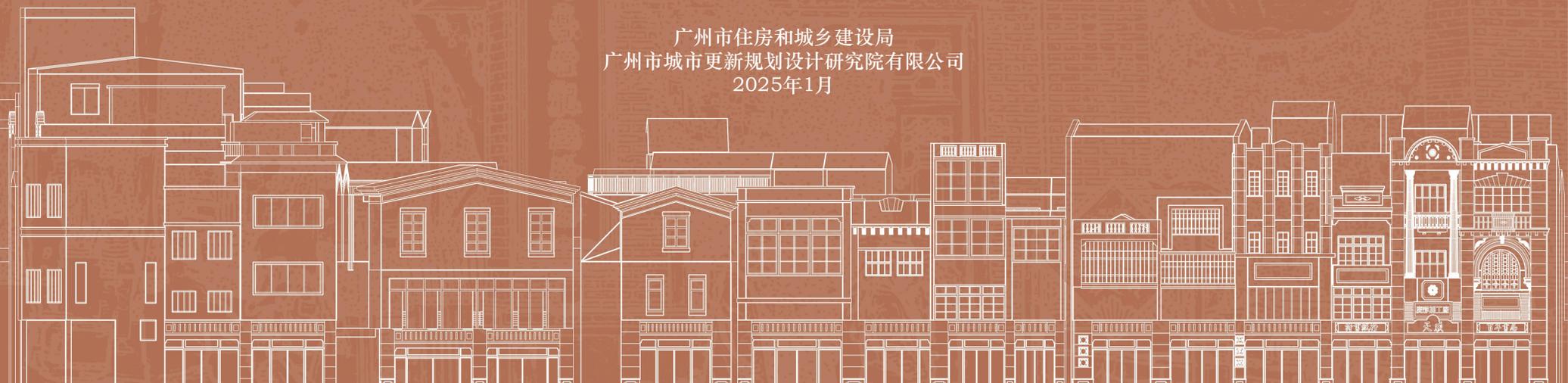


广州市传统风貌建筑修缮施工方案 编制要点与指引（试行）

广州市住房和城乡建设局
广州市城市更新规划设计研究院有限公司
2025年1月



目 录

1	总则	01
2	施工方案编制要点	02
	2.1 编制说明与依据	02
	2.2 工程概况说明	03
	2.3 项目组织管理机构	05
	2.4 施工平面布置和临时设施布置总体布置	08
	2.5 施工进度计划表	09
	2.6 施工机械设备	11
	2.7 工程施工方案及技术措施要求	12
	2.8 质量目标及保证措施	13
	2.9 安全文明目标及保证措施	14
	2.10 应急预案	16



斯悦家塾

甲辰春月

青山区
248-4

塾

总则

1. 修缮工程施工方案的编制和管理要求各异，造成各企业施工方案的编制参差不齐，**部分缺乏传统技艺与保护建筑修缮方面的内容**，在工程的施工中起不到指导与制约作用。为达到项目修缮预期的目标，确保施工安全、明确施工工艺流程和方法、优化资源配置、保证施工质量、提升管理水平以及控制工程进度，特制订本《广州市传统风貌建筑修缮施工方案编制要点与指引》。

2. 编制修缮施工方案，需要按修缮目标、修缮图纸及现场进行勘察和评估，按传统风貌建筑特殊场所的进行编制。**对保护要素的传统工艺及材料，需要重点阐述施工过程的关键施工技术、工艺及工程实施的相应措施，对特殊建筑材料应有相应的说明。**

3. 广州市传统风貌建筑的修缮施工方案，除应符合本指引外，还应符合国家、广东省和广州市现行有关标准的规定。

4. 本指引适用于传统风貌建筑的保养维护、修缮、抢险加固、加固改善、改造和室内装修工程，不适用于迁移工程和原址复建（或拆除重建）工程。

5. 施工方案应包含不限于本指引的内容，在开工前须通过监理单位审批，方可施工。



施工方案编制要点

武

1. 编制依据及说明

内容主要包含：

相关法律法规与标准：列举国家和地方关于建筑施工的相关法律法规、技术标准和行业规范，如《古建筑木结构维护与加固技术规范》、《建筑施工安全检查标准》等。

施工图纸及设计文件：详细阐述所使用的施工图纸、设计文件及其版本，确保施工方案与最新设计要求相符。

现场勘察资料：详细描述现场勘察所得的地形、地质条件等资料，以便制定合理的施工方案。

2. 工程概况说明

工程概况是施工方案中的一个重要组成部分，它提供了关于即将进行的建筑项目的基本信息和背景。

2.1 编写原则：

准确性：工程概况必须准确反映项目的实际情况，包括项目名称、地理位置、工程范围、主要修缮内容等。

完整性：工程概况应全面涵盖项目的各个方面，包括工程背景、现状评估、修缮目标、主要挑战等，以便为后续的方案设计、施工方案等提供充分的依据。

简洁性：在保持准确、完整的基础上，工程概况的编写应尽可能简洁明了，避免冗长和复杂的描述。

前瞻性：工程概况的编写应具有一定的前瞻性，考虑到未来可能的变化和挑战，为项目的可持续发展提供指导。

2.2 具体内容应包含：

项目名称与位置：明确修缮工程的项目名称以及具体地理位置，包括行政区划、街道名称、门牌号等详细信息。

项目类型与规模：阐述项目的建筑类型，如住宅楼、公共设施等。描述项目的规模，例如总建筑面积、楼层数、高度等。

项目各参建单位介绍：介绍建设单位、代建单位、监理单位、设计单位、施工单位的名称。

工程背景与现状：简要介绍项目的背景信息，如建筑物的历史沿革、功能用途等。同时，对建筑物的现状进行评估，包括结构安全、使用功能、设备设施、周边的环境等方面的状况。

修缮范围与目标：明确传统风貌建筑保护要素，明确修缮工程的具体范围，如外墙、屋面、门窗、室内装修等。同时，明确建筑修缮效果，宜形成前后对比，明确修缮的目标，如提升建筑物的外观形象、改善使用功能、增强结构安全等。

主要挑战与难点：分析修缮工程面临的主要挑战和难点，如技术难题、施工环境限制、保护要求等。这些挑战和难点将影响施工方案的设计和实施。

3. 项目组织管理架构

内容主要介绍，机构设置与职责划分，人员配备与分工、沟通与协调机制等。

3.1 编写原则：

目的性原则：项目组织管理架构的设置应围绕实现施工项目管理的总目标进行。这意味着组织架构应明确并助力于项目的整体目标，确保各个部门和人员的努力都朝着共同的方向前进。

精干高效原则：在设置施工组织的项目组织管理架构时，应追求精干和高效。这意味着要尽量简化机构，避免不必要的复杂性和冗余，以提高工作效率。同时，人员配置也应从严控制，力求一专多能，一人多职，以降低人力成本并提高团队协作的灵活性。

管理跨度和分层统一原则：在设计组织架构时，需要合理确定管理跨度，即一个主管人员直接管理的下属人员数量。管理跨度的大小应根据项目的实际情况进行适当调整，以实现分层的统一和管理的高效。

业务系统化管理原则：由于施工项目是一个由多个子系统组成的复杂系统，因此项目组织管理架构也应是一个完整的组织结构系统。这要求对各个子系统进行恰当的分层和部门设置，以便在各个环节和部门之间形成一个相互制约、相互联系的有机整体，确保项目的顺利进行。

3.2 具体内容应包含：

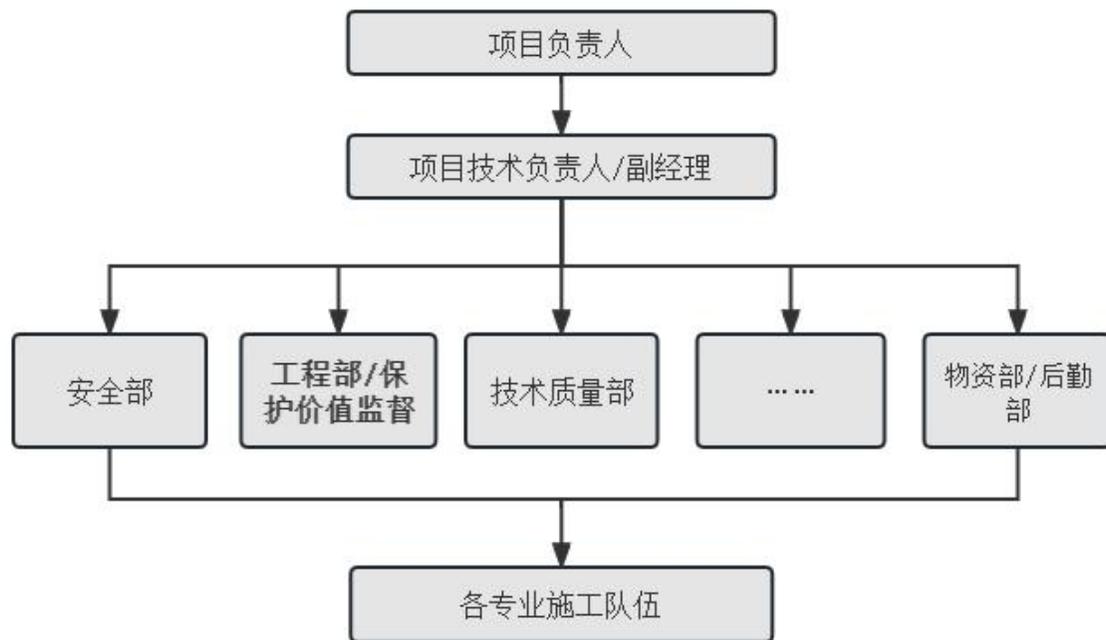
项目总部：项目总部是施工组织设计的核心管理机构，负责制定整体的项目规划、组织、协调和管理工作。项目总部通常由项目经理、副项目经理、技术负责人、质量负责人、安全负责人等关键成员组成，他们共同负责项目的决策、管理和执行工作。

部门设置：项目总部下设多个部门，如技术部、质量部、安全部、进度部、成本部等，每个部门都有明确的职责和人员配置。这些部门在项目经理的领导下，各司其职，共同确保项目的顺利进行。

职责分工：在项目组织管理架构中，应明确各个部门和人员的职责分工。**传统风貌建筑修缮需要特别设置保护要素监督员**（可由技术负责人兼任），负责从施工方案、施工过程、验收，全过程对保护要素是否按图施工进行监督。通过明确的职责分工，可以确保项目的各项工作得到有效落实和执行。

沟通协调机制：定期会议、信息共享、跨部门协作、上下级沟通、反馈机制等。

3.3 项目组织管理架构示意图



此架构为示意，项目组织管理架构可以根据项目大小及项目管理的需求，设置不同的组织管理架构，但必须对每个岗位人员配备和职责进行明确划分，避免有问题找不到相应的管理人员。

4. 施工平面布置和临时设施布置总体布置

总平面进行布置时，依据业主提供的场地实际情况，原则上力求科学合理，充分利用场地资源，最大限度地满足施工需求，以确保工程质量、工期、安全生产、文明施工、环境保护、科学管理等各项目标的实现。

4.1 布置原则：

- 1) 在满足施工条件下，尽量节约施工用地。
- 2) 在满足施工需要和文明施工的前提下，尽量减少临时设施的投资。
- 3) 在保证场内交通畅通和施工材料需求的前提下，最大限度减少场内运输，特别是减少二次搬运。
- 4) 布置需符合施工现场卫生及安全技术要求和防火规范

4.2 布置内容：

- 1) 包括材料堆场、仓库等生产设施。
- 2) 工地临时办公室、食堂、宿舍等生活设施。
- 3) 施工道路、水电管线等基础设施。
- 4) 施工围蔽、标识牌、消防设施布置。

5. 施工进度计划表

编制施工进度计划时还应严格执行基本建设程序，遵循国家政策、法令和有关规程规范，并力求缩短工程建设周期。同时，需要处理好施工准备工程与主体工程、主体工程与各单项工程、土建工程与机电工程、临时工程与永久工程以及不同阶段工程施工的关系，做到衔接合理、干扰少、施工均衡，以确保施工项目的有序、高效进行。

5.1 编制原则：

合理性原则：施工进度计划应合理安排施工工序、施工周期和进度，确保施工进度合理性和可行性。这要求编制者根据工程施工特点和规模，整体考虑施工资源配备、施工技术要求等因素。

综合性原则：施工进度计划需综合考虑项目的各项工程任务，包括前期准备、主体施工和收尾工作等。计划应全面反映整个施工过程，并与设计、采购、质量控制等流程相互配合，确保项目各项工作有条不紊进行。

相容性原则：施工进度计划应与其他项目计划相容，如项目总进度计划、材料计划等。这要求施工进度计划与其他计划互为补充，确保各计划间的协调和统一，以促进施工项目整体进展。

可控性原则：施工进度计划应具备可操作性和可控性。即施工进度计划要能够实际操作，能够被施工管理人员掌控和监督，便于及时调整和施工进度的跟踪。

5.2 编制具体内容包含：

编制说明：包括编制的依据、现场条件、实施重点和难点、风险估计及应对措施等。

施工进度计划表（图）：这是最主要的内容，用来安排各单项工程和单位工程的计划开竣工日期、工期、搭接关系及其实施步骤。计划表应明确列出施工工序名称、开始时间、结束时间和工期等关键信息。小型工程可以采用横道，中大型工程、工种较多较复杂的可以采用网络。

资源需要量及供应平衡表：包括劳动力、材料和施工机械等资源的计划，需与施工进度计划相对应，完善这些计划有助于确保施工进度计划的可行性。

进度表的保证措施：需要从组织措施、资源保障、技术保证、工期保证等方面进行详细的考虑。

6. 施工机械设备

施工机械设备的选择，根据施工项目的施工条件、工程特点、工程量多少及工期要求等；选择的原则主要有适应性、高效性、稳定性、经济性和安全性。

内容主要介绍，本次修缮各阶段涉及所需要安排的机械设备，可以列表，例如下表：

施工阶段	机械设备	数量	功能描述
前期准备	勘察设备 (全站仪、经纬仪)	X套	进行详细勘察和规划，确定施工区域和精度
基础施工	土方工程机械 (挖掘机、推土机)	X部 (xT)	进行场地平整、开挖路堑、基坑、沟槽等土方作业
建筑施工	吊装设备 (塔吊、履带吊)	X部 (xT)	高效完成重大组件的吊装任务
	木工机械 (圆木车床、木梁机)	X 部	制作精美的木构件，适用于传统风貌建筑等精细木工制作
质量控制	质量检测设备 (混凝土强度测试仪)	X套	对施工过程中的材料进行质量检测，确保工程质量

7. 工程施工方案及技术措施要求

编制施工方案及技术措施，是用于指导现场施工，也是各参建单位核实是否符合设计要求，核查是否按方案施工的重要依据。涉及的主要措施，**按修缮工程类型及现场环境不同进行编写。**

7.1 编制原则：

可行性原则：考虑施工现场的具体条件、施工人员的技能水平、机械设备的配置等因素，确保方案具有实际可行性。

科学性原则：充分了解工程的特点、技术要求和工艺流程，确保施工过程的科学性和合理性。

经济性原则：合理选择施工材料、设备和工艺，实现资源的高效利用。优化施工方法和技术，降低施工成本。

环保性原则：选择环保材料、工艺和设备，降低施工过程中的环境污染。

7.2 编制具体内容：

施工流程介绍：包括施工前准备、制定的施工流程、顺序。

施工工艺技术：应包含选材、修缮方法、使用材料、工艺流程、保证措施等都应按照规范和图纸的要求进行编制。

8. 质量目标及保证措施

8.1 编制原则：

明确性原则：目标应明确、具体，能够清楚地指导工程实施者的行动

可衡量性原则：质量目标应该是可以量化和评估的，以便于监测和评估质量目标的完成情况。如：合格、优良等。

可达性原则：质量目标应该考虑到资源、技术和时间等限制因素是否可行性。

8.2 质量目标内容

明确工程质量目标：根据国家、行业及地方的相关规范、标准以及设计要求，制定具体的工程质量标准。这些标准应确保工程都达到预定水平，例如：合格、优良等。

质量保证措施：从原材料、技术、到施工成品，定期开展工程质量检查和评估活动，对发现的问题及时采取措施进行整改。配合监理单位和建设单位进行质量检查和验收工作，确保工程质量符合合同要求和设计标准。对天气变化需要做好施工现场、材料、成品的保护措施。

劳务素质保证措施：委派具有保护工程类似施工经验的项目管理人员和传统优秀工匠。加强施工人员的质量意识教育和操作技能培训，确保施工人员能够熟练掌握施工工艺和质量控制要点。建立有效的激励机制和考核制度，激发施工人员提高质量的积极性。

9. 安全文明目标及保证措施

9.1 安全文明目标

人身安全：确保施工人员和所有进入施工现场的人员的人身安全，防止施工事故或意外造成的人员伤亡或失能。

财产安全：保护工程项目本身的财产安全，避免因施工过程中的疏忽或错误导致的设备损坏、材料浪费等财产损失。

环境安全：确保施工活动不对周边环境和生态系统造成不良影响，如控制噪音、减少扬尘、保护水资源等。

9.2 保证措施的原则

预防为主：将安全文明施工的理念贯穿整个施工过程，通过科学规划、合理布局、严格管理，预防安全事故的发生。

全员参与：所有施工人员和管理人员积极参与安全文明施工活动，形成人人关心安全、人人参与安全的良好氛围。

持续改进：对安全文明施工工作进行定期检查、评估和总结，及时发现问题并采取相应的改进措施，不断提高安全文明施工水平。

依法依规：严格遵守国家、地方和行业相关的法律法规、标准和规范，确保施工活动的合法性和规范性。

9.3 保证措施的具体内容

建立安全保证体系：明确各级领导、项目部技术人员的安全责任目标，建立并健全安全生产责任制度。实行项目经理负责制，确保安全保证体系的有效运行。

制定安全施工方案：根据工程特点和施工条件，制定切实可行的安全施工方案，明确安全技术措施和安全注意事项。加强施工现场的安全管理，设置专职安全管理人员进行定期和不定期的安全检查。

加强安全教育培训：定期组织安全教育培训活动，提高施工人员的安全意识和安全操作技能。针对不同工种和岗位，开展有针对性的安全培训，确保施工人员能够正确使用安全防护设备、遵守安全操作规程。

规范施工现场管理：设置明显的施工标志和警示标识，合理划分施工区域，保持施工现场的整洁和有序。加强对施工噪声、扬尘等环境污染的控制和管理，减少对周边环境的影响。

环境保护措施：制定环境管理计划，采取相应的环境保护措施，如合理安排施工时间、防止尘土飞扬、噪声控制等。垃圾要分类管理要及时清运，针对不同周环境制定不同的清运方式，例如：在老城区的沿街骑楼、内巷民居，没有宽敞堆放场地和通道，按照工程进度，制定清运时间，内巷还需进行转运才能运走垃圾。

10. 应急预案

编制目的：明确应急预案的编制是为了在建筑工程施工过程中，针对可能发生的各种紧急情况，制定有效的应对措施，以保障施工现场的人员安全、财产安全以及施工进度。

10.1 编制原则

遵循“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，贯彻“以人为本，快速有效”的原则，确保应急响应的及时性和有效性。

10.2 编制具体内容

明确应急预案的目标与原则：预案是为有效的预防事故的发生，在事故发生时能快速、有序、高效行成应急抢险小组，急时处理。

成立应急组织机构与职责分工：成立以项目经理为总指挥的应急领导小组，下设抢险救援组、救护组、物资保障组等专项小组，明确各小组的职责和任务。

潜在危险的评估及保护措施：对项目潜在危险源进行评估，例如：高处坠落、机械伤害、物体打击、触电、电火灾、洪灾、交通安全事故、中毒等等，对于可以发生事故的原因进行分析，采取相应的防护措施和配备相应的救援设备。

应急处理方案：针对项目可能发生的事故，制定各种突发情况的处理方法。定期对施工人员进行应急培训，提高应急意识和自救互救能力。



叁

案例
详
附
件

