

闽西职院建资〔2021〕1号

## 关于印发《闽西职业技术学院基建维修工程项目管理办法（修订）》的通知

各部门、单位：

现将《闽西职业技术学院基建维修工程项目管理办法（修订）》，印发给你们，请遵照执行。

闽西职业技术学院

2021年3月26日

# 闽西职业技术学院

## 基建维修工程项目管理办法（修订）

为加强基建维修工程项目管理，科学、合理安排基建维修项目，规范基建维修管理工作，更好地为教学、科研、办公和广大师生服务，根据国家相关法律法规，结合学校实际情况，特制定本管理办法。

### 一、基建维修工程项目范围及分类

（一）学校基建管理工作包含基本建设工程项目管理和基建维修工程项目管理工作。其中基建维修工程是指为保证学校的教学、科研、办公正常运转，对校内的建筑物和构筑物的新建、改建、扩建、装修、拆除、绿化等方面的工程及各类公用建筑、道路、管道、水电设施、门窗等方面的维修。

（二）急用急修零星维修项目是指单项工程造价在 5000 元以下（含 5000 元）的应急零星维修项目。若涉及到一些特殊设备的应急维修或更换，如水泵、高低压供配电设备、消防设备等，项目金额可适当放宽。

（三）小型基建维修项目也称零星维修项目，是指单项工程造价 5 万元以下（含 5 万元）的基建维修工程。

（四）中型基建维修项目是指单项工程造价在 5 万元 ~ 300 万元（不含 300 万元）的工程。

（五）大型基建维修项目指单项工程造价在 300 万元以上的工程。

### 二、基建维修工程项目的立项审批

#### （一）急用急修零星维修项目

由后勤国资处负责填报急用急修项目派工单，经后勤国资

处分管副处长审核、处长审批后，立即安排施工。

## （二）小型基建维修项目

1. 小型基建维修项目的立项审批，原则上都应采用学校网上办事系统（以下简称“微哨”）里的后勤报修系统平台进行网上申报立项。

2. 小型基建维修项目的立项审批，包括维修申报审批和维修方案审批两部分。其中维修申报审批由申报人的部门领导和分管校领导完成审批。维修方案审批由后勤国资处工程组提交维修方案，其中单项工程造价 1 万元以下的，经后勤国资处领导审批后及时发出派工单并安排维修；单项工程造价 1 万元~5 万元的，经后勤国资处领导和分管后勤国资处校领导审批后及时发出派工单并安排维修。

3. 在项目立项审批过程中若发现项目造价超过 5 万元的，后勤国资处应及时通知项目申报人或申报人所在部门单位，按照中、大型项目的相应程序重新进行立项申报。

## （三）大、中型基建维修项目

1. 中、大型基建维修项目由使用管理单位进行论证，并提交该项目的立项动议资料（校领导批复的申请维修报告或校长办公会议纪要等资料）后，由后勤国资处组织相关人员查勘现场提交立项申请报告，报校领导审批。审批完成后启动对该项目的施工图设计、施工图预算、以及预算审核等施工招标前的准备工作。中型基建维修项目均需上报学校校长办公会议研究决定，其中预算造价在 100 万元以上的中大型基建维修项目还需上报学校党委会议研究决定。完成立项审批后由后勤国资处招标采购组负责实施该项目招标的具体工作。

2. 按政策规定须报送发改等相关行政部门立项批复的大型基建维修项目的立项、审批、报建、招标等需严格按照国家、

省、市现行相关规定执行。

### **三、基建维修施工单位的确定**

#### **(一) 急用急修零星维修项目**

1. 门、锁、水龙头、灯泡、插座、井盖、电焊、玻璃、疏通以及水泵、高低压供配电设备、消防设备等影响学校师生正常教学、科研、生活且单价在 5000 元以内的(需报工程维修的)急用急修零星维修项目,由后勤国资处直接安排施工单位或施工人员进行维修。

2. 除上述急用急修零星维修项目外,对于突发、应急等特殊性的其他小型基建维修项目,后勤国资处可根据实际情况快速安排专业施工队伍或施工人员负责实施维修工作,并于事后 7 个工作日内补办审批手续,并单独签订施工合同。

#### **(二) 小型基建维修项目**

1. 原则上两年招标一次选定三家施工单位,合同一年一签。招标工作由后勤国资处招标采购组负责组织实施。

2. 小型基建维修项目在实施过程中,若发现实际造价超过 5 万元(不含 5 万元),需及时报请建设项目管理小组或其他专题会议研究决定,批准后按项目单独签订施工合同,并参照中型项目的要求进行结算。

#### **(三) 大、中型基建维修项目**

1. 所有大、中型基建维修项目均需通过公开招标方式产生施工单位,招标工作由后勤国资处招标采购组负责组织实施。

2. 加强关联性工程招投标管理,严禁拆分项目,在同校区内的同类型、同时间段立项项目应合并成一个项目包进行招投标。

### **四、施工管理**

(一) 每一个基建维修工程项目均应安排工程技术人员作

为项目现场责任工程师，负责对整个工程项目实施全过程的组织、协调、管理及监督。

（二）施工现场管理包括工程质量、进度、安全文明、造价等各方面的全面管理。

（三）施工现场管理应以工程质量管理为核心内容，严格按有关工程规范执行。对达不到质量标准的工程，应责令施工单位返工整改并达到合格标准，对不按要求整改的工程不予验收、结算。

（四）在施工过程中，原则上不再增加基建维修项目，若确实需要增加基建维修项目，或变更预算书中的内容（材料、型号、增加工程量等），需提出增加基建维修项目的书面报告，报校领导审核，批准后方可施工。

（五）在施工过程中，若有隐蔽工程，施工现场管理人员应认真检查工程质量，丈量尺寸，做好工程量的现场记录，对重要的隐蔽分部工程应留存影像等原始资料；施工单位在隐蔽工程施工时应主动要求后勤国资处派人现场签证，现场签证至少 2 人以上（含 2 人）参加。

（六）签证工程量尽量以图例表示，签证中应明确工作内容。

（七）基建维修工程项目管理可实行监理制，为便于项目实施，小型、中型基建维修工程可采用年度工程监理制，大型基建维修工程的监理单位应按项目实行招标。监理单位的产生方式由后勤国资处招标采购组负责实施。

## **五、工程验收**

（一）急用急修零星维修项目完成后，由具体经办人员和相关证明人员签字予以验收。

（二）小型基建维修工程竣工后，施工单位应在 10 日内提

交竣工资料，竣工资料包括维修工程派工单及现场签证资料等，后勤国资处及时组成工程验收小组，完成现场查看及计量，参加人员应在基建维修工程竣工验收单上签字。

（三）中型、大型基建维修工程竣工后，施工单位应在 20 日内提出书面验收申请，同时必须提供完整的工程竣工资料。先由后勤国资处组织预验收，验收合格后，由后勤国资处负责牵头组织工程验收小组开展验收工作。验收小组成员需包括 2 个及以上的专家（实行监理制的工程项目可不用）、后勤国资处相关人员、设计人员和使用部门人员或相关人员组成。工程验收应提供设计文件、施工合同、竣工图、现场签证单等材料。验收小组要深入现场查看及计量，并提出意见。完成验收后，验收小组成员要在验收签到表上签字，专家（监理工程师）、工程项目负责人员和设计人员需在基建维修工程竣工验收单上签字。

（四）实行监理制的基建维修工程项目，可委托监理单位组织实施工程项目验收。

（五）工程维修项目形成新增固定资产的，应按固定资产管理规定办理相关手续。

## **六、预结算管理**

（一）急用急修零星维修项目的结算。凭急用急修项目派工单（含验收意见）、工料清单及发票，按学校报销程序审批支付。

（二）基建维修工程施工前均应编制预算书，工程预算应根据工程设计文件、会议纪要、现行国家或本地市有关定额、收费标准及市场信息价格等进行编制。小型基建维修工程项目的预算、结算，可优先参照《全费用单价表》计取，中型基建维修工程项目在预算或现场施工过程中，项目出现本办法第八

条的条件时，可参照《全费用单价表》。

（三）小型基建维修项目预算由校内专职造价人员进行编制，或由施工单位编制后委托第三方造价咨询公司进行预算审核确认，结算审核委托第三方造价咨询公司审定。中型维修项目的预算编制、预算审核、结算审核等均由第三方造价咨询公司完成。大型维修项目的预算编制由第三方造价咨询公司完成，预算审核和结算审核需送财政评审中心完成审定。

（四）为便于基建维修工程项目预结算管理，可采用年度造价咨询服务机构制。年度造价咨询服务机构的生产方式由后勤国资处招标采购组负责实施。

（五）投标下浮率  $K$  的取值，小型基建维修工程项目可不下浮，中、大型基建维修工程项目若为纯装修类的工程项目  $K$  的取值设定为 10%，其余情况为 8%。

（六）所有基建维修项目均不支付工程预付款，小型基建维修工程施工完成并经过验收合格后，在一个月内办理结算并结清工程款。中型及大型基建维修工程依据施工合同，可支付一定比例的进度款，进度款最多不超过合同价款的 80%，即在完成竣工验收后（结算终审前）进度款累计支付不应超过合同价款的 80%。

（七）小型基建维修工程结算程序。工程竣工验收合格后，施工单位应在 10 日内将工程竣工结算资料报后勤国资处，结算资料包括维修工程派工单、预算书、现场签证单、维修工程验收单、工程量计算书、结算书。后勤国资处项目现场责任工程师完成初审，其后由后勤国资处提交有造价咨询资质的第三方中介机构（造价咨询第三方中介机构由年度造价咨询服务机构库中随机抽取产生），中介机构应在一个月内完成结算审核任务并填写建设工程项目造价审核结论通知书，后勤国资处工程

项目负责人协同预结算人员负责完成对第三方中介机构的结算审核认定。审定无异议后，报送学校财务处办理结算等相关手续。

（八）小型基建维修工程在集中验收时，多个派工单项目可以合并结算，但合并后单个项目的总价不得超过5万元（含5万元）。小型基建维修工程可按送审批次（列出项目清单表）报送学校财务处统一办理结算等相关手续。

（九）中型基建维修工程结算程序。工程竣工验收合格后，施工单位应在20日内将工程竣工结算资料报后勤国资处，结算资料包括：招投标文件、合同书、预算书、竣工图、现场签证单、竣工验收申请报告、维修工程验收单、工程量计算书、结算书。后勤国资处在收到以上结算资料后及时报有造价咨询资质的第三方中介机构（造价咨询第三方中介机构由年度造价咨询服务机构库中随机抽取产生）进行审核。后勤国资处项目负责人协同预结算人员完成对第三方中介机构的结算审核认定。审定无异议后，报送学校财务处办理结算等相关手续。

（十）大型基建维修工程结算程序。工程竣工验收合格后，施工单位应在30日内将工程竣工结算资料报后勤国资处，结算资料包括但不限于：招投标文件、合同书、预算书、竣工图、现场签证单、竣工验收申请报告、维修工程验收单、工程量计算书、结算书。后勤国资处在收到以上结算资料后及时报龙岩市财政投资评审中心进行终审。审核定案书下达后报学校财务处办理结算手续。

（十一）基建维修工程属于改造修缮项目，施工过程中不可预见因素多，较容易出现增加工程量情况，客观上易造成预算超概算、结算超预算合同价款的现象。在施工过程中，因增加基建维修项目、设计变更等原因出现超预算情况时，需及时



提出增加基建维修项目的书面报告，经领导审批后方可施工。当中型、大型基建维修工程项目结算审核后，出现结算超预算合同价款时：若结算审定价未超过合同价的 10%，可直接报学校财务处办理结算手续；若结算审定价超过合同价的 10%，须将该项目报送学校审计部门进行专项审计，并出具审计报告，同时上报学校校长办公会议研究，通过后才能办理结算手续。

## 七、工程结算时效性管理

### （一）小型基建维修项目

1. 工程实际完工后，施工单位应在 3 日内申请进行初验，竣工验收每月至少集中举行 1 次。待竣工验收合格后，施工单位应在 10 日内报送工程竣工结算资料。考虑小型基建维修项目特殊性，原则上前一季度竣工验收项目，需在下一季度完成结算送审。

2. 将施工单位工程结算时效性管理纳入到对施工企业评分考核中，严格实行退出机制。具体措施由后勤国资处专门出台《小型基建及零星维修工程项目施工管理实施细则》进行规范管理。

### （二）中、大型基建维修项目

1. 中型基建维修项目实际完工后原则上需在 20 日内申请进行初验并提交完整的竣工资料（竣工图、签证单等）。大型基建维修项目实际完工后应在 30 日内申请进行初验并提交完整的竣工资料（竣工图、签证单等）。初验整改时限原则上不得超过原合同工期。初验整改完成后及时组织进行竣工验收，待竣工验收合格后，施工单位应在 20 日内报送完整的工程竣工结算资料。

2. 对逾期未提交工程资料（竣工资料或结算资料）的施工单位，后勤国资处负责对其进行发函催交。每次函件约定的提

交时限不得超过 15 日；对同一工程的同一事件第二次发函需明确违约金额，违约金可取合同价款的 1%且不少于 500 元；对同一工程的同一事件第三次发函需明确处罚金额，违约金可取合同价款的 2%且不少于 1000 元；对同一工程的同一事件第三次发函后，施工单位仍在约定的时限内未提交完整合格的工程资料，由学校通过司法程序对该施工企业提起诉讼。

3. 实行工程资料（竣工资料或结算资料）提交情况与工程进度款支付挂钩。在施工期间（完成竣工验收前）进度款最多可付至合同价款的 65%；完成竣工验收后进度款可付至合同价款的 75%；完成竣工结算送审后，进度款可付至合同价款的 80%。

### （三）结算审核限时管理

1. 对第三方造价咨询公司进行限时审核。

小型基建维修项目的结算审核，原则上需在 7 日内完成结算初审，出具初审结论。中型基建维修项目的结算审核，原则上需在 14 日内完成结算初审，出具初审结论。在收到经建设单位认可的施工单位反馈意见后，第三方造价咨询公司原则上需在 7 日内完成结算调整稿。

2. 对施工单位审核结论进行限时反馈。

施工单位对审核结论（含初审）如有异议，需在 7 日内提交纸质反馈意见，逾期后勤国资处可按第三方造价咨询公司出具的审核结论进行终审，发出《建设工程项目造价审核结论通知书》。

## 八、价格咨询管理

（一）价格咨询的依据。价格咨询主要依据施工合同、招投标文件（含答疑纪要）、设计文件的要求和规定。需要开展价格咨询的内容：（1）在预算编制阶段，固定单价合同的项目，需随招标文件一并发布的主要材料单价；（2）施工期间，出现

预算清单外的材料，需确定的主要材料单价。

（二）咨询人员的组成。建设单位的现场责任工程师为召集人，对整个咨询过程负总责。人员主要由项目现场责任工程师、预决算人员、后勤国资处人员、监理单位人员（若有）组成。根据项目实际需要，可由现场责任工程师邀请其他有关人员共同参加。

（三）咨询的程序。施工单位根据工程进度的实际需要，需提前申报询价咨询计划（包括品牌、价格、数量）；建设单位现场责任工程师会同监理单位人员（若有）审查施工单位上报的计划，提出咨询方案，报后勤国资处批准后实施；咨询小组依照咨询方案，进行市场实际考察，并形成书面文件（必须有咨询人员签字）后报建设项目管理小组或其他专题会议确认；建设单位、监理单位（若有）、施工单位工地代表依据确认后的咨询书面文件进行价格签证。

## 九、全费用单价表的确定

（一）《全费用单价表》适用于我校范围内的小型、中型基建维修工程项目的预、结算。《全费用单价表》是指在正常施工条件下使用标准合格的建筑材料、成品、半成品编制的单价基础上，充分考虑到基建维修工程规模相对较小且分散，施工现场窄小，连续作业差，室内不易全部腾空，要保护原有建筑物及其周边景观环境等不利施工作业诸多因素的影响，结合同期市场单价行情，作适度的浮动。

（二）《全费用单价表》发布的单价为全费用单价，单价已包括为实施和完成合同所需的直接费、间接费、利润、技术措施费、渣土受纳费、噪声超标和排污费及税金等各种政策性文件规定费用，不再计取其他费用。

（三）该全费用单价表与招标文件一并发布，参考单价可

作为小型、中型基建维修工程项目预算及结算的依据。其中，小型基建维修工程项目，若有满足《全费用单价表》的单价项目可优先参照《全费用单价表》计取。中型基建维修工程项目在项目实施过程中，可参考使用《全费用单价表》。

（四）当年发布的全费用单价表原则上一年内不进行调整，期间确因人工及材料单价大幅度波动，可依据当地建设主管部门发布的通知或信息进行调整。

## **十、校园零星设计管理**

（一）校园零星设计是指单个项目的设计总费用在 10 万元（含 10 万元）以下的基建维修项目的工程设计。

（二）校园零星设计需委托具备相应设计专业资质的设计单位完成。校园零星设计单位的招标工作具体由后勤国资处招标采购组负责组织实施。

（三）校园零星设计费用采取按照建设项目单项工程预算计费方法计算收费。考虑到基建维修项目的特殊性，可在参考《工程勘察设计收费标准（2002 年修订本）》工程设计收费标准适当上浮。

（四）校园零星设计一般包含方案设计（初步设计）和施工图设计两个阶段。校园零星设计应按国家技术规范、标准、规程及建设单位提出的设计要求进行工程设计。

（五）小型基建维修项目工程设计原则上需在 7 天内完成所有的设计任务，中、大型基建维修项目工程设计原则上需在 30 天内完成所有的设计任务。

## **十一、档案管理**

（一）所有与工程有关的资料都应当归档管理。

（二）工程项目负责人负责从工程立项开始至竣工验收为止的全过程工程资料的整理和归档工作。

（三）工程竣工验收后，由工程项目负责人将档案资料移交给后勤国资处综合组专职资料员保管，并办理交接手续。

（四）对于学校档案部门需要存档的资料，应为两份，档案部门与后勤国资处各存一份。

（五）做好有关项目公示材料的收集和归档工作。

（六）工程竣工验收后，按《闽西职业技术学院国有资产管理办法（试行）》规定，将与办理房屋产权登记相关的资料报送后勤国资处资产管理组。

**十二、本管理办法自印发之日起施行，由后勤国资处负责解释。**

- 附件：
1. 工程现场签证
  2. 闽西职业技术学院基建维修工程竣工验收单
  3. 闽西职业技术学院基建维修工程验收签到表
  4. 建设工程项目造价审核结论通知书



## 附件 2

# 闽西职业技术学院基建维修工程竣工验收单

项目名称			施工单位		
开工时间		竣工时间		验收时间	
工程主要内容					
验收结论					
参加验收人员	监理单位		设计单位		
	施工单位		后勤国资处		

说明：1. 本表用于中型、大型基建维修工程项目的竣工验收；

2. 本表可作为施工单位办理竣工结算的依据。

附件 3

## 闽西职业技术学院基建维修工程竣工验收 签 到 表

项目名称		
施工单位		
验收时间		
验收人 签 到	施工单位	
	设计单位	
	监理单位	
	建 设 单 位	后勤国资处
	使用部门	

说明：本表用于中型、大型基建维修工程项目的竣工验收签到。



附件 4

## 建设工程项目造价审核结论通知书

闽西职业技术学院后勤国资处：

由贵处委托的工程，现已完成结算审核，审核结果如下，请各方做好确认。如有异议，请于本通知书发出之日\_\_\_\_内提出书面意见，逾期则按本通知书的核定造价办理。

抄送：

单位：元

工程名称	送审造价	核增（减）		审核后造价
		(+)	(-)	
合计				

施工单位：

监理单位：

（签章）

（签章）

审核单位：

审核人：

复核人：

（签章）

（签章）

---

闽西职业技术学院后勤国资处

2021 年 3 月 26 日印发