



写字楼装修指南

南沙融通大厦

广州·南沙·蕉门河中心区

Jiaomen River central area, Nansha, Guangzhou



目 录

序 言3

第一章 大厦系统参数4

第二章 大厦室内装饰装修管理5

1. 物业单元移交5

2. 装修前须知5

3. 装修流程5

4. 报装修程序7

5. 设计图纸的审批7

6. 工程审批9

7. 政府审批9

8. 装修收费标准9

9. 改动空调系统10

10. 临时电／水的申请10

11. 设计规限和基本要求11

第三章 装修守则12

1. 装修条件12

2. 装修施工时间12

3. 装修守则13

4. 施工操守14

5. 单元外貌16

6. 后加设备／物件等16

7. 玻璃幕墙保护16

8. 广告招牌16

9. 垃圾／杂物之清理16

10. 材料运输17

11. 排水系统17



12. 室内环境17

13. 结构地面／分隔墙17

14. 政府法例17

15. 围板18

16. 保险18

17. 电力供应、电话、传真、有线电视、电脑宽频网络等18

18. 其它弱电供应线路18

19. 喷淋头更改18

20. 本项目设施18

21. 违章纠正19

22. 更改／还原工程19

23. 防火责任19

24. 安全守则20

25. 现场管理21

26. 竣工检查21

第四章 违规装修处理22

1. 扣除费用22

2. 停电／停工24

附件一 室内装修承诺书25

附件二 室内装饰装修防火安全责任书26



序 言

尊敬的客户：

非常感谢阁下选择南沙融通大厦（以下简称“大厦”）。籍入驻之际，广州南思第一太平戴维斯物业管理有限公司（以下简称“物业公司”）向您表示热忱的欢迎！

客户所属单元是大厦中的一个重要组成部分，物业公司将会协助客户对所属单元进行装修并提供相关资料，如果客户对《装修指南》（以下简称“本指南”）中的办理程序及所需资料存在疑问，请与大厦物业服务中心联系。

物业服务中心电话:020-39098836

根据国家《物业管理条例》及国家、建设行政主管部门和省、市相关法规的规定，特制定本手册。本手册载列的资料内容，供客户及客户委托的设计公司、装修公司单位作为使用依据。本手册内所有规则及条款旨在帮助客户更有效而迅速地规划装修，并且能维护所有客户的共同利益，最大限度的减少装修过程中的影响和干扰，并将有助于协助贵客户有效地规划及实施装修，从而顺利如期入驻。

客户于详阅本手册后在承诺书上签署盖章，客户亦有义务通知受雇于客户的设计公司装修公司单位、监理公司必需同样地遵守这些规则及条款。此外，有关本规定之各项条款与内容，大厦物业服务中心可根据实际情况，适时做出修订或补充，而修订或补充内容将会及时通知各客户查阅。

广州南思第一太平戴维斯物业管理有限公司

谨 启



第一章 大厦系统参数

项目	参数内容
供配电系统	※写字楼标准单元供电开关配置为： 单相用电，单相【 32 】A；最大负荷为【 5 】kW； 各楼层配置独立计量电表计量方式为电井电表箱装设独立计量电表。
给排水系统	※写字楼标准单元内未配置给排水管设施。写字楼茶水间配置恒压供水接口为DN75、排水管道为DN100，给排水管径分别为DN25/DN50。
空调系统	※标准层配置有VRV多联机空调系统、冷媒管、主机安装位置和新风系统。
综合布线	※综合布线系统主干采用光纤（数据 / 语音）和高端金融层使用大对数电缆（数据/ 语音），已引至楼层弱电井，客户室内自用网络设备及与综合布线连接线路由客户负责。 ※室内外安防系统有 视频监控系统 \梯控管理系统\五方通话系统\电子巡更系统\信息发布系统\停车场管理系统\无线对讲系统。
楼层承重	※写字楼标准层楼板承重恒荷载为1.0KN/m ³ ，活荷载办公考虑灵活隔断为3.0 KN/m ² （不考虑灵活隔断为2.0KN/m ² ）。
消防系统	※写字楼标准层单元内配置有感烟探头、喷淋头、消防广播、应急照明、疏散指示标识及通道破玻手动报警器。

第二章 大厦室内装饰装修管理

业户在开展其单元室内装饰装修工程前，必须留意遵守下列条款：

1. 物业单元移交

各业户在办妥所有租赁手续及缴纳全部应付费用后，业户需预先与「物业服务中心」预约时间，以便进行物业单元接收登记手续。

2. 装修前须知

2.1 请各业户知悉并遵守本指南，本写字楼（周一至周五：06:00~19:00）内均严禁从事一切可造成噪音、粉尘污染、强烈气味之工作（如使用电锯、冲击钻穿凿天花或墙壁，进行油漆工作等），有关工作一律需安排于非上述时间内进行，并需向「物业服务中心」递交申请，获批准后才可进行施工，否则，「物业服务中心」有权作出停电及即时清场等处理，并按本项目有关规定条例处罚。

2.2 为避免装修期间气味扰邻及维护本项目业户之健康，凡进场之装修公司必需配备适量的「甲醛消味剂」（喷雾型），并需于进行油漆工作前一天，以书面形式通知「物业服务中心」，以便跟进各种散味措施。

2.3 「物业服务中心」将于装修人员进场前到场检查，室内必须配备规定数量（每100平方米/2个4kg）灭火器。

2.4 装修期间为免影响其它业户的正常办公及项目的整体安全，「物业服务中心」将于装修单元内设置检查表，每日「物业服务中心」工作人员会定时对装修单元的装修人员、装修内容及使用材料进行检查。装修公司需配合「物业服务中心」进行监管，保存好检查表。装修期间，业户与装修公司需与「物业服务中心」签订装修期间的防火安全责任书，并需遵照要求严格执行。

3. 装修流程

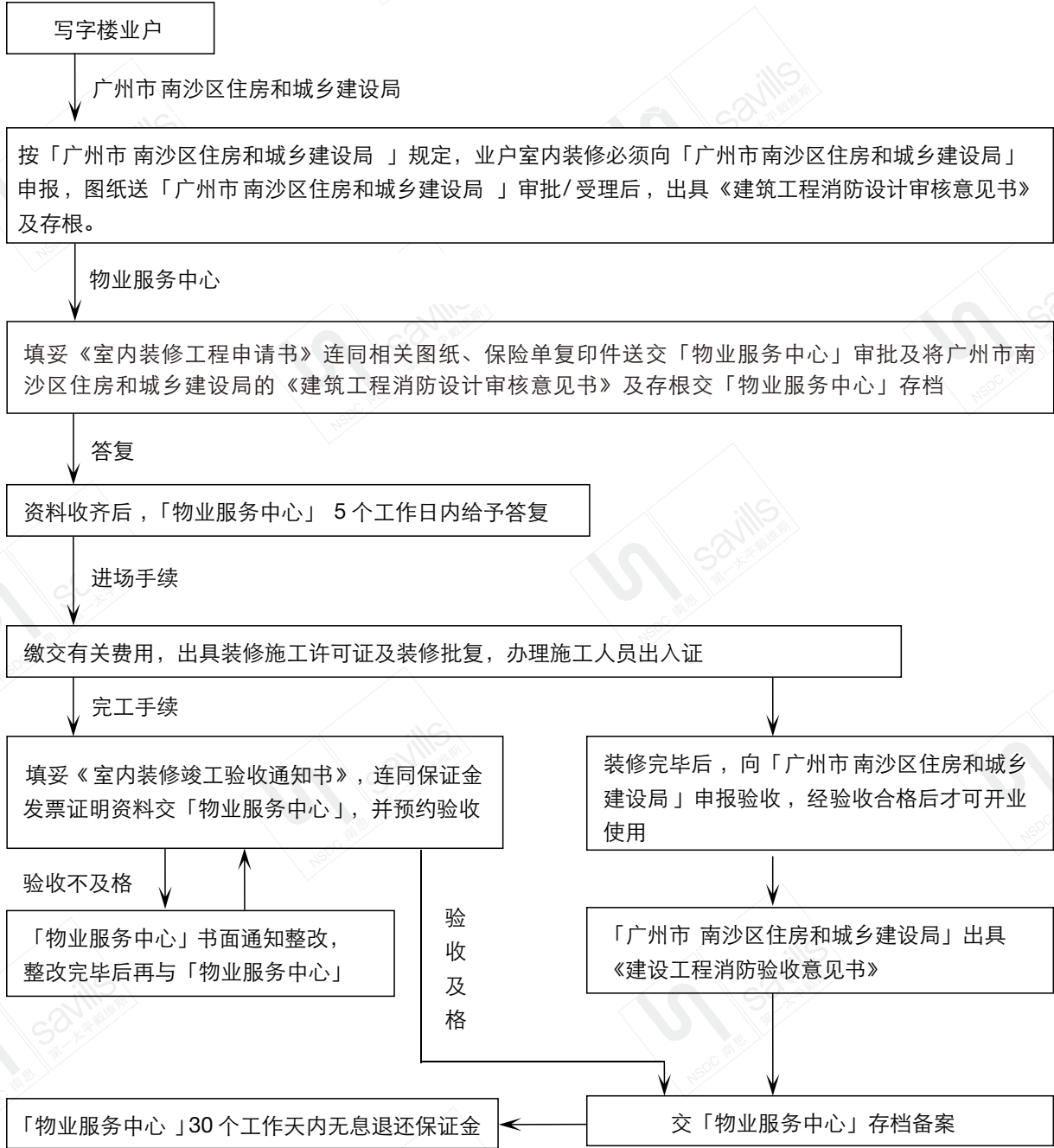
在开展室内装修和设备安装工程前，各业户及其装修公司须仔细阅读程序及守则，详细了解有关规定和要求，并按规定办理有关手续。

3.1 室内装修工程申请手续。

3.2 办理施工人员出入证。

3.3 竣工检查手续。

写字楼业户装修流程图



4. 报装修程序

- 4.1 业户申请室内装修，则业户所委派的装修公司必须出示有效的营业执照复印件，并于填妥《室内装修工程申请书》后，连同有关图纸一式三份递交予「物业服务中心」。
- 4.2 写字楼业户交齐有关装修资料、图纸后，「物业服务中心」将于五个工作日内予以答复，并通知相关业户及装修公司带齐有关费用，前来办理装修进场手续。
- 4.3 写字楼装修，需送图纸报备「广州市南沙区住房和城乡建设局」审批，验收合格后才可开业。装修部分的消防工程需聘用具备消防设计、施工双一级资质（不接受公司挂靠形式）的单位承接，消防施工单位需具有在广州地区承接二次消防装修、整改项目的设计、施工以及消防报建、验收建筑面积超过30万平方米或以上经验。「物业服务中心」将于五个工作日内向租户发出装修批复及施工许可证等资料。
- 4.4 各业户装修完工后，请填妥《室内装修竣工验收通知书》交回「物业服务中心」并预约安排验收。
- 4.5 对验收不合格的装修工程，「物业服务中心」会书面通知业户整改，若验收合格的业户，「物业服务中心」将于30个工作日办理装修保证金的退款手续。
- 4.6 若业户的装修工程验收不合格，不作整改，「物业服务中心」有权停止室内用电供应，直至装修整改验收合格为止。

5. 设计图纸的审批

- 5.1 各业户须先自行聘用专业室内装修设计师及楼宇设备工程师为其物业进行各项有关新增或变更的设计方案，编制下列图纸和说明包括（但不限于）供「物业服务中心」进行审阅。同时，在未获「物业服务中心」、质检部门、消防部门或其它相关部门书面批准装修设计方案前，任何相关工程不得展开。

5.2 图纸之需求详情如下：

- 5.2.1 室内平面图清楚显示、各项施工说明
- a)室内平面之布置。
 - b)室内间隔或墙高度至吊顶天花或结构天花。
 - c)任何附加之茶水间。
 - d)任何保险柜或重型装置之重量及有关装置之尺寸等须提供详细资料。
 - e)任何地面之工程包括电话、电视、电脑及电力布线等。
- 5.2.2 天花平面图清楚显示
- a)任何间隔穿越天花吊顶并提供施工大样图（不得采用任何易燃物品于吊顶内）。
 - b)照明灯盘之位置。
 - c)任何对天花吊顶内设备之更改或增加。
 - d)喷淋头、感温探测器、感烟探测器及其它灭火装置的位置及其提议修改位置。
- 5.2.3 强／弱电力分布图及简图清楚显示
- a)总配电箱、分区配电箱、电力开关及功能面板位置，类别和功率。
 - b)总配线图、简图并具备详细技术资料。
 - c)总耗电量之计算。
- 5.2.4 给排水图清楚显示
- a)建议给排水管之接驳位置及水管之尺寸。
 - b)水管及阀门之分布图。
 - c)茶水间地面所采用防水材料之详情。
- 5.2.5 空调分布图清楚显示
- a)空调供电图。
 - b)风机盘管位置。
 - c)送风及回风喉之路线。
 - d)送风及回风百叶位置。
 - e)室内空调温度控制器位置。

5.2.6 玻璃门外立面图

5.2.7 室内装修材料说明书

以上提供之图纸以比例1:50或1:100设计图（一式三份蓝图）提交予「物业服务中心」。

6. 工程审批

6.1 室内装修所有图纸必须盖有国家认可的设计单位专用章，并备不少于三套设计图纸及技术资料及说明连同已填写清楚的《室内装修工程申请书》送交「物业服务中心」，并清付有关费用。

6.2 收到业户的《室内装修工程申请书》后，「物业服务中心」将于五个工作日内以书面形式回复业户。对未能符合要求的方案加以说明，并希望各业户能作出适当修改及重新送交「物业服务中心」存档。

6.3 经「物业服务中心」审批同意《室内装修工程申请书》及有关装修图纸及资料，并付清有关费用后，「物业服务中心」将发给《装修施工许可证》及施工人员出入证予有关装修公司。有关装修公司于收到上述文件后方可施工。在施工期间，该装修公司必须严格遵守本项目之装修程序及守则。同时，有关业户亦须签订对该装修公司之责任承诺书，承担有关之责任。

6.4 经「物业服务中心」审阅同意的设计方案不代表任何政府部门的报批豁免。故此，各业户须根据国家有关规定向各相关政府部门报批后方可进行相关的施工。

7. 政府审批

在任何施工开始以前，各业户请确保阁下的装修建议不违反现行通用之政策条例（特别是消防条例）并取得一切必须之批准。任何违反法规／条例的改动均需立即更正，所需的一切费用由业户自行承担。业户应在施工以前核实其承办商持有国家规定之合格证明。所有加、改工程必须按照本项目设计及《装修指南》中的规范及要求进行。

8. 装修收费标准

8.1 装修保证金

业户在办理装修手续时需按建筑面积缴交人民币 30 元/平方米（但不低于人民币 10000元）的业户单元面积计算装修保证金，待装修完毕，各项施工验收合格并达到公共区域成品验收标准及其交齐竣工蓝图与《消防验收合格意见书》后，30 天后无息退回。

8.2 装修施工人员出入证费用

「物业服务中心」发出装修批复及施工许可证后，装修负责人必须把装修人员身份证及小一寸相片一张交到「物业服务中心」前台办理《施工人员出入证》，每个出入证收取押金人民币50元，工本费人民币10元。工程完工退场时，装修负责人应把出入证交还「物业服务中心」前台，凭出入证（正、副证齐全）及押金收据不计息退回出入证押金，若出入证/票据遗失，押金将不予退回。

9. 改动中央系统

业户在装修施工期间，凡涉及或触及下列系统，须由本项目指定装修公司施工，有关项目如下：

9.1 消防系统。

9.2 VRV多联空调系统。

9.3 电力扩容、配电箱、电表、总开关安装部分。

注：本项目公共地方的施工统一由「物业服务中心」负责。

10. 临时电／水的申请

倘若于单元装修时需「物业服务中心」提供临时电／水的供应，业户／装修公司可填写《服务申请书》交回「物业服务中心」并详列所需临时电／水的类别，其用量和时间。当「物业服务中心」收到该份申请书后，三天内安排批准的专业装修公司安装有关临时电／水设施。



11. 设计规限和基本要求

- 11.1 所有室内装修工程均须首先获得「物业服务中心」的书面同意和获有效的《装修施工许可证》后方能进行施工。
- 11.2 未获「物业服务中心」批准，不得改变现有建筑构件、玻璃幕墙、楼宇设备和其它装置等。
- 11.3 所有机电安装工程如须在公共地方范围内进行施工时，必须由「物业服务中心」批准的专业装修公司负责执行。
- 11.4 业户对一切公共设施和装置提供方便及检修口，使其能获得正常的定期保养及维修服务。
- 11.5 所有设备及消防的安装应遵照广州市相关政府部门的有关规定和要求进行，在获批准后再有任何变动，应征得广州市相关政府部门的批准。
- 11.6 所有电线须安放于镀锌管内，未获「物业服务中心」同意，绝对不得将电线直接嵌入本项目的任何部位内。



第三章 装修守则

业户／装修公司在装修期间必须留意遵守以下规例及条款：

1.装修条件

在开始装修以前，业户／装修公司必须取得「物业服务中心」《装修施工许可证》，并缴付所有有关费用及按金,购买装修期间的保险。得到有关政府部门（如「广州市南沙区住房和城乡建设局」）的批准，并委任装修公司及指定防火责任人等。

2. 装修施工时间

时间	施工要求
周一至周五 06：00-19：00	原则上不允许施工，如遇特殊情况可提前 1 个工作日向物业服务中心提交 加班 申请表等，获书面批准后方可进行，但只限于无噪音、无异味、无粉尘的施工申请。（装修公司只允许进行材料运送、线路接驳铺砌间墙、工程执修等，不得扰及办公/营业秩序）
周一至周五 19：00—次日 06：00 周六日、节假日全天	允许施工，并可噪音、异味施工。（装修 装修公司单位可进行地面打凿线槽、淤泥清运、机电设备安装、空调改管、调天花等噪音作业工程）
22：00—次日 07：00	凡该时间段需进入室内进行任何施工均需办理加班申请，申请需提前 1 个工作日向大厦物业服务中心提交申请表等，获书面批准后方可进行。

「物业服务中心」严禁一切产生噪音、震荡、强烈气味或其它业户滋扰的工程于正常办公时间内进行，若「物业服务中心」接获本项目业户投诉，将会即时停止相关的加班工程。

3. 装修守则

- 3.1 不能在玻璃幕墙金属框架上钻孔，吊挂物件。
- 3.2 不能破坏本项目外立面墙身，不能改动窗户、幕墙玻璃，不能拆除窗户柱。
- 3.3 室内装修材料必须使用阻燃材料，并符合「广州市南沙区住房和城乡建设局」及本项目之规定。
- 3.4 不能破坏或擅自改动单元内空调排水管、雨水管、排水管、排污管、生活给水管排气口、消防喷淋、消防水管等设备设施。
- 3.5 禁止使用红砖装修；间隔采用石膏板、阻燃木枋、难燃夹板或埃特板，所有使用之材料必须提供消防部门出具的检验报告，并附上发票复印件。
- 3.6 天花、地面禁止钻、凿，刨槽，间墙不得钻、凿、刨线槽，电线采用珠江/庆丰品牌难燃BVV电线，套难燃线管或金属管保护，镇流器应采用经「广州市消防科研所」检测合格的防火安全型镇流器，石英灯变压器应设配电箱集中安装，并应密封好，各插座回路应设漏电开关和空气断路器，所有电线须符合国家标准，并提供提供发票复印件及消防产品合格证。
- 3.7 现场木做家具需用难燃夹板阻燃木枋制造，并提供发票复印件。
- 3.8 单元大门如须更改，必须采用甲级防火钢化玻璃，并提供发票及产品证明书或销售消防产品经营证副本。
- 3.9 单元内建筑面积超过100平方米，必须有两个以上安全出入口。
- 3.10 室内新做间墙或木柜不能直接接触及玻璃幕墙，其间距应不少于1.5厘米。
- 3.11 所有电器的安装必须符合《广州地区电气装置规程》。
- 3.12 装修工程验收不合格，不作整改，「物业服务中心」将停止室内用电供应，直至装修整改验收合格为止。

4. 施工操守

- 4.1 各业户/装修公司需将「物业服务中心」发出之《施工许可证》、《装修批复》张贴于单元大门上，如需烧焊，需加贴《动火许可证》，并需于装修单元内张贴一套经「物业服务中心」审批同意的装修图纸，以方便随时核定装修内容是否与实际施工相符。
- 4.2 各业户/装修公司要负责加强施工人员之操守监管，并管束施工人员在本项目内的表现，进场施工人员必须衣着整齐，不得在公众地方赤裸身体；不得在非工作区逗留、随地吐痰、喧哗、打闹、赌博及饮酒等。更需特别留意洗手间的适当使用，以免造成管道淤塞。严禁装修工人在本项目内留宿或动火（已获「物业服务中心」批准除外）。如因装修工程引起之任何追讨、损失或法律责任，「物业服务中心」定当向有关业户/装修公司追讨责任及赔偿。装修工人在进入中心范围时必须佩带《施工人员出入证》，但「物业服务中心」保留最终决定权批准进入与否。
- 4.3 装修公司需自觉遵守本装修指南，并按规定施工。
- 4.4 为严格控制噪音、尘土，装修时，请将单元大门关上；如因单元改动需将门拆下应在单元内用活动屏板遮蔽至天花。
- 4.5 在写字楼单元（周一至周五6:00~19:00）严禁从事一切可造成严重噪音、粉尘污染、强烈气味之操作，如使用电锯、冲击钻穿凿天花、墙壁、油漆等；所有前述工程，仅可在指定时间内（每天19:00~次日6:00）进行；为了防止因装修工程引起对大厦工区空调设备的影响，务必将装修楼层内的空调风口封闭，在进行有粉尘污染及强烈气味之操作时，严禁开启窗户。如装修单元违反有关规定，「物业服务中心」有权采取停电及即时停止装修等措施予以制止。

- 4.6 施工队的材料、工具退场时需向「物业服务中心」办理有关物料、工具退场及放行条，否则，本项目工作人员将不予放行。
- 4.7 装修期间运送装修材料或装修废料，需按「物业服务中心」指定的线路，如有拖刮、碰撞损坏地面或其它公共设施，需照价赔偿，禁止施工人员行走非施工通道如需使用走火楼梯运送装修材料或废料，需前往「物业服务中心」办理有关手续如有拖刮，碰撞而损坏地面或其它公共设施，需照价赔偿。
- 4.8 不得在本项目公共地方进行施工，装修材料、工具等只能放置于装修单元内，不得堆放在公共通道或其它单元。
- 4.9 在单元内烧焊必须持有「物业服务中心」发出的《动火许可证》，烧焊工必须持有《焊工证》，烧焊现场必须配备二个以上有效灭火器，烧焊整个过程并须有监护人于现场监察动火作业。
- 4.10 根据消防部门的要求，装修期间单元建筑面积每100平方米需配置二个有效灭火器（4kg），不足建筑面积100平方米的按100平方米标准配置。
- 4.11 不得从公共区域处私自接驳电源或乱拉电线，工程施工如需增加用电负荷，可向「物业服务中心」申请临时用电。
- 4.12 走火梯及走廊通道不得堆放任何杂物或垃圾，所有杂物和装修垃圾须由租户及其装修公司自行负责清理，并保证公共区域之清洁，如有阻塞或弄污公共地方，「物业服务中心」会派清洁公司清理，并有权从装修保证金中扣除因此产生的清洁费用。
- 4.13 室内装修工程超过晚上22:00，须到「物业服务中心」办理加班申请，获批后方可进行，并须自觉遵守本项目规定配合管理人员进行检查。
- 4.14 业户／装修公司均不得对本项目公共设施的水喉、水管、阀门、设备等作出修改或增加接驳等工程；亦不得倾倒污水于公共地方洗手盆或其它排水设备等。并需对此行为所作出之破坏而赔偿。
- 4.15 在进行装修施工时，为防止粉尘进入烟温感，影响其使用寿命，每个烟温感均需做好防尘措施。
- 4.16 严禁在装修现场储存易燃、易爆及有毒物品，诸如油类物品不得在装修现场过夜。

- 4.17 单元施工阶段，施工人员不得使用客梯运送货物，须按要求着装并使用货梯进出。

5. 单元外貌

- 5.1 在未经「物业服务中心」批准前，业户／装修公司均不得更改单元外貌。
- 5.2 门户的门框材质可采用不锈钢、瓷片、木材等难燃材料。
- 5.3 门户改造的尺寸不得超过原配门户的尺寸。
- 5.4 门户的款式可采用对开式或单边式。

6. 后加设备／物件等

在未经「物业服务中心」批准前，业户／装修公司不得安装任何空调机、天线或雨篷等物件在本项目外墙及屋顶上。

7. 玻璃幕墙保护

谨此提醒各业户，更换玻璃幕墙是非常费时及昂贵的，请通知装修公司对现有之外墙玻璃铝质材料、窗把手等正当使用及特别保护，不能在玻璃幕墙铝合金架上架孔，吊挂物件。如发现破坏，业户／装修公司需对此破坏负责并赔偿有关损失。

8. 广告招牌

在未经「物业服务中心」批准前，业户／装修公司均不得展示、悬挂任何带有广告性质之招牌。

9. 垃圾／杂物之清理

- 9.1 请特别留意装修期间的防火安全，走火梯、消防栓及走廊通道不得堆放垃圾、泥头或杂物。各业户／装修公司须负责通道、电梯、楼梯等的清洁，包括清理搬运时所留下的大纸皮或废料。一切废料必须用编织袋盛装，每天装修工程完毕后由各业户搬至本项目指定垃圾房，由「物业服务中心」统一搬离。
- 9.2 如经通告后有关单元业户及装修公司未能作出适当的清洁安排，物业服务中心将自行雇用工人进行清理，而费用则从有关之装修保证金中扣除。同时，因物业服务中心扣除保证金后引致装修保证金不足部分，应由业户/装修公司立即补交。

10. 材料运输

- 10.1 业户／装修公司在搬运材料时需严格遵从「物业服务中心」安排之特定路线及程序。除「物业服务中心」特别指定外，所有载客电梯及扶手梯不能用作载货。
- 10.2 运送大量货物时，须预先与「物业服务中心」联络安排载货电梯使用。业户／装修公司如在搬运货物时对本项目设施或装饰造成破坏，需负责修补费用。
- 10.3 货梯大厅至业户单元范围内的天花、地面、墙壁、结构、通道、木门、外墙玻璃等公共区域，应用夹板或纤维布等初步保护。若有损坏公众设施，概由所属业户及其装修公司负责赔偿。
- 10.4 无论在任何情况下，未经「物业服务中心」同意，不得使用任何客用电梯。
- 10.5 大厦只允许橡胶轮的手推车进入，其它足以损坏大厦公共地方设施的手推车均一律禁止使用。走廊及任何公共地方，即运输所途经范围，需有遮盖防护措施。

11. 排水系统

业户／装修公司均不得对本项目公共设施的水喉、水管、阀门、设备等作出修改或增加接驳等工程；亦不得倾倒污水于公共地方或其它排水设备等。如有上述行为，业户／装修公司需对此产生的破坏后果作出相应赔偿。

12. 室内环境

业户／装修公司均需对其装修所带出之影响及其装修而造成单元内室内环境之变迁而负责。

13. 结构地面／分隔墙

不得在结构地面及分隔墙进行挖洞，钻孔等破坏性工程。此等工程会破坏已铺设之防水材料，业户／装修公司需为此等行为作出之破坏负责。

14. 政府法例

业户／装修公司应就有关需政府部门审批的装修设计项目自行向有关政府部门提出申请，并遵守各有关政府部门所发出之指引及规定。

15. 围板

为分隔装修施工之范围及减少噪音／滋扰之散播，业户／装修公司需在其装修单元搭建围板。

16. 保险

进场装修前，业户／装修公司装修按照建筑面积2000（含2000）平方米以下需购买投保额不少于人民币贰佰万元的“室内装修工程一切险/建设、安装工程一切险”；装修建筑面积2000平方米以上需购买投保额不少于人民币肆佰万元的“室内装修工程一切险/建设、安装工程一切险”。保险受益人需包括单元客户、物业公司及大厦发展商，并将有关保单副本呈交大厦物业服务中心，并同意赔偿及保障物业管理公司因客户及其代理人、雇员或装修装修公司进行工程而引起的索赔及其法律诉讼等费用。

17. 电力供应、电话、传真、电脑宽频网络等

所有电器的安装必须遵照国家有关规定，电线要保证在镀锌管内，在未征得「物业服务中心」同意前绝不可将电线直接嵌入本项目的任何部位。各单元均可向「物业服务中心」申请接驳电话、传真、电脑宽频网络等线路。

18. 其它弱电供应线路

所有弱电供应线路都应供电电缆完全隔开。

19. 喷淋头更改

所有单元内之喷淋头、感烟探测器、温度探测感应器等消防系统之更改均需于事前得到「物业服务中心」及消防部门之批准；该等工程必须由「物业服务中心」批准的装修公司执行，而业户负责有关费用。

20. 本项目设施

业户必须保持项目内所有公用设备可以随时到达以致能进行维修或检查，所有检查活门、渠盖、门、百页等均不能安装或放置任何物品，以免影响正常开启。

21. 违章纠正

「物业服务中心」会不定时派员监督、管理装修现场，遇有违章现象，即予纠正。「物业服务中心」并有权对违反装修守则者要求停工及截断其单元的施工用水及用电，「物业服务中心」不会对此行动所引致之后果负责。如因装修工程引起之任何追讨、损失或法律责任，「物业服务中心」有权向有关业户／装修公司追讨责任及赔偿。

22. 更改／还原工程

「物业服务中心」保留权利要求业户对所有影响本项目设施、结构的装修工程进行更改或还原，即使该工程在「物业服务中心」批准下已完成。「物业服务中心」会发出书面通知予该业户，业户须在一个月之内完成此等工程并负责一切之费用。如业户未能在指定时间内完工，「物业服务中心」会安排完成该项工程，而所需费用将由业户承担。

23. 防火责任

- 23.1 所有内部隔墙应按「广州市南沙区住房和城乡建设局」规定使用不燃材料施工，所有现场木制作必须采用难燃木板阻燃木枋制造。在征得消防部门特别批准情况下，部份木制作可涂上防火漆。施工期内，业户／装修公司需确保所雇用之施工工人严格遵守防火条例及保持各楼层之防烟门经常关闭。施工现场必须自备足够灭火设备，如手提ABC类灭火器。
- 23.2 根据《中华人民共和国消防条例》实施细则第十条的规定，施工单位必须负责施工现场的消防工作。各施工单位必须指定一名防火安全负责人，具体负责施工现场的防火安全工作，确保各项防火安全措施的落实。
- 23.3 现场施工单位必须逐级实行防火责任制，逐级委任防火责任人，将防火安全落实到施工班组，根据各工作岗位的实际，制定有针对性的岗位防火责任制度，做到现场防火“谁施工，谁负责”。

- 23.4 各施工单位需对现场施工人员进行防火安全和工地管理制度的宣传教育，使施工人员提高安全意识，自觉遵守有关的安全操作规范和制度。
- 23.5 施工现场须按消防规范设置灭火器材，「物业服务中心」有权对各施工现场灭火器材的规格、数量及位置提出具体要求。
- 23.6 根据有关规定，多个单位承包的工程，在整个施工期间，消防安全工作由第一个承包单位负责组织落实。
- 23.7 各业户／装修公司对施工现场的防火安全负有责任，必须督促施工单位及个人遵守有关防火安全法规，确保施工现场的防火安全及装修工程的防火质量。
- 23.8 装修工程应办理火灾保险，若发生消防事故，由发生事故的施工单位、个人以及雇请施工的业主或业户按规定承担赔偿责任。

24. 安全守则

- 24.1 各施工单位必须聘用合格的持证电工、焊工，负责施工用电、用焊作业。
- 24.2 施工用电必须严格执行广州市有关用电防火管理的条例和有关的操作规程。
- 24.3 施工动火，一律参照执行重点部位临时动火审批制度，于「物业服务中心」办理动火审批手续，动火作业的人员必须严格遵守有关的操作程序和安全规定。
- 24.4 未经批准，施工场地内严禁使用电炉、电炊具、电热水棒等电热设施。不准使用高瓦数灯照明，照明灯泡瓦数一般限制在40瓦以下，而最高不超过60瓦。因施工需要使用碘钨灯的，应先征得「物业服务中心」的同意，并要做好安全措施，人离灯灭。
- 24.5 维修工人使用电器设备时，务必采取一切安全措施，包括采用适当绝缘之电线。临时接驳之电线必须妥善地安放于地面上，在施工完成后必须马上拆除。并且为落实装修工作规范，减少噪音之散播及对第三者造成影响，业户／装修公司需在其装修单元搭建围板，所有装修或建筑材料不得含有任何石棉成分。

25. 现场管理

- 25.1 凡进入本项目的施工人员，一律佩戴由「物业服务中心」处统一制发的施工人员出入证，并自觉接受管理人员的检查。
- 25.2 各施工单位、人员，必须遵守地方治安管理规定，严禁盗窃、赌博以及其它违法行为。禁止雇请无身份证人员进入本项目施工。
- 25.3 施工场地与办公场地实行分隔管理，凡进入办公区施工的单位，必须符合「物业服务中心」的指定区域，封闭施工。
- 25.4 「物业服务中心」将按消防条例的有关规定确定施工材料的进出通道，并严格管理。
- 25.5 强化内部安全防范工作，各施工单位必须建立施工现场巡查制度，为确保各自施工区域的安全，每天下班前，要检查各施工点是否已关闭电源或遗留火种，并将可燃杂物清出现场。各种易燃品（如油漆、香蕉水等）应当当日使用、当日清理不得在施工现场存放过夜。
- 25.6 施工现场严禁吸烟、生火煮食。
- 25.7 为做好本项目的治安保卫工作，防止各种盗窃、破坏事件的发生，装修单元内除经批准的值班人员外，其他人员晚上一律不得留宿。
- 25.8 施工单位必须确保施工现场的环境卫生，不得随地丢弃垃圾杂物，严禁随处便溺。
- 25.9 不准在消防通道、办公通道和装修单元门口堆放施工材料和杂物。必须用编织袋盛装，每天装修工程完毕后由各业户搬至本项目指定的垃圾房，由「物业服务中心」统一搬离。

26. 竣工检查

装修工程竣工后，业户需以书面形式通知「物业服务中心」，并提交一式三份装修竣工图「物业服务中心」到装修单元进行检查。检查合格后，即可办理退还装修保证金手续。未经检查即搬入该单元的业户，一旦发生问题，一切损失及责任均由该单元的业户承担，「物业服务中心」将不承担任何责任。

第四章 违规装修处理

1. 扣除费用

以下条款可同时执行，具体金额在装修保证金内扣除而不获得退还。

- 1.1 有下列情形者，扣除装修保证金人民币50元：
- ▲ 装修施工人员不按规定佩戴出入证、衣冠不整及经劝阻不遵循者；
 - ▲ 随地吐痰，乱丢垃圾者；
 - ▲ 未办理有关证件，擅自带人上楼层施工或清理垃圾者；
 - ▲ 临时工作证过期未及时处理，而继续施工者；
 - ▲ 施工人员及运送货物没按指定通道进入；
 - ▲ 无故在办公区域停留、四处游荡。
- 1.2 有下列情形者，扣除装修保证金人民币100元：
- ▲ 施工完毕无清理现场者；
 - ▲ 不可将与施工无关人员带入中心；
 - ▲ 未经批准，在施工现场留宿过夜者；
 - ▲ 施工现场违例煲水、煮食物或使用电炉者；
 - ▲ 施工现场不配备足够之灭火器；
 - ▲ 施工现场未围闭施工，造成客户投诉；
 - ▲ 施工人员不允许私自使用客用洗手间或在洗手间内洗涤施工用具；
 - ▲ 施工人员进出大厦应使用专用通道及使用专用电梯。
- 1.3 有下列情形者，扣除装修保证金人民币200元：
- ▲ 施工人员在施工单元及大厦公共区域内吸烟、喝酒、吃饭；
 - ▲ 施工现场随地大小便者；
 - ▲ 堆放装修材料、垃圾或其他杂物而阻塞公共通道；
 - ▲ 随意损坏大厦公共设施（除扣除装修保证金外，还须赔偿设施之损失）；
 - ▲ 非法接驳电源者。

1.4 有下列情形者，扣除装修保证金人民币300元：

- ▲擅自动用或使用消防栓水者；
- ▲未经允许擅自动用大厦设备、设施未造成后果者；
- ▲未按规定装修作息时间，造成其他客户投诉的；
- ▲高空掷物（造成损失或人员伤亡者，须负一切责任）；
- ▲用物料阻碍电梯门正常关闭；
- ▲在（周一至周五：08:00~19:00）及午休期间违例施工发出干扰性的噪音，接获客户投诉；
- ▲未办理动火证（而动火者除扣除装修保证金外还须实时停工）。

1.5 有下列情况者，扣除装修保证金人民币500元：

- ▲践踏座厕、座厕板或尿兜；
- ▲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；
- ▲抛掷杂物入座厕或尿兜；
- ▲乱掷烟头火种；
- ▲乱堆杂物；
- ▲堵塞地漏排水位；
- ▲破坏洗手间设施或设备；
- ▲施工现场聚众赌博。

1.6 没有施工许可证进行施工的，勒令停止施工，扣除装修保证金人民币1000元，同时需立即补办施工许可证，方可进行施工。

1.7 违反中心相关规定且不服从管理人员劝阻的，将予以清场处理并扣除装修保证金人民币1000元。

1.8 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保证金人民币1000元。

1.9 擅自移动或挪动消防器材，扣除装修保证金人民币1000元。

1.10 不配置灭火器或使用过期灭火器的，扣除装修保证金人民币1000元，并立即予以清场处理，整改合格后方可复工。

1.11 因擅自进行油漆及有异味挥发性溶剂施工或修补的，物业服务中心将对违规施工单位作扣除装修保证金人民币5000元及停工处理。因违规施工造成相邻客户无法正常办公的，违规施工单位将承担一切责任。

1.12 在大厦范围内与人发生斗殴的，将对该装修单元予以清场，并将当事人移送公安机关。

1.13 情节严重者及违反政府相关规定的，转送政府相关部门处理。

2. 停电／停工

2.1 施工现场无配备应用（或足够）的消防器材，在接到整改通知书后，24小时内配备，否则予以停工处理。

2.2 施工过程构成严重粉尘、噪声、气味等，污染本项目环境，扣除人民币300元／次，并于半小时内作出整改，否则予以停电／停工处理。

2.3 未经「物业服务中心」审批，擅自接驳临电，一经发现，即予以停工处理，并于24小时内作出整改，另对所损耗之电费予以10倍处罚。

2.4 未经「物业服务中心」审批，擅自进行装修工程的全部（或部份）项目，即予以停电／停工处理，并需于24小时内向「物业服务中心」提交申请。

2.5 未办理动火证，而使用明火施工，即予以停工处理，并需于24小时内向「物业服务中心」提交申请，并罚款人民币500元。



附件一：

室内装修承诺书

致：「融通大厦」物业服务中心

本人／公司为「融通大厦」_____单元之业户，现籍此通知贵中心，本人／公司拟聘请_____为本单元承办室内装修工程。

本人／公司已收到《融通大厦装修指南》及贵中心提交的其它文件，并已阅读其全部内容

本人现承诺遵守「物业服务中心」所制定的各项有关装修的规则及条款。

本人／公司明白所聘装修承办商及其装修工人均须佩戴「物业服务中心」签发之施工人员出入证，方可进入单元内工作。

本人／公司愿意对该承办商作出之一切行为负全责，本人／公司愿意负责该承办商所引致公共设施损坏的一切修理费用或引致人身伤害的所有责任。

本人／公司明白未经贵中心同意接驳电源或胡乱弃置装修废物于公共地方均属违例。

本人／公司承担单元装修施工过程中因设备及人身安全所造成的全部责任。

本人／公司如有任何未能按照有关规定进行装修的行为，贵中心有权依照相关规定予以纠正和处罚。

承诺人（业户或委托人）签名：_____

公司印鉴：_____

日期：_____



附件二：

室内装饰装修防火责任书

兹任命_____先生/小姐为南沙融通大厦_____单元的室内装修工程所有项目防火安全负责人，负责范围包括_____等区域。该防火安全责任人必须按照国家有关消防法律法规及大厦物业服务中心所制定的相关防火安全规定，切实做好上述区域内的防火安全工作，对所管区域因防火安全工作不力而导致火灾，造成的一切后果，大厦物业服务中心有权直接追究该公司及防火安全责任人的一切责任。

本防火责任书的有效日期：从签发《室内装饰装修施工许可证》开始生效之日起至工程竣工验收合格之日。

防火安全责任人：

委托装修承建商签署及盖章：

日 期： 年 月 日