

# 江苏建筑职业技术学院文件

苏建院发〔2023〕8号

## 关于印发《江苏建筑职业技术学院 修缮项目管理办法》的通知

各单位、各部门：

经学校研究，现将《江苏建筑职业技术学院修缮项目管理办法》印发给你们，请认真执行。

江苏建筑职业技术学院

2023年1月10日

# 江苏建筑职业技术学院 修缮项目管理办法

## 第一章 总则

**第一条** 为进一步加强和规范学校公用房屋修缮、改造和公用设施维修工程项目（以下统称“修缮项目”）的规划和管理，提高资金使用效率，依据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国招标投标法》、《江苏省教育厅政府采购管理暂行办法》以及《江苏建筑职业技术学院采购管理办法》等，结合学校修缮项目管理工作的实际情况，制定本办法。

**第二条** 本办法所称的修缮项目是指利用各种渠道筹集的建设资金对已竣工交付使用的建筑物进行室内外装饰、加固以及室内外水电、管道、道路、围墙和有关公共设施、构筑物等进行修缮的工程项目。具体包括以下范围：

1. 学校教学科研用房、办公用房、学生宿舍等公有房屋的维修、加固、改造工程项目；
2. 学校各楼宇室内外装修、装饰等修缮工程项目；
3. 学校绿化、水电、管道、道路、围墙及相关公共基础设施等维修改造工程项目。
4. 教师公寓区的管线及公共基础设施等应由校方维修改造的项目，由学校出租、出借的校属公房按租赁（出借）协议执行。

## 第二章 责任分工及项目分类

**第三条** 修缮工作按照“谁使用谁主张，谁主管谁主张”的原则，由使用单位或主管单位提出修缮需求，所有修缮项目均由后勤管理服务中心负责管理与实施。

### 第四条 修缮项目分类

I类：大型修缮项目是指修缮项目总预算费用在80万元（含）以上的工程项目，需经党委会批准后实施。

II类：中小型修缮项目是指修缮项目总预算费用在30万元（含）-80万元的工程项目，需经院长办公会批准后实施。

III类：日常修缮项目是指修缮项目总预算费用在30万元以下的工程项目，需经分管后勤工作的校领导批准后实施。

IV类：特殊修缮项目。

1. 涉及水、电、暖、污等设施、设备突发损坏直接影响师生员工正常工作生活必需立即抢修的工程项目。

2. 存在安全隐患，直接影响师生学习生活，需要立即抢修的工程项目。

3. 因洪涝风雪等自然灾害急需抢险救灾的工程项目。

4. 学校其他临时决定急需修缮的工程项目。

## 第三章 项目申请和立项审核

**第五条** I类、II类修缮项目申请实行项目年度计划管理制度。各二级单位应根据实际情况申报下一年度本单位的修缮项目计划，填写江苏建筑职业技术学院《年度修缮项目计划表》（附件1），报

后勤管理服务中心。按照江苏省相关预算管理要求和学校相关要求，申请次年修缮项目计划申报时间以学校具体通知为准。

**第六条** 后勤管理服务中心将 I 类、II 类年度计划修缮项目汇总后，提交党委会或院长办公会，确定下一年度学校修缮项目计划。原则上除特殊修缮项目外，I 类、II 类修缮项目不与调增。

**第七条** 所有涉及绿化、水、电、暖、污等项目应由后勤管理服务中心统一管理和实施。

#### 第四章 施工单位的选择

##### **第八条** I 类、II 类项目

学校采招部门（国有资产管理处）负责通过公开招标、竞争性磋商、竞争性谈判等国家规定的采购方式选择施工单位，后勤管理服务中心负责起草、签订合同，经学校合同管理部门审核、盖章后实施。

##### **第九条** III 类项目

1. 总预算费用在 20 万元（含）-30 万元的，参照 I 类、II 类项目。

2. 总预算费用在 20 万元以下的，原则上应选择通过学校采招部门组织遴选出的有相应资质的施工单位实施，具体参照《江苏建筑职业技术学院修缮项目施工单位管理办法》（试行）。

##### **第十条** IV 类项目

涉及水、电、暖、污等设施设备突发损坏直接影响师生正常工作生活必须马上抢修的项目，以及因洪涝风雪等自然灾害急需抢险

救灾的项目，由后勤管理服务中心上报分管校领导后，指定有资质的施工队伍立即组织抢修。后勤管理服务中心应及时补办立项、审批和抢修说明等相关手续，填写《应急抢修项目申请单》（附件2）。

## 第五章 项目管理

**第十一条** 所有项目均应按《江苏建筑职业技术学院合同管理办法》的要求签订合同，严格管理。

**第十二条** 后勤管理服务中心对实施的项目应指派专人负责管理，及时协调设计单位、监理单位、施工单位及相关职能部门，全面负责项目进度、合同管理、经费控制以及现场安全等相关工作。

**第十三条** 原则上 I 类项目应聘请监理。II 类项目应聘请校内具有监理资质的教师协助监理，其他项目根据实际情况确定是否聘请监理。

**第十四条** 工程项目变更及签证管理，具体参照《江苏建筑职业技术学院建设工程变更及签证管理办法》（讨论稿）执行。

### **第十五条** 施工管理要求

1. 根据批准的施工组织设计及各项工程施工方案和现行的施工验收规范，严把质量关；后勤管理服务中心承担施工管理的责任，应指派专人（工地代表）深入施工现场，认真检查施工过程中每一环节、工程质量和施工进度，发现问题及时向监理、施工等相关单位提出，并督促解决。

2. 乙供甲方认价或在施工过程中由于特殊原因需要变更的工程主要材料，后勤管理服务中心负责对所选择的材料进行市场调研，

至少选择 3 家进行性价对比，并组织相关专家和职能部门不少于 3 人进行认质认价，并填写《江苏建筑职业技术学院自行采购管理实施细则》附件三《采购记录表》及询价报告。

3. 工程施工过程中，应严格遵守有关标准、规范、规程和规定。工程质量未达到合同约定标准或不符合施工验收规范的，应要求施工单位限期整改并按合同条款约定进行处罚。对于未按要求进行整改的工程，不予验收，不予结算，并追究有关单位和当事人的责任。

### **第十六条 安全文明施工要求**

1. 施工单位应按照合同要求接受校内管理部门监督。建筑垃圾自行运出校外。

2. 施工单位须文明施工，做到施工现场材料堆放整齐，严格控制施工噪音，特别是夜间施工时，应提前告知周边师生员工。按照相关规定进行施工扬尘治理，保护施工现场周边的花草苗木、道路及电缆、管网等设施，工程垃圾要规范堆放并及时清运。

3. 施工单位在校内进行施工，应根据学校规定的水、电价格，据实向学校交纳工程施工水电费，无表计量的根据工程类别，按工程计价有关规定执行。

4. 施工单位在运输建材、废料时，严禁漏、撒，要做到工完料净场地清，爱护学校一草一木，对校园环境造成损坏的应予恢复或赔偿。凡涉及需要破坏绿化、管网、道路等设备设施的施工项目，应报后勤管理服务中心审批；未经后勤管理服务中心批准，施工方擅自破坏绿化、管网、道路等设备设施的，须自行恢复原貌或向学

校缴纳设备设施复原费用，拒不执行的，取消其在校施工资格，并保留追究其相关法律责任的权利。

5. 施工单位应严格遵守《中华人民共和国消防条例》、国务院《建筑安装工程安全技术规程》等其它相关的安全操作法规。严禁施工单位破坏性施工或没有安全措施下施工，否则将按有关规定追究单位或当事人责任，由此引发的一切经济损失将由施工单位承担。

6. 施工单位在合同签约前应缴纳履约保证金，项目竣工验收合格后，予以返还。

### **第十七条 工程竣工验收**

1. 完成施工图纸、工程量清单、项目合同约定以及工程变更的各项内容；

2. 提交工程竣工验收单。后勤管理服务中心应在工程完工后，要求施工单位对工程质量进行检查，确认工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，符合设计文件和合同以及学校的各项要求。

3. 有完整的施工记录及相关的工程档案资料；

4. 有工程使用的主要建材、建筑构配件和设备的进场试验报告。

## **第六章 工程结算、审核及审计**

**第十八条** 后勤管理服务中心在工程竣工验收合格后或试运行合格 2 个月内，及时督促施工单位完成工程结算审计的报审工作。金额在 3 万元（含）以内的项目，由后勤管理服务中心复核结算；金额在 3 万元以上的项目，报审计处审核结算。

**第十九条** 工程审核、审计所需资料应按照《江苏建筑职业技术学院建设及修缮（装饰）工程委托审计实施办法》的要求报送。

## 第七章 附 则

### 第二十条 维修管理规定

1. 自用部位、自用设施的维修，不能损伤相连或相邻的共用部位和共用设施，不得直接影响和妨碍相邻用户的设施使用。

2. 未经学校批准，使用单位不得擅自在室外周围的任何地点搭棚建舍，不得增置设施、搭建围栏，不得在楼房外墙等部位书写、涂刷有碍整体观瞻的广告或色彩，违者学校将强行拆除和恢复，并由责任单位承担由此所产生的一切费用。

3. 凡因装修、增置设施或因实施自用部位、设施零修等造成共用部位和共用设施损坏、渗漏、堵塞，妨碍或影响相邻单位正常使用或危及他人安全的，由责任单位承担全部责任，并负责修复设施，赔偿因此而造成的直接和间接损失。

**第二十一条** 学校参与修缮项目工作的所有单位和工作人员必须严格遵守该管理规定，对于违反本规定的工作人员依纪依法严肃处理。

**第二十二条** 涉及增减房屋及房号变化的，须经国资处备案登记。

**第二十三条** 涉及安全、消防、监控等的改造施工，须经保卫处审核批准。

**第二十四条** 本办法自发布之日起施行，由后勤管理服务中心负责解释。