广东海洋大学修缮和改造工程项目管理办法

(征求意见稿)

第一章　总则

**第一条**　为了进一步加强和规范我校修缮和改造工程项目管理，保证工程质量和安全，厉行节约，为学校高质量发展提供更高效的服务和保障，依据国家现行的法律法规，结合我校实际，制定本办法。

**第二条**本办法适用于在校内已交付使用的建筑物、构筑物上进行的，以恢复和改善相关设施使用功能、延长使用年限的施工作业，以及为改善环境、提高设施使用效率所新增的项目。包括房屋修缮土建工程、水电改造工程、实验室设施维修改造、装饰装修工程、校园绿化和环境整治工程、校内原有场地、道路、管道、围墙等修缮和改造工程以及教职工“房改房”的共用部位、共用设施设备等的修缮和改造工程。

**第三**条　后勤保障处是修缮和改造工程项目的**归口管理**部门，牵头负责学校修缮和改造工程的规划、立项、管理和组织实施；后勤集团负责管理日常修缮工程。

**第四条**　日常修缮项目实行“分类管理、即时维修”的原则：

（一）日常修缮项目是指房屋地板、墙面、天花的零星修补及漏水维修；建筑物门、窗、栏杆及防盗网日常维护；水电及设施维修；校园路灯维修、校园道路各类沙井维护、园林绿化养护及更换；化粪池和排污管道的清理、维护等。

（二）后勤集团负责日常修缮项目，实行即时维修，按学校规定程序办理，项目完工后由后勤集团与使用部门组织验收，维修工程预算、结算由后勤集团组织初审报审计处审核。

（三）日常修缮项目所需要的经费由后勤集团根据其管理的物业按程序向学校提出项目年度预算需求，经学校批准后直接下达到后勤集团管理。

（四）日常修缮项目可以由使用单位通过学校OA报修或微信报修平台处理。

第二章　项目立项与审批

**第五条**　项目申报与论证

（一）实验室及办公用房改造由使用单位（部门）提出申请，报资产与实验室管理处组织论证。

（二）研究所和科研类实验场所改造由使用单位（部门）提出申请，报科技处组织论证。

（三）教学设施（含教室及教学实验基地）改造由使用单位（部门）提出申请，报教务处组织论证。

（四）水电公共设施的改造由后勤集团组织论证。

（五）校园道路、广场、景观、阴井（排污、雨水）、绿地及配套设施、围墙、其他公用场所等改造由后勤保障处组织论证。

（六）学生公寓和食堂改造由后勤集团提出申请，报后勤保障处组织论证。

（七）学校教职工“周转房”的改造由后勤集团提出申请，后勤保障处组织论证。

（八）教职工“房改房”共用设施设备（指共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱 、供电（气）干线、共用照明、水泵房、消防设施等）的改造，由后勤集团（或业主委员会）提出改造方案并组织论证。

**第六条**　工程项目如涉及房屋使用功能改变、房屋结构和外墙立面改变的，须报学校资产管理部门签署意见；涉及供电、给排水线路变动和水电增容的，须报学校水电管理部门签署意见；涉及消防安全的，须报学校保卫部门签署意见。对于专业性强、且比较复杂的工程可聘请专家指导、咨询和论证。

**第七条**　项目审批权限

（一）各类修缮改造工程项目经论证可行并列入学校年度预算项目，按以下审批权限报审：

1.估算造价3万元以下的修缮和改造工程项目，由主管部门负责人审批。

2.估算造价3万元以上不满10万元修缮和改造工程项目，由主管部门报分管校领导审批。

3.估算造价10万元以上不满20万元的修缮和改造工程项目，由主管部门报分管校领导同意后报校长审批。

4.估算造价20万元（含20万元）以上的修缮和改造工程项目，由主管部门报分管校领导同意、校长审阅后提请校长办公会议审议。

5.突发性、应急性或抗灾抢险项目，由主管部门请示分管校领导后组织实施。事后按以上审批权限补办审批手续。

第三章  计划管理与施工单位选择

**第八条**　各使用单位或主管部门须于每年9月30日前拟定本单位（部门）次年需修缮改造的造价10万元以上的项目方案（内容包括：项目名称、目标要求、经费来源及工程估算等）并报相关单位（部门）组织可行性论证。

每年10月30日前，主管部门根据项目可行性报告会同学校有关部门根据学校经费情况和修缮项目的轻重缓急制定次年的修缮改造预算计划，报学校审批。

**第九条**　没有预算计划的工程项目，原则上不在当年立项实施。对未经立项审批而擅自施工的专项修缮工程，后勤保障处不予结算，审计部门不予审计，财务部门不予经费支付。

**第十条**　经学校批准立项的修缮、改造工程项目由主管部门组织编制工程预算。造价1万元以下的工程可直接审定；造价1万元以上的工程项目经主管部门初审后，报学校审计处审定。内部审计规定另有约定的，按审计规定执行。

**第十一条**　修缮和改造工程项目按如下程序选择施工单位：

（一）建立学校施工单位备选库，学校招标与采购中心从广东省定点采购单位中选择服务湛江的施工单位15家，作为校内修缮和改造工程的备选单位库，二年调整一次。

（二）单项工程预算3万元以下的修缮和改造项目，由后勤保障处负责维修工程的职能科室直接从学校公开招标的施工单位备选库中选择施工单位报处领导批准。

（三）单项工程预算在3万元（含3万元）以上至10万元以下的维修和改造工程项目，由使用单位从学校公开招标的施工单位备选库中随机抽取施工单位。

（四）单项工程预算在10万元（含10万元）以上至30万元以下的修缮和改造工程项目，由学校公开招标的施工单位备选库中的施工单位实行竞价，价低者为中标候选单位。

（五）单项工程预算在30万元以上的修缮和改造工程项目，由学校招标与采购中心公开招标施工单位。

（六）个别维修工艺复杂、专业资质要求高的单项工程项目，在学校公开招标施工单位建立的备选库中没有合适的施工单位的，可从社会上择优选择具有相应的施工资质，且施工质量好、速度快、信誉好的候选施工单位，并议定预算价格，经主管部门处务会议集体研究后，报学校批准确定为承接施工单位。

（七）学校后勤集团有能力承接的水电设施、绿化、房屋及物业、消防设施等修缮和改造项目，经学校批准后，由后勤集团组织施工。

**（八）**突发性、应急性、抗灾抢险项目，由后勤保障处根据情况直接在施工单位备选库中选择施工单位组织施工，如备选库没有合适的专业公司，经分管校领导批准可向社会选择施工单位。

**第十二条**施工合同签订。工程预算在10万元（含10万元）以上的各类修缮改造工程经报批或招标确定施工单位后应签订施工合同。

# 第十三条　施工方进入校园施工现场前，应提交工程施工安全责任书或安全施工责任书。未提交的禁止施工。

第四章  施工管理

**第十四条**　根据修缮和改造工程项目实际需要，主管部门应指派本部门专人作为现场代表，具体负责现场施工的质量、安全、协调与管理，严格按施工规范及操作规程进行作业，确保工程顺利完成。

**第十五条**　现场代表应严格按照预算控制工程造价，确因修缮项目需要可能超过立项金额，原则上对20万元以上（含20万元）的招标项目应控制在超预算价10％以内。对10 ～20万元以内及非招标的突发应急抗灾抢险的修缮项目，超立项经费控制在3万元以内；1～10万元以内的修缮项目，超立项经费控制2万元以内，对超立项经费的项目应事先将可能产生的工程量变化与单价调整项目，按照审批权限（追加经费、补充立项、预算审核等）报批后再通知施工单位实施，同时应做好现场变更的签证与确认工作。

**第十六条**　审计处派人员参加预算1万元以上的工程变更签证和土石方工程现场签证，并对签证做好签证记录。

**第十七条**　加强文明施工、安全施工管理。施工单位要按照有关规定切实采取有效措施做好安全防护工作。工程竣工后应及时清理临时设施和建筑垃圾，恢复损坏的绿化、环境及道路等设施。定期对施工单位进行考核，对违反施工管理规定或施工质量较差的施工单位一定期限内不再安排维修改造项目。

第五章 验收、结算与归档

**第十八条**　工程验收。工程竣工后，主管部门根据施工单位提交的竣工资料和工程竣工验收申请书按如下程序组织工程验收：

（一）工程预算1万元以下的工程由使用单位（部门）报修人、施工单位现场代表组织验收，现场核定工程量后经使用单位（部门）负责人签名确认。

（二）工程预算1万元以上至5万元以下（含5万元）的工程由主管部门代表会同使用单位（部门）报修人、施工单位现场代表组织验收，按照图纸及有关施工资料现场核定结算工程量。参加现场验收人员应在验收表上签名确认。

（三）工程预算5万元以上（含5万元）的工程由主管部门会同审计处、使用单位（部门）报修人、施工单位现场代表按照图纸及有关施工资料现场核定结算工程量。参加现场验收人员应在验收表上签名确认。

（四）需要委托设计和聘请监理单位的重大项目，验收时需要设计单位代表和监理单位代表参加。

**第十九条**　工程结算。施工单位根据施工合同、预算书、竣工资料和政府定额管理部门的有关规定等编制工程结算，修缮工程项目一般不预留保修款（施工合同有约定除外）。结算金额1万元以下的工程由主管（责任）部门直接审定；结算金额1万元以上的工程项目经主管部门初审后，报学校审计处审定；结算金额在3万元以上的项目经审计处审核后须送分管校领导审批。

**第二十条**　工程结算按学校审核程序完成后，主管部门通知施工单位办理工程财务结算和付款手续。工程款支付审批权限为：

（一）单项支出金额在3万元以下的，由主管部门负责人审批；

（二）单项支出金额3万元至30万元以下的，经主管部门负责人审核后，报分管校领导审批；

（三）单项支出金额30万元至50万元以下的，由主管部门负责人审核、经分管校领导签署意见后，报主管财务校领导审批。

（四）单项支出金额50万元以上的，由主管部门负责人审核、经分管校领导签署意见后，报学校校长审批。

**第二十一条**　修缮和改造工程项目应根据实际需要建立相关档案。档案资料包括：批准文件、工程预算书、施工合同、施工图、隐蔽签证、验收报告、工程量计算及确认书、决算书及审核意见、项目总结材料等。项目档案由后勤保障处管理，专人负责。

第六章　监督与保障

**第二十二条**　修缮和改造工程接受学校纪检、监察和审计部门的监督，在项目的立项、招投标、合同签订、变更、签证、材料和设备采购及工程预结算审核等关键环节中，实施重点监督、严格管理、注重防范。

**第二十三条**　所有修缮和改造工程参与人员均应遵守国家法律法规和相关规章，按规定的权限、程序开展工作，坚持原则，廉洁自律，保守秘密，主动接受监督。对违反本办法且构成违纪的，由学校纪检监察部门进行严肃查处；需要问责的，对有关单位（部门）及其领导人员实施问责；涉及触犯法律的，移交司法机关按有关法律法规追究法律责任。

**第二十四条**按照学校校务公开要求，修缮和改造工程项目管理工作中的重大决策、重要事项等在学校校园网公示公告栏、校内宣传广告栏等媒体阵地进行公开公示，接受群众和舆论监督。

第七章　其它

**第二十五条**　教职工“房改房”及租用期内的“周转房”、商铺自用部位与自用设备（指户门以内的部位和设备，包括水、电、气户表以内的管理和自用阳台）的维修养护，由住宅所有人或承租人承担维修养护责任。

**第二十六条**　教职工“房改房”、租用期内的“周转房”、商铺共用部位和共用设施设备等不得擅自改变，严禁在楼面屋顶种植物或养殖动物。对违反本办法而造成的破坏或屋面漏水，由责任人负责整改并修复，所造成的损失和费用由其个人负担。

**第二十七条**　教工“房改房”公共部位和公用设施设备的维修改造费用按住户占有房屋的建筑面积由受益的住户分摊。

第八章  附则

**第二十八条**学校后勤集团根据本办法另行制定日常修缮项目管理办法。

**第二十九条**　学校招投标管理办法招标金额有调整的，本办法随之做相应调整。

**第三十条**本办法由后勤保障处负责解释。本办法施行前颁布的有关文件与本办法不一致的，适用本办法；本办法与法律法规不一致的，适用法律法规。

**第三十一条**　本办法自　年　月　日起实施。原《广东海洋大学修缮工程项目管理办法》（校后勤〔2017〕6号）同时废止。

附件：1.“房改房”维修范围及责任

  　2.装修改造项目实施标准

附件1

“房改房”维修范围及责任

一、维修范围界定

（一）房屋的自用部位和自用设备，是指用户大门及以内的部位和设备（包括水、电、气户表以内的管线、客厅、居室、厨房、卫生间、自用阳台、防盗网、门窗、栏杆、自用储物间、低层独用围墙、大门以内的管道及配件、卫生器具和相关的下水管道及其他装修等）。

（二）房屋的公用部位，是指房屋主体承重结构部位（包括楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等）、外墙面、电子防盗楼门、楼梯、走廊通道及楼梯门厅。房屋的共用设施设备，是指共用的上下水管道、水箱、加压水泵，电梯、公用电视天线、排水管、邮政信箱、供电干线、共用照明、消防设施、煤气线路、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、避雷装置、水电气总表、化粪池、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋、非经营性车场车库等。

（三）公有住房出售后，房屋自用部位和自用设备的维修养护，由房屋所有人承担维修养护责任，费用自理。住宅共有部位和共用设施设备的维修养护，由各所有人共同负责，费用按购房人占有房屋建筑面积分摊。 维修养护由售房单位或委托其他专业维修组织承担，实行有偿服务。

（四）房屋的公共部位，共用结构及其附属公用设备，所有权益关系人都有合理使用的权利和爱护、保养、修缮的义务，严禁擅自占用和随意损坏；如因使用不当或人为损坏的，由责任人负责赔偿。

（五）凡共管房屋的公共部位和共用结构及其附属设备，在住房出售三年后发生非人为损坏时，由各产权人按下列原则承担修缮责任：

1.承重墙体及基础的修缮，按其支撑上部墙身，各户使用所占的墙面面积比例分担；局部拆修工程，如因地基下沉，影响墙身倾斜、偃曲、风化、开裂者，由拆修部位以上各户所占的墙面面积比例分担。

2.柱及其基础的修缮，按支承其上部平面结构，影响所及的楼地面面积比例分担。

3.楼盖的修缮，其楼地面与天花部分，由所在层房屋产权人负责；其梁板结构部位，由毗连层的上下产权人分摊。

4.不上人的屋盖修缮，由修缮所及范围覆盖下各层的房屋产权人按份额比例分担；可上人的屋盖，如为各楼层产权人所共有，由修缮所及范围覆盖下各层的房屋产权人按份额比例分担；如仅为部份楼层的产权人使用，使用层的房屋产权人除分担费用的一半以外还需负责围边护栏的修缮费，其余一半费用由修缮范围覆盖下各房屋产权人 按份额比例分担。规定屋盖由顶层住户管理，应视为仅为顶层住户使用，维护修缮应由顶层住户负责。

5.各楼层共用楼梯及楼梯间的修缮，由受益的房屋产权人按份额比例分担。

6.房屋的设施、臭气筒、上下管线等和附属建筑的维修，由受益的房屋产权人按份额比例分摊。排粪管、排污管的破脱、淤塞，由破塞层起以上共同使用各户按户平均分担。

7.共用的走廊、通道的修缮和外墙的批挡、粉饰按房屋产权面积比例分担；水管和电线、煤气管线的修缮，在同一表内主线部分由共用户按户分担。

（六）道路、排水管道、供水（住户水表前）管道、供电（住户电表前）线路、窨井、化粪池、路灯、绿化、娱乐场所、停车场（库）等公共设施由后勤管理处统一安排维修养护，其费用由受益人或使用者分担。

（七）共管房屋经房屋安全鉴定机构鉴定为危险房时，房屋所有人必须及时抢修解危，费用按本办法的有关规定分担，不得拖延。因拖延而发生事故的，由责任人承担责任，包括民事责任和刑事责任。

二、维修责任界定

（一）住宅所有人应定期对住宅自用部位、自用设备进行维修养护；各楼长和小区业主委员会应定期约请维修单位对共用部位和共用设备进行维修养护，确保居住安全正常使用。

（二）住宅使用人应当爱护并合理使用房屋及设备，不得损害他人的合法权益。禁止下列行为：

1.擅自改变住房结构和建筑外观选型；

2.损坏和擅自拆改住房共用部位和共用设备；

3.在屋面、楼梯、走廊通道等共用部位堆放物品；

4.擅自改变住房使用性质或从事经营活动；

5.增加或减少对住房共用设备正常运行有影响的自用设备；

6.未经有关部门同意，在住宅前后或屋顶修建临时（或永久）的构筑物（或建筑物）；

7.随意倾倒垃圾或从事污染环境的其他活动；

违反上述规定，影响他人居住安全或正常使用的，学校有权责令其排除隐患或恢复原状，并可视其情节轻重给予处罚。如属使用不当造成损坏的，责任人应负责修复或赔偿损失；给第三人造成损害的，责任人应负赔偿责任；造成严重损失、重大事故的应依法追究责任；影响邻居的通风、采光、通行和给排水，在共用楼梯间堆放杂物，邻居和学校有权制止，责令改正或强行拆除恢复原状，所发生的费用由责任人负担。

（三）住户上层房屋的居室、卫生间、厨房、阳台部位向下层住户渗水、漏水的，由上下层房屋所有人共同负责维修并负担维修费用，相邻住户要配合修理工作，不得借故阻碍。对共用部位、共用设施进行维修时，涉及住户有给予配合的义务，不得借故阻碍。不予配合给他人造成损失的，应当承担赔偿责任。

（四）因住宅的维修或使用发生纠纷时，当事人应自行协商解决，或申请业主委员会、售房单位调解；调解无效时，可直接向人民法院起诉。

附件2

装修改造项目实施标准

一、改造要求

既有建筑物因使用时间较长、设施老化、功能不全、存在安全隐患、不能满足使用要求可进行维修改造。对既有建筑物及附属物进行改造在原设计功能、结构、外观等的基础上进行改造，不能占用消防通道，不能损坏防雷设施；不能拆除承重墙、立柱。不能改变外立面，破坏整体外观；增加用电量时，对既有电容量进行评估；在既有建筑物各室内未安装给排水及排污管网，不得从楼板中穿孔，在不影响美观的情况下从外墙接驳。

二、装修标准

行政单位办公用房装修遵循简朴庄重、节能环保、经济适用原则，兼顾美观和地方特色。装修标准和选用材料按《党政机关办公用房建设标准》执行。

（一）外部装修：外墙一般不进行二次装修，如有特殊情况需二次装修的，外窗采用塑钢窗或铝合金窗。

（二）内部装修：

1.公用部分：包括大厅和公共走道。装修内容包括: 地面、墙面、门窗、天花板、水电管线、灯具等。

2.会议室、接待室。装修内容包括: 地面、墙面、门窗、窗帘、天花板、电路管线、灯具、网络线路等。

3.办公室。装修内容包括: 地面、墙面、门窗、窗帘、天花板、电路管线、灯具、网络线路等。

4.卫生间、茶水间。装修内容包括: 地面、墙面、门窗、窗帘、天花板、水电路管线、灯具、卫生洁具等。

（三）计算机房、档案库、财务室、器材设备室、实验室、教室及专业性机房等特殊用房应按行业管理要求装修。

（四）行政单位自有办公用房装修标准未达本标准的，在原装修工程完成10年以上，且已不符合基本办公条件的，方可申请重新装修；租用的办公用房，租赁期超过8年的可进行装修，租赁期不到5年的原则上只能进行简单装修。

（五）一般周转房维修按照普通装修标准，特殊用途周转房由管理部门与使用者沟通提出装修方案，以上周转房室内保洁（不含维修建筑垃圾）不列入维修范围；家具等生活设施均不在建筑物维修范围。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **等级部位** | **高级装修** | **中级装修** | **普通装修** |
| 外墙 | 中高级釉面转、人造石材等 | 装饰混凝土喷涂、墙面砖、水刷石、玻璃马赛克等 | 水性涂料、清水墙水泥砂浆勾缝等 |
| 内墙 | 装饰板、墙纸、墙布、釉面砖、油漆、乳胶漆、胶合板、中高密板等 | 乳胶漆、塑料扣板等 | 涂料、石灰浆、白粉浆等 |
| 墙裙 | 胶合板、高级釉面砖、装饰板、人造石材等 | 中级釉面砖、瓷砖、水磨石、塑料扣板等 | 普通釉面砖、水泥砂浆、提浆抹面、局部水磨石等 |
| 地面 | 人造石材、高级地砖等 | 中级地砖、水磨石、马赛克、塑料地板等 | 水泥地坪、局部水磨石、普通地砖等 |
| 天棚 | 胶合板、装饰板、墙纸墙布、油漆、乳胶漆、管线暗装等 | 塑料扣板、石膏线条、乳胶漆、管线暗装等 | 水性涂料、石灰浆、白粉浆等 |
| 门窗 | 铝合金及彩板门窗、铝合金中空玻璃窗、双面包镶门、特殊要求制作的门等 | 单层玻璃铝合金窗、塑钢门窗、镶板门等 | 木质及塑钢门窗、钢门窗、拼板门、胶合板纤维板门等 |

装修改造项目按照所属地工程定额计费。