁本物业的单位或个人。
6. 承建商—负责装修、改造及附加工程的主要施工方和指定的分包商。
7. 公共区域—【上海白玉兰广场】办公楼租赁区域之外的综合设施及其周围区域。包括地基及诸如柱、梁、外墙、下水等其它设施，地面停车场、娱乐、公共设施、屋顶、储藏室、机电设施、共同使用的管道、告示牌、标志牌、广告牌等。
8. 租赁区域—【上海白玉兰广场】办公楼租赁给客户的单元。

三、项目概况

1. 项目简介

[上海白玉兰广场]位于北外滩航运金融 CBD 的黄金位置，东靠新建路、南沿东大名路、西临旅顺路、北至东长治路，总建筑面积约 420000 方米，由一幢 320 米 69 层浦西最高的超 5A 甲级办公楼、超 5 星级酒店、超大型购物中心（地上 4 层，地下 2 层）及市区罕有的超大地下车库（地下 3 层至地下 4 层）组成。上海白玉兰广场，高起点的规划、超大规模体量、超高品质办公楼，世界级的城市综合体，成就上海商务生活全新地标与新门户。办公楼各楼层均为禁烟区域。[上海白玉兰广场]由仲量联行提供专业的物业管理服务。

物业地址：上海市虹口区东大名路 501 号

2. 设施设备

1) 电梯

1.1 本物业设置垂直客梯、消防/货运电梯

1.2 管理中心向业主/租户提供电梯运行服务，并区分为客用电梯、消防/货运电梯，以确保使用者的人身安全及物业公共秩序稳定。

1.3 客用电梯仅供业主/租户和访客使用，严禁物品运送及装修/清洁工人使用。

1.4 消防/货运电梯用于物品运送及装修/清洁工人使用。

1.5 敬请各业主/租户和访客正确使用电梯，爱护电梯，保持电梯内部清洁。

1.6 业主/租户在使用电梯过程中严禁随身携带装载超长、超重、超宽的物品。

1.7 业主/租户在使用电梯过程中遇有问题或异常情形，可通过电梯内警铃对讲系统直接与物业监控中心联系或事后通知物业管理中心，以便对电梯采取必要的维修保养及处理措施。

1.8 为防止意外发生，当电梯处于维修状态时，除维修人员以外，其他任何人士严禁使用电梯。

1.9 凡因违反上述规定而导致的任何后果，将由当事人承担相应责任，管理中心有权向当事人或业主/租户追索因此而产生的经济损失。

2) 通风空调系统

内区采用开 VAV 变风量空调系统，外区采用二管制热水 FPB 系统，首层大堂设有 VAV 变

风量空调系统。

3) 电力设施

3.1 地下一层设 35kv 变电站一座；标准层办公单元三相五线供电；设有保障办公楼消防电梯及其他重要消防设施正常使用的应急柴油发电机系统。

3.2 设有 3 台 1800KW 特殊用户租用的柴油发电机系统。

4) 闭路电视

4.1 闭路电视监控系统：配有高清摄像机及数字硬盘录像机和液晶拼接屏。

4.2 卫星：预留机房及设备安装位置

5) 通讯设备

有中国电信、中国联通、中国移动三家运营商可供选择。

6) 消防系统

火灾自动感应报警系统；自动喷淋灭火系统；高压细水雾灭火系统；消火栓系统；正压送风及机械排烟系统；气体灭火系统。

7) 幕墙

单元式玻璃幕墙系统,带竖向铝合金遮阳片及水平遮阳板。可视部位玻璃:8mm 半钢化+1.52mm 透明 PVB 夹胶膜+8mm 半钢化+12mm 空气层+8mm 全钢化夹胶中空玻璃,玻璃第 4 面双银 LOW-E 镀膜。层间及非可视玻璃:8mm 半钢化+1.52mm 透明 PVB 夹胶膜+8mm 半钢化夹胶蚀刻玻璃,玻璃第 1 面酸蚀处理。

8) 地下停车库管理系统

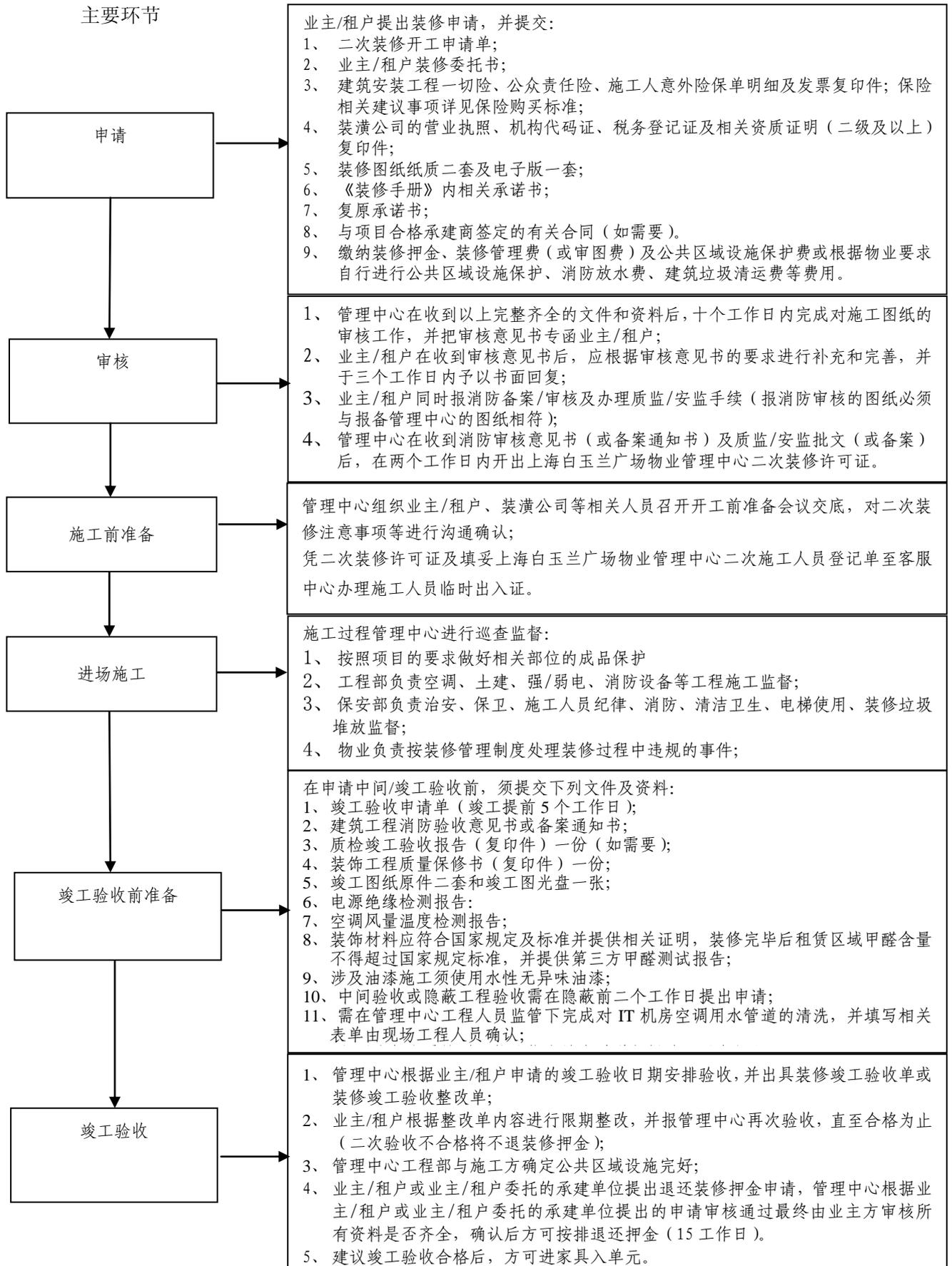
地下 B3、B4 层设有地下停车库

9) 卫生间

本物业每层均设有男女卫生间,及无障碍卫生间。

10) 楼板标准承重:300 千克/平方米。

四、二次装修工作流程



二次装修流程说明

1) 申请

业主/租户若需对其物业进行装修，须于装修工程开工前办理物业接收手续，之后再向管理中心提出装修申请。有关装修申请应填写管理中心专门提供之相关文件资料：

1. 二次装修开工申请单

填写管理中心专门提供之表格，详见（附表一）。

2. 业主/租户二次装修委托书

业主/租户委托设计公司及装潢公司进行二次装修之证明书一份（建议持有国家二级资质公司），需三方盖章，详见（附表三）。

3. 建筑工程一切险、公众责任险、施工人意外险保险单

业主/租户所委托之装潢公司必须购买建筑工程一切险、公众责任险、施工人意外险，其中公众责任险须将发展商：上海金港北外滩置业有限公司、上海品钦会展会务有限公司及物业管理公司：北京仲量联行物业管理服务有限公司上海分公司、上海浦江物业有限公司作为共同被保险人，并为施工人员购买相关之员工工伤保险。在装修施工前，必须将保险证书的复印件及支付保险金的收据提供给管理中心。若管理中心认为有关保险不足，或装修行为将导致物业公共区域之保险失效及增加时，则有权禁止业主/租户进行装修。

4. 装修押金、装修管理费、公共区域设施保护费或根据物业要求自行进行公共区域设施保护、消防放水费及建筑垃圾清运费相关费用标准详见附件。

以上费用需凭管理中心开具的《付款通知单》，然后凭该《付款通知单》至上海白玉兰广场物业管理中心财务部付款。

5. 装修图纸

施工图必须是蓝图，由具备相关资质的设计单位设计，必须加盖出图章及施工章，提供二套蓝图交管理中心审核备案。具体如下：

5.1 室内平面图清晰显示

5.1.1 室内平面之布置。

- 5.1.2 任何附加用水设备及其地面所采用防水物料之说明。
- 5.1.3 任何提升地面之工程及地面装修用料、标高。
- 5.1.4 摆放重型装置或设备(保险箱、防火文件柜等)的位置、底部面积及重量。
- 5.1.5 所有安装隔墙的位置、厚度、高度和材料及需改变原有隔墙的说明。
- 5.1.6 如有隔断,请提供尺寸、材质,与顶部及幕墙的连接方式(隔断高度不能穿越吊顶)。
- 5.1.7 各门之尺寸、材质及门框尺寸、贴面材质,门框高度尺寸不能更改。
- 5.2 天花板平面图清晰显示
 - 5.2.1 天花吊顶结构及高度。
 - 5.2.2 照明灯具之位置及检修口之位置。
 - 5.2.3 任何对天花吊顶内设施之更改或增加。
 - 5.2.4 现有消防喷淋、烟雾感应器位置及更改后位置,管径大小与管道走向及弱电线路走向。
 - 5.2.5 空调风口之位置。
- 5.3 电力分布图清晰显示
 - 5.3.1 室内配电线路图及电线规格,包括空调、插座及照明用电线路。
 - 5.3.2 总配电箱、分配电箱、开关及插座之位置与规格。
 - 5.3.3 用电负载须与本物业提供开关及线径相匹配。
 - 5.3.4 最高用电量(电流/功率)及各个单项用电量计算。
 - 5.3.5 总开关分配及控制系统图。
- 5.4 空调分布图清晰显示:(如对本物业原系统有改动)
 - 5.4.1 各风管尺寸及走向。
 - 5.4.2 送风及回风风口位置及尺寸。
 - 5.4.3 空调温度/风速控制器之位置。
 - 5.4.4 充分考虑单元分隔后各独立房间的空调效果。
- 5.5 给排水系统平面图清晰显示
 - 5.5.1 给排水管之接驳位置。
 - 5.5.2 给排水管道之走向及水管尺寸与材料。
- 5.6 弱电布局平面图清晰显示
 - 5.6.1 各终端、插座之位置及数量增减之说明;
 - 5.6.2 弱电线路走向及规格之说明;

6. 二次装修之相关责任书

- 6.1 上海白玉兰广场室内装修保证书一份，须有业主/租户的签字及盖章，详见（附表五）。
- 6.2 上海白玉兰广场社会治安综合治理目标责任书一份，须有业主/租户的签字及盖章，详见（附表六）。
- 6.3 上海白玉兰广场内装修（单元）消防安全承诺书一份，须有业主/租户及装潢公司签字及盖章，详见（附表七）。
- 6.4 上海白玉兰广场二次施工人员登记单一份，须有业主/租户的签字及盖章，详见（附表八）。
- 6.5 建筑工程消防设计的审核意见书。（办理地址：虹口区公安局防火监督处 曲阳路 300号）
- 6.6 质检/安检审批意见批文。

工程合同价格高于 100 万的工程，仍在虹口区建设委进行报备。（办理地址：虹口区建筑业管理中心 唐山路 570 弄 1 号）

工程合同价格低于 100 万的工程，从 2017 年 7 月 10 日起区建设委已不再受理。未来均由街道安质监站进行受理，登记相关装修公司信息。单元面积无论大小，都需报备施工信息。二次装修装街道报备，街道将不再出具备案证明，但会不定期至现场进行巡检，如有违规操作施工，将会第一时间开具整改单，由施工方负责人签字确认。（办理地址：虹口区保定路 185 号 405 室 联系电话：021-65356325）

7. 与管理中心指定承建商签定的有关合同

为确保本物业各系统的安全和功能完好，业主/租户如需对单元内的消防系统、中央空调系统、24 小时冷却水、强电系统（电量扩容）等进行改动和施工的，必须由本物业指定的各专业承建商进行施工，费用由业主/租户承担，施工质量亦由业主/租户自行监督。

消防系统指定承建商：上海智源安保消防工程有限公司

空调系统指定承建商：上海建工一建集团有限公司安装工程公司

强电系统（电量扩容）：上海建工一建集团有限公司安装工程公司

通信服务指定承建商：中驹系统工程有限公司

8. 单元内设备系统的安装范围及要求

8.1 空调系统

- 8.1.1 风管(包括送风口及回风口)之改动及安装。
- 8.1.2 空调温度控制器安装。
- 8.1.3 其他有关空调设备的安装工作。
- 8.1.4 需在管理中心工程人员监管下完成对 IT 机房空调用水管道的清洗, 并填写相关表单由现场工程人员确认。
- 8.1.5 空调冷凝水需接驳至物业指定地点并增加提升泵以免扬程不足。

8.2 电力分布系统

- 8.2.1 临时电源安装包括电表、漏电开关、临时线、开关插座组合等。
- 8.2.2 永久电源之安装包括电表、公共走道吊顶内线槽等。
- 8.2.3 电箱移位。
- 8.2.4 电力管道线路固定吊筋不得与吊顶吊筋共用。

8.3 消防喷淋系统

- 8.3.1 有关室内间隔改变引致消防喷淋、烟雾感应器的改动工程。其他更改引致的系统因按规范需要作出的增加或改动工程。
注: 若对喷淋系统与烟雾感应系统有任何改动, 须向管理中心提出申请(附表十四);

8.4 给排水系统

- 8.4.1 在管弄井间或其他墙体开孔以便接驳给排水管的穿越及修补。
- 8.4.2 在给排水管上安装接驳口由业主/租户自行接驳, 业主/租户须向管理中心提出申请(附表十五)。接驳的给排水管上需在高 1.5M 处安装水表。
- 8.4.3 用户单元内若需接入冷凝水, 必须加装水源报警器, 做妥各项放水保护措施, 并报物业管理中心审核。

8.5 弱电系统

- 8.5.1 室内弱电系统之线管布置及安装, 由业主/租户自行安排, 唯须符合通讯运营商之要求。
- 8.5.2 弱电线路由弱电井接驳至单元内的弱电系统管线或线槽。
- 8.5.3 弱电线路接驳。
- 8.5.4 弱电管线吊筋不得与吊顶吊筋共用。
- 8.5.5 幕墙处筒灯需与格栅灯分路控制, 筒灯应单独有控制开关。筒灯及吊顶应保持原状不得更改。

2) 装修审批

- 1. 因政府相关部门及管理中心对装修方案的审批需十个工作日, 故请业主/租户安排其装修开工日期时留有充裕时间, 以免延误装修工程。

2. 任何管理中心的审批及验收，并不代表其对装修方案中的设备、材料、规格、性能及效果负责，管理中心仅对装修方案中违反国家规范或《装修手册》的规定与要求的部分提出整改意见，若设备与材料发生任何问题或后果，影响公共区域或其他单元的，概由业主/租户自己负责。
3. 所有施工必须按管理中心审批同意之方案进行，如需更改，必须经过管理中心确认同意后，方可更改。
4. 装修施工期间若管理中心发现业主/租户之装修违反国家规范或《装修手册》的规定与要求，业主/租户须在接到整改通知后立即进行整改。

3) 进场施工

1. 装潢公司与管理中心签订装修施工责任书，在装修审批同意后领取《施工许可证》，张贴于施工单元门口，方可施工。
2. 装潢公司及装修工人必须遵守本物业《装修手册》之规定，并将施工人员身份证复印件、1寸免冠照片一张及个人详细资料提供给管理中心，办理“施工人员临时出入证”，费用见《装修收费一览表》。特殊工种需带好该工种的操作证原件与复印件，管理中心有权决定是否批准其进入本物业施工。
3. 装修工人必须凭施工人员临时出入证出入本物业，接受管理中心管理员的检查。管理中心将不允许任何没有携带出入证之人员进入本物业。装潢公司负责人必须于管理中心登记其二十四小时联络电话及手机号码。若施工人员临时出入证遗失，装潢公司应立即向管理中心注销，管理中心将会另发施工人员临时出入证给装潢公司并从装修押金中扣除其工本费。
4. 管理中心及其授权人员将定期进入装修现场，巡视及检查装修工作，以确保装修工程按计划及规范进行。
5. 装修单位应对其装修区域外的公共通道做好成品保护工作，如因装修单位原因所造成的公共区域设施设备损坏则需照价赔偿。
6. 装修不得擅自改变房屋的柱、梁、板、承重墙、屋面防水隔热层、电路、上下管线等；不得擅自用超厚重材料进行装修；不得擅自改变原有门、窗的规格及墙面装饰；不得擅自破坏本物业外貌的统一美观，不得擅自改动大厦原有光源形式，办公单元外圈2米内天花和日光灯的光源及布局不可改变。
7. 进户门的装修必须符合本物业《装修手册》之相关规定，高度、宽度误差不得大于2mm。

办公楼单元正门门框贴面材料为黑钛不锈钢，门为中分钢化玻璃结构。

8. 请提供与本物业幕墙合理连接之隔断连接详图，该连接必须是 20cm 宽的 12mm 钢化玻璃连接。
9. 在室内装设吊顶时，应在每一个水管阀门、VAV Box 及任何重要设备下加装标准检修孔（尺寸 450X450）检修孔周边区域为可上人龙骨。
10. 地插座必须使用金属加盖插座并加漏电开关保护，立柱承重墙上不允许安装任何电气设备。
11. 施工人员须从货运电梯出入本物业，不得乘坐客梯。运送货物只能使用管理中心指定的载货电梯及通道，并不得损坏本物业的公共设施设备，如发现有此类情况，将向有关业主/租户/装潢公司追讨赔偿。运送货物需使用货梯的，必须提前至管理中心填写“货梯使用申请”（附表九）和“物品出入申请”（附表十六），经批准后方可使用电梯出入本物业。
12. 装修期间，必须严格按照装修有关规定进行。否则，任何后果由业主/租户/装潢公司负责。管理中心有权要求违反规定的装潢公司停止施工。业主/租户及其装潢公司须自行保管有关装修材料及设备，若有任何遗失，管理中心不承担任何责任。
13. 如因本物业的公共利益，及发生特别紧急事件，导致相关业主/租户装修工作中断，管理中心不会对此行动所引致后果负责。管理中心会不定时派员工监督、管理装修现场，如有违章现象，即予纠正。管理中心有权对违反装修手册者要求停工及截断其单元水电供应，管理中心不会对此行动所引致后果负责。如因装修工程引起之任何追讨、损失或法律责任，管理中心应当向相关业主/租户追讨责任及赔偿。

4) 竣工验收

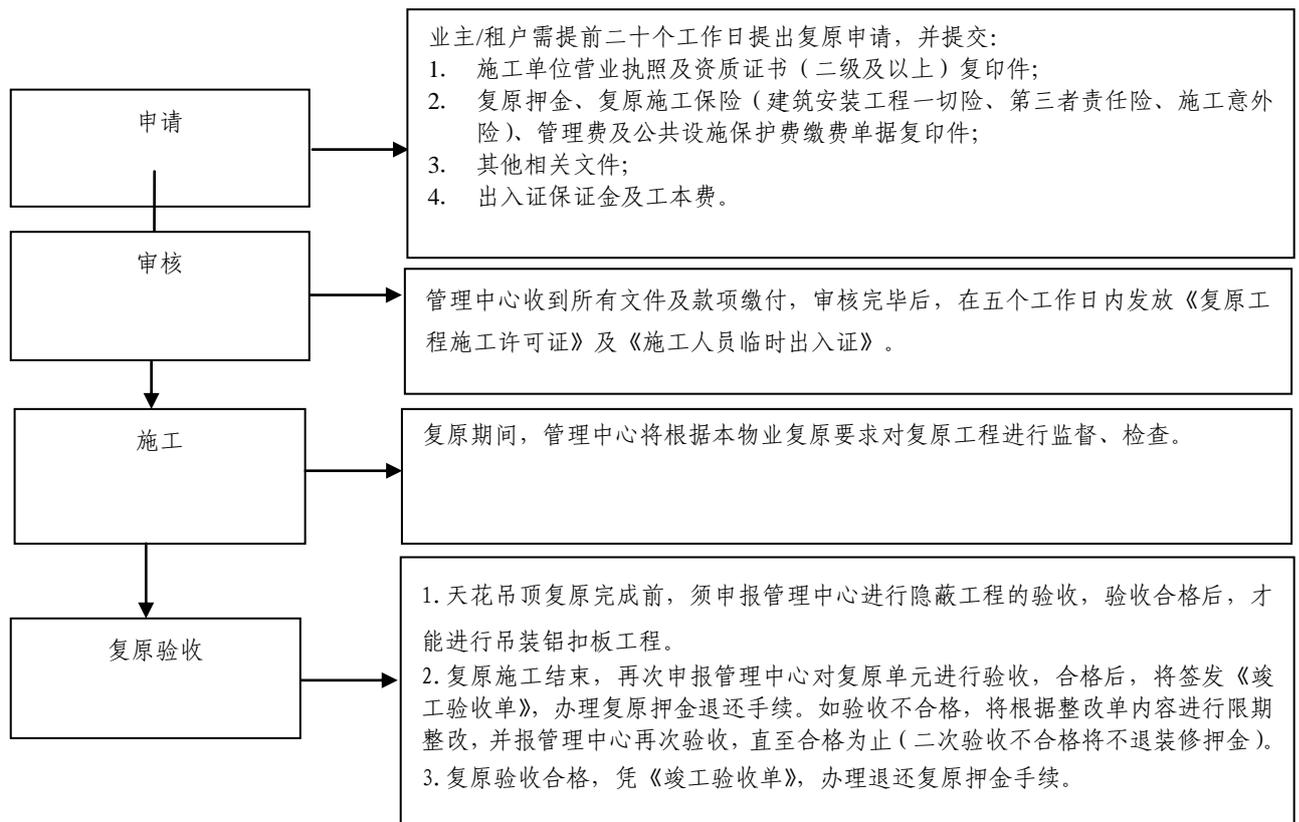
1. 装修工程竣工后，业主/租户须以书面告知管理中心，填写二次装修竣工验收申请表（附表十七），并提交齐全的文件及资料后，管理中心相关人员将一起与业主/租户及装潢公司进行验收。验收合格后，管理中心将签发二次装修竣工验收单（附表十八），准许投入使用，同时业主/租户须将一把单元门钥匙交给管理中心，以备紧急时使用。未经验收，该单元不得投入使用，在此期间一旦发生事故，管理中心将不承担任何责任。

竣工验收前需提交的文件资料：

- 1) 建筑工程一切险保单明细及发票（复印件）

-
- 2) 质检/安检审批意见书（复印件，如需要）
 - 3) 装修公司的营业执照/资质证书（二级及以上、复印件）
 - 4) 业主/租户装修委托书（原件，须有业主/租户盖章）
 - 5) 装饰工程质量保修书（复印件）一份
 - 6) 装修竣工图纸二套（原件，须有出图章和施工章）竣工图光盘一张
 - 7) 电源绝缘检测报告
 - 8) 空调风量温度检测报告
 - 9) 装饰材料的环保报告
 - 10) 室内空气检测报告
 - 11) 装修押金/装修管理费/公共区域保护费收据（复印件）
 - 12) 二次装修注意事项及相关责任书（原件，须有业主/租户及装修公司盖章）
 - 13) 室内装修保证书
2. 退装修押金
- 2.1 经相关部门及管理中心对装修工程验收合格后，业主/租户可按照退还装修押金的规定，填写装修押金退款申请表（附表十九），申请退还装修押金。
 - 2.2 装修工程竣工后，所有装修废料清理完毕，且对本物业公共设施设备未造成任何破坏，则将装修押金于管理中心验收后二十个工作日内无息退还。如有破坏，所造成的经济损失将从装修押金中扣除；装修押金不足弥补以上损失，则管理中心保留向业主/租户追偿不足部分金额之权利。
- 5) 说明
51. 为了维护本物业各业主/租户的利益，保证本物业的正常运作，提供高水准的物业管理服务，特制定本《装修手册》。各业主/租户的装修工程，须顾及整体利益，服从管理中心人员的安排。如有任何疑问，请随时与管理中心联络。

五、复原工程流程



复原工程说明

1. 业主/租户请至管理中心办理复原工程申请手续：
 - 1.1 提前二十个工作日向管理中心提出复原申请。
 - 1.2 提交装潢公司营业执照及资质证书（二级及以上）复印件。
 - 1.3 缴纳复原押金、管理费及公共设施保护费。复原押金、管理费，公共设施保护费或根据物业要求自行进行公共区域设施保护、消防放水费、建筑垃圾清运费以及消费工程复原收费标准，按上海白玉兰广场二次装修收费一览表标准收取。尚未完成复原单项，按此标准逐项从押金中扣除。
 - 1.4 建筑安装工程一切险、公众责任险、施工人意外险保单明细及发票复印件。
 - 1.5 缴纳出入证押金及工本费。
2. 上述所有文件及款项缴纳和审批完成后，管理中心将在五个工作日内发放《复原工程施工许可证》及《施工人员临时出入证》，用户可正式开始复原工程。
3. 复原期间，管理中心将根据本物业复原要求对复原工程进行监督、检查，业主/租户仍须配合做以下工作：
 - 3.1 材料、设备及大件货物出入须填写上海白玉兰广场物品出门证，详见（附表十六）。
 - 3.2 使用电梯需填写货运电梯使用审批单，详见（附表九）。
 - 3.3 施工期间加班需填写施工单位加班申请单，详见（附表十）。
 - 3.4 使用电焊、气焊需办理动火许可证，详见（附表十二）。
 - 3.5 临时封闭施工现场，对公共部分的墙面、地坪及厕所等采取必要保护措施。
 - 3.6 尽量减少对相邻业主/租户及公共区域的影响。
4. 天花吊顶复原完成前，装修单元须申报管理中心进行隐蔽工程验收，经验收合格后，方可进行吊顶工程。
5. 全部施工结束后，须再次申报管理中心对复原单元进行验收，经管理中心验收合格后，将获管理中心签发之《竣工验收单》并将办理退还复原押金手续。

六、二次装修管理规定

二次装修注意事项

1. 装修期间：不得挖槽、切割、砍伐或雕刻楼板、窗套、玻璃幕墙、移动/拆除/更换电动窗帘、梁柱和承重结构墙，以及与相邻单元共用隔墙。一切噪音施工及异味施工必须在规定的时间内进行。业主/租户不得堵塞、切割、更换和滋扰本物业任何公共设施，不得将泥、沙、石等建筑废料或垃圾投入水厕或下水道，以免造成淤塞，若厕所或水道因此阻塞，业主/租户必须负责清理之一切费用。
2. 施工时间：办公楼施工时间为周一~周五 19:00~07:00，周六 14:00~周一 07:00。
3. 异味及油漆施工时间：办公楼施工时间为周六 14:00—周日 14:00，国定假日另行通知。施工前应提前至管理中心填写油漆/异味施工申请单（附表十三）。施工时，必须对相邻隔墙、门及空调出风口、回风口进行保护、隔离，以免气味通过上述部位外泄，影响其他业主/租户。如需开窗通风可至管理中心提交开窗申请（在条件允许的情况下）。施工结束须保持单元密封，防止油漆味散至公共走廊。施工结束后需把油漆和胶水桶、用过的刷子、棉布等一切有异味的物品清理出大厦。
4. 所有施工人员厕所的使用，须由管理中心指定统一安排。
5. 装修期间注意防火安全，遵守消防条例。
 - 5.1 施工单位必须负责施工现场的消防工作，确定防火责任人，制定防火责任制度。每天下班前检查施工区域是否关闭水源、电源、气源，是否遗留火种，并将可燃物清出现场。
 - 5.2 装修所有的木制品在隐蔽处的应刷防火涂料，消防单元门为外开式，通道不得堆物。
 - 5.3 施工现场必须按消防规定配置灭火器材。每 50 平方米配备一只 5KGABC 干粉灭火器。
 - 5.4 施工动用明火，必须提前 48 小时到管理中心办理动火审批手续（附表十二），审批同意后方可进行。动火作业人员必须严格遵守有关操作程序和安全规定并持相关操作证。
 - 5.5 施工单位必须聘用合格的持证电工、焊工，负责施工时的用电、焊接作业。
 - 5.6 业主/租户对施工现场的防火安全负有责任，必须督促施工单位及人员遵守有关防火安全规定及消防条例。

- 5.7 在室内装修中以独立区域为标准，按消防相关条例规定。
6. 装修工程所留下的垃圾或废料必须及时清理搬运至本物业指定地点，不得堆放于大楼公共区域、消防梯、消防栓及走廊通道。每天装修工程完工之后，各业主/租户或其所聘之装潢公司应将装修垃圾及废料袋装化，搬运至本物业指定的收集站。其余时间严禁运送任何材料、物品。如发现垃圾堆放不到位，通知相关业主/租户/装潢公司后，仍未做出清洁安排的，管理中心将安排清洁公司清理，由此产生的清洁费用将从装修押金中扣除。
 7. 施工期间会产生粉尘导致烟感失灵或损坏，必须对烟感进行保护，当天施工结束后须对施工区域进行检查，拆下烟感保护装置，使其处于正常工作状态。
 8. 施工期间如需使用易燃物品时，须按指定区域堆放并由专人看管。物品存放以当日使用量为限。施工完毕后，须将剩余物品带离现场，不得过夜。施工单位每日离场前，须通知管理中心，由管理员确认无任何易燃物品存放后，方可离去。
 9. 如超过日常装修时间，需要加班装修的（包括星期六上午及国定假日），应提前至管理中心填写加班申请单，经批准后方可加班装修。施工单元申请加班施工，施工人员必须登记，并必须佩带施工证和携带身份证以便管理中心管理员巡查。
 10. 本物业玻璃幕墙的更换非常费时及昂贵。业主/租户应对现有之玻璃幕墙、铝质框架和窗把手等设施进行特别保护，业主/租户不得在上述设施上钻孔或粘贴任何类型的设施、物体或广告，一切装置不得触及到外墙及到外墙玻璃的结构组件。
 11. 业主/租户装修完毕后须对装修场地进行清洁，包括设施、设备的清洁（如温控开关、FPB 过滤网等。）
 12. 为保证本物业公共区域及单元内原设施设备的完好，严禁拉设电源，使用电炉等电热设备；严禁在公共区域施工及损坏设施设备，否则一切后果由业主/租户负责。
 13. 施工人员不得使用客梯和出租区域的卫生间。

七、二次装修违规处置标准

1. 没有施工出入证进行施工者，管理中心将勒令其停止施工，扣除装修押金人民币 200 元 / 人，同时须立即补办施工出入证后，方可进行施工。
2. 单元内不按规定配置灭火器，扣除装修押金人民币 1000 元。
3. 施工人员用厕由物业管理中心指定，不得使用其他楼层卫生间或在卫生间内洗涤施工用具，违者扣除装修押金人民币 300 元 / 次。
4. 施工人员进出本物业应使用专用通道及专用电梯，违者扣除装修押金人民币 100 元 / 人。
5. 施工人员进入本物业未佩带施工人员临时出入证者，扣除装修押金人民币 100 元 / 人。
6. 施工人员严禁在施工单元及本物业公共区域内吸烟，违者扣除装修押金人民币 200 元 / 人/次。
7. 违反消防条例规定无证动火，管理中心将勒令其停止施工，并扣除装修押金人民币 2000 元 / 次。
8. 违反消防条例规定将无插头之电线直接与电源插座连接的，扣除装修押金人民币 2000 元 / 次
9. 在装修单元内违规使用电加热器具（电水壶、电饭锅、电水杯等），将予以没收，并扣除装修押金人民币 2000 元 / 次
10. 违反本物业相关规定且不服从管理中心管理人员劝阻的，将予以清场处理并扣除装修押金人民币 2000 元 / 次
11. 未经管理中心批准擅自通宵施工及留宿者，将扣除装修押金人民币 1000 元/人/次。
12. 施工人员若在本物业内未经指定的楼层（以出入证上标明的施工楼层/单元为准）逗留，扣除装修押金人民币 100 元 / 人 / 次
13. 易燃易爆物品随意乱放，无专人管理，且具备火险隐患的，将扣除装修押金人民币 1000 元 / 次
14. 在本物业范围内与人发生斗殴的，将对该装潢公司予以清场，并扣除装修押金人民币 2000 元/次。
15. 在本物业范围内衣着不整、大声喧闹，影响本物业正常办公秩序的，将予以扣除装修押金人民币 200 元/人/次。
16. 施工人员随地大小便，扣除装修押金人民币 500 元 / 人 / 次。施工人员使用出租区域

卫生间，

扣除装修押金人民币 300 元 / 人 / 次。

17. 将建筑垃圾乱堆于公共区域，扣除装修押金人民币 500 元 / 次。
18. 未经管理中心批准在公共区域施工的，扣除装修押金人民币 500 元 / 次。
19. 未按规定因噪音及油漆施工造成其他业主/租户强烈投诉的，扣除装修押金人民币 1000 元。
20. 擅自移动或挪动消防器材，扣除装修押金人民币 1000 元 / 次。
21. 因施工造成本物业设备损坏的，按设备原价进行赔偿。
22. 装修押金不足以抵扣上述违规赔偿金额的，由业主/租户补足剩余部分。
23. 除以上处罚外，如有违反施工安全及施工规定的，将按情况予以相应的处罚。
24. 违规处罚由物业提供单据，业主从相关业主/租户的装修管理押金中扣除。本物业管理中心对上述条款拥有解释权。

八、保险购买标准

适用范围：

在仲量联行管理范围内，所有业主/租户或承包商申报的内部装修/装潢/改动及增加/维修/重置/装置/安装等一次性工程，需购买相关保险。

险种介绍及具体要求：

建筑安装工程一切险：赔偿被保险人（业主/租户或承包商）在装修或安装期间，在被投保的施工场地内因自然灾害或意外事故而导致被保险工程的财产损失。投保金额应不低于该工程的总造价。

第三者责任险：赔偿被保险人（业主/租户或承包商）在保险期限内，由于与所承保的装修或安装工程直接相关的意外事故，引起的施工工地内及邻近区域的第三者的人身伤亡及/或财物损失，依法应由被保险人承担的经济赔偿责任。投保金额：针对总造价不超过人民币10万元的工程，单次事故赔额不低于人民币100万；针对总造价超过人民币10万元的工程，单次事故赔额不低于人民币200万。

施工人意外险：赔偿在保险期限内，由于与所承保的装修或安装工程直接相关的意外事故，导致被保险人（业主/租户或承包商）施工人员的意外伤亡。赔偿限额为人民币5万/每人（意外死亡），被保险的施工人员数目，需要按该工程项目的最大施工人数计算。

以上三个险种为建筑安装工程必须一起投保的险种，保单内需列明详细施工地址，并将业主、租户、仲量联行相关实体和其分支机构列为共同被保险人。

九、装修收费一览表

序号	名称	收费标准	备注
1	电费单价	1.35 元/度	根据供电所通知可调整费用，而无须提前通知
2	加开空调费	1200 元/单元/小时；	申请时间不足半小时按一小时计费；超出一小时后不满半小时按 600 元/半小时计费；超出半小时按一小时计费。
3	租户IT机房空调费	2000 元/KW（冷量）/月	
4	铭牌租用	大堂铭牌：500 元/块 楼层铭牌：300 元/块（如有）	
5	月租停车费	固定车位：2000 元/车位/月 非固定车位：1500 元/车位/月（周六、周日、节假日不能停）	含车位场地维护管理费
6	时租停车收费	12 元/小时	每天封顶 96 元，8 小时
7	停车证	工本费 20 元/张，押金 100 元/张	
8	办公楼电话线	250元/条	一次性收取
9	数据网络线收费	500元/条	一次性收取
10	井道/桥架占用费	1000元/根/层	一次性收取
11	用电量扩容费	1000元/KW	一次性收取
12	施工临时用水费	200 平方米以下 20 元/天 201-500 平方米 40 元/天 501-1000 平方米 60 元/天 1001 以上至整层 80 元/天/层	以建筑面积计算
13	装修图纸审批/监督费	20 元/平方米	以建筑面积计算
14	装修协调/配合费	20 元/平方米	以建筑面积计算
15	装修押金	散户 30000 元/单元； 整层最高 80000 元	
16	装修垃圾清运费	二装：18 元/平方米，每单元最低 1000 元； 复原：36 元/平方米，每单元最低 1000 元	以建筑面积计算
17	施工证	工本费：10 元/张， 押金：50 元/张	
18	消防放水费	2000 元/层/次	

上述各项费用标准为现行标准，本管理中心将随时根据市场价格变动作调整。以上费用逾期支付，将收取滞纳金（每日按 3%计）。保证金类收费将在客户办完相关手续后，作无息退还。

十、附件、附表明细分类说明

1. 附表

1.1 附表明细

附表一：上海白玉兰广场二次装修开工申请

附表二：上海白玉兰广场开工许可证

附表三：上海白玉兰广场二次装修委托书

附表四：上海白玉兰广场二次装修规定及注意事项

附表五：上海白玉兰广场室内装修保证书

附表六：上海白玉兰广场社会治安综合治理目标责任书

附表七：上海白玉兰广场室内装修（单元）消防安全承诺书

附表八：上海白玉兰广场二次装修人员登记单

附表九：上海白玉兰广场货运电梯使用审批单（装修期间）

附表十：上海白玉兰广场施工单位加班申请单

附表十一：上海白玉兰广场强 / 弱电接驳申请单

附表十二：上海白玉兰广场动火许可证

附表十三：上海白玉兰广场油漆 / 异味施工申请单

附表十四：上海白玉兰广场消防设备停水申请单

附表十五：上海白玉兰广场上下水管（或空调）接入申请

附表十六：上海白玉兰广场物品出门证

附表十七：上海白玉兰广场二次装修中间/竣工验收申请

附表十八：上海白玉兰广场二次装修（中间）竣工验收单

附表十九：装修押金退款申请表

附表二十：装饰工程质量保修书

附表二十一：复原承诺书

1.2 说明:

以上各项标示均由上海白玉兰广场管理中心提供给业主/租户填写, 并且经管理中心审核及审批确认签章后生效履行。

2. 附图

2.1 附图明细:

附图: 上海白玉兰广场单元正门尺寸图 (具体尺寸以现场实际为准)

附图: 上海白玉兰广场小单元门尺寸图 (具体尺寸以现场实际为准)

2.2 说明:

以上各类附图在召开二次装修协调会时, 由管理中心根据业主/租户租赁区域, 提供相关附图, 以便在协调会时加以按图交底。

本版制定时间: 2017 年 1 月

本手册为试定版本, 解释权归仲量联行上海白玉兰广场物业管理中心, 如有与相关法律法规不相符之处, 则以相关法律法规为准。

附表一：

上海白玉兰广场二次装修开工申请

本公司租赁东大名路 501 号上海白玉兰广场_____单元，现准备进行单元内的二次装修，预计装修工期____天。为配合本公司的装修工程，现特向物业管理中心提出二次装修开工申请，并请尽快安排对施工图进行审核。

特此申请！

公司盖章：_____

日 期：_____

注：1、在申请开工前，须提交下述文件及资料

- (1) 建筑工程一切险、第三者责任险、施工人意外险保单明细及发票（复印件）
- (2) 质检/安检审批意见书（复印件）
- (3) 装修公司的营业执照/资质证书（二级及以上资质、复印件）
- (4) 租户装修委托书（原件，须有租户盖章）
- (5) 装修施工图纸二套（原件，须有出图章和施工章）
- (6) 装修押金/装修管理费/公共区域保护费收据（复印件）
- (7) 二次装修注意事项及相关责任书（原件，须有租户及装修公司盖章）
- (8) 室内装修保证书

2、物业管理中心在收到以上完整、齐全的文件和资料后，在十个工作日内完成对施工图纸的审核工作并把审核意见反馈租户。

3、租户在收到图纸审核意见后，应根据审核意见的要求进行补充和完善。

4、若没有要求进行补充和完善，则租户可以报消防审批备案（报消防的图纸必须是经过审核的图纸）。

5、物业管理中心在收到消防审核意见书后，在五个工作日内开出二次装修许可证。

附表二:

上海白玉兰广场开工许可证

有效日期: _____年__月__日__至_____年__月__日

业主/租户: _____ 电话: _____
办公单元号码: _____
承包商: _____ 电话: _____
承包商负责人: _____ 电话: _____

- 政府部门批准的图纸 (消防设计批文、质监受理登记表)
- 所有费用已付清 (装修保证金、建筑垃圾清运费)
- 装修工程保险 (建筑工程一切险、第三者责任险、施工人意外险) 保单日期:
- 有关部门图纸批准的批文复印件 (门头设计批文、机电图纸)
- 施工进度表/施工人员清单
- 装修委托书, 装修施工单位营业执照及资质证明 (复印件须加盖公章)
- 上海白玉兰广场室内装修 (单元) 消防安全承诺书
- 其他

授权代表签字:

姓名 (正楷)

日期: _____ 公司盖章: _____

-----以下部分由上海白玉兰广场物业管理中心填写

经手人 : _____ 日期 : _____
管理部 : _____ 日期 : _____
工程部 : _____ 日期 : _____
管理中心 : _____ 日期 : _____
备注 : _____

附表三:

上海白玉兰广场二次装修委托书

本公司_____今租赁上海白玉兰广场_____单元，现委托
_____负责对上述单元进行装饰设计，委托
_____办理上述单元的装潢事宜（包括安全报监及办理消防有关手续
等），委托_____负责对上述单元进行装修施工。本公司及受委托人已详阅《装
修手册》并将遵守相关规定，服从贵司管理。

A、 租户地址 _____ 邮 编 _____

联 系 人 _____ 联系电话 _____

B、 设计公司地址 _____ 邮 编 _____

联 系 人 _____ 联系电话 _____

C、 手续代理公司地址 _____ 邮 编 _____

联 系 人 _____ 联系电话 _____

D、 装修公司地址 _____ 邮 编 _____

联 系 人 _____ 联系电话 _____

工程队负责人 _____ 联系电话 _____

租 户 签 署/盖 章 _____ 日 期 _____

设计公司签署/盖章 _____ 日 期 _____

手续代理公司签署/盖章 _____ 日 期 _____

装修公司签署/盖章 _____ 日 期 _____

附表四：

上海白玉兰广场二次装修规定及注意事项

一、 装修审批

1. 租户/装修承造商于装修前，应前往物业管理中心领取二次装修开工申请单，付清所有费用及押金，提交相关文件及资料。
2. 物业管理中心在收到完整、齐全的图纸和资料后，在十个工作日内完成对施工图纸的审核工作，并把审核意见书专函给租户。
3. 租户在收到审核意见书后，应根据审核意见书的要求进行补充和完善。若没有要求进行补充和完善的，则租户可以报消防审批备案(报消防的图纸必须是经过审核的图纸)。
4. 物业管理中心在收到消防审核意见书后，在五个工作日内开出上海白玉兰广场二次装修许可证，装修承建商只有在取得《装修许可证》并办理好一切相关手续后，方可进场施工。

二、 装修范围

1. 不得擅自改变房屋的柱、梁、板、承重墙、屋面防水隔热层、电路、上、下管线等；
2. 不得擅自用超厚重材料进行装修；
3. 不得擅自封闭或改变公共通道的用途；
4. 不得擅自改变原有门、窗的规格及墙面装饰。
5. 不得擅自破坏大厦外貌的统一美观。

三、 装修施工规定

1. 请提供与大厦幕墙合理连接之隔断连接详图，该连接必须是 20cm 宽的 12mm 钢化玻璃连接。
2. 在室内装设吊顶时，应在每一个水管阀门、风机盘管及任何重要设备下加装标准检修孔。
3. 装修所有的木制品在隐蔽处的应刷防火涂料。
4. 业户使用气焊或电焊，必须事先到物业管理中心办理“动火证”，原则上不同意使用电焊。
5. 施工现场必须按消防规定配置灭火器材，每 50 平方米配备一只 5KGABC 灭火器。
6. 施工人员必须持本岗位有效上岗证（电工）。

7. 保证大厦公共区域及单元内原设施的完好，严禁私自拉设电源，使用电炉等电热设备；严禁擅自在公共区域施工及损坏设施设备，否则一切后果由租户负责。
8. 为确保大厦各系统的安全和功能完好，租户如需对单元内的消防系统、强电系统（电量扩容）、中央空调系统等进行改动的，必须由大厦指定的各专业承建商进行施工，费用由业主/租户承担，物业管理中心将对承建商的施工质量进行监督和跟踪。如若租户擅自施工的，物业管理中心将责令其退场，对于造成大厦及其它租户损失的，物业管理中心将对单元租户及装修公司进行追索赔偿。
9. 接驳、改动、增加设施设备必须提前七个工作日提出书面申请同时提供效果图和质保书及恢复原状承诺书，并得到物业管理中心书面同意。
10. 不到顶隔断距天花高度空间不小于 45cm，地插座必须使用金属加盖插座并加漏电开关保护，立柱承重墙上不允许安装任何电气设备。

四、 装修注意事项

1. 装修承造商与物业管理中心签定装修施工责任书，在装修审批同意后领取《施工许可证》，张贴于施工单元门口，方可施工。
2. 所有施工必须按物业管理中心审批同意之方案进行，如需更改，必须经过物业管理中心确认同意后，方可更改。
3. 装修人员必须至物业管理中心办理“装修人员临时出入证”，方可进入大厦装修。办理时带好身份证原件及复印件一张，1 寸免冠照片一张，并交付工本费 10 元/张，押金 50 元/张。特殊工种的，需带好该工种的操作证复印件。物业管理中心有权决定是否批准其进入大厦。
4. 装修时间为周一至周五下午 19:00 至次日上午 7:00，周六下午 14:00 至周一上午 7:00。
5. 油漆/异味施工时间为周六 14:00 至周日 14:00，施工前应提前至物业管理中心填写油漆/异味施工申请单（附表十二）。施工时，必须对相邻隔墙、门及空调出风口、回风口进行保护、隔离，以免气味通过上述部位外泄，影响其他租户。如需开窗通风可至物业管理中心提交开窗申请。施工结束（需保持单元密封），防止油漆味散至公共走廊。
6. 如超过日常装修时间，需要加班装修的（包括星期六上午及国定假日），应提前至物业管理中心填写加班申请单，经批准后方可加班装修。严禁施工人员留宿在大厦内。施工单元申请加班施工，施工人员必须登记，并必须佩带施工证和携带身份证以便我处

- 管理员巡查。
7. 装修人员和运送货物，只能使用物业管理中心指定的载货电梯及通道，并不得损坏大厦的装饰设备，如发现有此类情况，将向有关业主/租户/装修承造商追讨赔偿。运送货物需使用货梯的，必须提前至物业管理中心填写“货梯使用申请”，经批准后方可使用。
 8. 业主/租户/装修承造商应负责单元装修人员的管理。装修人员必须衣着整齐，不得在公共区域赤膊露体，不得在非工作区域逗留（只能在出入证上指定的装修楼层活动和使用指定的楼层洗手间），不得随地吐痰，喧哗，打闹，赌博，饮酒，不得随地大小便，严禁在大厦公共区域及施工单元内抽烟、喝酒、吃饭，保证楼道清洁，不乱涂、乱画等。否则，物业管理中心有权做出处罚。如因此而引起之任何损失或法律责任，物业管理中心有权向有关业主/租户/装修承造商追讨责任及赔偿。
 9. 消防通道及消防栓等处不得堆放垃圾或杂物。每天装修工程完毕后应将垃圾搬至大厦指定的垃圾堆放处，所有垃圾必须袋装并封闭袋口，否则物业管理中心将暂停提供电梯运送建筑垃圾服务。如发现垃圾堆放不到位，通知相关租户/装修承造商后，仍未做出清洁安排的，物业管理中心将安排清洁公司清理，但有关清洁费用将从装修押金中扣除。
 10. 装修期间注意防火安全，遵守消防条例。
 - a) 施工单位必须负责施工现场的消防工作，确定防火责任人，制定防火责任制度。每天下班前检查施工区域有无关闭电源，有无遗留火种，并将可燃物清出现场。
 - b) 施工现场必须按消防规定配置灭火器材。每 50 平方米配备一只 5KGABC 干粉灭火器。
 - c) 施工动火，必须提前 48 小时到物业管理中心办理动火审批手续，审批同意后方可进行。动火作业人员必须严格遵守有关操作程序和安全规定并持相关操作证。
 - d) 各施工单位必须聘用合格的持证电工、焊工，负责施工时的用电、用焊作业。
 - e) 各租户对施工现场的防火安全负有责任，必须督促施工单位及人员遵守有关防火安全规定及消防条例。
 - f) 在内装修中以独立区域为标准，按消防规定。
 11. 装修期间，如开设门洞的，装修承造商须将单元门洞用临时门自行封闭，以保证安全。否则任何损失，由业主/租户/装修承造商自负。
 12. 装修完毕须经政府相关部门验收合格并取得相关政府批文，再经物业管理中心验收合格

后，方可投入使用，并退还装修押金。否则一切后果由租户自负。

1. 所有施工材料必须采用符合国家有关消防及环保规定之材料，若因未采用上述材料而造成怠工或翻工，物业管理中心概不负责。
2. 施工期间产生粉尘应将烟感遮挡，当天施工结束，必须对施工区域进行检查，拆下烟感遮挡物，使其处于正常工作状态。
3. 施工期间如需使用易燃物品时，须指定区域堆放并由专人看管。物品存放以当日使用量为限。施工完毕后，须将剩余物品带离现场，不得过夜。施工单位每日离场前，需通知物业管理中心，由管理员确认无任何易燃物品存放后，方可离去。
4. 装修完毕后需对装修场地进行清洁，包括设施、设备的清洁（如温控开关、FPB 过滤网等。）
5. 装修期间，必须严格按照装修有关规定进行。否则，任何后果由业主/租户/装修承造商负责。物业管理中心有权让违反规定的装修承造商停止施工。
6. 对于上述二次装修规定物业管理中心有其解释权和更改的权利。

业主/租户签名/盖章： _____ 日期： _____

装修承建商签名/盖章： _____ 日期： _____

管理中心签名/盖章： _____ 日期： _____

附表五:

上海白玉兰广场室内装修保证书

上海白玉兰广场物业管理中心:

本人/本公司_____为东大名路 501 号上海白玉兰广场____单元之业主/租户, 现籍此通知贵管理中心, 本人/本公司拟聘请_____为本人/本公司之单元进行室内装修:

- 一、 本人/本公司明白该承造商及其装修工人均需配戴物业管理中心签发之有效出入证始可进入大厦内工作。
- 二、 本人/本公司明白非法接驳电源、水源及乱弃装修废料于公众地方均属违例, 倘若贵管理中心须重新检查接驳电源、水源、或清理该废料, 本人/本公司愿意支付所需之一切费用。
- 三、 本人/本公司愿意负责该承造商所导致公众设备损坏之一切费用。
- 四、 本人/本公司愿意承担承造商在装修过程中不慎造成的人员伤亡事故责任。
- 五、 本人/本公司明确表示愿意遵守由上海白玉兰广场物业管理中心所订之一切条例及守则。
- 六、 本人/本公司愿意承担因施工现场管理不慎所引致之一切后果。
本人/本公司明确知道在施工前后须至消防局虹口防火监督处申报相关手续, 并保证在室内装修结束后取得消防竣工验收合格意见书方可迁入办公, 如因自身引起之后果由本人/本公司承担一切责任。
- 七、 本人/本公司承诺在装修质保期内, 如发现装修质量问题(包括分包之空调、喷淋、弱电、强电等项目)将自行联系施工承造商进行解决。
- 八、 本人/本公司明白了物业管理中心发予的二次装修手册全部内容、条款。
- 九、 本人/本公司承诺在装修期间内服从物业管理中心的督促。

租户签署: _____

盖 章: _____

日 期: _____

附表六：

上海白玉兰广场社会治安综合治理目标责任书

为贯彻中共中央（1991）7号文件和全国社会治安综合治理工作会议精神，进一步加强社会治安综合治理责任制，稳定社会治安，确保我大厦综合治理目标的实现，由上海白玉兰广场物业管理中心（为甲方）与_____（为乙方）一致同意如下社会治安综合治理承包责任制，并由乙方指定_____为治安负责人

一、目标

1. 坚持“谁主管、谁负责”和“管好自己的人，看好自家的门，办好自己的事”的原则，保证做到房屋门窗设备牢固，贵重商品、用具妥善保管，落实值班看管制度，严密防范，不发生案件、火灾、事故等。
2. 加强法制宣传，经理与职工必须遵纪守法，依法营业，遵守财经管理制度，过夜现金不超过限额。财务室、更衣室等要害部位确保安全。雇佣外来人员，必须办好暂住人口居住证，方可雇佣。不容留面目不清的人过夜。
3. 要积极支持甲方的社会治安综合治理工作，自觉接受甲方社会治安综合治理领导小组的监督、检查，发现可疑人和事主动汇报或向警方报告。

二、事项

1. 协议从签订之日起生效。
2. 如变更主管人，需及时向甲方报告，新主管人应及时办好签约。

签约单位：

甲方签字：_____

乙方签字：_____

盖 章：_____

盖 章：_____

签约日期：_____年_____月_____日

附表七:

上海白玉兰广场室内装修（单元）消防安全承诺书

为确保上海白玉兰广场消防安全，保证大厦消防设施、设备正常运转，我司_____（装修承包商）在东大名路 501 号上海白玉兰广场_____单元_____（租户）进行内装修工程，特承诺：

自觉遵守公安部 61 号令及《上海市消防条例》，贯彻落实（2004）沪公长消（防火）字第 004 号文《关于加强消防安全重点单位内装修期间消防安全管理的通知》精神，做好以下各项工作：

- 1、 施工现场确认一名施工消防安全责任人向物业管理中心备案（姓名、电话、公司职务），公司的负责人是该项目的消防安全第一责任人，对施工人员进行安全教育，制定安全制度。
- 2、 在取得《建筑工程消防设计审核意见书》后方可施工，不得擅自更改审核意见要求；并在验收合格取得《建筑工程消防验收意见书》后方可投入使用。
- 3、 施工人员必须遵守消防法规及大厦公司、物业管理中心的各项管理制度，服从管理人员的管理，下班之后应认真检查施工现场，清除隐患，关闭电气设备，消防设施应保持临警状态。
- 4、 施工场地严禁留宿，不得在施工现场使用电加热器，施工现场禁止吸烟及做与施工无关事宜。
- 5、 施工所使用的油漆、溶剂、乙炔、氧气等易燃易爆物品应向物业管理中心申报，经批准后方可带入，应在安全、避光处单独存放，严禁存放在高层建筑和地下室。
- 6、 动火作业须提前 48 小时申请，经审核批准后方可实施，由有操作证的员工进行作业，同时要严格落实现场监护人制度，及时清理动火现场的可燃物质，并配备适合、适量的灭火器材，动火结束后现场保留两小时，确保作业安全。商铺在营业时间不得动火施工。
- 7、 施工单位（单元）应根据有关消防法规的规定做好内装修期间的各项消防安全工作，如发生火灾，将承担法律责任。大厦公司、物业管理中心有责任、有权利对施工场地进行检查、督促，发现安全隐患提出整改意见或移交公安消防机关处理。

消防安全责任人：_____

承诺人：_____

紧急联系电话：_____

单元：_____

公司职务：_____

施工单位：_____

单位盖章：_____

年 月 日

附表八：

上海白玉兰广场二次装修人员登记单

租户名称： _____ 装修单元： _____

承包商名称： _____

负责人姓名： _____ 联系电话： _____

预计装修期： 由 _____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 日

现场负责人： _____ 防火负责人： _____

装修人员姓名	身份证号码	出入证号码	备注

兹附上装修人员之照片（每人壹张）及身份证复印件壹份。

本单元业户将负责人装修承包商上列施工人员在上海白玉兰广场施工期间的行为管束，遵守装修守则的内容。

业户签署/盖章： _____

_____ 年 _____ 月 _____ 日

注：临时出入证工本费每张 10RMB 元，押金每张 50RMB 元，在完工后一周内集中交还物业管理中心，押金将会在完工后十五日内无息退还，若临时出入证遗失或有装修人员不遵守《租户手册》、《装修手册》及楼内各类管理之规定，则押金将被扣除。

附表九:

上海白玉兰广场货运电梯使用审批单 (装修期间)

业主/租户名称: _____ 单元 / 楼层: _____

运货负责人: _____ 身份证号码: _____

搬运货物名称 _____ 货物数量 / 重量 _____

超大货物尺寸 (长/宽/高) _____

申请使用电梯时间由 _____ 年 _____ 月 _____ 日 _____ 时至 _____ 时

备注: 租户需根据本大厦电梯使用规定使用电梯, 服从物业管理人员的安排。如果在规定时间内货物无法运完或货物无法准时运到, 需向本大厦物业管理中心重新申请电梯使用单。物业管理中心将按电梯使用情况, 重新安排电梯使用时间。如果需要晚上使用电梯, 必须周一至周五 (节假日除外) 8: 30~17: 30 前向物业管理中心提出申请。客户在使用电梯时, 不得运载散装黄沙、水泥、砂石料、建筑垃圾等, 因租户货物装运不当造成电梯轿厢以及内部设施损坏, 租户需支付赔偿金。

业主/租户签字 / 盖章 _____ 日期 _____

-----以下由上海白玉兰广场物业管理中心填写-----

已批准使用 _____ (编号) 电梯转 _____ (编号) 电梯

已批准使用电梯时间由 _____ 年 _____ 月 _____ 日 _____ 时至 _____ 时

经办人 _____ 日期 _____

管理部签署 _____ 日期 _____

工程部签署 _____ 日期 _____

管理中心确认 _____

附表十：

上海白玉兰广场施工单位加班申请单

施工单位_____ 施工单元_____

申请人_____ 日期_____

加班事由/内容：_____

施工地点_____

加班人员姓名及出入证号_____

加班时间_____年_____月_____日_____时_____分至_____月_____日_____时_____分

施工单位签署/盖章_____ 日期_____

租户签署/盖章_____ 日期_____

—————以下由上海白玉兰广场物业管理中心填写—————

经办人_____ 日期_____

工程经理/主管签署_____ 日期_____

物业经理/主管签署_____ 日期_____

- Ⓒ 一切施工加班申请须提前 24 小时向物业管理中心递交，经物业管理中心书面批准后方可进行。
- Ⓒ 不能进行有噪音、有气味的施工，如有客户投诉，必须马上停工。
- Ⓒ 此单正本留存物业管理中心，复印件交予施工单位。

附表十一：

上海白玉兰广场强/弱电接驳申请单

施工单元		施工时间	
施工单位			
施工人员			
施工内容	<input type="checkbox"/> 1. 放电源线至本层强电井 <input type="checkbox"/> 2. 排放网络线、电话线至本层弱电井 <input type="checkbox"/> 3. 开通及调试网络宽带 <input type="checkbox"/> 4. 排放闭路电视线至单元内 <input type="checkbox"/> 5. 单元放光缆至通信机房 <input type="checkbox"/> 6. 其他： _____ <p style="text-align: right;">申请人签署： _____</p> <p style="text-align: right;">申请单位盖章： _____</p>		
工程部意见	<p>施工必须做到：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 电源线必须用国标线敷设在强电线槽内（进房后预留 5m）； 2. 网络及电话线应敷设在通讯线槽内； 3. 施工结束必须恢复线槽盖板及天花扣板原状； 4. 网络进交换机应设配线架； <p style="text-align: right;">签署： _____</p>		
物业管理中心意见	<p style="text-align: right;">签署： _____</p>		

附表十二：

上海白玉兰广场动火许可证

动火许可证编号：							
一) 施工申请							
动火单位					动火区域		
动火内容					动火类型		
动火时间段	年 月 日 时 分			至	年 月 日 时 分		
动火操作人		操作证号				管理部确认签字	
动火操作人		操作证号				管理部确认签字	
动火操作人		操作证号				管理部确认签字	
动火施工负责人		联系电话				移动电话	
申请人		联系电话				申请日期	
安全施工步骤							
相关的危害							
安全防护措施							
动火施工单位安全承诺	本人代表公司在此确认：参加此次动火施工的所有人员均已参加、观看、阅读并理解仲量联行《外包商安全施工须知录像》、《承包商员工安全及保安引导》、《动火施工安全规程》和《动火须知》，并承诺在施工中遵循政府部门颁布的相关规定和仲量联行的规定和物业管理中心相关人员的指导。					施工负责人签字	
						日期	
工程部批准人		日期		管理部确认签字		日期	

上海白玉兰广场动火须知

- 1、办理动火手续须提前 48 小时申请，得到书面批准后方可实施。
- 2、施工单位动用明火前，必须做到“八不”：
 - (1) 防火、灭火措施不到位的不动火；
 - (2) 周围的可燃物未清除的不动火；
 - (3) 附近难以移动的易燃、可燃物未采取安全防范措施的不动火；
 - (4) 操作人员不具有国家认可的操作证书的不动火；
 - (5) 操作证过期的不动火；
 - (6) 凡是存储物资的仓库，未经排除危险的不动火；
 - (7) 没有配备足够灭火器材的不动火；
 - (8) 当动火作业与其他作业相冲突，并容易引发火灾事故的不动火。
- 3、动火作业必须有指定的安全负责人（监护人）。动火操作过程中监护人必须在场，不得擅自离开，发现异常状况应立即停止作业，并及时按照防火预案采取措施；动火结束后，动火操作人、监护人及施工负责人须进行现场检查，清除残火、清理现场（现场保留两小时），确定无遗留火种后方可离开现场；
- 4、任何组织、个人不得胁迫他人从事违反消防安全法规的生产、作业；在施工中产生的隐患与事故不得隐瞒，必须及时向物业管理中心报告。
- 5、动火作业时，须携带动火证以备检查；对没有办理《上海白玉兰广场动火许可证》擅自动用明火，及操作过程中如违反注意事项及消防安全规范单位和个人，物业管理中心有权制止其施工。不听规劝者，将移交公安消防机关处理。

施工单位安全责任人确认 单位：_____

职务：_____ 签名：_____

动火操作人确认：_____ 动火监护人确认：_____

年 月 日

附表十三:

上海白玉兰广场油漆/异味施工申请单

施工单位：_____ 施工单元：_____

申请人：_____

油漆施工人员名单：_____

申请油漆施工时间：_____年_____月_____日_____时至_____年_____月_____日_____时

施工单位签署/盖章 _____ 日期_____

_____ 以下由上海白玉兰广场物业管理中心填写 _____

工程部意见：_____

工程部经理签署：_____ 日期：_____

- 注1、 油漆施工时间为周六 14: 00 至周日 14: 00。
- 注2、 提供油漆种类、油漆和涂料的质保书和绿色环保认证证明。
- 注3、 油漆/异味施工时, 需将大门关闭并用胶带密封门隙; 与相邻租户隔断, 需注意密封; 空调新风口、回风口、出风口做好密封保护。
- 注4、 油漆施工时, 请同时至物业管理中心申请通风。
- 注5、 油漆施工时, 应专人负责防火安全。
- 注6、 施工结束须保持单元密封, 防止油漆味散至公共走廊影响其他租户。施工结束后需把油漆和胶水桶、用过的刷子、棉布等一切有异味的物品清理出大厦。
- 注7、 此单正本留存物业管理中心, 复印件交予施工单位。
- 注8、 此申请单需贴于施工现场。

附表十四：

上海白玉兰广场装修消防喷淋系统临时泄水/充水申请

业户名称_____ 单元号_____

装修单位_____

申请事由_____

停水区域_____

停水时间 _____年____月____日 ____时至____年 ____月____日 ____时

本户明白并确认申请停止喷淋供水可能会危及同一区域用户之消防安全，承诺将督促施工单位尽快完成有关施工，采取相应足够的安全措施，并保证国家规范/标准/要求安装(改装)喷淋设施，施工完毕后会进行必要的耐压测试。

业户签署/盖章_____ 申请日期_____

-----以下由上海白玉兰广场物业管理中心填写-----

工程部意见 _____

工程部签署 _____ 日期 _____

管理部签署 _____ 日期 _____

管理中心批准_____ 日期 _____

- 注：1、喷淋停水申请须提前 48 小时向上海白玉兰广场物业管理中心提出，经管理中心批准后，由管理中心工程部安排实施；
2、消防放水费用为 2000 元/层/次；
3、施工方必须提供消防资质证明；
4、当天施工完毕必须恢复供水；
5、做好应急预案（及时通知相关人员；及时通知监控中心；做好现场的保护工作等）；
6、为了保障大厦喷淋系统正常运作，喷淋系统停水必须当天恢复；次日施工需重新办理；

附表十五:

上海白玉兰广场上下水管(或空调)接入申请

租户名称_____ 单元/楼层 _____

装修单位_____

申请事由_____

停水区域_____

停水时间_____年__月__日____时 至_____年__月__日____时

本人/本户明白并确认申请停止供水可能会影响同一区域用户用水, 承诺将督促单位尽快完成有关施工, 并保证按国家规范/标准/要求安装(改装)水管设施, 施工完毕后会进行必要的耐压测试。

业户签署/盖章 _____ 申请日期_____

-----以下由上海白玉兰广场物业管理中心填写-----

给排水/暖通主管意见/签署_____ 日期 _____

工程经理/意见/签署_____ 日期 _____

管理处签署/盖章 _____ 日期 _____

注意事项:

1. 停水申请须提前二个工作日向物业管理中心提出, 经物业管理中心批准后方可施工;
2. 当天施工完毕必须恢复供水;
3. 做好应急预案(及时通知相关人员; 及时通知监控中心; 做好现场的保护工作等);
4. 为了保障大厦供排水系统正常运作, 供排水系统停水必须当天恢复; 次日施工需重新办理;
5. 此单正本留存物业管理中心, 复印件交开发商、租户。

附表十六：

上海白玉兰广场物品出门证

租 户： _____ 单 元： _____

携带物品人士： _____ 身份证号码： _____

物品明细： _____

使用货梯：

运输车辆： _____ 车型： _____ 车辆牌号： _____

申请放行日期： _____年 _____月 _____日 _____时

租户签署/盖章： _____ 日期： _____

-----以下由上海白玉兰广场物业管理中心填写-----

租赁情况： 正常 非正常

客服经理签署： _____ 日期： _____

保安经理签署： _____ 日期： _____

物业管理中心签署： _____ 日期： _____

岗位人员对物品的核查情况： 正常 非正常 签名： _____

注意事项：

- 1、 为规范大厦内各单元出入物品的有序管理，各业主/租户物品出入须填写《上海白玉兰广场物品出门证》。
- 2、 填写《上海白玉兰广场物品出门证》须内容详尽，字迹清晰（中文），不得涂改。
- 3、 租户的物品出入须提前 48 小时提出书面申请，得到批准方可出入（周六、日出入物品须提前至周一至周五 8：30-17：30 办理手续）。
- 4、 物品运输使用货梯须做好相应的保护措施，如造成设施损坏，须照价赔偿。
- 5、 申请物品出门须凭租户签署盖章原件（复印件无效）。
- 6、 本单正本，复印件待物品运送完毕后交岗位人员。

附表十七:

上海白玉兰广场二次装修中间/竣工验收申请

本公司租赁上海白玉兰广场_____单元, 装修工程于____年____月____日开始, 至____年____月____日完成。为配合本公司入驻办公, 现特向物业管理中心提出二次装修中间/竣工验收申请, 请安排于____年____月____日____午____时对_____单元进行(中间 竣工) 验收。

验收内容: 配电柜 地插座 照明 喇叭 网线
 电话线 空调 机房空调 吊顶 隔墙(门)
 卫生间 茶水间 地板 烟感 喷淋 消防栓

其它: _____

特此申请!

公司盖章: _____

日 期: _____

注: 1. 在申请竣工验收前, 须提交下述文件及资料

- (1) 建筑工程消防验收的意见书
- (2) 建设工程竣工验收备案证书(如需要)
- (3) 装饰工程质量保修书
- (4) 室内环境质量检测报告
- (5) 竣工图二套(须有出图章和竣工章)
- (6) 竣工图 光盘
- (7) 绝缘测试报告
- (8) 风平衡测试报告
- (9) 空调风量温度检测报告:
- (10) 装饰材料的环保报告
- (11) 室内装修保证书
- (12) 复原承诺书

- 2. 请提前五个工作日填妥此表并通知物业管理中心, 以便物业管理中心安排相关工作。
- 3. 物业管理中心在收到上述完整、齐全材料后安排竣工验收。
- 4. 请在十个工作日内将建筑工程消防验收意见书提交至物业管理中心, 消防审核以防火监督处批复为准。

附表十八：

上海白玉兰广场二次装修（中间）竣工验收单

租户名称：_____ 楼层/单元：_____

物业管理中心（中间 竣工）验收汇总：

1、强电部分验收：

验收人：_____ 验收日期：_____

2、弱电部分验收：

验收人：_____ 验收日期：_____

3、空调部分验收：

验收人：_____ 验收日期：_____

4、装饰装修/给排水部分验收：

验收人：_____ 验收日期：_____

5、消防部分验收：

验收人：_____ 验收日期：_____

6、图纸验收：

验收人_____ 验收日期_____

装修单位确认_____ 租户确认_____

工程经理签名_____ 意见 合格 复验 日期 _____

物业管理中心签署/盖章_____ 日期 _____

附表十九:

上海白玉兰广场装修押金退款申请表

申请人 _____ 楼层/单元 _____

租户 _____ 装潢公司 _____

联系人 _____ 联系电话 _____

退款内容 _____ 退款金额 _____

其他 _____

_____ (盖章)

_____年____月____日

退款方式: 支票 支票抬头: _____

汇款 开户银行及帐号: _____

注: 1、填写此申请表前必须通过物业管理中心的竣工验收

2、请提供付款凭证(复印件)

3、支票抬头、开户银行帐号需仔细填写, 否则后果自负。

附表二十:

上海白玉兰广场装饰工程质量保修书

单位工程名称		竣工日期	
建设单位名称		施工单位名称	
<p>本工程在质量保修期内,如发生质量问题,本单位将按照《建设工程质量管理条例》、《房屋建筑工程质量保修办法》的有关规定负责质量保修,属施工质量问题,保修费用由本单位承担,属其他质量问题,保修费用由责任单位承担。</p>			
质量保修范围	<p>在正常使用条件下,建设工程的最低保修期限为:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程,为设计文件规定的该工程的合理使用年限 ____ 年。 2、屋面防水工程,有防水要求的卫生间,房间和外墙面的防渗漏,为 5 年。 3、供热与制冷系统,为 2 个采暖、制冷期。 4、电气管线、给排水管道、设备安装为 2 年。 5、装饰工程为 2 年。 <p>其它:</p>		
<p>注: 1、装饰工程保修期,自建设单位竣工验收合格之日起计算。 2、建设工程超过保修期以后,按上海白玉兰广场《装修手册》规定执行。</p>			
施工单位	法人代表		施工单位(公章) 年 月 日
	项目经理		
	保修联系人		
	联系电话		
	联系地址、邮编		

附表二十一：

上海白玉兰广场复原承诺书

上海白玉兰广场物业管理中心：

本人_____为上海白玉兰广场_____单元之租户，现对室内装修部分作出如下承诺：

- 一、 本人明白了物业管理中心发予的二次装修手册全部内容、条款。
- 二、 本人承诺在租赁期满（含复原施工期）后按大厦交房标准，对本次装修造成的消防、电气、空调、装饰、给排水等系统变动部分进行复原并经上海白玉兰广场业主及物业共同验收至合格。
- 三、 对于复原费用均由我承租人承担。

租户签署：_____

盖 章：_____

日 期：_____