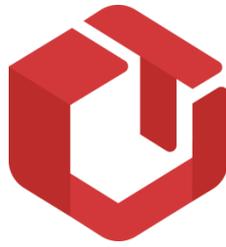


内部



碧桂园
文商旅集团
COUNTRY GARDEN COMMERCIAL AND
CULTURE TOURISM GROUP

文商旅集团装修手册

(2023 版)

编制/修订记录

日期	内容	编辑部门	校验人	审定人
2023 年 5 月	《装修手册》 (2023 版)	工程设计中心 工程物业部	王勇	王鹏飞

目 录

一、简介

1.1 前言

1.2 商户装修重点

1.3 装修注意事项

二、设备介绍与施工要求

2.1 结构

2.2 机电设备及装修材料

2.2.1 电气系统

2.2.2 弱电系统

2.2.3 空调系统

2.2.4 给排水系统

2.2.5 燃气系统

2.2.6 消防系统

2.2.7 装修材料

三、装修期间服务指引

3.1 基础设施服务

3.2 电梯使用

3.3 卸货区域

3.4 垃圾清除

3.5 消防水龙带卷盘

3.6 临时装修用水

3.7 临时电源

3.8 货物进出门单

四、装修流程说明

4.1 商铺移交

4.2 装修及消防申报

4.3 商户设计方案提交

4.4 装修设计会议

4.5 设计图的审核

4.6 指定承包商

4.7 装修保险

4.8 手续办理

4.9 施工中期检查

4.10 竣工验收

4.11 退还押金及手续

五、施工管理

5.1 施工规则

5.2 施工人员管理规定

5.3 现场消防安全管理要求

六、隐蔽工程装修验收标准

七、部分表面工程验收标准

7.1 采暖通风系统表面装修工程管理技术标准

7.2 给排水系统表面工程管理技术标准

7.3 强电系统表面装修工程管理技术标准

7.4 弱电系统表面装修工程管理技术标准

7.5 消防系统表面装修工程管理技术标准

7.6 装潢工程表面工程技术标准

7.7 围挡外观制作标准

八、特别提醒

一、简介

1.1 前言

《装修手册》传达并表述了南宁凤晖商业管理有限公司的规划设计构思和装修规范要求，同时鼓励和要求各商户具有个性的装修设计风格，共同创造一个良好的购物环境，体现五象碧乐时光商业的经营特色。

五象碧乐时光项目（以下简称甲方）是集购物、休闲、娱乐、餐饮和其它服务为一体的综合性商业中心，总建筑面积 12262 m²，总建筑面积 12262 m²。

本手册的最终解释权为南宁凤晖商业管理有限公司。

1.2 商户装修重点

1. 商户如因装修需要增加或更改结构，都必须得到南宁凤晖商业管理有限公司书面认可。
2. 餐饮类商户必须安装单独的一级隔油池。
3. 商户自行负责厨房燃气设计、施工及开户手续办理。
4. 租赁区域内，所有消防系统的变更，必须报请商业公司和有关部门批准，并事先得到当地政府主管部门的书面批准。
5. 商户如对提供的交房标准状态的任何修改、增容、拆除必须事先报请商管公司批准，得到批准后所有费用由商户承担。
6. 商户进驻装修之前，需向商管公司提交设计方案及相关图纸。

7. 商户必须遵守装修手册内容，如果租户的设计、装修及材料质量与租赁合同及装修守则不符，商业公司则有权要求租户自费整改（限期未整改的将在扣除装修保证金予以整改）。

1.3 装修注意事项

1. 商户进场后，如需进行装修工程应与南宁凤晖商业管理有限公司（以下简称“商管公司”）联系，与商管公司签订《装修施工管理协议书》，以确保工程不会影响商场的消防系统、电力系统、给排水系统及建筑设计结构的维修保养要求。

2. 为避免影响商户装修计划之进度，请尽早向商管公司作书面申请和提交相关文件及资料。

3. 任何未经商管公司批准的装修工程将被取缔，并由商户承担所有费用。如商户提供资料不详，将由商户承担所有风险和后果。

4. 确保铺内不得安装任何超出本商场提供的电力设备荷载的。

5. 所有工程都需经过商管公司和政府有关部门的审批。

6. 商铺装修工程的所有费用及因向政府部门报批而产生的一切费用均由商户承担。

7. 商户如需扩建或改建，请联系商管公司咨询并办理相关手续，商管公司将按商户提供的资料进行审批。

8. 《装修手册》旨在为商户装修提供指导及一般性资料，商管公司对商户装修申请之书面批准并不代表商户可以不需取得有关政府部门的法定许可而进行施工，亦不代表对装修方案中的技术参数

的认可，同时也不保证装修方案中所选设备、材料之规格、性能及效果。倘若因装修设计方案、设备及选材之问题而引起任何后果，由商户自行负责。

二、设备介绍与施工要求

2.1 结构

本建筑物采用钢筋混凝土结构。承租方装修施工单位应在平面图上标明所有设备的安装位置、尺寸以及重量。商户如因装修需要增加或更改结构，则需要由甲方指定专业的结构工程师进行设计。任何更改都必须得到甲方书面认可，并且所发生的费用由商户承担。在临时或永久性的基础上，商户任何施加在结构上的负荷，不应超过 350 kg/m^2 ，若负荷超过 350 kg/m^2 ，则根据设计结构荷载允许范围内，适当考虑。商户的设施设备承载量如超过此荷载，需结合原结构设计对楼板进行加固。

2.2 机电设备及装修材料

2.2.1 电气系统

1. 商户租赁区域用电计算负荷，不能超过甲方与商户商定的电力负荷，更不能超过断路器的容量和规定的电缆的安全载流量。

2. 按设计标准，甲方将提供三相五线 380V 的电源。如商户在设计施工中有特殊要求或其它相关电力服务需求，应提交用电设备清单，并附上说明。南宁凤晖商业管理有限公司有认可决定权，所产生之费用由商户承担。

3. 甲方将提供独立计量表、配电箱。店铺内电源插座，电源开关，

灯具等由商户自理。

4. 甲方只提供公共部位紧急照明用电源，商户应负责自己铺位内的应急照明、疏散指示照明装置的安装，并符合国家有关消防规范。

5. 商户在电气系统的设计施工中必须按照国家规范进行操作，并使其达到甲方的安装要求和南宁市现行规范的要求。

6. 照明灯具的高温部位，当靠近非 A 级装修材料时，应采取隔热、散热等防火保护措施。灯饰所用材料的燃烧性能等级不应低于 B1 级。

7. 各类电源插座及照明电源均应设计单独回路。各配电回路保护断路器均应具有过载和短路保护功能，须能同时断开相线及零线。插座回路必须具备漏电保护功能。

8. 三相五线制配电负荷应尽量均匀分布。

9. 强电各系统配管配线应符合国家消防规范，均须采用阻燃或耐火材料；所有线缆安装时，必须用相应的阻燃 PVC 管或钢管进行敷设，禁止直接敷设线缆；主要线缆接头处必需按照国家规范进行处理。所有线缆必须符合消防技术标准，并出具相关证明文件、出厂合格证。

2.2.2 弱电系统

1. 甲方只提供公共部位、停车场以及外围广场的紧急广播系统和背景音乐。

2. 甲方将提供 24 小时值班巡逻，在主要的出入口处、紧急通道、

停车场以及卸货区等公共区域配有监控闭路系统。如有需要，建议商户在租赁范围内自行安装保安系统。

3. 对于安装网络服务，商户须向当地通讯部门提出申请，甲方将在各层弱电竖井内提供接口，其它一切接驳工程和相关费用，均由商户自行承担。

4. 弱电各系统配管配线应符合国家消防规范，均须采用阻燃或耐火材料；所有线缆安装时，必须用相应的阻燃 PVC 管或钢管进行敷设，禁止直接敷设线缆；各处线缆两头应留有清晰明确的标识，方便接线、查线。

2.2.3 空调系统

1. 甲方为租赁区域提供空调末端设备，末端设备用电由商户承担，但安装必须符合相关规范。

2. 任何特殊要求，均必须事先向甲方提出申请，甲方将根据供给的可能性来判断决定。所产生的任何费用由商户承担。

3. 一般商铺的冷负荷设计标准为 $150\text{W}/\text{m}^2$ 计算，餐饮/娱乐区域的冷负荷设计标准为 $250\text{W}/\text{m}^2$ 计算。

4. 租赁区内，供风机盘管/空调机组检修的通道应符合甲方商管规定，天花吊顶要符合上人的要求。

5. 另外，甲方提供中央空调服务，空调系统是为保持商场运作温度所需，过量的射灯及传热设备会影响空调效果，商户须顾及该类

因素对整体空调系统的影响。

6. 通风设备施工标准：商户自行改造、安装的通风空调管道必须符合相关规范要求。空调管道须采用非燃金属材质，若选用非金属复合风管板材，管道的覆面材料必须为不燃材料，具有保温性能的风管内部绝热材料应不低于难燃 B1 级。风管制作所采用的连接件均为不燃或难燃 B1 级材料。

7. 商户自行安装的排油烟管道须为不锈钢材质，并须设置 150℃ 防火阀、泄油口和便于清洗的检修口。

8. 厨房排烟系统柔性连接侧段管制作材料必须为不燃材料，需采用漏光法检验管道气密性。

9. 排油烟系统管道井预留到位，商户自行设计安装商铺内排油烟机、补风机、油烟净化器及风管，油烟净化器采用经环保局认可的产品，净化效率要求在 95% 以上。

10. 风机安装时必须采取适当的减震措施，油烟净化器、风机电源引自各自商铺配电箱。

11. 甲方预留排油烟管道接口，进入铺内不少于 1m，完成进铺后第一道防火阀安装。止回阀由商户自理。

12. 新风系统预留新风管道接口并设置风量调节阀。风口及风口软连接由商户自理。

13. 风机盘管系统：风机盘管及供回水、冷凝水管道，按设计图纸布置施工，风口及风口软连接由商户自理。全空气系统：空调风

管道按设计图纸布置施工，风口及风口软连接由商户自理。

14. 商铺如自装空调设备，必须事先向甲方提出申请，甲方将根据供给的可能性来判断决定，不得私自安装。

2.2.4 给排水系统

1. 非餐饮类商户如有给排水要求，则需事先向甲方提出申请，得到甲方的书面批准后，由甲方负责提供接驳点，所需相关费用由商户承担。

2. 对于餐饮、娱乐商户，甲方负责将给排水管接至租赁区。租赁区以内至厨房的一切安装工程，包括给排水管、阀门以及其它一切装置均由商户自行负责施工。

3. 餐饮、娱乐、大型超市等特殊行业的商户施工前，需向甲方申请用水量，经确认后，方可施工。单元水表、总阀将由甲方提供，并负责安装。

4. 所有厨房、食品装运区域和食品处理区域必须进行防水处理。给水管路到所有的固定装置必须有截止阀。

5. 在所有洗涤槽、盆和特殊卫生装置中应安装单独的固体杂物过滤网，从事美容美发经营的商户必须安装毛发过滤网。

6. 商户的卫生设备、通气管、水管附件应符合甲方设备安装要求和现行业规范的要求。

7. 商户必须在所有产生油污的地方和厨房设备上，安装足够大小

的、单独的第一级隔油池并安装油水分离器、固体杂物过滤网。所有厨房的排放物必须预先经第一级隔油池处理后，方能排放至竖管进行集中处理。第一级隔油池的日常维护及清理工作由商户自行负责，并应接受甲方的日常检查。（一级隔油标准：厨房灶具及洗碗池水斗底部必须安装不锈钢隔油箱，工艺必须达到一级隔油标准；排水多路分管必须有地漏槽，总下水口必须加装不锈钢滤网，地漏槽需加装防滑盖板，便于槽内沉渣的清除；隔油箱及分路排水管的管径需大于 DN50；排水地槽施工必须做防水，且通过 48 小时闭水试验，需经南宁凤晖商业管理有限公司工程物业部检验合格。）

8. 商户如独设卫生间，必须事先向甲方提出申请，甲方将根据供给的可能性来判断决定。

2.2.5 燃气系统

甲方燃气管道伸入商户厨房内不少于 1m，甩口预留。商户自行负责厨房燃气设计、计量表安装、施工及开立户手续办理。达到燃气费用单据计量的要求配燃气泄漏报警装置。

1. 凡室内燃气管经过场所不得作为浴室、厕所、易燃易爆品仓库、配电间、变电室、电缆沟、烟道、进风道、腐蚀性介质存放间等地方。

2. 需与电话间、变配电室、修理间、储藏室、休息间等用实墙隔开。

3. 严禁穿越防火墙，且燃气管须有干燥的环境。
4. 燃气管应与配电箱保持不小于 30CM 净距，不允许交叉。
5. 厨房区域需设置事故排风系统，并满足消防要求。
6. 燃气事故排风，项目公司在铺内预留事故排风管道接入口，铺外的事事故排风系统由项目公司完成，铺内的事事故排风系统(包括风机)由商户自行负责设计与施工。
7. 燃气报警，项目公司在商户厨房吊顶内预留燃气报警接驳点(模块)，模块后的报警管线及报警探测器由商户自行负责设计与施工。

2.2.6 消防系统

1. 所有的消防报警探头、喷淋头、消火栓、排烟系统、防火分区的卷帘门等均已按照消防规范防火要求进行安装。商户的装修不得破坏这些设施或影响其正常使用，如需更改，必须征得本地政府主管部门认可。
2. 租赁区域内，所有消防系统的改变，必须报甲方和有关部门批准，并事先得到当地政府主管部门的书面批准。
3. 商户如因装修需要，对消防报警探头、喷淋头以及排烟等相关消防系统进行的任何更改，必须事先向甲方提出申请，必要时需得到当地政府主管部门的书面批准。工程实施由甲方指定的专业承包商来完成，费用由商户承担。

4. 商户装修材料防火要求，必须符合国家有关文件、规范。
5. 单元内如有消防排烟口、阀及控制开关，装饰、装修时需进行预留，保证消防排烟系统畅通、可用。防排烟甲方完成管道及风机安装，风机后的软连接及风口由商户自行安装。
6. 防火涂料及各类隐蔽工程前请自行拍照留档，以备消防验收及检查。
7. 仓库隔断墙与天花板距离需符合消防相关规范，如隔断墙至顶隔断空间内需设置消防烟感、喷淋等消防设备。
8. 明火餐饮厨房区域与室外、用餐区之间的隔断有开门的必须采用符合规范要求的防火门。
9. 餐饮厨房区域内喷淋头应使用 93 度喷淋头，探测器采用温感探测器。

2.2.7 装修材料

1. 吊顶需采用不燃材料（A 级防火材料），当需要造型使用木质材料时需均匀粉刷三遍防火涂料（需达到防火 A 级）。吊顶高度应当平于或高于玻璃橱窗顶端。在空调阀门和消防排烟阀、消防卷帘电机处需开设 500*500mm 的检修口。不吊顶喷涂装修，严禁采用油漆，需采用不燃涂料。
2. 墙面、内墙或间隔墙面采用木板做展示架时，应采用 B1 级防火板作为基层。

3. 地面装修材料必须使用不燃材料（A 级防火材料），铺设高度与公共区域地面平齐。铺设内外界线以店铺门为准，地上 1 层以上的商户需要使用木地板等 A 级以下防火材料的，应当向商管公司提出书面申请，获得批准后方可施工。

4. 道具表面需贴防火板或铝塑板。内设灯箱或灯具需刷防火涂料和开散热孔。

5. 店招架要求采用钢材焊接，禁止使用木架框。

6. 灯箱内有木质材料，需均匀粉刷三遍防火涂料。

7. 其他区域需要使用木质材料的，必须经过防火处理达到相关要求后方可施工，否则，商管公司有权拆除。

8. 装修材料防火等级为 B1 级以下的必须涂刷不少于 3 遍防火涂料。

三、装修期间服务指引

3.1 基础设施服务

在装修期间，甲方提供基本的装修条件（临水、临电），如果（临水、临电）供给中断或者发生紧急情况，请立即与甲方联系，甲方将启动应急程序，及时处理解决。

注：在装修期间不提供空调。

3.2 电梯使用

所有装修材料、设备工具和人员必须利用货梯进行运送。运送时间为 08:00—22:00，甲方有权根据具体情况做出调整。对轻型货物，使用人员应遵循“先来先用，统筹安排”的原则。在以上时间以外及大型货物/机器递送，需使用货梯，应至少提前 24 小时向甲方提出申请，经同意后，由甲方做出统一安排。

3.3 卸货区域

商户装修期间，甲方将指定专用卸货区域（附平面图）供商户进、出货使用。商户应自行负责装、卸过程中的货物安全，并做到即卸即搬，避免货物滞留于卸货区内。使用卸货区的人员，必须遵守有关卸货区规定及听从现场管理人员的指示。

3.4 垃圾清除

在装修期间，甲方将指定建筑垃圾的临时堆放点，垃圾清运时间规定为每晚 22:00 至次日早晨 06:00 时（以现场通知为准）。商户的施工单位当天施工结束后必须将垃圾袋装后清运至指定的外围区域，甲方将定时统一清理。

3.5 消防水龙带卷盘

任何施工单位严禁在装修期间将消防水龙带卷盘用于供水。

3.6 临时装修用水

在装修期间，甲方将指定供水点给各商户的施工单位使用，设立若干个临时用水点，对于临时水接入商铺内的商户，商户自行接驳，临时管道敷设应规范标准，使用时不得影响其他商户的财产安全。铺内取水龙头离地高 1m 且龙头前安装一个截止阀，装修完成后临时水管必须拆除。

3.7 临时电源

甲方按商户施工要求，提供了相应的临时电源二级箱。商户必须要求其施工单位按照甲方的规定在施工区域安装三级箱并加装临时电表，规范操作，用电必须经过漏电开关，所有拖地线必须用护套线和电缆，插座线必须使用插头，使用高热量的灯具必须远离可

燃物，做到人走灯灭；接入施工区域的临时电缆必须在 2.5m 高度固定，规范接入，必须做好漏电保护安全装置。

3.8 货物进出门单

商户二次装修和营业期间，所有建材、物料、工具设备、货品等物资需要进、出广场时，必须由商户或由其授权的施工单位负责人到甲方填写“物品出门单”，由商户或商户授权代表签字、盖章后交于甲方招商营运部签字同意，然后经甲方工程物业部签字同意后方可出门。

四、装修流程说明

4.1 商铺移交

甲方将以书面形式通知商户移交店铺的日期和时间，商户或其授权代表必须按时进行店铺交接手续，填写“商铺交付确认书”交纳相关费用，认可所有规定并同意完全遵守。

一旦商户接收商铺之后，商户就要对其商铺的内部安全负责，并且必须按国家有关规定自费购置灭火器并予以设置。

4.2 装修及消防申报

商户在进场装修工作前，必须缴纳相关费用，未缴清费用前不得施工。

店铺的消防、装修项目等须向住建局等政府有关部门申请审批，并应获得以上部门的批准，商户须承担各项费用。

主力店铺消防由商户自行申报，甲方进行配合，商户自己承担各项费用。

如商户在装修过程中造成甲方或第三方的任何损毁或违反装修管理规定的，甲方有权从商户缴纳的装修押金中扣除有关费用，如损毁费用大于装修押金的，不足部分由商户在三日内补足。

4.3 商户设计方案提交

商户所提交的施工图均应按照当地规范要求 and 规定来绘制，要求商户提交装修施工图一式四份及电子版 1 份（AutoCAD 格式*.dwg 的拷贝），并至少包括下列内容：

平面效果图、装修平面布置图、消防平面及系统图、强弱电系统布置图及示意图、空调图、管道及排水平面图（包括：给排水平面图、给排水系统图、卫生间大样图（若设置）、厨房布置大样图（若设置））、天花布置图、墙身图、地面图、单元立面、剖面图、餐饮单位另需考虑下述图纸及主要建筑材料和重型设备的清单、工程进度表、配套事项等。

商户所有呈交的计划方案和图纸必须是具备建筑装饰设计乙级以上资质（含乙级）公司设计。图纸必须加盖设计公司公章并由设计人、审核人签字或盖章认定、完成。

相关图纸的具体要求如下：

4.3.1 平面效果图（彩色）

必要的透视效果图，至少有从外看店面及表达室内装修效果两个视角，最好同时提供商户现有的橱窗标志照片。

4.3.2 装修平面图

1. 包括装修布置、家具、陈列柜、办公家具、设备在内的总内部布置。

2. 地面装修类型、地台用料及其水平，如地台填高，请说明其填料之密度及重量。如用地毯需满足防火要求，并减少粘贴材料。装

修后的地面高度应与室外高度一致，不允许加设梯级。地面装修材料最大允许重量为 1.20Kap，吊顶最大允许承重为 0.5 Kap。

3、所有加置隔墙（采用内隔墙的形式）的位置、厚度、高度和材料，不批准阻碍通往走火通道的布局设计。

4. 安装在天花板空隙内部的型架和设施。

5. 摆放重型设备如保险箱、鱼缸、防盗文件柜等的位置、底部面积和重量等全部详细情况及厂商建议的安装方法等。本项目店铺允许楼板承重最大为 350 kg/m²，若超出此负荷范围需经设计院签署确认适合本项目楼板允许荷载重量的签署证明及审批。

6. 商户对隔音有特殊要求，须在设计时予以考虑。

7. 门所使用材料、旋转方向及门洞大小，如有更改或需要装设结构组织（例如鱼池、土建装饰），请提交结构图。

4.3.3 消防平面及系统图

1. 商铺内消防喷淋系统、气体灭火系统、所有喷淋头和烟/温感探测器的位置、消防广播的位置、手报按钮及声光报警器的位置、百叶窗和通气格栅的位置，强排烟口的位置、厨房事故排风口的位置（餐饮商户）。消火栓的位置，不允许有固定设备、储藏物品或经营活动阻挡消防设备的操作，消防设备外也不允许有其他不符合政府要求的装饰或涂色。

2. 各种管道、管材和线路管径分布走向。

3. 火灾报警系统内探测器、扬声器的位置分布区域。
4. 应急照明及安全出口的位置，特别在消防设施出口处。
5. 商户不得安装任何用声响报警的装置。
6. 商户新增的消防设备及元器件需与本项目系统一致。
7. 各种新增消火栓、防火卷帘门等设施标注。
8. 消防设施前禁止一切遮挡物（平面布置时必须让出）。

4.3.4 强弱电系统布置图及示意图

1. 表明所有主要负载和设备回路的电气系统图，导线类型、规格、敷设方式。
2. 主配电板和任何副配电板或面板的额定值、型号以及位置。
3. 详细的电气需求计算。
4. 所有照明和动力用电回路以及相关关联的控制开关的布线图。
5. 配电箱开关的规格及位置，每回路标出各自不同的配电用途。
商户新增的电器设备及元器件需与本项目系统一致，配电箱内张贴系统图。
6. 商户如使用不可中断供电的电气设备（如电脑终端），须自备 UPS（不间断电源）。
7. 线管、线槽和桥架的型号规格及敷设方式和走向。
8. 火灾应急照明、门口疏散指示照明。
9. 如有线路延长，需采用与项目同规格、品牌的优质线缆。

4.3.5 空调图

1. 空调水管和各种风管及保温的型号规定和分布走向。
2. 风机盘管或其他空调设备布置，进出风口位置、温控器位置。

商户新增的空调设备及元件需与原系统一致。

3. 空调负荷计算及冷冻水流量和风量计算。

4. 须清楚显示风柜、盘管机、阀门的位置及型号，减震措施和安装方式。

5. 送风分配系统布置，标明管道系统的尺寸，供气和回风百叶窗尺寸以及绝热材料的使用等。

6. 空调系统的控制简图。

4.3.6 管道及排水平面图（餐饮店铺）

1. 给排水管道的管径、管材与排水系统连接和管道路线的选定，排水管道需分类接不同类别的管道排放。

2. 厨房/配餐室（如有的话），防水系统及安装详图。

3. 污水及排油烟设计图。

4. 第一级隔油装置及第一级油烟净化装置的管道设计图。

5. 所有给水管道不允许埋地敷设。

6. 需考虑地面防水。

4.3.7 天花布置图

1. 所有灯具、风口、喷淋头、报警探测器、扬声器、检修门等物件的位置和尺寸，其它管道不可露出天花。

2. 吊顶内部允许作为储藏物品的空间，不可设置可燃物件。
3. 没有吊顶设计一般不获批准，固定吊顶必须设置检修口（尺寸为 600mm×600mm）。
4. 照明图，附带照明灯具供应资料的明细表，如数量、功率数和说明等等。

4.3.8 单元立面及剖面图（立面图、节点详图）

单元立面图包括如下图纸及相关要求：

1. 用料详情（务必符合消防安全）。
2. 各间隔及立面更改详情。
3. 与相邻商户之间的间隔墙上的嵌入物或装置。
4. 标明商铺橱窗、剖面图及入口的施工图。
5. 店名招牌设计及施工图。

4.3.9 餐饮单位图纸需考虑下述问题

1. 排烟处理装置（如喷水烟罩、空气净化过滤器、静电除尘等符合环保及消防要求）。
2. 排风处理装置，排风机正压送风设备要达到标准，保证餐厅及厨房气味不向公共区域蔓延。
3. 内部装备隔油池和隔油箱，设置单独排放位置至甲方商管公司指定位置，并方便抽样检查。
4. 燃气的设计需满足政府部门规定，并设置燃气泄漏报警装置及事故排风系统。

5. 厨房、食品储藏、装运等区域需做地面防水。
6. 厨房、餐厅等与公共区域相连的外门应能自动关闭。
7. 餐饮区厨房部分：分隔墙砌筑到楼板，经营区域隔墙必须满足消防要求，所有接驳口接入商户区域内，由商户按消防规范安装。
8. 非餐饮区域：分隔墙砌筑到楼板，有吊顶的，在平顶上做风口通平顶内，形成平顶内排烟。

4.3.10 店招（招牌）标识要求及参照图

店招（招牌）标识（详见店招设计安装导则）

1. 商户的店招（招牌）标识均应放置在店面玻璃及租赁线以内。
2. 所有店招（招牌）如有灯光照明，灯具应为隐藏式，且所有灯光类标识均需接入业主的控制系统，电源仍由租户提供。
3. 店招（招牌）材料不可使用粗糙、低档的材料。
4. 店招（招牌）设计需甲方商管公司审核后方可执行。
5. 有比例标识的店铺立面图。
6. 施工材料、灯光标准、字型及大小、装饰五金、颜色、连接及支撑方法。
7. 隐藏五金及设备的位置，如变压（镇流）器、电线护管、检修板的位置。
8. 与店面的连接方法。
9. 店招设计需文商旅商管公司审核后方可执行。

4.3.11 施工资质

商户指定的装修公司必须具备设计及施工资质，并将加盖公章的装修公司企业法人营业执照及资质证明的复印件提交南宁凤晖商业管理有限公司，装修公司必须具备国家建设部批准的建筑装饰装修工程施工三级（含）以上资质和施工企业安全资格审查认证并年审合格。

4.3.12 消防设计及报审、报验

1. 依据：《建筑设计防火规范》、《高层民用建筑设计防火规范》、《民用建筑水灭火系统设计规程》、《建筑防排烟技术规定》等国家和地方有关技术规范的规定。

2. 二次装修的设计图纸轴线应与甲方提供的原图纸的轴线一致，以方便定位。

3. 建筑平面布局、疏散体系方面以不破坏商场内原防火分区的设计、安全出口、疏散出口的数量和宽度为原则。

4. 工程竣工后，应当报政府主管部门验收，未经政府主管部门验收合格其店铺不得投入使用、营业。

4.4 装修设计会议

商户在装修设计过程中，甲方将根据商户的要求，安排一至二次装修前期会议。简要地说明五象碧乐时光商业的结构、机电设施

和设备的情况以及详细解释装修的步骤及规定。希望商户能偕同其设计师和装修单位参加会议，以便于交换情况并确保对装修步骤的完全理解。

4.5 设计图的审核

在甲方收到商户提交的装修设计及机电图纸 2 个工作日之内，进行审阅和签署意见。商户应当按照甲方的意见修改设计图，并将修改后的图纸，重新提交给甲方进行审核。

4.6 指定承包商

商户对所租赁的单元或区域，进行任何形式的消防设施、设备的改动，均必须由甲方指定的专业承包商来实施并完成。甲方将协助商户解决与指定承包商之间的沟通，包括方案认定，价格商谈，时间安排等细节问题。因商户私自改动消防系统而产生对消防系统影响的，一切损失及责任由商户承担。

4.7 装修保险

出于对商户和施工单位的自身利益考虑，商户或其施工单位必须投保安装工程一切险，安装工程一切险保额、第三者责任险保额根据工程项目规模购买，其中第三者责任险保额不低于 100 万元。

在装修期间，商户及商户的施工单位必须服从管理、安全施工，

对施工中发生的一切事故及损害，由商户自行负责，甲方不承担任何责任。

4.8 手续办理

商户进场前，需填写《商户进场施工审批表》（附件一），向甲方提交施工单位资质证书、营业执照和各施工人员身份证，由甲方统一办理人员出入证件，并缴纳相关费用，经相关部门签字认可后方可进场施工。

4.9 施工中中期检查

商户在前期装修过程中(隐蔽工程封盖前)，必须向甲方通报工程进度和施工状况，由甲方组织专业人员对商户装修区域的隐蔽工程进行查验，并提出整改意见。消防材料检查，如经商管公司检查装修材料不符合消防规范时，商管公司有权立即停止商户所有装修施工，达到消防标准后方可复工，在此期间商户的所有损失由商户自行承担。

4.10 竣工验收

装修完成之后，商户必须提供竣工图，并于7天内由甲方根据装修图纸进行检查，检查项目包括但不限于以下：

- 1) 与设计图纸的吻合。
- 2) 消防设施的完好情况。

3) 装修材料与消防要求的一致性。

4) 工程设施情况。

如商户装修与施工图纸不符，甲方有权要求商户立即更改装修，以符合认可后的施工图。甲方不负责因此导致的商户开业日期的延期。商户在完成修改工作后，仍须向甲方提供四份修改后的竣工图。

商户须于开业前获得政府有关部门的报审通过的意见书(包括：建设工程消防设计审核合格证明(含装修工程)、建设工程消防验收合格证明(含装修工程)、消防开业前安全检查合格证、装修装饰材料防火性能符合消防技术标准的证明文件、出厂合格证)。

4.11 退还押金及手续

商户的装修押金在商铺开业 3 个月后，在提供了装修竣工图，并得到甲方和政府有关部门审查合格的前提下，方可提出退还装修押金的请求。

商户要求退还装修押金，必须先向甲方提出申请，由甲方审核同意后协助商户完成相关手续，退还全部或部分装修押金(不计利息)。

商户如在装修过程中造成对五象碧乐时光项目或第三方的损毁，则甲方将有权从商户缴纳的押金中扣除相关费用，如损毁费用大于装修押金的，不足部分由商户在三日内补足。

五、施工管理

5.1 施工规则

5.1.1 装修看板（四表一图）：

商户进场时应将四表一图张贴于施工现场显眼位置。四表：装修施工许可证、施工联系表、施工进度表、安全责任书；一图：装修效果图。

5.1.2 围挡：

商户在进行其店铺门面及橱窗装修时，为了减少沙尘及噪音的干扰必须在其租赁区外一米内搭建临时围板。围挡统一高度由地面至公区吊顶，长度包括租赁区所有面对的公共区域。

围挡在装修期间必须完好，不能有任何附属物，如有损坏必须及时修理，不能修理重新制作。

装修完毕后营业开始前，必须通知甲方进场验收，验收合格后，在甲方指定时间内完成围挡的拆卸和现场清理。

5.1.3 电器设备

所有电器设备必须接地保护，施工必须使用金属线管或用非燃硬塑料管，金属穿管线需做跨接接地线，插座须安装漏电保护。

射灯、金属卤素灯等高热量灯具电源线连接须使用阻燃线或加穿阻燃护套。

库房（更衣间）内严禁设置插座，须使用封闭式灯具（餐饮类

使用厨房必须使用防潮、防水的灯具及开关、插座，仓库使用防爆型灯具）。

5.1.4 排水排烟

厨房采用明沟排水，不可自行在楼板开孔安装排水管线；防水材料须使用防水卷材。

隐蔽或暗埋的排水管道在隐蔽工程结束前必须做灌水试验，灌水高度不低于隐蔽管线高度。

水槽、水池和特殊卫生装置中应安装单独的固体杂物过滤网，从事美容美发经营的商户必须安装毛发过滤网。

排油烟管采用不锈钢材质，作防火隔热处理，安装不宜过长，使用法兰连接。水平管最低端设置泄油口一个。

厨房需安装滤渣池。

5.1.5 工程改动及审批

所有结构上的工作，包括地板钻孔，须向甲方申请，未经甲方批准严禁对地面结构采取任何损坏、挖孔等行为。

对空调，消防报警系统、消防水系统的任何改动只能由甲方商管公司指定的承包商进行，商户在未经甲方批准不可以对房屋结构或空调、消防系统进行其它任何改动。

甲方在原则的基础上对项目整体性方面所涉及商户的装修设计进行审批，而不对商户的设计负责。如果甲方认为商户的设计、装修及材料质量与租赁合同及本手册不符，则有权要求商户自费整改。

5.1.6 施工材料及施工机具、施工通道

所有运进及运出施工场所的施工设备必须经过甲方的批准。装卸货物和运输物品必须按甲方指定的路线与时间进行。进入地下室装卸货物区的运输车辆不能超过本甲方的地下停车场的入口限高。在装修过程中，应做到严格避免损坏五象碧乐时光商业电梯、楼梯、公共区域地面、通道、墙或隔板、出口、大门以及其它五象碧乐时光商业内外部分。在施工中造成上述部分的损坏应由商户承担一切相关修复费用。甲方有权要求商户对 XX 商业公共区域及货梯做出保护装置方能使用。

施工工具或材料不允许存放或放置于五象碧乐时光商业的公共区域、通道、安全出口或商户场所以外的其它任何地方，亦不可在前述区域进行可能造成阻碍的施工。商户需各自在自己的施工区域内根据不同的材料划分材料堆放点，并在图纸上予以标注；为安全起见，禁止商户储存危险及易燃易爆物品。

空调在装修期间将停止使用。

商户及其承包商自己负责施工工具、材料及机械设备的安全。若有突发事件发生，承包商应立即向甲方报告以便调查。甲方对商户、施工工人或其它任何有关第三者在施工过程中造成任何损伤或损失不承担任何责任。

5.1.7 施工时间及垃圾清运（营运期）

允许装修施工时间为 08:00 至次日 08:00,但是在 08:00 至 22:00

时间段内不得进行有噪音、异味、粉尘的工作。甲方可以根据需要调整这些工作时段。（整体开业前不受前述限制）。

施工单位清运建筑垃圾在 22:00 至次日早晨 06:00 期间运送垃圾。施工单位清运建筑垃圾时做好地面保护并服从安保人员统一安排。

5.1.8 施工中注意事项

如果甲方认为某些工作有危险或可能对五象碧乐时光商业的财产造成损坏或者可能对任何第三方造成严重干扰，甲方可以随时要求商户的承包商停止工作或者操作。

所有店铺内装修喷漆、油漆工作，商户应与甲方协商并取得认可之后进行，进行作业时，门应保持关闭。

在进行喷漆时，不允许有明火，火花、吸烟或者引弧（包括切割或者焊接引弧）。

5.2 施工人员管理规定

5.2.1 商户及其承包商、所有施工人员或任何第三者禁止在五象碧乐时光商业内赌博、酗酒、闲荡、吐痰、住宿或制造扰乱（如高声喊叫、语言粗俗、胡闹或其它形式的骚扰），违者处以 200 元以上 500 元以下处理。

5.2.2 严禁施工人员在五象碧乐时光商业营业时间闲逛（身着工作服），违者将由甲方管理人员没收出入证并由施工负责人带离本

广场。

5.2.3 严禁施工人员贩卖物品。

5.2.4 不得携带危险性物品及易燃易爆物品。

5.2.5 施工人员不能在公共区域或装修场地内吸烟、烹饪，随地大小便或呕吐。甲方将指定施工人员可使用的厕所，违者处以每次1000元处理。

5.2.6 严禁在五象碧乐时光商业的任何地方洗澡或洗涤衣物，违者处以200元处理。

5.2.7 未经甲方允许严禁擅自占用其它单位作为施工区域或仓库之用。

5.2.8 严禁使用含有任何石棉或其他有毒成分的建筑材料。

5.2.9 未持有甲方核发的出入证的施工人员严禁进入。

5.2.10 严禁在没有配备灭火器具的情况下进行施工，在动火之前必须到甲方申请动火证明。

5.2.11 严禁未经许可的工地焊接，违者处以500元处理。焊接之前要出示操作人合格的焊工证及由甲方商管工程物业部所提供的动火证明。

5.2.12 严禁做出对购物者或五象碧乐时光商业其它商户造成妨碍的施工行为。如有违反上述规定甲方有权从装修押金中酌情扣除处理，处理金额除上述明确标明的以外，其它处理金额都不得少于100元/次。

5.3 现场消防安全管理要求

5.3.1 施工现场灭火器或其他防火措施是否配备齐全（每 50 m² 配置不少于 2 具）；

5.3.2 施工现场严禁使用热得快、电饭锅、电磁炉等大功率电器。

5.3.3 施工现场张贴安全提示标识。

5.3.4 现场严禁使用瓶装煤气。

5.3.5 施工现场使用的易燃易爆危险品材料，不能超过当日用量，如未使用完必须带离施工现场。

5.3.6 严禁擅自动用消火栓内的设施，严禁使用消防用水，违者处以 500 元处理。

六、隐蔽工程装修验收标准

6.1 强电系统部分装修施工的必须执行下列标准。

6.2 供电导线及线管，设计必须符合国家有关设计规范，（导线上应有标注“ZR”，“NH”记号）进行规范施工，穿阻燃管铺设。

6.3 商铺装修的吊顶、龙骨等须采用不燃或难燃材料，或须粉刷防火涂料等措施进行处理。

6.4 餐饮商铺装修，通风排烟管道应采用非燃金属材质，若选用非金属复合风管板材，其排烟管道的覆面材料必须为不燃材料，具有保温性能的风管内部绝热材料应不低于难燃 B1 级。风管制作所采用的连接件均为不燃或难燃 B1 级材料。

6.5 消火栓箱确需调整位置的，必须经过甲方批准，两个消火栓箱之间的距离不得大于 25000mm。

6.6 排烟系统风管的耐火应符合设计规定，风管的本体、框架、连接固定材料与密封垫料，阀部件、保温材料以及柔性短管、消声器的制作材料，必须为不燃材料。

七、部分表面工程验收标准

7.1 采暖通风系统表面装修工程管理技术标准

7.1.1 确属经营需要需由商户进行采暖通风系统部分装修施工的必须执行下列标准。

7.1.2 送风口的风速不大于 3m/s；空调的温控开关安装高度 1.3m。

7.1.3 风口应采用百叶或散流器，安装平整、与吊顶无缝隙，换气扇、嵌入式空调内机等室内其他采暖通风设备安装平整、与吊顶无缝隙。

7.2 给排水系统表面工程管理技术标准

7.2.1 确属经营需要需由商户进行给排水系统部分装修施工的必须执行下列标准。

7.2.2 地漏安装应平整，不得高于地面；厨房地漏过滤网应固紧。

7.2.3 洁具安装牢固，美观。

7.3 强电系统表面装修工程管理技术标准

7.3.1 照明灯开关不宜装在门后，开关距地高度宜为 1300 mm 左右，相邻开关应布置匀称，安装应平整、牢固。接线时，相线进开关，零线直接进灯头，相线不应接至螺口灯头外螺纹端子。

7.3.2 插座离地面不低于 300mm，相邻插座应布置匀称，安装应平整、牢固。1000 mm 以下插座宜采用安全插座。电源插座的接

线应左零右相，接地应可靠，接地孔应在上方。卫生间插座宜选用防溅式。

7.3.3 电热设备不得直接安装在可燃构件上。

7.3.4 凡由商户提供的柜台内的其它特殊类型灯具及配件，也应经工程物业部验收合格后才能使用；禁止使用电感镇流器、220V 石英灯杯、碘钨灯以及无产地、无合格证的灯具及光源。

7.4 弱电系统表面装修工程管理技术标准

7.4.1 弱电系统安装各设备面板须齐整、牢固，距地高度统一为 300 mm，与强电插座保持 30 mm 以上的间隙。

7.4.2 不得私自拆除、改动、遮挡业主提供使用的背景音乐等弱电设备设施。

7.4.3 在装修区域内设置公共弱电井道、桥架不得私自拆除、封堵，弱电管井门前 1200mm 前不得堆放杂物、设置货架、展柜等物品。

7.5 消防系统表面装修工程管理技术标准

7.5.1 商铺装修未经批准，不得私自改动消防栓（箱），烟、温感探测器，喷洒头，风机盘口等设备设施。不得遮挡消防箱，烟、温感探测器，喷洒头，风口等设备设施。

7.5.2 防火卷帘门下方不宜堆放桌椅等杂物，两侧 0.5 米以内不得设计高橱柜或货架遮挡设施，影响其正常使用；控制按钮面板不得拆除、遮挡、喷涂。

7.5.3 消火栓箱应安装牢固，并不得倾斜、遮挡，应设置有明显区别于周围环境的警示标识。门前不得堆放杂物，阻碍箱门开启。

7.5.4 吊顶至楼板或屋面板的净距大于 800 mm 的闷顶和技术夹层，当其内有可燃物或装设电缆、电线时，应在闷顶或技术夹层内设置喷头。

7.5.5 消防通道应保持畅通，不得随意堆放杂物，最小通道宽度不得小于 1400 mm，通道防火门不得倾斜、遮挡，未经批准不得拆除、更改材质。

7.5.6 探测器安装距墙壁、梁边的水平距离 ≥ 500 mm。探测器周围不应有遮挡物。探测器至送风口的水平距离 ≥ 1500 mm。感温探测器的安装间距不应超过 10000 mm，感烟探测器的安装间距不应超过 15000 mm。探测器宜水平安装，当倾斜安装时，倾斜角 $\leq 45^\circ$ 。

7.5.7 手动火灾报警按钮安装在墙上距地面（楼）高度 1500 mm 处。应安装牢固，并不得倾斜、遮挡。按钮的外接导线，应留有 100 mm 以上的余量。

7.5.8 厨房装修要求必须安装可燃气体探测器，联网到消防监控中心。

7.5.9 建筑内部消火栓的门不应被装饰物遮掩，消火栓门四周的装修材料颜色应与消火栓门的颜色有明显区别，设置有明显区别于周围环境的警示标识。

7.5.10 建筑内部装修不应遮挡消防设施、疏散指示标志及安

全出口，并不应妨碍消防设施和疏散走道的正常使用。因特殊要求做改动时，应符合国家有关消防规范和法规的规定。

7.5.11 建筑内部装修不应减少安全出口、疏散出口和疏散走道的设计所需的净宽度和数量。

7.5.12 消防卷帘门下方两侧 0.3 米以内不得设计高橱柜或货架等遮挡设施；控制按钮面板不得拆除、遮挡、喷涂。

7.5.13 新增或改动的消防喷淋头墙壁或隔墙之间的距离不得超过 1.8 米不小于 0.6 米，喷头间距应不大于 3.6 米，不小于 2 米。喷淋头溅水盘必须在吊顶下方，与吊顶、楼板、屋面板的距离，不宜小于 7.5 厘米，并不宜大于 15 厘米。

7.5.14 吊顶至楼板或屋面板的净距大于 800 mm 的闷顶和夹层，当其内有可燃物或装设电缆、电线时，应在闷顶或夹层内设置喷头。

7.5.15 感烟火灾探测器安装距墙壁、梁边的水平距离 ≥ 500 mm。探测器周围不应有遮挡物。探测器至送风口的水平距离 ≥ 1500 mm。感温火灾探测器的安装间距不应超过 10000 mm，感烟探测器的安装间距不应超过 15000 mm。探测器宜水平安装，当倾斜安装时，倾斜角 $\leq 45^\circ$ 。

7.6 装潢工程表面工程技术标准

7.6.1 吊顶需采用阻燃材料，当需要造型使用木质材料时需使用阻燃多层板。吊顶高度应当平于或高于玻璃橱窗顶端。在空调阀门和消防排烟阀、消防卷帘电机处需开设 500*500mm 的检修口。

不吊顶喷涂装修，严禁采用油漆，需采用阻燃涂料；所有吊顶严禁固定在各种管路，设备上，检查口，上人口周围应附加龙骨加固。

7.6.2 内墙或间隔墙面采用木板做展示架时，需贴防火板或铝塑板。

7.6.3 唱片商店、音响、乐器店等商户，需进行消声处理，规定 2 米外噪音不超过 60 分贝。

7.6.4 地砖要求防滑，木地板必须防火阻燃，铺设高度与公共区域地面平齐。铺设内外界线以店铺门为准。

7.6.5 内设灯箱或灯具需刷防火涂料和开散热孔，灯箱活动式便于开启维修。

7.6.6 店招架要求采用钢材焊接，禁止使用木架框。

7.6.7 灯箱内有木质材料，需使用阻燃多层板。

7.7 围挡外观制作标准

7.7.1 围挡粘贴必须保证连接紧密，无缝隙。围挡在装修期间必须完好，不能有任何附属物，如有损坏必须及时修理，不能修理重新制作。

装修完毕后营业开始前，必须通知工程物业部进场验收，验收合格后，在工程物业部指定时间内完成围挡的拆卸和现场清理。

八：特别提醒

商管公司提醒各商户须在下列情况下，方能展开装修工程：

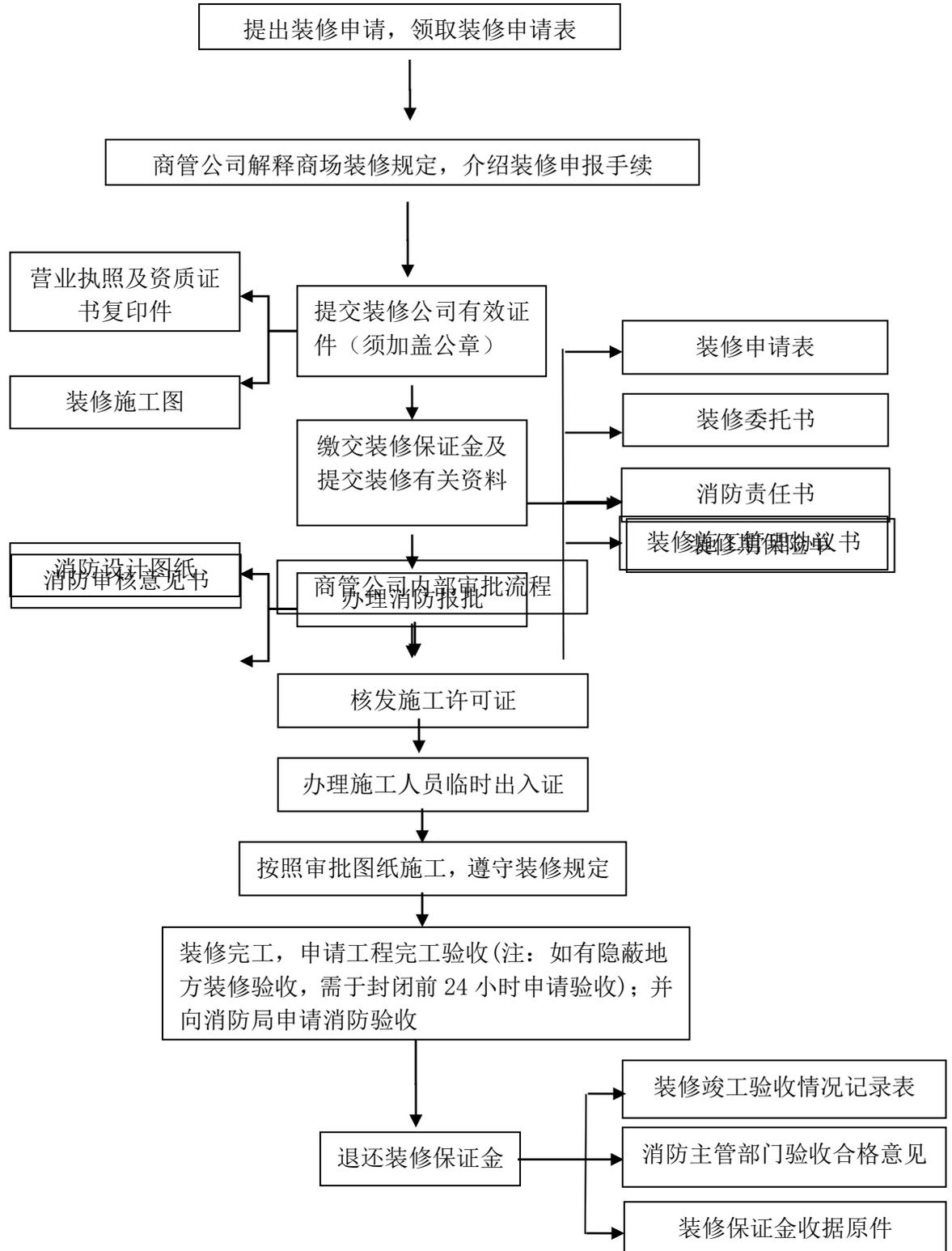
1. 持有商管公司签发的装修施工许可证；
2. 装修期相关费用已经缴付；
3. 所有工程符合国家规范及商场设备系统维修标准；
4. 安装工程相关保险已购备；
5. 所有图纸须得到商管公司及有关政府部门审批合格；
6. 所有装修材料符合消防规定；
7. 防水现场施工后必须做成品保护，待防水层完成才可进入。特殊位置如周边存在强弱电房、设备房等，施工时必须通知管理方现场监督，直至闭水测试合格完成后才可进行下一步工序；
8. 空调冷凝水排水管需按审批要求安装，确保排水顺畅；
9. 餐饮铺排污需安装隔油及隔渣过滤池，并在排水末端固定安装固定不锈钢滤网，防止商铺工作人员日常使用贪图方便轻易打开，造成主管堵塞。

本守则的修改

为保证商场装修管理工作的有序开展，南宁凤晖商业管理有限公司有权在适当或认为需要时，修改或增减相应守则条文，所修改/增减之条文各商户均需予以遵守。

（以下无正文）

装修流程图





碧桂园
文商旅集团
COUNTRY GARDEN COMMERCIAL AND
CULTURE TOURISM GROUP

文商旅集团
装修手册

版本号：2023 版