

江门市住房和城乡建设局文件

江建函〔2014〕563号

关于印发《江门市住房和城乡建设局辖管房屋 修缮管理实施办法（试行）》和《江门市 住房和城乡建设局辖管房屋安全动态 管理实施办法(试行)》的通知

机关各科室、直属各单位：

《江门市住房和城乡建设局辖管房屋安全动态管理实施办法（试行）》和《江门市住房和城乡建设局辖管房屋修缮管理实施办法（试行）》经局务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。原《江门市住房和城乡建设局直管公房修缮管理实施试行办法》和《江门市住房和城乡建设局直管公房安全动态管理实施试行办法》即日失效。

江门市住房和城乡建设局

2014年6月5日

公开方式：主动公开

江门市住房和城乡建设局办公室

2014年6月5日印发

江门市住房和城乡建设局辖管房屋 修缮管理实施办法（试行）

第一章 总则

第一条 为加强江门市住房和城乡建设局（下称：市住建局）辖管房屋的修缮管理工作，保持和提高辖管房屋的完好率和利用率，实现辖管房屋修缮工程质量、工期、资金、效益的全面优化。根据《中华人民共和国建筑法》、《房屋修缮范围和标准》等法规和有关文件，结合本局实际，制定本办法。

第二条 本办法中辖管房屋是指市住建局受江门市人民政府或有关单位（个人）委托管理的蓬江、江海两区范围内的房屋。

第三条 市住建局房屋管理科负责指导和监督辖管房屋的修缮管理工作，其他行政职能科室按照各自职责，配合做好辖管房屋的修缮管理工作。

第四条 江门市市区公房管理中心、江门市历史街区物业管理有限公司是实施辖管房屋修缮管理的房屋管理责任单位（下称：房屋管理单位）。房屋管理单位应根据本办法有关规定，建立和健全辖管房屋的修缮管理实施细则，并报局备案。

第五条 本办法适用于辖管房屋修缮工程建安费 50 万元以下的工程，工程建安费 50 万元以上（含 50 万元）修缮工程按有关规定执行。

第二章 辖管房屋修缮工程分类

第六条 本办法中辖管房屋修缮是指对辖管房屋进行维修、养护、拆改、翻修以及白蚁防治等。

第七条 修缮工程以宗数为单位，按每一门牌计算。按照房屋的完损情况，修缮工程分类如下：

1. 小修工程，是指及时修复小损小坏，保持房屋原来完损等级为目的的日常养护工程，小修工程一般适用于基本完好房。

2. 中修工程，是指需牵动或拆换少量主体构件，但保持房屋原有规模和结构的工程；中修后房屋的 70%以上必须符合基本完好房或完好房标准的要求，中修工程一般适用于一般损坏房。

3. 大修工程，是指需牵动或拆换部分主体构件，但不需全部拆除的工程；大修后的房屋必须符合基本完好房或完好房标准的要求，大修工程一般适用于严重损坏房。

4. 翻修（重建）工程，是指需全部拆除、另行设计、重新建造的工程。翻修后的房屋必须符合完好房标准的要求，翻修工程一般适用于严重损坏房和危险房。

第三章 修缮工程管理

第八条 房屋修缮工程建安费 50 万元以下的工程施工实施服务外包，由市住建局牵头组织房屋管理单位，在一定的期限（3-5 年）内按法定程序采购（招标）一定数量（4-6 家）的施工单位，作为对辖管房屋进行修缮的服务企业。房屋管理单位应建立服务质量考核办法，对取得服务资格的施工单位的服务质量实施考核，有关考核办法和考核结果报局备案。

第九条 房屋管理单位应与取得房屋修缮工程施工服务资格的施工单位签定服务合同，明确两方的责任、权利和义务，合同签订后报局备案。

第十条 房屋管理单位应根据当年的《房屋完损等级评定报

告》和日常房屋安全检查结果编制下一年度辖管房屋维修、危旧改造计划。

第十一条 修缮工程实施审批制度,房屋管理单位应建立相应的工作流程。

1. 修缮工程建安费 2 万元以下的工程,由各房屋管理单位自行安排维修。

2. 修缮工程建安费 2 万元以上(含 2 万元)至 10 万元以下的工程,由各房屋管理单位自行组织招投标后开展修缮业务。

3. 建安工程费 10 万元以上(含 10 万元)至 50 万元以下的修缮工程方案须报局房管科审批同意后,由各房屋管理单位组织招投标后开展修缮管理业务。

4. 修缮工程建安费 50 万元以上(含 50 万元)的修缮工程方案须报局审批同意后,由各房屋管理单位按照工程招投标的有关规定,组织招投标后开展修缮管理业务。

第十二条 房屋管理单位应对修缮工程项目实施成本、质量、进度控制,职业健康与环境管理、合同管理、信息管理和组织协调等工作。

第十三条 房屋管理单位应建立健全修缮工程档案制度,分门别类对修缮工程档案实施整理和归档。

第十四条 房屋管理单位应加强修缮工程变更的管理工作,明确变更工程的审批权限和业务流程。按下述要求办理:

1. 修缮工程建安费 2 万元以下的工程变更由房屋管理单位确认。

2. 修缮工程建安费 2 万元以上(含 2 万元)至 10 万元以下的修缮工程变更和增加工程在中标价 20%以内的由各房屋管理单位

确认，超过中标价 20%~50%的需送局房管科审核确认，超过中标价 50%的项目必须重新进行招投标。

3. 修缮工程建安费 10 万元以上（含 10 万元）至 50 万元以下修缮工程的变更和增加工程在中标价 10%以内的由各房屋管理单位确认，超过中标价 10%~20%的需送局房管科审批，超过中标价 20%的部分项目必须重新进行招投标。

4. 50 万元以上（含 50 万元）修缮工程的变更和增加工程按国家工程建设法规有关工程变更的规定执行。

第十五条 房屋管理单位应加强修缮工程的验收工作，并按以下规定办理：

1. 修缮工程建安费 2 万元以下的工程由房屋管理单位组织验收。

2. 修缮工程建安费 2 万元以上（含 2 万元）至 10 万元以下的修缮工程由房屋管理单位组织施工、监理、设计等进行联合验收。

3. 修缮工程建安费 10 万元以上（含 10 万元）至 50 万元以下的修缮工程由房屋管理单位组织施工、监理、设计等进行联合验收，局房管科派员指导和监督。

4. 50 万元以上（含 50 万元）的修缮工程按有关规定执行。

第四章 修缮工程招投标制度

第十六条 为加强修缮工程管理，建安费 2 万元以上（含 2 万元）至 50 万元以下的修缮工程，实施邀请招投标制度，从按法定程序采购的服务企业中邀请招标，紧急排危抢险工程经请示市住建局批准的除外。

修缮工程建安费 50 万元以上（含 50 万元）的按国家有关规定

实施招投标。

第十七条 凡取得市住建局修缮工程施工服务资格的施工单位均可参加修缮工程投标。

第十八条 修缮工程的招标工作由房屋管理单位组织实施,由局房管科派员指导和监督。

第十九条 房屋管理单位应依法依规建立健全修缮工程的招标投标实施细则和业务流程。

第二十条 房屋管理单位是修缮工程(建安费 50 万元以下)的招标人,应成立招标工作组,具体负责本单位辖管房屋修缮工程(建安费 50 万元以下)的招投标工作,招标工作组人数应为 5 人以上的奇数。

第二十一条 房屋管理单位招标工作组应履行如下职责:

1. 对本单位修缮工程的监督与管理;
2. 对本单位违反工程招标投标办法的行为进行制止;
3. 编制修缮工程的招标文件;

4. 组织开标、评标、定标,签发《中标通知书》,对中标工程的承包合同审查并监督执行。

第二十二条 房屋管理单位实施修缮工程招投标应执行如下程序:

1. 组织开展修缮工程项目前期工作和编制招标文件;
2. 招标文件的审批;
3. 发布招标文件及发出招标通知;
4. 组织现场勘查;
5. 举行招标标前会议;
6. 接受递交投标书;

7. 确定评标控制价;
8. 举行开标会议, 评标并确定中标单位;
9. 发出中标通知书;
10. 签订施工合同。

第二十三条 修缮工程的投标人和招标人应响应如下要求:

1. 投标人应当按照招标文件的要求编制投标文件, 将投标文件密封, 在包封外标明投标人和投标项目名称并加盖投标人印章。投标人将密封好的投标文件在提交截止时间之前送招标人。投标人在递交投标文件后, 可在规定的投标截止时间前以书面形式向招标人递交投标补充文件或撤回其投标文件; 在投标截止时间之后, 则不能修改与撤回投标文件。

2. 招标人无正当理由不得拒绝与中标人签订承包合同。但中标人有下列行为之一的, 经房屋管理单位招标工作组确认后, 可以不与中标人签订承包合同:

- (1) 中标人与其他投标人串通进行投标的;
- (2) 中标人弄虚作假骗取中标的;
- (3) 法律、法规规定的其他损害招标人利益和社会公共利益情形的。

3. 投标人根据招标文件载明的实际情况, 拟在中标后将中标项目的部分非主体、非关键工作分包给符合资质要求的其他单位完成的, 应当在投标文件中载明。禁止分包人将工程再分包。

第二十四条 修缮工程开标应符合以下规定:

1. 房屋管理单位应在规定的开标时间和地点举行开标会议, 投标人未派代表出席开标会议的视为自动弃权。

2. 对投标文件开封进行检查, 确定投标文件内容是否完整和按

顺序编制，文件签署是否正确。

3. 按规定提交书面撤回通知的投标文件不予开封。

4. 投标文件有下列情况之一者将视为无效：

(1) 投标文件未按规定密封的；

(2) 封面未同时经法定代表人（或受托人）签署和盖投标人公章的；

(3) 受托人未出具法定代表人签署委托书的；

(4) 未按规定格式填写，主要内容不全或字迹模糊、辨认不清的；

(5) 投标截止时限以后送达的。

5. 招标人在开标会议上当众宣读开标结果，包括有效标书的投标人名称、投标报价以及投标人认为适当的其他内容。有效标书不得少于 2 个，否则必须重新进行招投标。

第二十五条 修缮工程的评标定标办法：

1. 在对投标文件进行评审之前，由招投标工作组各成员根据相关专业经验并结合本项目的特点，对本项目的预算书及各分项造价、设计图纸等招标资料进行熟悉，以确定合理下浮范围。在招标会议前由招投标工作组各成员按 0-10% 下浮率标准填写下浮率，将各成员的下浮率汇总，取其下浮率总和的算术平均值，作为该工程平均下浮率，并计算评标控制价。凡废标或投标报价超过招标控制价或评标控制价 $\pm 10\%$ 的投标人，不能进入下一轮的评标程序。

评标控制价 = 招标控制价 - (招标控制价 $\times$ 平均下浮率)

2. 定标办法：评定标办法有下列 3 种，评标办法在开标会前由投标人抽签确定：

(1) 取全部有效投标报价的算术平均值，最接近平均值为中标

人，若最接近算术平均值绝对值相同，投标报价低者为中标人；

(2)有效投标报价中最接近评标控制价的为中标人；若最接近评标控制价的绝对值相同，投标报价低者为中标人；

(3)最低的有效投标报价为中标人。

若出现多个中标报价的情况，由相同中标报价的投标人抽签确定。

第二十六条 房屋管理单位应根据招投标工作组推荐的中标人于1个工作日内签发《中标通知书》，自《中标通知书》发出3个工作日内与中标施工单位签定单项施工承包合同。

第五章 修缮工程设计、监理、造价咨询管理

第二十七条 为加强辖管房屋修缮管理的监管工作，保障修缮工程质量和合理使用资金，辖管房屋修缮业务，实施工程设计、监理和造价咨询。

第二十八条 修缮工程(建安费50万元以下)的设计、监理、造价咨询等实行服务外包。由本局牵头组织房屋管理单位，在一定的期限(3-5年)内按法定程序采购(招标)1家有资质的企业或联合体，负责对本局辖管房屋修缮工程实施设计、监理和造价咨询。房屋管理单位应建立服务质量考核办法，对取得服务资格单位的服务质量实施考核，有关考核办法和考核结果报局备案。

第二十九条 建安工程费50万元以上的修缮工程的设计、监理和造价咨询按国家招投标法和政府采购的有关规定执行。

第三十条 房屋管理单位应与取得本局修缮工程(建安费50万元以下)的设计、监理、造价咨询服务资格的中标单位签定服务合同，明确两方的责任、权利和义务，并报局备案。

第六章 修缮资金的使用和管理

第三十一条 房屋管理单位年度修缮资金使用计划应结合年度维修和危旧房改造计划编制，并报局房屋管理科和财务科备案。

第三十二条 房屋管理单位修缮资金严格实行专款专用，年度修缮资金的结余部分不得挪作他用。超出年度修缮资金计划费用的部分，经请示局房屋管理科和财务科同意后，可由房屋管理单位在房屋维修专项基金中统筹解决。

第三十三条 辖管房屋修缮工程费用的支付按照本局有关财务结算的办法执行。

第三十四条 修缮资金的管理应执行如下规定：

1. 房屋修缮资金专款专用，专项核算。
2. 明细帐按照财务有关规定设立明细科目。
3. 修缮工程费用的支出必须有经审核的结算书或相关依据。
4. 经结算审核后的修缮工程费用明细表于每月 10 号前报局房屋管理科和财务科备案。

第七章 辖管房屋修缮管理责任

第三十五条 辖管房屋修缮责任由房屋所属管辖范围的房屋管理单位承担，各房屋管理单位对本辖区内的辖管房屋安全负全面责任，应当按《江门市住房和城乡建设局辖管房屋安全动态管理实施办法》的规定及时检查房屋，掌握房屋完损状况，及时按照本办法的相关规定对房屋进行修缮， 并要达到下列指标：

1. 保证不发生房屋倒塌伤人事故；
2. 房屋完好率达到 60%以上；
3. 小修养护及时率达到 99%；

4. 工程质量合格率达到 100%;
5. 安全生产、工伤事故频率不超过 3‰。

第三十六条 按照辖管房屋修缮管理相关规定,房屋管理单位应当履行下列职责:

1. 根据辖管房屋的完损情况安排使用维修资金;
2. 制定维修方案;
3. 确定房屋维修的规模、标准、设计使用功能;
4. 按规定组织实施修缮工程招投标,选定施工单位;
5. 按程序审核和申报工程设计变更、增减工程;
6. 协调维修工程的外部关系,提供有效的施工条件;
7. 加强与服务外包企业的联系沟通,提供与工程有关的资料,考核服务外包的服务质量;
8. 组织竣工验收;
9. 处理施工索赔。
10. 对非国家投资兴建购买房屋的维修工程安全鉴定、报建、结算等资料进行整理,并移送档案馆归档。(非国家投资兴建购买的房屋是指经租房、代管房、托管房、土改没收房、封建偿产、法院判决没收等房屋。)

第八章 附 则

第三十七条 本办法自印发出之日起执行。