

(节录)

# 中央国家机关老旧小区综合整治

## 工 作 规 程

(试 行)

国家机关事务管理局

2014年8月



# 关于印发《中央国家机关老旧小区 综合整治工作规程（试行）》的通知

（国管办发〔2014〕22号）

中央国家机关各部门办公厅（室）：

为规范中央国家机关老旧小区综合整治项目管理，根据国家机关事务管理局、中共中央直属机关事务管理局、国务院国有资产监督管理委员会、国家发展和改革委员会、财政部、北京市人民政府《关于开展中央和国家机关老旧小区综合整治工作的通知》（国管房地〔2013〕342号），我们制定了《中央国家机关老旧小区综合整治工作规程（试行）》，现印发给你们，请按照执行。

国管局办公室

2014年8月12日





# 目 录

<b>1</b>	<b>总 则</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>整治范围与内容</b>	<b>4</b>
2.1	老旧小区综合整治范围	4
2.2	老旧小区综合整治内容	4
<b>3</b>	<b>项目申报与立项</b>	<b>9</b>
3.1	排查鉴定	9
3.2	项目申报	9
3.3	项目立项审核	11
3.4	立项批复	11
<b>4</b>	<b>初步设计与审批</b>	<b>12</b>
4.1	设计单位选取	12
4.2	组织初步设计	13
4.3	初步设计申报	14
4.4	初步设计评审	14
4.5	初步设计及投资概算批复	17
<b>5</b>	<b>投资申报与预算下达</b>	<b>19</b>
5.1	部门年度投资计划申报	19
5.2	办理建设有关手续	19

5.3	投资计划编制与下达 .....	19
<b>6</b>	<b>项目组织实施 .....</b>	<b>21</b>
6.1	项目实施责任主体 .....	21
6.2	施工图设计 .....	22
6.3	工程招标 .....	22
6.4	规范项目建设程序 .....	25
6.5	投资控制 .....	25
6.6	质量和安全控制 .....	27
6.7	进度控制 .....	27
6.8	重要合同和工程信息管理 .....	28
6.9	资金使用管理 .....	28
6.10	资金支付程序 .....	29
6.11	竣工验收 .....	30
<b>7</b>	<b>项目竣工结算与决算 .....</b>	<b>32</b>
7.1	竣工结算 .....	32
7.2	竣工财务决算编制 .....	33
7.3	竣工财务决算审批 .....	34
7.4	项目绩效评价 .....	34
<b>附录 中央国家机关老旧小区综合整治工作流程图</b>		
图 1	老旧小区综合整治工作总流程图 .....	37
图 2	老旧小区综合整治项目库管理流程图 .....	38

图 3	项目申报与立项审批流程图 .....	39
图 4	初步设计及投资概算申报与审批工作流程图 .....	40
图 5	投资申报与预算下达工作流程图 .....	41
图 6	项目组织实施工作流程图 .....	42
图 7	投资概算分解工作流程图 .....	43
图 8	工程变更工作流程图 .....	44
图 9	资金支付工作流程图 .....	45
图 10	竣工结决算与绩效评价工作流程图 .....	46

## 附表

表 01	老旧小区综合整治内容分类表 .....	48
表 02	检测和鉴定机构名录 .....	50
表 03	老旧小区综合整治项目立项申请附表 .....	52
表 04	老旧小区综合整治项目申报书 .....	53
表 05	老旧小区综合整治项目建议书 .....	57
表 06	业主意见调查参考表 .....	60
表 07	工程设计服务单位合格承包人名录 .....	62
表 08	评估评审服务单位名录 .....	64
表 09	初步设计及投资概算评审任务委托函 .....	65
表 10	老旧小区综合整治内容概况表 .....	66
表 11	老旧小区综合整治项目造价指标表 .....	67
表 12	老旧小区综合整治项目年度投资需求申报表 .....	68

表 13	政府集中采购项目委托书（工程类） .....	69
表 14	施工单位合格承包人名录 .....	70
表 15	监理单位合格承包人名录 .....	74
表 16	工程造价咨询服务中标单位名录 .....	77
表 17	老旧小区综合整治项目管理月报（格式） .....	78
表 18	资金支付核定单（制式样表） .....	81
表 19	资金支付证书（监理单位） .....	82
表 20	资金支付意见表（造价咨询单位） .....	83

## 附件

1	工作咨询联系方式 .....	85
2	举报联系方式 .....	86
3	北京市老旧小区综合整治工作联系方式 .....	87
4	关于开展中央和国家机关老旧小区综合整治工 作的通知（国管房地〔2013〕342号） .....	89
5	关于印发中央国家机关老旧小区综合整治工 作实施方案的通知（国管房地〔2013〕396号） .....	97

# 1 总 则

1.0.1 为加强中央国家机关老旧小区综合整治项目管理，提高项目投资效益，实现项目管理规范化，根据《关于开展中央和国家机关老旧小区综合整治工作的通知》（国管房地〔2013〕342号）、《关于印发中央国家机关老旧小区综合整治工作实施方案的通知》（国管房地〔2013〕396号）等有关规定，结合中央国家机关实际，制定本工作规程。

1.0.2 以消除房屋安全隐患、提高居住品质为目标，做好老旧房屋抗震加固和节能改造，完善老旧小区基础设施和配套建设，改善职工住房质量和居住环境。按照统一政策、分级实施，统一管理、集中支付，分步实施、稳步推进的原则，推进老旧小区综合整治工作。

1.0.3 中央国家机关本级的老旧小区综合整治由国家机关事务管理局（以下简称国管局）牵头组织，并负责政策制定、项目审批、投资计划安排和监督管理工作。

中央国家机关各部门（包括国务院各部门、最高人民法院、最高人民检察院，有关人民团体）为项目责任主体，负责提出项目立项申请，承担建设单位职责，组织实施本部门产权房的综合整治招标采购、建设管理、竣工验收等工作。

各部门所属单位的老旧小区综合整治工作由各部门组织实施。

1.0.4 综合整治项目应统一标准，分清轻重缓急，先易后难，协同推进。各部门应加强老旧小区综合整治项目管理，国管局应加强项目监管。

1.0.5 综合整治资金实行国库集中支付制度。国管局、各部门要加强资金使用管理，专款专用。

1.0.6 执行政府集中采购制度，实行合格承包人名录制度。

1.0.7 综合整治项目应严格履行建设程序，主要包括：项目立项审批、初步设计及投资概算审批、建设工程规划备案或许可、施工图限额设计、投资概算分解、工程招标投标、建设工程施工许可、组织工程施工、竣工验收、竣工财务决算等。

1.0.8 综合整治项目应贯彻安全经济、简朴实用、节能环保的要求：严格履行建设程序，实行项目全过程控制，有效控制投资，提高资金使用效益。

1.0.9 加强廉政建设，杜绝违法违规违纪行为。

国管局纪检监察部门应当加强对老旧小区综合整治项目审批、监管、资金管理、政府采购等工作的监督。通过国管局外网公布举报电话、邮箱，举报站设在国管局机关纪委、监察办。

各建设单位纪检监察部门要对本部门老旧小区综合整治项目实施全过程进行监督，重点加强对项目招标投标、材料设备采购、资金使用等重要环节的监督。在项目现场向小区居民、各参

建单位，公布项目举报电话、邮箱等联系方式，发现问题及时妥善处理。

各参建单位、材料设备供应商和中介服务机构要加强管理，相互监督，向建设单位提交廉政承诺，禁止任何形式的违法违规违纪活动。

1.0.10 综合整治项目管理工作参照工作总流程（图1）组织实施。

1.0.11 综合整治项目实行项目库管理制度。项目库以信息系统为依托，按照建设管理职能和程序，对中央国家机关老旧小区综合整治项目和信息进行阶段化、规范化、程序化的管理。

项目库按照项目阶段分为申报项目库、储备项目库、预备项目库、实施项目库和竣工项目库等（图2）。

## 2 整治范围与内容

### 2.1 老旧小区综合整治范围

2.1.1 中央国家机关各部门 1990 年（含）以前建成的、建设标准不高、设施设备陈旧、功能配套不全的老旧小区。

2.1.2 1980 年以前建成的老旧房屋等建筑，按现行规范进行抗震检测鉴定和必要的加固改造。

2.1.3 1990 年之后建成的老旧小区，重点解决安全隐患等问题，开展节能改造。

### 2.2 老旧小区综合整治内容

2.2.1 老旧小区综合整治包括：老旧房屋建筑本体抗震加固及综合改造、节能改造、基础设施改造、小区环境整治改善等。

2.2.2 老旧小区综合整治内容按照“基础内容”、“附加内容”、“自选内容”分类实施（表 01）。

1 “基础内容”是指以抗震加固、节能改造、完善基础设施为主，重点消除房屋安全隐患，促进节能减排，保障居住区基本生活需求，同时进行小区环境整治。“基础内容”的整治内容要整治到位，在资金安排上予以重点保障。

2 “附加内容”是指需要满足用地、规划、建筑结构等限定条件，征得居民及相关利益体的同意，以完善房屋和小区配套



功能而增加的整治内容，在资金安排上予以支持。

3 “自选内容”是指为美化环境、提升居住区品质等而增加的整治内容，如亭廊景观、沟渠喷灌等，不予安排资金，由建设单位自行解决。

2.2.3 老旧小区综合整治实施时，不得拆分整治内容，应统筹考虑，同步设计、同步施工、同步验收。

2.2.4 老旧房屋建筑本体综合整治，主要包括抗震加固、节能改造和综合改造。

#### 1 抗震加固。

基础内容：（1）1980 年以前建成的老旧房屋须进行抗震检测和鉴定；

（2）对不能满足抗震规范要求，且有加固价值的进行抗震加固等。

附加内容：（1）严格控制 1980 年以前建成的、没有抗震加固价值的老旧平房、简易楼、筒子楼等（非文物古建类）翻扩建；

（2）在满足规划、结构安全等前提下，翻扩建项目可适当增加户型面积和楼层等。

#### 2 节能改造。

基础内容：（1）“平改坡”改造；

（2）屋面防水及保温改造；

（3）楼体外墙保温；

- (4) 楼体外门、窗改造；
- (5) 楼栋和每单元安装供热计量总表等。

附加内容：(1) 有条件的可以安装分户供热计量装置；  
(2) 预留分户供热计量装置入户接口；  
(3) 可增设太阳能应用、雨水收集系统等节能、节水措施等。

### 3 综合改造。

基础内容：(1) 楼体外墙、楼道等公共区域清洗、粉刷；  
(2) 楼内供水、污水、供电、天然气、供热、通信和消防等管线改造；  
(3) 楼内照明系统改造；  
(4) 结合日常使用，以消除安全隐患和环境整治为主，对地下空间进行整治等。

附加内容：(1) 生活、消防水箱等设施改造；  
(2) 楼外雨水排水管线更新；  
(3) 有条件的可补建门禁系统；  
(4) 有条件的可增设电梯等。

自选内容：(1) 人防专用设施设备改造；  
(2) 已出租的地下空间整治；  
(3) 更新智能电表、水表等（由建设单位协调供电、供水等部门）；  
(4) 增设电话、宽带、有线电视等专用线路及设

备（由建设单位协调相关运营商）等。

2.2.5 小区公共部分综合整治，主要包括基础设施改造和小区环境整治改善。

### 1 基础设施改造。

基础内容：（1）供水管网设施改造；  
（2）雨污排水管网设施改造；  
（3）供电管网设施改造；  
（4）弱电管网设施改造；  
（5）燃气管网设施改造；  
（6）供热管网设施改造；  
（7）消防管网设施改造；  
（8）完善安防设施等。

附加内容：（1）供水和排水设施设备改造；  
（2）有条件的可进行电力增容；  
（3）配电（变电）等设施设备改造；  
（4）有条件的可进行架空线缆入地改造；  
（5）燃气调压站等设施设备改造；  
（6）有条件的可增设天然气系统；  
（7）锅炉房、热交换等设施设备改造；  
（8）有条件的可增设消防通道，以及对消防设施设备进行改造；  
（9）配套附属用房改造等。

自选内容：（1）有条件的，增设机械停车设施；

（2）增设健身设施（由建设单位利用体育彩票公益金或自筹等方式）。

（3）增设电动自行车、汽车充电电源装置。

## 2 小区环境整治改善。

基础内容：（1）小区道路、绿化、护栏、照明等设施改造；

（2）规范非机动车停车，增设或改造自行车棚等非机动车停车设施；

（3）规范机动车停车，结合小区绿化、树荫施划机动车停车位；

（4）更新或补建信报箱；

（5）规整线缆、室外空调等；

（6）拆除私搭乱建的违章建筑；对房屋结构私拆乱改，改变房屋使用功能，危及房屋安全的，应恢复原状等。

附加内容：（1）有条件的，可增设公共卫生间；

（2）可增设无障碍设施；

（3）可增设科普橱窗、宣传栏等；

（4）配合小区环境整治，清理楼内外杂乱堆砌、废弃物，规范垃圾分类收集等。

自选内容：小区亭廊景观、沟渠喷灌等。

## 3 项目申报与立项

### 3.1 排查鉴定

3.1.1 中央国家机关各部门是老旧小区综合整治项目责任主体，负责对本部门本级所属产权的老旧房屋逐栋进行统计排查，按照国管局房地产管理司《关于填报老旧小区基本信息的通知》（局房地〔2013〕65号）的要求，填报所属老旧小区基础信息电子数据。

3.1.2 建设单位按照《关于开展中央国家机关老旧房屋抗震检测鉴定工作的通知》（国管房地〔2011〕610号）的要求，组织对1980年以前建成的老旧房屋进行抗震检测鉴定（检测和鉴定机构名录见表02）。

3.1.3 建设单位统筹规划本部门所有综合整治项目的时间安排，制定综合整治组织实施方案。

### 3.2 项目申报

3.2.1 建设单位根据国管房地〔2013〕342号文件、《中央国家机关老旧小区综合整治技术导则》（国管办发〔2014〕19号，以下简称《技术导则》）和本工作规程等有关规定，负责以部门本级所属小区为单位提出项目立项申请。

建设单位可就多个项目一并进行申报。

3.2.2 结合本部门综合整治组织实施方案，组织业主意见初步调查，做好政策宣传和舆论引导，充分听取业主意见和合理诉求。

3.2.3 建设单位申请项目立项时，需提交以下申请材料：

- 1 部门关于项目立项申请的函件（内容应包含项目名称、地点、建议书编制情况、存在的问题、必要性分析、整治范围内内容、投资估算、业主意见、建设期限、联系方式等）；
- 2 部门本级老旧小区综合整治项目立项申请附表（表 03）；
- 3 老旧小区综合整治项目申报书（表 04）；
- 4 项目估算总投资 1,500 万元以上的项目，应编制项目建议书（或可行性研究报告）及投资估算（参考表 05）；
- 5 小区、房屋权属证明文件；
- 6 涉及抗震加固的老旧房屋，应附检测鉴定报告；
- 7 业主意见初步调查结果（参考表 06）。属于已售公有住宅的，建设单位应当依法组织业主共同决定，取得占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意；
- 8 相毗邻老旧小区、房屋权属及整治情况说明；
- 9 老旧小区基础信息电子数据；
- 10 其他有关材料。

3.2.4 中央国家机关多个部门共有的小区，可委托一个部门牵头申报项目立项。

### 3.3 项目立项审核

3.3.1 国管局组织项目前期调研，并根据老旧小区综合整治总体规划、投资政策与规划，对申报材料进行审核，提出审核意见。

3.3.2 建设单位提交的材料和工作深度达到立项规定条件的，项目进入老旧小区综合整治**申报项目库**。

3.3.3 整治规模或投资较大、技术较为复杂、条件特殊的项目，必要时，国管局委托具有专业资质、资格的中介机构或组织专家，按照《中央国家机关建设项目立项评估和初步设计评审管理办法（试行）》（国管房地〔2006〕37号）的要求对项目进行评估。

### 3.4 立项批复

3.4.1 申报项目满足立项条件的，报国管局审批。

建设单位提交的材料和工作深度达不到立项规定条件的，只批准开展项目前期工作。

3.4.2 项目经国管局批复立项后，项目转入老旧小区综合整治**储备项目库**。

项目申报与立项工作流程见图3。

## 4 初步设计与审批

### 4.1 设计单位选取

4.1.1 参照北京市有关规定，中央国家机关老旧小区综合整治工程设计实行设计单位合格承包人名录制度。

4.1.2 建设单位可从《中央国家机关老旧房屋抗震节能综合改造工程设计服务单位》(中央国家机关政府采购中心采购编号：GC-FG120121)(表 07)，或者从北京市已招标确定的《北京市房屋建筑抗震节能综合改造工程设计单位合格承包人名册》(京建法〔2012〕6号)中，依据公平公正公开及投标设计方案适用的原则，选择设计单位承担工程项目设计任务。

4.1.3 建设单位应当与设计单位签订合同。设计单位承担的任务量不得超过其设计能力。

4.1.4 严格设计合格承包人名录管理，入册设计单位在工程设计和实施时，不能遵守其合格承包人名册入册资格审查文件中各项承诺，或设计人员配备与资格审查申请文件不相符的，建设单位有权中止合同。

4.1.5 设计费按照《工程勘察设计收费管理规定》(计价格〔2002〕10号)和《国家发展改革委关于降低部分建设项目收



费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格〔2011〕534号文件)计算并下浮20%。

采用工业化加固改造方式的,加固改造系数取为1.4;采用传统加固改造方式的,加固改造系数取为1.2。

4.1.6 合格承包人名录中的设计单位不能满足项目特定的专业设计(如文物古建及天然气、热力等市政工程等)要求,或者建设单位另有要求的,应当组织公开招标选择设计单位。

## 4.2 组织初步设计

4.2.1 建设单位根据项目立项批复意见、《技术导则》等,组织设计单位进行工程初步设计,编制初步设计文件和工程概算,编制深度应满足《建筑工程设计文件编制深度规定》。

4.2.2 严格控制改造范围和标准,防止随意“搭车”、贪多求新和盲目追求高标准。推行整治内容菜单化管理,推行菜单式标准化设计,从源头上统一设计标准、控制项目投资。

4.2.3 初步设计文件包括设计说明书(设计总说明、各专业设计说明)、各专业设计图纸、工程概算书、主要设备和材料表、工程招标范围和方式的说明等五个部分。

4.2.4 综合整治项目涉及规划、交通、供电、燃气、人防、消防、文物等专业审核的,应报相关部门审核同意。

实施增层的项目,建设单位应办理增层部分的用地审批等手续。

### 4.3 初步设计申报

4.3.1 项目初步设计应符合立项批复要求、应满足编制深度规定。设计资料完整、数据准确，满足初步设计评审和审批条件的，可向国管局报送初步设计文件。

4.3.2 建设单位报送项目初步设计文件，应提交以下材料：

1 部门关于报送初步设计文件的函件（内容应包含项目基本情况、设计单位选择情况、整治内容及方式、概算总投资、单方造价、招标方式、业主意见、建设工期、联系方式等）；

2 项目初步设计说明书、图纸和工程概算（纸质文件和电子光盘各两套）；

3 业主意见调查结果（参考表 06）。属于已售公有住宅的，需经专有部分占建筑物总面积 85% 以上且占总人数 85% 以上的业主同意；

4 小区、房屋权属证明文件（立项阶段未提供的）；

5 其他有关材料。

### 4.4 初步设计评审

4.4.1 项目初步设计申报材料达到深度要求、满足评审需要的，国管局房地产管理司从《中央国家机关建设项目工程咨询服务单位》（中央国家机关政府采购中心采购编号：GC-FG120120，表 08）中选择评审单位，委托初步设计及投资概算评审任务（委托函格式见表 09），按项目与评审单位签订评审咨询合同。

项目总投资在 2 亿元以上、技术和外部条件相对复杂的重大项目，可委托发展改革委评审中心或财政部评审中心进行初步设计及投资概算评审。

4.4.2 评审单位按照国管房地〔2006〕37 号文件的要求，向建设单位提交评审所需资料清单，组织现场踏勘和调研，留取项目现场照片资料，核查项目产权、原设计图纸、现状等基础信息，开展评审工作。

4.4.3 评审单位在收到建设单位完整齐全的送审材料后，一般应在下表时限内完成评审工作。

概算投资额 (万元)	1500 以下	1500- 3000	3000- 10000	10000- 50000	50000- 100000
评审时限 (工作日)	10	12	16	18	20

4.4.4 评审过程中，需要补充资料、修改设计文件、质询问题、征询意见等事项，评审单位应采用书面形式，建设单位、设计单位应及时提供或答复，相互配合。

4.4.5 建设单位应会同设计单位对评审意见逐条进行认真研究，及时书面回复评审单位。

1 评审单位要求补充或修改初步设计文件的，建设单位应按要求督促设计单位补充、修改；

2 评审单位要求在施工图阶段修改完善的，建设单位应按要求督促设计单位落实；

3 建设单位或设计单位对评审意见有疑义的，应书面提出，

由评审单位进行复核。存在重大分歧或有颠覆性意见的，应及时组织专家论证；

4 建设单位和设计单位应对所提供资料的合法性、真实性、完整性负责，应予积极配合，不得拒绝、隐匿或者提供虚假信息。

5 建设单位和设计单位对设计文件进行修改、补充所需的时间，不计入规定的评审时限。

4.4.6 评审单位出具初评意见，会同国管局房地产管理司、公共机构节能管理司召集评审会议，就项目初步设计及投资概算存在的问题、意见建议，与建设单位、设计单位等进行沟通会商，充分交流评审意见。项目涉及人防工程的，邀请中央国家机关人民防空办公室参加评审会议。

4.4.7 评审单位应严格限定综合整治范围和内容，统一技术标准。评审结论应当在经济上合理、技术上可行，评审结果应真实、准确。

4.4.8 评审单位在沟通交流意见后，编制客观公正的初步设计评审报告，提交国管局房地产管理司和建设单位。评审报告应符合国管房地〔2006〕37号文件的要求，由正文和附件、附表组成，要有项目总图和现场照片，各专业要对初步设计的可行性、合理性、经济性出具评审意见，对投资概算提出明确的核定意见，对优化施工图设计提出合理意见。

评审报告中应附有老旧小区综合整治内容概况表（表10），以及与建设单位、设计单位书面沟通函件等；单独提交项目造价

指标表（表 11）。

4.4.9 评审单位应加强档案资料管理，建立项目专档，妥善保管，以备查验。评审期间，每个月末向国管局房地产管理司报送在评项目进展情况。

4.4.10 评审费用由国管局单独向评审单位支付，不列入项目投资概算。初步设计评审的基准取费参照国管房地〔2006〕37号文件，按项目申报概算投资额分档计取，在相应的区间内用插入法计算。

单位：万元

概算投资额	1500 以下	1500- 3000	3000- 10000	10000 -15000	15000- 50000	50000- 100000
初步设计 评审取费	2.4 以下	2.4-4.8	4.8-8.0	8.0-12	12-20	20-25

初步设计方案有重大调整需要重新评审，或者技术复杂程度较高的评审取费，在上表取费基础上按 1.1 的系数增加计取。

4.4.11 必要时，评审单位对施工图进行复核，对不落实批复和评审要求的施工图，建设单位和设计单位必须进行修改。

## 4.5 初步设计及投资概算批复

4.5.1 评审报告提交后，国管局审核评审报告、复核项目有关情况，批复项目初步设计及投资概算。

4.5.2 总投资估算不超过 500 万元的单项工程或小型项目，在申报立项时，可一并报送初步设计和概算。经国管局审定后，可简化程序，一次办理初步设计及投资概算审批手续。

4.5.3 项目初步设计及投资概算批复后，项目转入老旧小区综合整治**预备项目库**。

初步设计及投资概算申报与审批工作流程见图 4。

## 5 投资申报与预算下达

### 5.1 部门年度投资计划申报

5.1.1 项目初步设计及投资概算批复且已列入项目储备库后，各部门根据项目实施进度计划，申报年度投资计划。

5.1.2 各部门申报老旧小区综合整治年度投资计划，应提供以下材料：

- 1 部门关于年度投资需求的申请函件；
- 2 老旧小区综合整治项目年度投资申报表（表 12）；
- 3 其他有关材料。

5.1.3 项目投资申报表填报内容应真实、准确、完整，并加盖单位公章。单位公章应为部门公章，或办公厅（室）、计财司、服务局（中心）等主管投资或项目的单位公章。

### 5.2 办理建设有关手续

5.2.1 不实施增层的综合整治项目，建设单位到北京市或项目所在区县规划部门办理规划备案手续；

5.2.2 实施增层的，办理建设工程规划许可手续。

### 5.3 投资计划编制与下达

5.3.1 国管局汇总各部门老旧小区综合整治项目年度投资

需求计划申报情况，与各部门交换投资安排意见，编制中央国家机关老旧小区综合整治项目投资计划（草案）。

5.3.2 国管局向发展改革委、财政部等部门报送和沟通投资需求，商发展改革委、财政部确定投资计划和预算下达方式。

5.3.3 年度投资预算执行中，项目投资需求和支出情况如发生变化，各部门应及时通报国管局。经国管局审核后，商发展改革委、财政部调整投资计划和预算。

投资申报与预算下达工作流程见图 5。



## 6 项目组织实施

### 6.1 项目实施责任主体

6.1.1 根据房屋产权隶属关系，中央国家机关各部门是老旧小区综合整治工作的**项目责任主体**，负责组织本部门产权房的综合整治工作，具体承担组织房屋检测鉴定、申报项目、工程设计、招标采购、签订并履行合同、资金使用管理、居民维稳、沟通协调、竣工验收和竣工结算、决算等工作。各部门所属单位的老旧小区综合整治工作由各部门组织实施。

6.1.2 建设单位应加强对小区居民的政策宣传和解释工作，与项目所在区县、街道、社区居委会及有关部门沟通协调，及时处理纠纷，化解矛盾。

6.1.2 国管局与各部门签订老旧小区综合整治项目建设管理责任书，明确建设单位在项目组织实施工作中投资、质量、工期、安全等项目管理责任目标。

6.1.3 建设单位如缺少工程管理专业技术人员，缺乏施工组织管理能力，可委托具备专业资质、资格的项目管理单位，签订项目管理委托合同，组织项目实施。

委托专业化项目管理的，项目管理费用应从批准的建设单位

管理费中列支，但各部门的项目责任主体地位不变。

项目组织实施工作流程见图 6。

## **6.2 施工图设计**

6.2.1 建设单位加强施工图限额设计管理，严格按照批准的初步设计规模、标准和投资概算，组织施工图限额设计，确保施工图预算不突破初步设计概算，从源头上控制投资。必要时，国管局安排原初步设计评审单位对施工图进行复核。

6.2.2 施工图设计未落实初步设计批复和评审意见，超出批准的规模、标准和内容的，建设单位必须组织设计单位进行整改。否则，超出投资概算部分的投资，由建设单位自行解决。

6.2.3 建设单位应组织设计单位对施工图进行深化设计，尽量压缩和减少暂估价和暂定项目。

6.2.4 施工图限额设计完成后，建设单位应将施工图设计文件报建设主管部门或其认定的施工图审查机构进行审查。施工图未经审查合格的，不得使用。

6.2.5 国家标准规定的一类高层住宅建筑（19 层及以上的），由建设单位到项目所在区县公安机关消防机构办理消防设计防火审核；其它住宅建筑应在取得施工许可之日起七日内，办理消防设计备案手续。

## **6.3 工程招标**

6.3.1 实行项目采购清单制度。建设单位应根据项目初步

设计批复文件中招标核准意见，在工程招标前编制项目采购清单，明确施工、监理、重要设备材料等的招标采购组织形式、招标采购方式（公开招标、邀请招标、询价、竞争性谈判等）、招标采购计划时间等，并报国管局房地产管理司备案。

6.3.2 实行投资分解预控制度。建设单位在工程招标前应按照《中央国家机关建设项目概算分解控制办法（试行）》（国管房地〔2007〕291号）的要求，根据批准的初步设计概算，细化分解投资概算（图7），明确招标采购项目的预算控制目标，编制统一格式的《概算分解控制表》，报国管局房地产管理司审核备案。未经审核备案的项目不得开展工程招标工作。

在项目实施过程中，建设单位应在每月5日前随《项目管理月报》报送上月《概算分解控制表》，反映投资控制动态，并说明投资控制的重点环节、投资风险和拟采取的应对措施。

6.3.3 实行合格承包人名录制度。参照北京市有关规定，对参与老旧小区综合整治项目施工、监理、中介服务机构单位或供应商等，实行合格承包人名录制度。

国管局会同建设单位对合格承包人业绩进行考评，不合格的、弄虚作假的要及时予以清退并公告。

6.3.4 纳入政府集中采购目录的，必须委托中央国家机关政府采购中心承担项目的采购工作（表13）。老旧小区综合整治工程施工总承包、监理等招标文件，一般应结合综合整治工程实际情况，使用格式示范文本。

6.3.5 项目启动招标应具备以下条件：

- 1 已完成项目立项、初步设计及投资概算审批手续；
- 2 项目规划备案手续（实施增层的，需完成增层部分的规划意见书，增层部分的规划许可证书在开标时予以核验）；
- 3 已落实项目年度投资计划（预算）；
- 4 满足招标所需的设计图纸；
- 5 其他应具备的条件。

6.3.6 采用公开招标方式的项目，由建设单位按照公开、公平、公正的原则，在施工、监理单位合格承包人名录（表 14、表 15）中，分别选择不少于 7 家合格承包人参加投标；也可在建设单位的监督下，由中央国家机关政府采购中心通过随机方式，选择合格承包人参加投标。

公开招标的项目，不再进行投标单位资格预审。

6.3.7 名录内承包人应保证老旧小区综合整治项目施工力量，合格承包人中标项目管理机构在中标项目未进行竣工验收前，不得参与本企业对新项目的投标。名录内承包人应遵守按照北京市关于限定每个合格承包人每年在北京市范围内承担老旧小区综合整治项目数量的有关规定。

6.3.8 经批准采用邀请招标方式的项目，招标人在合格承包人名录中选取 3 家合格承包人参加投标。

6.3.9 在保证招标工作质量的前提下，招标人与所有投标人达成一致意见并书面确认后，可适当缩短招标工作时限，但自

招标文件发出之日起至投标截止时间之日止不得少于 10 日。

6.3.10 未达到公开招标规模的项目，招标人在名册提供的合格承包人中，也可在中央国家机关限额内定点施工企业、监理单位入围供应商名单中，选取 3 家承包人通过竞争性方式选定承包人。

6.3.11 在编写施工招标文件和工程量清单时，招标人应当合理设置暂估价和暂定项目，合计金额占招标总金额的比例不得超过 30%。

6.3.12 招标人应在招标文件中要求投标人提供公司**基本存款账户**，以及项目管理班子主要成员的**社保关系**。项目实施过程中，要求承包单位在签订合同、资金往来等必须使用公司基本存款账户，并核查承包单位管理人员社保关系，防控承包单位借用资质、挂靠、非法转包的风险。

## 6.4 规范项目建设程序

6.4.1 老旧小区综合整治项目施工许可手续，由建设单位到北京市住房城乡建设部门办理。《建设工程施工许可证》办理完成，项目即转入**实施项目库**。

6.4.2 建设单位应严格按照法律法规规定，参照北京市老旧小区综合整治项目建设程序，履行项目立项、规划、初步设计、招标、施工许可等建设手续，禁止违法违规建设。

## 6.5 投资控制

6.5.1 加强投资控制，各单位要加强对项目实施的风险控制，严格资金支出管理，加强对项目概算分解、工程量清单、工程招标、工程变更、资金支付、竣工结算等管理。

6.5.2 分类实施造价跟踪审核。国管局商建设单位从工程造价咨询单位名录（表 16）中择优选择造价咨询单位，负责项目概算分解、工程量清单、招标文件、工程合同、工程变更、资金支付、工程结算等进行造价跟踪审核工作。

1 概算总投资 500 万元以下的单项工程或小型项目，不安排过程审核，仅对项目竣工结算进行审核。

2 竣工财务决算由造价咨询单位协助建设单位编制。

3 造价咨询合同由国管局、建设单位与造价咨询单位签订三方合同，造价咨询单位向国管局和建设单位负责，造价咨询服务费用由国管局在老旧小区综合整治资金中单独安排，不列入项目概算。

4 工程造价审核、竣工财务决算编制等造价咨询服务费用按照《国务院机关事务管理局工程建设项目造价咨询管理办法（试行）》（局办〔2013〕7号）计算并下浮 20%。

6.5.3 加强工程变更管理。建设单位要按照《中央国家机关建设项目工程变更管理办法（试行）》（国管房地〔2008〕337号）有关规定，严格执行工程变更管理程序（图 8），按照规定的职责权限和操作流程处理工程变更。工程变更应遵循先审核后实施、现场签认、量清价定、总量控制的原则，对于涉及建设规

模、标准发生较大变化的重大变更，须事先报国管局审核批准后方可实施。未及时履行签认或审批手续的变更洽商，在工程价款结算时不予追认。工程变更造成的超概资金由建设单位自筹解决。

## **6.6 质量和安全控制**

6.6.1 建设单位应建立健全工程质量安全的组织领导、管理制度、安全生产措施和应急预案，并认真贯彻执行。

6.6.2 建设单位应充分利用并发挥好各参建单位特别是监理单位和质监部门的作用，及时做好分项分部工程的质量检查和验收记录。

6.6.3 建设单位要采取有力措施，加强对重点部位和重要工序的管理力度，发现并妥善解决倾向性、苗头性问题。

6.6.4 建设单位要加强日常及重大节假日和重大活动期间施工现场安全管理工作，建立安全、保卫、值班、巡检制度，提高施工人员安全意识、责任意识。

6.6.5 国管局将组织有关人员，对项目质量和安全控制情况进行不定期的监督、巡查和检查。

## **6.7 进度控制**

6.7.1 建设单位要结合项目实际，编制施工总体进度计划，在确保质量和安全的前提下，采取有效措施加快项目实施进度。

6.7.2 建设单位要细化老旧小区群众工作，减少施工扰民

和民扰；加强与北京市有关部门和项目所在区县、街道的沟通协调，推进项目顺利开展。

## **6.8 重要合同和工程信息管理**

6.8.1 建设单位应建立健全项目档案管理制度，保存保管好工程建设各类合同和协议。工程设计、施工、监理等重要合同，应报送国管局房地产管理司备案。

6.8.2 建设单位每月向国管局房地产管理司报送《项目管理月报》(格式参考表 17)，全面反映项目质量目标的执行情况、实际进度与计划进度的对比情况、分项细化预算的执行情况和总投资的控制情况等内容，确保项目管理目标的全面实现。

## **6.9 资金使用管理**

6.9.1 建设单位要根据项目实际进度，每半年分月编报用款计划，对预算执行进行预控。

6.9.2 建设单位应当按照有关规定单独建立项目支出会计凭证、会计账簿和会计报表体系，定期核对账目，提高投资控制意识。

6.9.3 建设单位按照财务制度、资金管理制度规范工程财务管理，严格按照财政直接支付制度要求和合同约定执行资金支付，确保专款专用，注重资金支付时效性，杜绝拖欠工程款现象发生。

6.9.4 一个项目有不同资金来源的，建设单位应做好资金



支付的沟通协调和配合工作。

6.9.5 经费列入国管局部门预算并负责资金支付的，应按照国家管局老旧小区综合整治项目资金管理有关规定，进行资金使用管理。

## 6.10 资金支付程序

6.10.1 项目所需商品、劳务或服务的提供者（以下称申请用款单位）提出用款申请，填写《资金支付核定单》（参考表 18，制式五联单），报监理单位审核。

6.10.2 监理单位核定项目工程量和工程资金，出具《资金支付证书》（参考表 19），并在《资金支付核定单》上签署意见，送建设单位审核。

6.10.3 建设单位审核确认申请款项，填写《资金支付意见表》（参考表 20），送国管局房地产管理司（项目监管处）进行支付审核。申请用款单位申请第一笔资金还需提供以下材料：

- 1 中标通知书（或采购程序证明）；
- 2 合同（协议）；
- 3 营业执照。

6.10.4 国管局财务管理司进行财务复核。

6.10.5 采用财政授权支付方式的，国管局财务管理司向申请用款单位办理资金直接支付手续；采用财政直接支付方式的，报经财政部驻北京市财政监察专员办事处、国库支付执行机构审

核后，向申请用款单位办理资金直接支付手续。

6.10.6 资金支付完成后，建设单位依据《资金支付核定单》留存联进行会计核算。

6.10.7 资金支付一般要求如下：

1 项目设计等前期费用，经国管局房地产管理司审核确认后，可以按照不超过应付款项总额 50% 的比例进行部分支付；

2 工程预付款原则上按不低于合同金额的 10%，不高于合同金额的 30% 进行支付。总包合同的预付款应当扣除总包合同内需二次专业分包项目的暂定金额部分，暂定金额项目的预付款，在分包合同签订后按上述原则支付；

3 进度款原则上应按不低于合同金额的 60%，不高于合同金额的 90% 支付。按约定时间应扣回的预付款，与工程进度款同期结算抵扣。

4 为保证劳务人员工资足额及时支付，建设单位在审核施工单位工程进度款支付申请时，应要求施工单位提供劳务人员工资支付情况说明，并提供相关凭证。

5 项目完成竣工结算审核后，应按不低于合同金额 5% 的比例预留质量保证金，其余款项按规定一次性结清。

资金支付工作流程见图 9。

## 6.11 竣工验收

6.11.1 工程完工后，建设单位要按照国家和北京市有关法

律法规规定，及时组织竣工验收，办理工程竣工验收手续。

6.11.2 涉及人防工程的，应按照中央国家机关人民防空办公室的有关要求办理人防工程验收备案手续。

项目竣工验收合格后，项目转入**竣工项目库**。

## 7 项目竣工结算与决算

### 7.1 竣工结算

7.1.1 老旧小区综合整治项目完工后，建设单位和承包人双方，应按照合同约定进行工程竣工结算。

7.1.2 承包人应在合同约定期限内，完成项目竣工结算编制工作。在提交竣工验收报告的同时，向建设单位递交竣工结算报告及完整的结算资料。

7.1.3 项目竣工结算报告需经工程监理、建设单位初审后，送造价咨询单位进行审核。造价咨询单位编制项目结算审核报告，报国管局复核后，由建设单位、承包单位、监理单位、造价咨询单位四方确认、签字并盖章。不涉及监理工程师签证事项的结算的，需三方签认。

7.1.4 接受委托承接竣工结算咨询业务的造价咨询单位应具有工程造价咨询单位资质，其出具的办理拨付工程价款和工程结算的文件，应当由造价工程师签字，并应加盖执业专用章和单位公章。

7.1.5 建设单位、造价咨询机构应按以下规定时限进行核对、审查并提出审查、审核意见。

	竣工结算报告金额	审 查 时 间 （天）	
建设单位 审核期限		从接到承包人竣工结算报告和完整的竣工结算资料之日起，一般不超过	10
造价咨询机构 审查期限	1000 万元以下	从接到建设单位审核意见和承包人竣工结算报告、完整的竣工结算资料之日起，一般不超过	20
	1000 万元-5000 万元		30
	5000 万元以上		45

## 7.2 竣工财务决算编制

7.2.1 建设单位应严格控制老旧小区综合整治项目投资概算，国管局一律不予追加投资。超概部分由建设单位按照国管房地〔2013〕342号和北京市有关文件规定，使用公共维修资金、售房款、部门自筹或业主自筹等方式多渠道筹措资金。

7.2.2 项目竣工结算审核后，造价咨询单位协助建设单位，根据竣工结算审核意见和工程建设其他费用支出清单，分析汇总项目投资情况，做好财务资料整理，核对财务账目，做好财产清理、资产盘点等工作。

7.2.3 项目竣工验收合格后3个月内，造价咨询单位协助建设单位按照《基本建设财务管理规定》（财建〔2002〕394号）、《财政部关于进一步加强中央基本建设项目竣工财务决算工作的通知》（财办建〔2008〕91号）等有关规定，编制老旧小区综合整治项目竣工财务决算。

造价咨询单位要对竣工财务决算编制的合法性、准确性负责，且有义务向审计等部门提交书面答复意见。

7.2.4 建设单位应当对竣工财务决算认真审查，核对无误

后报送国管局。申报材料包括：

- 1 部门关于项目竣工财务决算报告的函件；
- 2 项目竣工财务决算报表及说明书；
- 3 其他与项目决算相关的材料。

### **7.3 竣工财务决算审批**

7.3.1 建设单位委托造价咨询单位编制竣工财务决算的，由国管局进行审核后办理批复手续。

7.3.2 对造价咨询单位编制的竣工财务决算存在重大分歧，以及由建设单位自行编制决算的，按照“先审核、后审批”的原则，国管局组织中介机构进行评审后，再进行审批。

7.3.3 对竣工财务决算审核中提出的需要整改的事项和内容，建设单位应限期进行整改。

7.3.4 项目竣工财务决算审批后报财政部备案。

7.3.5 已具备竣工验收条件的项目，3个月内不办理竣工验收等手续的，视同项目已正式投入使用，此后所发生的费用不得从项目投资中支付。

### **7.4 项目绩效评价**

7.4.1 老旧小区综合整治项目完成后，建设单位和国管局应按照《关于印发中央国家机关建设项目绩效评价管理办法（试行）及其规程的通知》（国管房地〔2006〕69号）有关规定，对项目决策、准备、实施、竣工和运营过程中某一阶段或全过程进

行项目绩效评价。项目绩效评价分为两个阶段：

1 建设单位应在完成竣工财务决算审批、项目竣工验收后6个月内，对项目进行自我评价，并向国管局报送《老旧小区综合整治项目自我评价报告》；

2 国管局委托工程咨询机构或组织专家，对重点或典型项目进行独立的绩效评价。参与项目前期、实施、管理工作的中介机构或专家，应当主动回避。

7.4.2 项目绩效评价的主要内容包括：回顾项目实施的全过程；分析项目的绩效和影响；评价项目的目标实现程度；总结经验教训并提出对策建议等。

7.4.3 绩效评价报告应及时反馈建设单位和各阶段参与该项目的各单位，并进入老旧小区综合整治项目管理信息系统。国管局在一定范围内通报项目绩效评价结果。

7.4.4 针对项目绩效评价发现的问题，建设单位应当提出改进意见，可以补救的，应当及时提出补救措施，并组织协调有关单位认真整改落实。

竣工结决算与绩效评价工作流程见图10。

# 附 录

## 中央国家机关老旧小区综合整治工作流程图

- 图 1 老旧小区综合整治工作总流程图
- 图 2 老旧小区综合整治项目库管理流程图
- 图 3 项目申报与立项审批流程图
- 图 4 初步设计及投资概算申报与审批工作流程图
- 图 5 投资申报与预算下达工作流程图
- 图 6 项目组织实施工作流程图
- 图 7 投资概算分解工作流程图
- 图 8 工程变更工作流程图
- 图 9 资金支付工作流程图
- 图 10 竣工结决算与绩效评价工作流程图



图 1 老旧小区综合整治工作总流程图

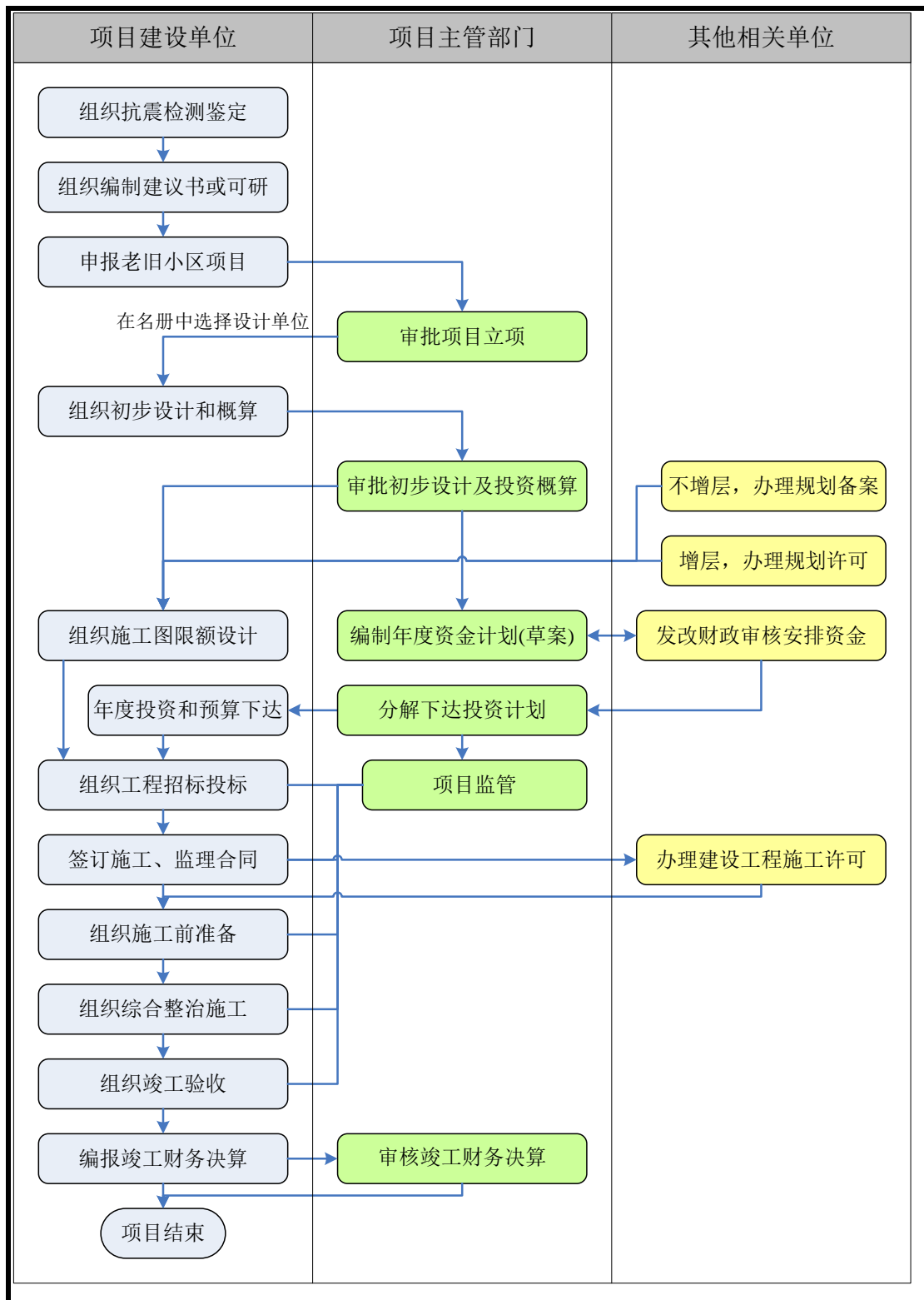


图 2 老旧小区综合整治项目库管理流程图

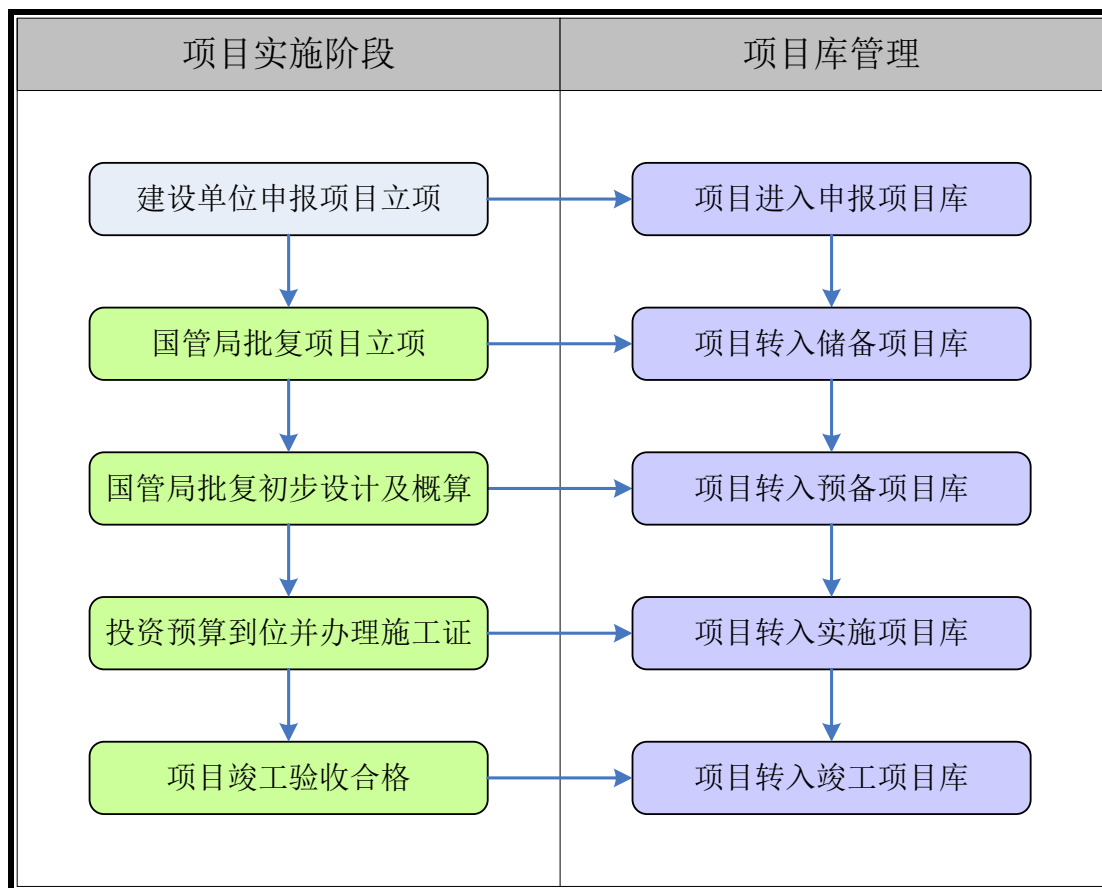


图3 项目申报与立项审批流程图

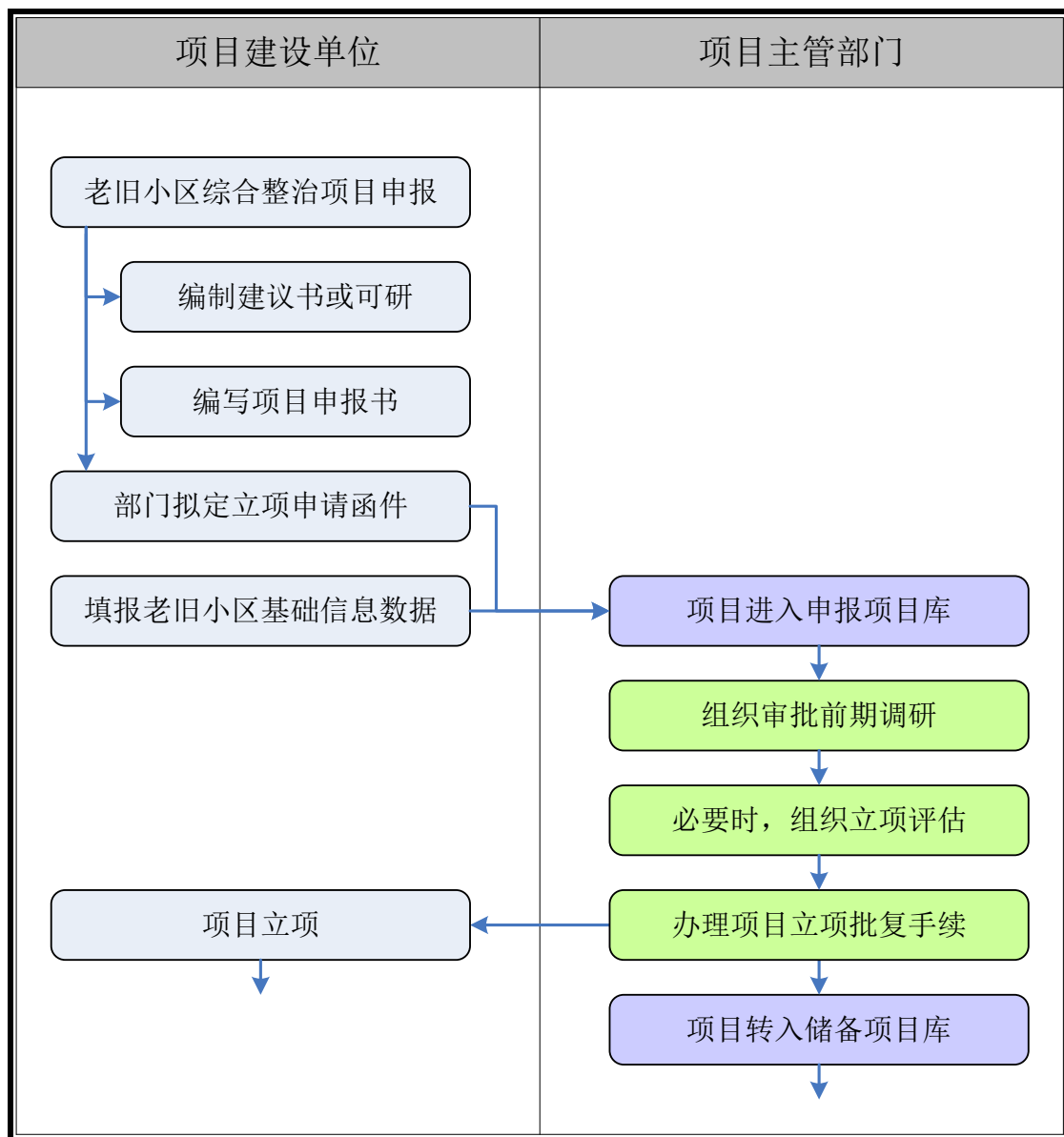


图 4 初步设计及投资概算申报与审批工作流程图

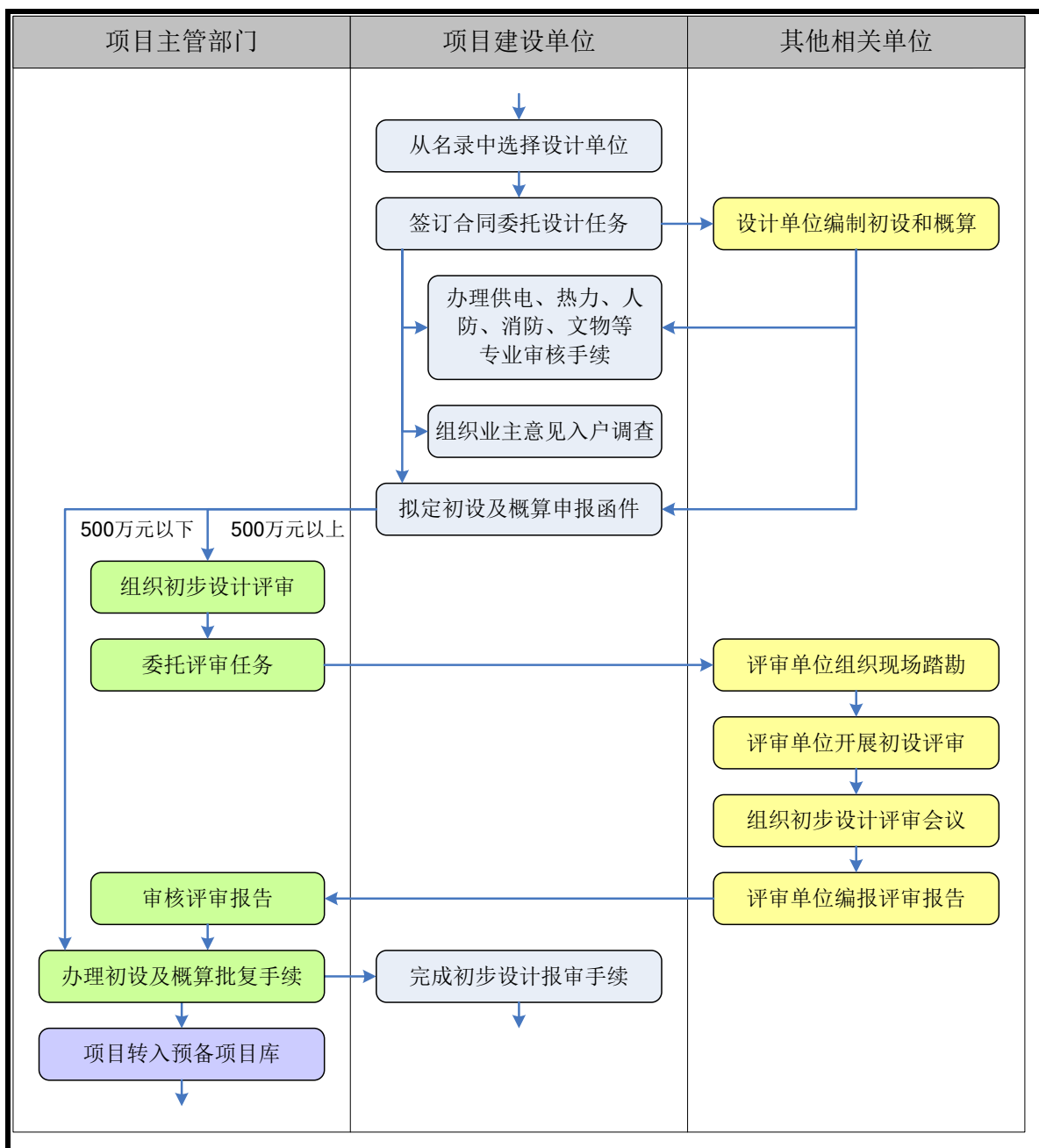
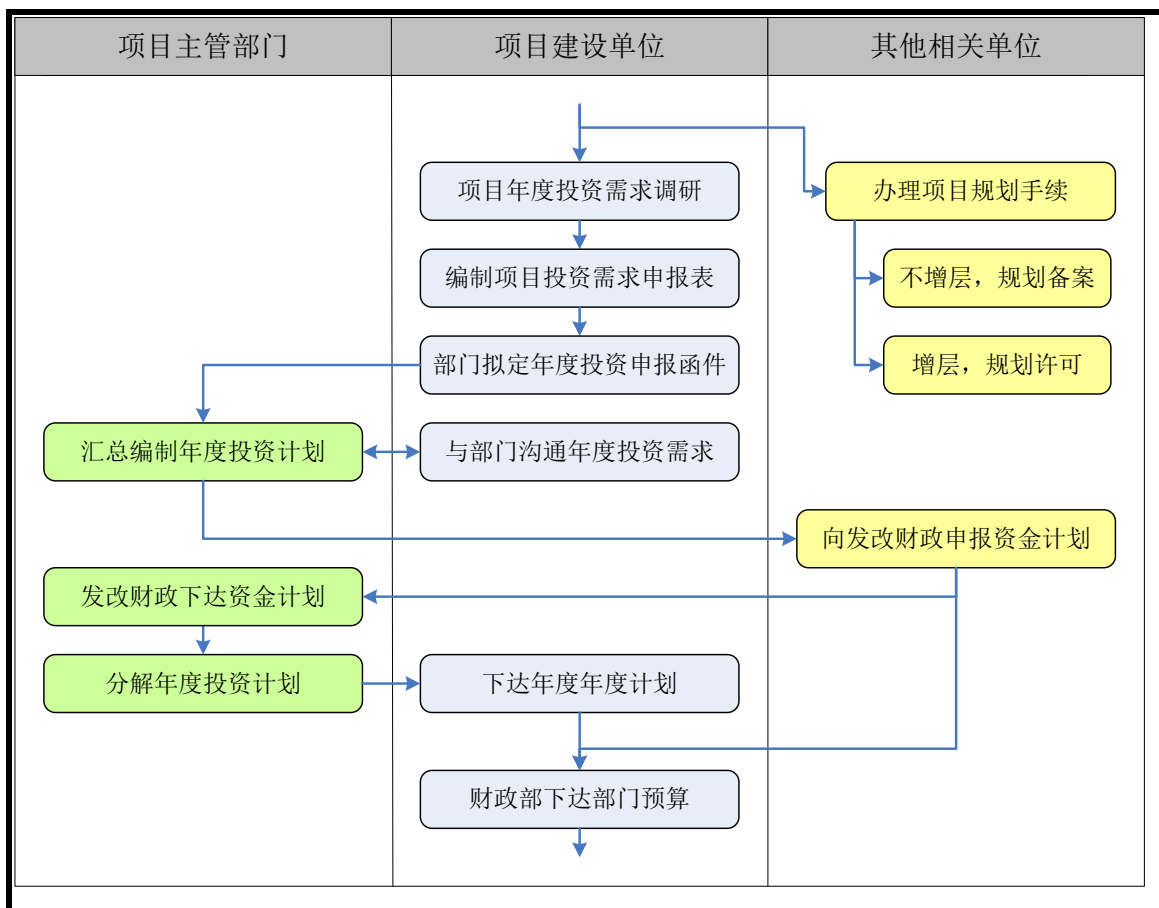


图 5 投资申报与预算下达工作流程图



注：视项目进展情况，国管局商财政部确定预算下达方式。

图 6 项目组织实施工作流程图

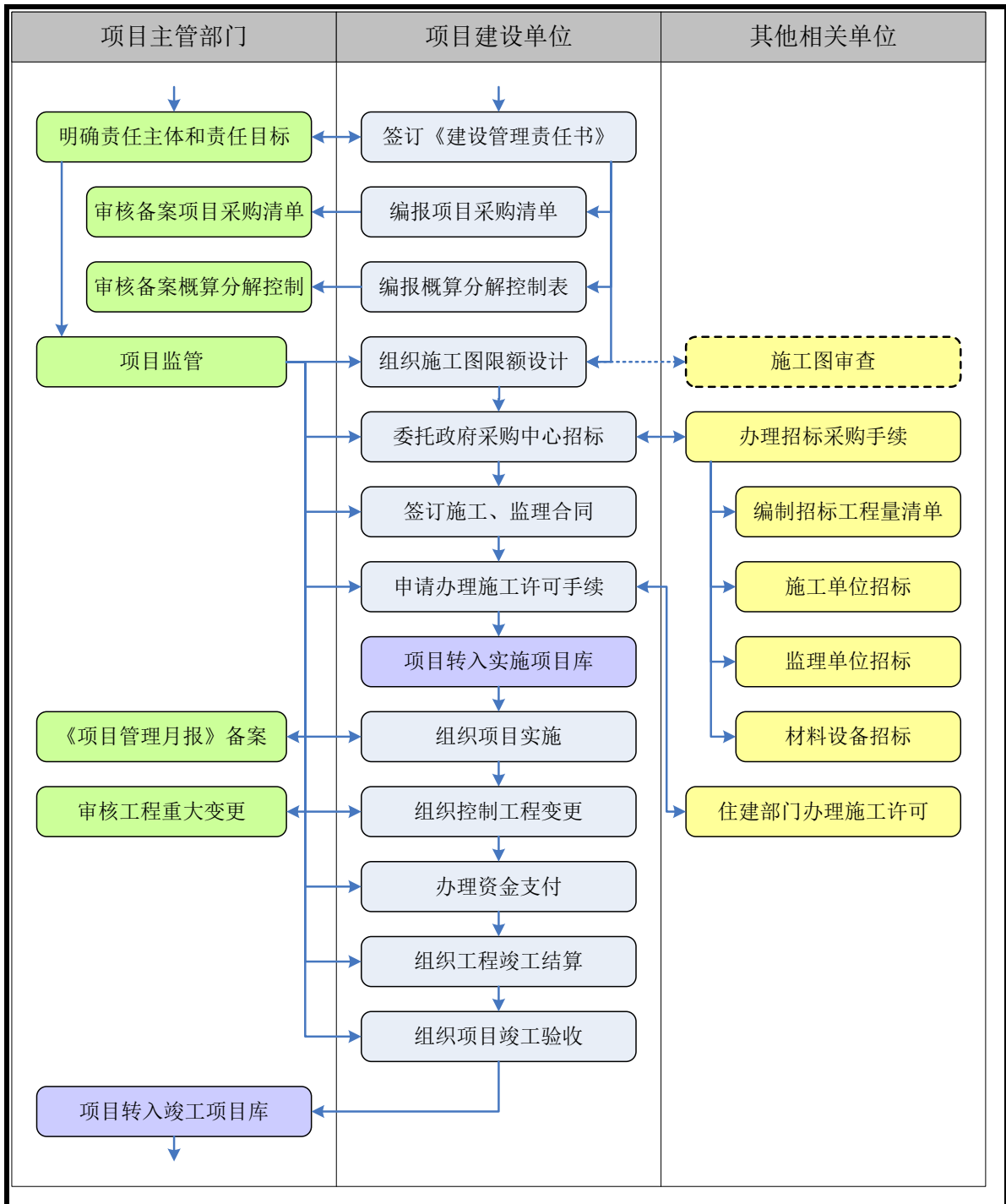


图 7 投资概算分解工作流程图

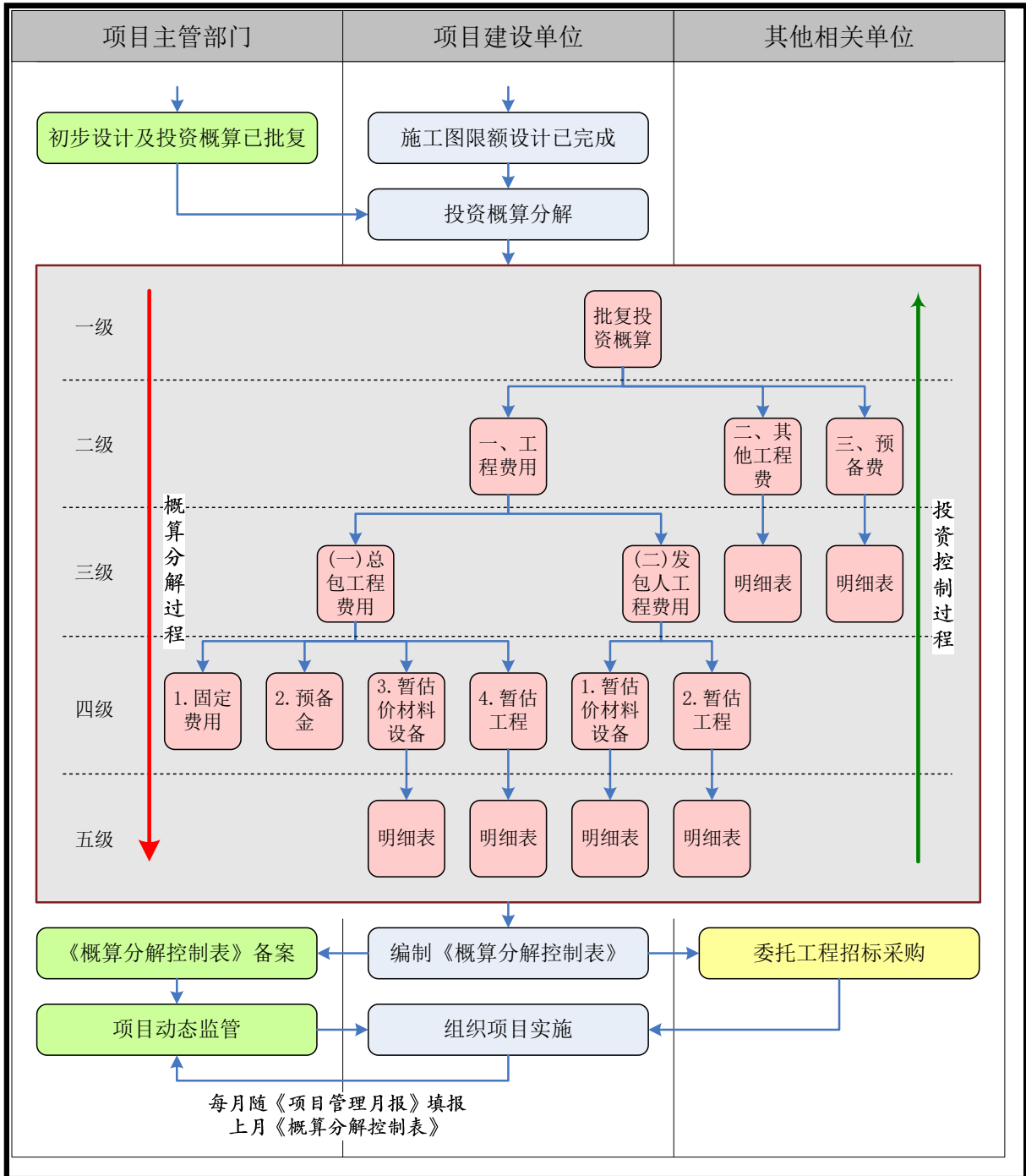


图 8 工程变更工作流程图

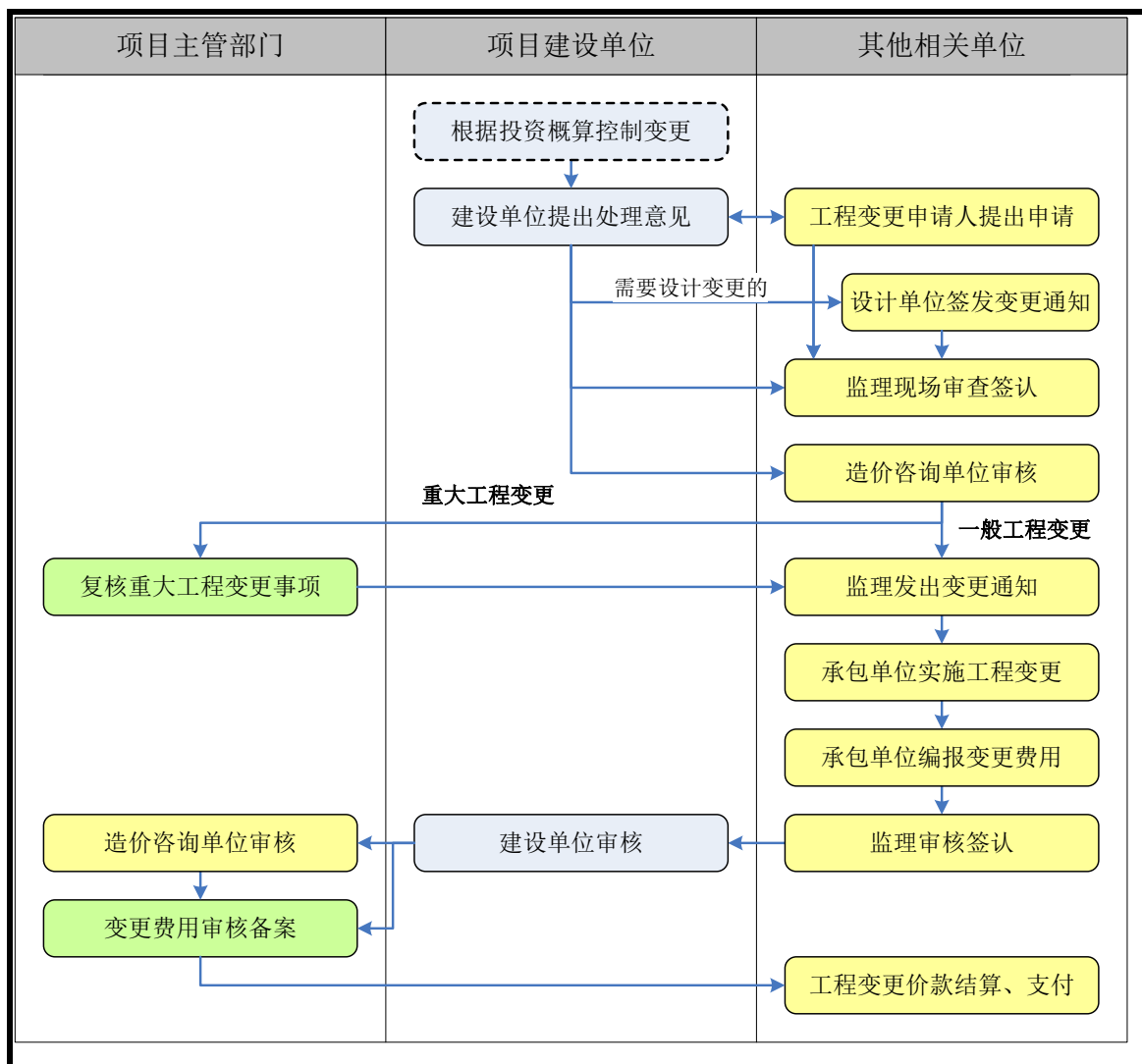




图 9 项目资金支付工作流程图

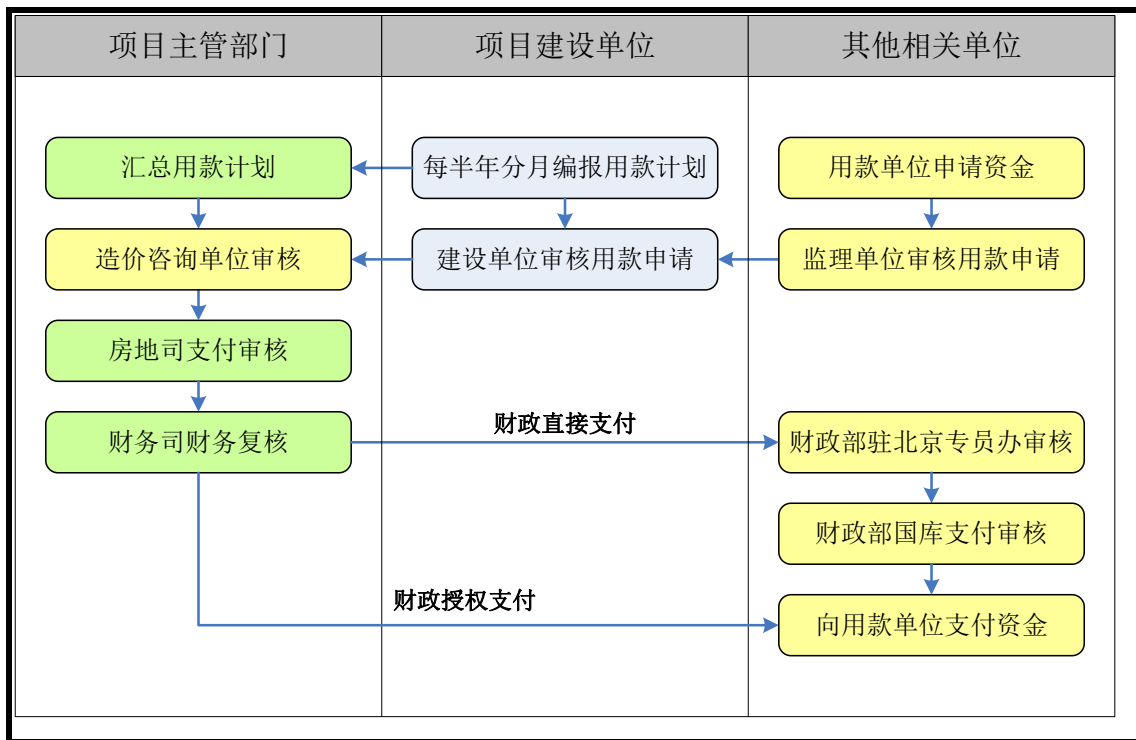
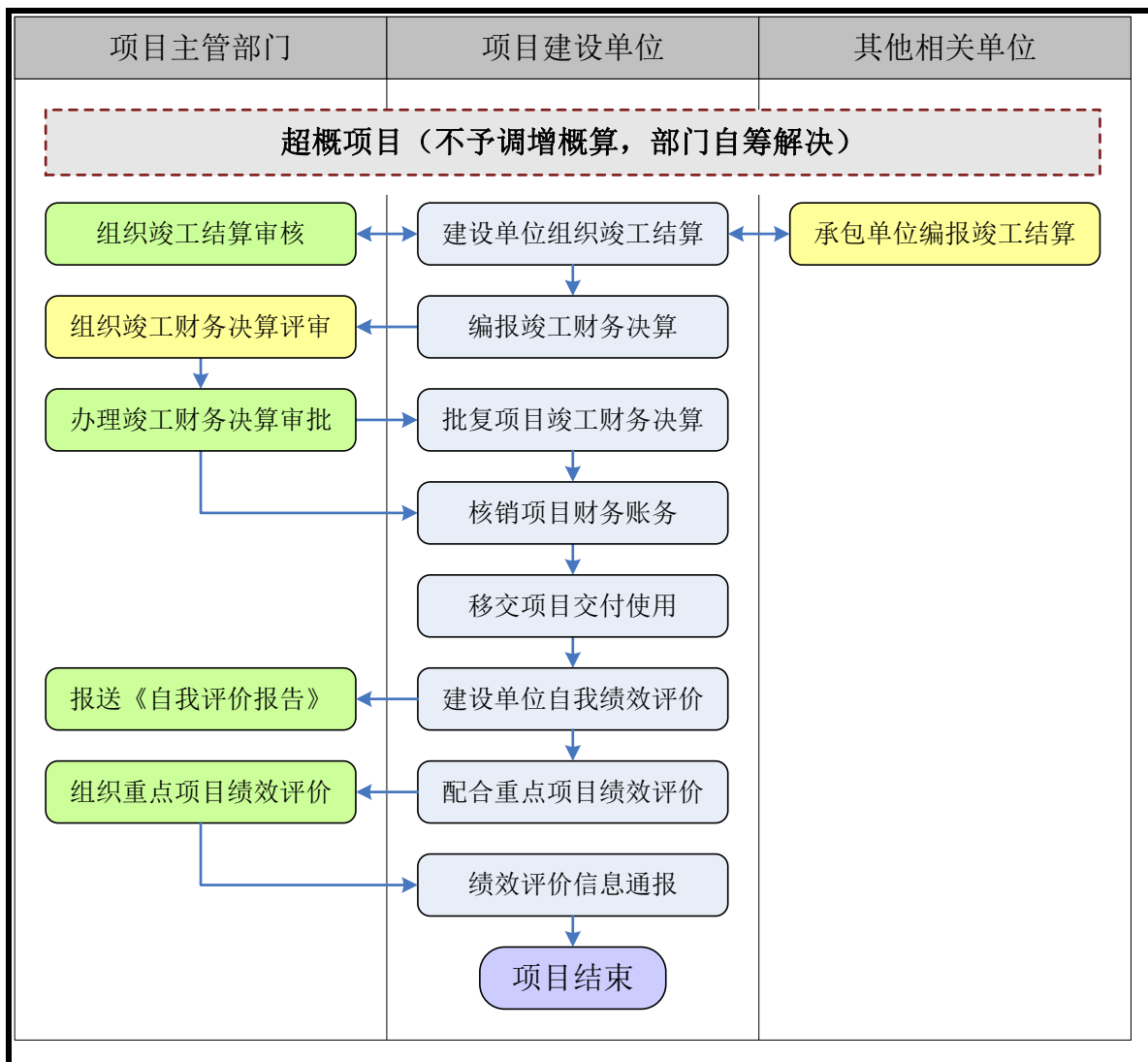


图 10 竣工决算与绩效评价工作流程图



## 附 表

- 表 01 老旧小区综合整治内容分类表
- 表 02 检测和鉴定机构名录
- 表 03 老旧小区综合整治项目立项申请附表
- 表 04 老旧小区综合整治项目申报书
- 表 05 老旧小区综合整治项目建议书
- 表 06 业主意见调查参考表
- 表 07 工程设计服务单位合格承包人名录
- 表 08 评估评审服务单位名录
- 表 09 初步设计及投资概算评审任务委托函
- 表 10 老旧小区综合整治内容概况表
- 表 11 老旧小区综合整治项目造价指标表
- 表 12 老旧小区综合整治项目年度投资需求申报表
- 表 13 政府集中采购项目委托书（工程类）
- 表 14 施工单位合格承包人名录
- 表 15 监理单位合格承包人名录
- 表 16 工程造价咨询服务中标单位名录
- 表 17 老旧小区综合整治项目管理月报（格式）
- 表 18 资金支付核定单（制式样表）
- 表 19 资金支付证书（监理单位）
- 表 20 资金支付意见表（造价咨询单位）

表 01 老旧小区综合整治内容分类表

## 中央国家机关老旧小区综合整治内容分类表

序号	内容分类		基础内容	附加内容	自选内容
1	老旧	抗震加固	1) 1980 年以前建成的老旧房屋、不能满足抗震规范要求、有加固价值的进行抗震加固。	1) 1980 年以前建成的、没有抗震加固价值的老旧平房、简易楼、筒子楼等可进行翻扩建。 2) 翻扩建项目可适当增加户型面积和楼层； 3) 翻扩建项目可增设地下车库。	
2	房屋建筑	节能改造	2) “平改坡”改造； 3) 屋面防水、保温改造； 4) 楼体外墙保温； 5) 楼体外门窗改造； 6) 楼栋和每单元安装供热计量总表。	4) 可以安装分户供热计量装置； 5) 预留分户供热计量装置入户接口； 6) 可增设太阳能应用、雨水收集系统等节能、节水措施。	
3	本体	综合改造	7) 公共区域及外墙清洗、粉刷； 8) 楼内水、电、气、热、通信、消防等管线改造； 9) 楼内照明系统改造； 10) 结合日常使用,对地下空间重点进行安全隐患整治等。	7) 生活、消防水箱等设施改造； 8) 楼外雨水排水管线更新； 9) 可补建门禁系统； 10) 可增设电梯等。	1) 已出租的地下空间整治； 2) 更新智能电表、水表等(协调供电、供水等部门)； 3) 增设电话、宽带、有线电视等专用线路及设备(由相关运营商投资并运营)。

序号	内容分类		基础内容	附加内容	自选内容
4	小区 公共	基础 设施 改造	11) 供水管网设施改造; 12) 雨污排水管网设施改造; 13) 供电管网设施改造; 14) 弱电管网设施改造; 15) 燃气管网设施改造; 16) 供热管网设施改造; 17) 消防管网设施改造; 18) 完善安防设施等。	11) 供水和排水设施设备改造; 12) 可进行电力扩容; 13) 配电(变电)等设施设备改造; 14) 架空线缆入地改造; 15) 燃气调压站等设施设备改造; 16) 增设天然气系统; 17) 锅炉房、热交换等设施设备改造; 18) 增设消防通道、设施设备改造; 19) 配套附属用房改造等。	4) 增设机械停车设施; 5) 增设健身设施(由建设单位利用体育彩票公益金或自筹等解决); 6) 增设电动自行车、汽车充电电源装置。
5	部分	环境 整治 改善	19) 小区道路、绿化、照明设施等改造; 20) 规范非机动车停车, 增设或改造自行车棚等非机动车停车设施; 21) 规范机动车停车, 结合小区绿化、树荫施划机动车停车位; 22) 更新或补建信报箱; 23) 规整线缆、室外空调等; 24) 拆除私搭乱建的违章建筑等。	20) 可增设公共卫生间; 21) 可增设无障碍设施; 22) 可增设科普橱窗、宣传栏等; 23) 清理楼内外杂乱堆砌、废弃物; 24) 规范垃圾分类收集等。	7) 小区亭廊景观、沟渠喷灌等。

- 注: 1. “基础内容”是指以消除安全隐患、节能减排等为主, 保障基本生活需求的整治内容。  
2. “附加内容”是指需要满足用地、规划、建筑结构等限定条件, 须征得居民及相关利益体的同意, 以完善居住区配套功能而增加的整治内容。  
3. “自选内容”是指为美化环境、提升居住区品质等而附加的整治内容。  
4. 中央国家机关老旧小区综合整治资金重点保障“基础内容”、支持“附加内容”; “自选内容”由建设单位自行解决。

表 02 检测和鉴定机构名录

## 中央国家机关老旧小区综合整治项目 检测和鉴定机构名录

房屋抗震检测和鉴定单位名录（共 15 家，名录排序不分先后）		
序号	单 位 名 称	备注
中央国家机关政府采购中心采购编号：GC-FG120122		
1	北京康桥隆盛工程检测有限责任公司	
2	北京鉴衡兴业建设工程检测有限公司	
3	北京思建新创工程质量检测有限公司	
国管房地〔2011〕610号（北京市确定的抗震检测和鉴定单位）		
4	北京市建设工程质量第二检测所	
5	国家建筑工程质量监督检验中心	
6	北京市建设工程质量第一检测所	
7	北京市建设工程质量第六检测所有限公司	
8	北京市建设工程质量第三检测所	
9	北京建筑材料检验中心有限公司	
10	北京市建设工程质量第五检测所有限公司	
11	中国建筑材料检验认证中心有限公司	
12	中冶集团建筑研究总院	
13	北京三茂建筑工程检测鉴定有限公司	
14	奥莱国信（北京）工程材料检测有限责任公司	
15	中电投工程研究检测评定中心	

房屋安全鉴定单位名录（共 16 家，名录排序不分先后）		
序号	单位名称	备注
国管房地〔2011〕610号（北京市确定的房屋安全鉴定单位）		
1	海淀区房屋安全鉴定站	
2	朝阳区房屋安全鉴定站	
3	西城区房屋安全鉴定站	
4	丰台区房屋安全鉴定站	
5	宣武区房屋安全鉴定站	
6	东城区房屋安全鉴定站	
7	北京三茂建筑工程检测鉴定有限公司	
8	通州区房屋安全鉴定站	
9	中冶集团建筑研究总院有限公司	
10	北京市建设工程质量第五检测所	
11	北京首华建设经营有限公司房屋安全鉴定室	
12	北京市平谷区房屋安全鉴定站	
13	北京房地集团有限公司房屋安全鉴定室	
14	中国建筑科学研究院建筑工程检验中心	
15	清华大学房屋安全鉴定室	
16	北京市建设工程质量第六检测所有限公司	





表 04 老旧小区综合整治项目申报书

# 中央国家机关老旧小区综合整治 项目申报书

项目名称：\_\_\_\_\_

建设单位：\_\_\_\_\_

年 月 日

项目负责人		项目联系人	
项目地址		联系电话	
整治内容	1. 老旧建筑抗震加固 <input type="checkbox"/> 2. 节能改造 <input type="checkbox"/> 3. 楼本体综合改造 <input type="checkbox"/> 其中：增设电梯 <input type="checkbox"/>	4. 基础设施改造 <input type="checkbox"/> 5. 环境整治改善 <input type="checkbox"/> 6. 其它： _____ <input type="checkbox"/> _____	
项目申请理由			

项目主要整治内容和整治标准			
总体目标			
实施进度	实施阶段	目标内容	时间(年月)
	第一阶段		
	第二阶段		
	第三阶段		
项目实施条件	<p>1. 属于已售公有住宅的，建设单位应当依法组织业主共同决定，取得占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意。 是否已进行业主调查并征得 2/3 同意 <input type="checkbox"/></p> <p>2. 多产权项目是否与其他产权单位达成一致意见 <input type="checkbox"/> 组织实施方式：</p> <p>3. 外部条件：</p> <p>4. 其它：</p>		

申报项目总投资组成 (可另行附表)	申报总投资：                    万元		整治总规模：                    建筑平方米	
	一、建筑安装工程费：                    万元			
	1. 老旧建筑加固		4. 基础设施改造	
	2. 节能改造		5. 环境整治	
	3. 楼本体综合改造		6. 其它工程	
	其中：增设电梯			
	二、工程建设其他费：                    万元			
1. 建设单位管理费		6. 工程量清单编制费		
2. 工程设计费		7. 工程招投标交易服务费		
3. 工程监理费		8. 相关检测、验收费用		
4. 施工图审查费		9. 其他		
5. 初步设计评审费				
三、预备费：                    万元				
投资组成说明：				
分年度投资需求	年度	投资需求	年度	投资需求
权属及毗邻情况说明				
其它说明				

表 05 老旧小区综合整治项目建议书

# 中央国家机关老旧小区综合整治 项目建议书

项目名称：\_\_\_\_\_

建设单位：\_\_\_\_\_

编制单位：\_\_\_\_\_

年 月 日

中央国家机关老旧小区综合整治项目建议书应包括,但不限于以下主要内容:

### **(一) 总论**

1. 项目提要。对项目内容作摘要性说明,主要包括:项目名称、地点、建设单位、整治规模与目标、主要建设条件、主要整治内容与投资规模、资金来源、建设期限、预期目标、经济和社会效益、主要技术经济指标等。

2. 编制依据。中央国家机关老旧小区综合整治项目总体规划、技术导则,以及国家和北京市对老旧小区综合整治项目建设、改造规范、标准和要求。

### **(二) 项目建设背景、必要性、依据和目标**

该部分是项目建议书的重点内容。重点说明建设项目的由来,表明项目建设的性质,提出综合整治的必要性,进行综合整治的功能需求分析,由此确定综合整治目标。

### **(三) 综合整治规模、内容、标准及技术条件分析**

根据建设项目规划、城市市政规划、业主意见等条件,拟定项目综合整治规模。重点对抗震加固项目,以及无加固价值、需翻建的项目进行经济、技术、效益等综合评估,对小区及周边基础条件、资源条件、协作条件等进行分析,对可能发生的搬迁安置补偿情况进行研究,对比分析后确定综合整治内容。

### **(四) 节能、节水、风险等分析与评估**

对项目能源资源利用、建筑节能改造等进行分析和评估;对项目社会稳定风险进行分析和评估等。

### **(五) 综合整治方案的初步设想**

依据项目的基本条件，初步确定项目的整治规模、内容和标准，以及拟达到的综合整治效果。根据权属情况，拟定综合整治组织实施方式、招标方式。按照项目建设需要，分析项目申报、设计、招投标和施工建设所需时间，细化安排项目建设前期工作，并对建设投资使用计划进行预估。

#### **（六）投资估算和资金筹措设想**

对项目建设内容进行分项投资估算，列出建筑安装工程费（老旧建筑抗震加固、节能综合改造、基础设施改造、小区环境整治改善等）、工程建设其他费、预备费等，以及年度项目资金需求计划。

#### **（七）结论与建议**

对上述初步研究进行总结，确定项目建设的理由和方案，提出结论性意见；就项目实施提出合理化建议，以及对存在的障碍提出可行的解决方案，保障项目顺利实施。

附：项目总平面（示意）图

现状照片资料

项目投资估算书等

表 06 业主意见调查参考表

表 06-1

## 中央国家机关老旧小区综合整治项目 业主意见调查情况汇总表

产权单位：（公章）

填表时间： 年 月 日

项目名称					总建筑面积		
业主总户数			受调查户数			调查比例	
序号	综合整治内容	同意户数	同意比例 (占总户数)	综合整治事项说明		备注	
1	房屋建筑抗震加固			加固方式为_____，是/否需住户迁出，需迁出约__个月			
2	房屋外墙保温			需暂时拆除空调室外机、外窗护栏等，完工后恢复			
3	更换节能外窗			更换普通塑钢节能外窗			
4	安装供热计量装置			需暂时拆除暖气罩，并增加供暖支管，完工后恢复			
5	更换楼内上下水管线			需损坏部分地面、吊顶及室内装修，完工后恢复			
6	增设电梯			同意增设，电梯运行、养护、维修、更新等费用由_____承担			
7	安装门禁系统						
8	.....						
<p>属于已售公有住宅的，建设单位应当依法组织业主共同决定。 经专有部分占建筑物总面积_____（比例）的业主且占总人数_____（比例）的业主同意。</p>							



表 06-2

## 老旧小区综合整治项目业主意见调查表（参考）

小区名称		楼 号	
姓 名		联系电话	家庭人口
单元号		房间号	权属面积
综合整治内容	业主义见	综合整治事项说明	
房屋建筑抗震加固	同意 <input type="checkbox"/> 不同意 <input type="checkbox"/>	加固方式为_____	
	同意 <input type="checkbox"/> 不同意 <input type="checkbox"/>	如需住户迁出，需迁出约__个月	
房屋外墙保温	同意 <input type="checkbox"/> 不同意 <input type="checkbox"/>	需暂时拆除空调室外机、外窗护栏等，完工后恢复	
更换节能外窗	同意 <input type="checkbox"/> 不同意 <input type="checkbox"/>	更换普通塑钢节能外窗	
安装供热计量装置	同意 <input type="checkbox"/> 不同意 <input type="checkbox"/>	需暂时拆除暖气罩，增加支管，完工后恢复	
更换上下水管线	同意 <input type="checkbox"/> 不同意 <input type="checkbox"/>	损坏地面、吊顶及室内装修，完工后恢复	
增设电梯	同意 <input type="checkbox"/> 不同意 <input type="checkbox"/>	增设电梯后，电梯运行、养护、维修、更新等费用由_____承担	
安装门禁系统	同意 <input type="checkbox"/> 不同意 <input type="checkbox"/>	安装门禁可视对讲系统	
.....	同意 <input type="checkbox"/> 不同意 <input type="checkbox"/>		
业主义见和建议：			

调查单位（人）：

业主签字：

表 07 工程设计服务单位合格承包人名录

## 中央国家机关老旧小区综合整治项目 工程设计服务单位合格承包人名录

(共 30 家, 名录排序不分先后)

序号	单 位 名 称	联系电话	备注
中央国家机关政府采购中心采购编号: GC-FG120121			
1	中国京冶工程技术有限公司	82227231	
2	北京京业建筑设计有限公司	88118961	
3	中外建工程设计与顾问有限公司	68700782	
4	中国建筑标准设计研究院	68799441	
5	中科院建筑设计研究院有限公司	62563544	
6	中国中建设计集团有限公司	88082198	
7	中机十院国际工程有限公司	64882038	
8	华优建筑设计院	63979421	
9	中国中元国际工程公司	68732902	
10	北京腾远建筑设计有限公司	63424788-605	
京建法〔2012〕6号			
序号	单 位 名 称	备注	
11	北京市建筑设计研究院		
12	北京筑都方圆建筑设计有限公司		
13	北京市建筑工程设计有限责任公司		
14	北京国科天创建筑设计院		

序号	单位名称	备注
15	清华大学建筑设计研究院有限公司	
16	中国电子工程设计院	
17	北京方地建筑设计有限公司	
18	中国建筑科学研究院	
19	北京军都晨宇工程设计有限责任公司	
20	中国航天建筑设计研究院	
21	中旭建筑设计有限责任公司	
22	北京房地中天建筑设计研究院有限责任公司	
23	北京筑福建筑事务有限责任公司	
24	北京中建建筑设计院有限公司	
25	北京高能筑博建筑设计有限公司	
26	中铁工程设计院有限公司	
27	华诚博远（北京）建筑规划设计有限公司	
28	北京希埃希建筑设计院	
29	北京方州基业建筑设计有限公司	
30	北京坦程建筑设计有限公司	

表 08 评估评审服务单位名录

## 中央国家机关建设项目评估评审服务单位名录

（共 10 家，名录排序不分先后）

序号	单 位 名 称	备注
中央国家机关政府采购中心采购编号：GC-FG120120		
1	北京东方华太工程咨询有限公司	
2	中通建设工程咨询有限责任公司	
3	达华工程管理（集团）有限公司	
4	北京市工程咨询公司	
5	农业部工程建设服务中心	
6	国信招标集团股份有限公司	
7	北京华盛中天咨询有限责任公司	
8	中机十院国际工程有限公司	
9	中国国际工程咨询公司	
10	北京方正联工程咨询有限公司	

表 09 初步设计及投资概算评审任务委托函

## 中央国家机关老旧小区综合整治项目 初步设计及投资概算评审任务委托函

(样式)

(评审机构名称):

根据中央国家机关老旧小区综合整治工作需要，我司在中央国家机关建设项目工程咨询服务中标单位中，选择并委托你单位承担下列老旧小区综合整治项目初步设计及投资概算评审工作。请按照《关于开展中央和国家机关老旧小区综合整治工作的通知》(国管房地〔2013〕342号)和《中央国家机关建设项目立项评估和初步设计评审管理办法(试行)》(国管房地〔2006〕37号)等有关要求，保质保量按时完成评审任务，提交评审报告。

建设单位：\_\_\_\_\_

项目名称：\_\_\_\_\_

联系人及电话：\_\_\_\_\_

特此委托。

国管局房地产管理司

年 月 日



表 11 老旧小区综合整治项目造价指标表

## 老旧小区综合整治项目造价指标表

项目名称：

类 别	评审金额 (万元)	造价指标 (元/m <sup>2</sup> )	说 明
<b>概算总金额</b>			
<b>一、工程费</b>			
1. 老旧建筑抗震加固			房屋抗震加固
2. 节能改造			外墙及屋面保温、平改坡、供热计量改造、门窗更换等
3. 楼本体综合改造			公共区域粉刷、楼内管线设施、照明系统、地下空间整治、门禁系统、电梯工程等
其中：电梯工程			增设、更新或维修电梯
人防工程			人防工程整治
4. 基础设施改造			小区水电气热、消防等管网设施设备改造，架空线缆入地，安防设施等
5. 环境整治改善			室外道路、绿化、照明等，自行车棚、施划停车位，便民设施，规整室外空调等
<b>二、工程建设其他费</b>			
<b>三、预备费</b>			

表 12 老旧小区综合整治项目年度投资需求申报表

## 中央国家机关老旧小区综合整治项目年度投资需求申报表

填报单位（盖章）：

填报人：

填报时间：

联系电话：

单位：万元

项目地址与名称	整治规模 (m <sup>2</sup> )	开工 时间	建成 时间	总投资			已下达投资			累计完成投资			本次申请投资			整治 内容	备注
				小计	预算内 投 资	自有 投资	小计	预算内 投 资	自有 投资	小计	预算内 投 资	自有 投资	小计	预算内 投 资	自有 投资		
<b>合 计</b>																	
<b>(一)建议书项目</b>																	
1、...																	
2、...																	
<b>(二)初步设计项目</b>																	
1、...																	
2、...																	
<b>(三)年度在建项目</b>																	
1、...																	
2、...																	
<b>(四)续建项目</b>																	
1、...																	
2、...																	

说明：1. 本表所列项目是部门申请下一年度老旧小区综合整治投资计划的项目汇总。已在《中央国家机关建设项目投资申报表》中申报老旧小区综合整治项目投资的，本表不再单独填报。  
 2. 总投资按估算投资或已批复的概算投资填报，其中预算内投资是指由国管局安排的中央预算内投资，各部门使用公共维修资金或售房款及部门自筹资金等列入自有投资。



表 13 政府集中采购项目委托书（工程类）

## 中央国家机关政府集中采购项目委托书 (工程类)

中央国家机关政府采购中心：

一、我单位今委托你中心办理以下工程项目的采购（招标）事宜，工程项目概况如下：

概 况	采购(招 标)人			法人代表	
	单位地址			单位性质	
	工程名称			建设规模	
	建设地址			结构形式	
	层 数	地 上		檐 高	m
		地 下		跨(高)度	m
	工程项目的补充描述：				
投资立项文号			投资总额及来源		
规划许可证文号			设计完成情况		
采购(招标)范围					
采购(招标)类别	<input type="checkbox"/> 施工 <input type="checkbox"/> 监理				
采购(招标) 完成时间					
经办人			联系电话		
纪检监察部门 联系人			联系电话/传真		
注：采购(招标)单位应向中央国家机关政府采购中心提供法定代表人授权委托书、立项批准文件、规划许可证、施工许可申请表，才能进入采购(招标)程序。					

二、我单位承诺：1、同意将本表申报的项目委托中央国家机关政府采购中心（简称采购中心）组织实施；2、负责落实项目所需资金，履行相关报批手续；3、本委托一经发出无特殊原因不可撤销或单方变更，我单位接受采购中心的采购(招标)结果并按照采购结果和有关法律规定与中标、成交供应商签订采购(中标)合同；4、我单位负责按合同和有关规定完成结算工作，全面履行合同；5、如果违反上述承诺，我单位愿意承担由此引起的一切后果 6、若我单位或上级各部门与采购中心签订有政府采购委托协议，本委托书应构成其组成部分。

采购单位(招标人)（章）

负责人签字：

年 月 日

表 14 施工单位合格承包人名录

**中央国家机关老旧小区综合整治项目**  
**施工单位合格承包人名录**  
 (共 100 家, 名录排序不分先后)

序号	单 位 名 称	备注
中央国家机关政府采购中心采购编号: GC-GG140040 (市标办项目编号: 20140479)		
1	通州建总集团有限公司	
2	北京市昌平一建建筑有限责任公司	
3	北京昊海建设有限公司	
4	中康建设管理股份有限公司	
5	中建二局第三建筑工程有限公司	
6	中国建筑第二工程局有限公司	
7	江苏江都建设集团有限公司	
8	北京城建北方建设有限责任公司	
9	北京市市政四建设工程有限责任公司	
10	北京住总第四开发建设有限公司	
11	北京城乡欣瑞建设有限公司	
12	北京城建亚泰建设集团有限公司	
13	北京住总第一开发建设有限公司	
14	北京城建十六建筑工程有限责任公司	
15	江苏省国立建设发展有限公司	
16	北京中关村开发建设股份有限公司	
17	北京天恒建设工程有限公司	
18	北京市顺义建筑工程公司	
19	中天建设集团有限公司	
20	中国凯瑞国际经济技术合作有限公司	

序号	单位名称	备注
京建法〔2012〕7号		
1	北京城乡建设集团有限责任公司	
2	北京城建十建设工程有限公司	
3	北京房地集团有限公司	
4	北京恒宇建筑工程有限公司	
5	北京房修一建筑工程有限公司	
6	北京城建九建设工程有限公司	
7	河北建设集团有限公司	
8	华北铁建建设有限公司	
9	北京市丰房建筑工程公司	
10	中国建筑一局（集团）有限公司	
11	北京城建远东建设投资集团有限公司	
12	中国京冶工程技术有限公司	
13	中国中铁航空港建设集团有限公司	
14	北京通州次渠建筑集团有限公司	
15	北京住总第二开发建设有限公司	
16	北辰正方建设集团有限公司	
17	中铁建设集团有限公司	
18	北京万兴建筑集团有限公司	
19	中城建第五工程局有限公司	
20	北京城建七建设工程有限公司	
21	北京城建建设工程有限公司	
22	江苏省建工集团有限公司	
23	北京杉浩建设开发集团有限公司	
24	国都建设(集团)有限公司	
25	北京韩建集团有限公司	
26	中建大成建筑有限责任公司	

序号	单位名称	备注
27	北京首钢建设集团有限公司	
28	北京首华建设经营有限公司	
29	北京城建一建设发展有限公司	
30	中冶建设高新工程技术有限责任公司	
31	华北建设集团有限公司	
32	北京中煤正辰建设有限公司	
33	北京城建集团有限责任公司	
34	北京城建二建设工程有限公司	
35	中国新兴保信建设总公司	
36	北京新兴建宇建筑工程有限公司	
37	北京城建道桥建设集团有限公司	
38	南通启益建设集团有限公司	
39	北京金通远建筑工程公司	
40	江苏省华建建设股份有限公司	
41	北京建工一建工程建设有限公司	
42	北京建工集团有限责任公司	
43	中地长泰建设有限公司	
44	北京市第二建筑工程有限责任公司	
45	北京顺鑫天宇建设工程有限公司	
46	北京东兴建设有限责任公司	
47	北京城建五建设工程有限公司	
48	湖南省建筑工程集团总公司	
49	北京矿建建筑安装有限责任公司	
50	北京大唐首邑建筑集团有限责任公司	
51	北京国泰建设集团有限公司	
52	中国建筑技术集团有限公司	
53	北京蓝天建设有限公司	

序号	单位名称	备注
54	中国新兴建设开发总公司	
55	北京城建六建设工程有限公司	
56	南通建工集团股份有限公司	
57	北京牛建建筑集团有限公司	
58	中航天建设工程公司	
59	北京市第三建筑工程有限公司	
60	北京住总集团有限责任公司	
61	中集建设集团有限公司	
62	中国核工业第二四建设有限公司	
63	中铁建工集团有限公司	
64	中煤建设集团工程有限公司	
65	北京住总第三开发建设有限公司	
66	泛华建设集团有限公司	
67	中北华宇建筑工程公司	
68	北京怀建集团有限公司	
69	江苏弘盛建设工程集团有限公司	
70	北京八达岭金宸建筑有限公司	
71	中建一局集团第二建筑有限公司	
72	山西建筑工程（集团）总公司	
73	北京城建八建设发展有限责任公司	
74	北京建工四建工程建设有限公司	
75	江苏省建筑工程集团有限公司	
76	中国四海控股有限公司	
77	河北建工集团有限责任公司	
78	新蒲建设集团有限公司	
79	北京大龙建设集团有限公司	
80	北京昌水建筑公司	

表 15 监理单位合格承包人名录

**中央国家机关老旧小区综合整治项目**  
**监理单位合格承包人名录**  
 (共 67 家, 名录排序不分先后)

序号	单位名称	备注
京建法〔2012〕7号		
1	北京中建工程顾问有限公司	
2	北京方程建设监理有限公司	
3	达华工程管理(集团)有限公司	
4	北京国金管理咨询有限公司	
5	北京国建工程监理公司	
6	北京京盛工程建设监理有限公司	
7	建研凯勃建设工程咨询有限公司	
8	北京康迪建设监理咨询有限公司	
9	北京华清技科工程管理有限公司	
10	北京希达建设监理有限责任公司	
11	北京科信工程管理有限公司	
12	北京仁泽建设监理有限公司	
13	北京伟泽工程项目管理有限公司	
14	北京新森智业工程咨询有限公司	
15	北京北咨工程管理有限公司	
16	北京百事百达工程管理有限公司	
17	泛华建设集团有限公司	
18	北京市双利工程建设监理有限责任公司	
19	北京方正建设工程管理有限公司	

序号	单位名称	备注
20	北京光华建设监理有限公司	
21	北京蔷薇工程监理有限责任公司	
22	北京高屋工程咨询监理有限公司	
23	北京海鑫工程监理公司	
24	北京园磊工程管理有限公司	
25	北京中科国金工程管理咨询有限公司	
26	北京筑都方圆建筑设计有限公司	
27	北京逸群工程咨询有限公司	
28	北京和平诚信工程建设监理有限公司	
29	北京远东工程项目管理有限公司	
30	北京市曙晨工程建设监理有限责任公司	
31	北京集东建设工程监理有限责任公司	
32	中经国际招投标有限公司	
33	北京鸿厦基建工程监理有限公司	
34	北京华银工程管理有限公司	
35	北京佳德建设监理有限责任公司	
36	北京中景恒基工程管理有限公司	
37	北京中建协工程咨询有限公司	
38	鑫诚建设监理咨询有限公司	
39	北京东方华太建设监理有限公司	
40	北京方恒基业工程咨询有限公司	
41	北京海建工程建设监理公司	
42	北京思创建设监理有限责任公司	
43	北京华建项目管理有限公司	

序号	单位名称	备注
44	北京华夏工程项目管理有限责任公司	
45	北京建宇工程管理有限责任公司	
46	万宇国际工程咨询（北京）有限公司	
47	中咨工程建设监理公司	
48	北京照普博伦工程管理有限公司	
50	北京英诺威建设工程管理有限公司	
51	北京金海城工程建设监理公司	
52	北京联华建筑事务有限公司	
53	北京中联环建设工程管理有限公司	
54	北京中城工程监理有限责任公司	
55	北京中外建工程管理有限公司	
56	北京时创工程项目管理有限责任公司	
57	北京建工京精大房工程建设监理公司	
58	北京博建工程监理有限公司	
59	北京共筑天成工程建设监理有限公司	
60	北京同发建设工程监理有限责任公司	
61	北京四方工程建设监理有限责任公司	
62	北京华建恒工程建设监理有限公司	
63	北京建院金厦工程管理有限公司	
64	北京市顺金盛建设工程监理有限责任公司	
65	北京磐石建设监理有限责任公司	
66	北京鼎信建业工程建设监理有限公司	
67	北京建拓工程管理有限公司	



表 16 工程造价咨询服务中标单位名录

## 中央国家机关建设项目 工程造价咨询服务中标单位名录

（共 20 家，名录排序不分先后）

序号	单位名称	联系电话	备注
中央国家机关政府采购中心采购编号：GC-FG120119			
1	北京中建华投资顾问有限公司		
2	北京广达精捷信工程咨询有限公司		
3	北京中兴华建工程造价咨询有限公司		
4	北京博程伟业国际工程咨询有限公司		
5	北京兴中海建工程造价咨询有限公司		
6	中建精诚工程咨询服务有限公司		
7	北京远东工程项目管理有限公司		
8	北京建智达建筑咨询有限公司		
9	北京华建联造价工程师事务所		
10	北京中外建工程管理有限公司		
11	北京东方华太工程咨询有限公司		
12	北京中天恒达工程咨询有限公司		
13	北京中泽永诚工程造价咨询有限公司		
14	北京中建源建筑工程管理有限公司		
15	北京永达信工程造价咨询有限公司		
16	北京华清技科工程管理有限公司		
17	北京宏坤基业建设项目管理有限公司		
18	北京中业同望工程造价咨询有限公司		
19	中博信工程造价咨询（北京）有限公司		
20	华寅工程造价咨询有限公司		

表 17 老旧小区综合整治项目管理月报（格式）

中央国家机关老旧小区综合整治  
项目管理月报

（ 年 月）

项目名称： \_\_\_\_\_

建设单位： \_\_\_\_\_（盖章）

年 月 日

《中央国家机关老旧小区综合整治项目管理月报》主要内容：

## **一、工程概况**

## **二、项目组织系统**

- (一) 项目参建单位联系表
- (二) 项目管理单位组织架构
- (三) 总承包单位项目部组织架构

## **三、进度管理情况**

- (一) 工程实际完成情况与总进度计划比较
- (二) 工程形象进度
- (三) 本月重要工作进展
- (四) 工程照片

## **四、项目投资管理与控制**

- (一) 工程投资计划情况
- (二) 概算分解控制情况
- (三) 项目支出分月用款计划
- (四) 本月工程款支付情况
- (五) 当前投资控制的难点及重点
- (六) 本月采取的措施及效果

## **五、材料、设备与招投标管理**

- (一) 本月材料、设备进场情况
- (二) 招投标管理

## **六、项目工程变更、洽商管理**

## **七、质量管理情况**

- (一) 合同规定的质量目标
- (二) 分项工程验收情况
- (三) 分部工程验收情况
- (四) 工程质量问题
- (五) 本月采取的措施及效果

## **八、安全与文明施工管理情况**

- (一) 安全、文明施工方面存在的问题
- (二) 本月采取的措施及效果

## **九、本月项目管理工作小结**

- (一) 本月项目管理工作中存在的问题
- (二) 存在问题的拟解决方案
- (三) 项目管理相关会议及收、发文件情况
- (四) 其它问题及建议

## **十、下月重要工作展望及安排**

表 18 资金支付核定单（制式样表）

## 中央国家机关老旧小区综合整治资金支付核定单 (制式样表)

年 月 日 支付编号: \_\_\_\_\_

申请用款单位（全称）: _____ 项目名称（概算批复）: _____ 合同（协议）名称: _____ 合同（协议）金额:（小写）_____ 结算金额:（小写）_____元 开户银行: _____ 账号: _____ 已拨付金额:（小写）_____ 已拨付比例 _____ % 本次申请金额:（小写）_____ 占合同总比例 _____ % 本次支付: <input type="checkbox"/> 预付款 <input type="checkbox"/> 进度款 <input type="checkbox"/> 结算款 <input type="checkbox"/> 尾款 <input type="checkbox"/> 其它 发票: <input type="checkbox"/> 已附 <input type="checkbox"/> 未附 是否政府采购: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 合同编码: _____ 备注: _____		
经办人: 联系电话:	单位负责人:	申请用款单位 (公章)
监理单位（公章）  总监理工程师: 联系电话:	建设单位（公章）  项目负责人: 联系电话:	项目管理单位（公章）  项目经理: 联系电话:
房管部门（基建专用章）  本次支付审定金额:（大写）_____元 （小写）_____元 项目编号: _____  主管司长: _____ 审核人: _____ 经办人: _____ 联系电话: _____		
财务部门 支付方式: <input type="checkbox"/> 财政直接支付 <input type="checkbox"/> 财政授权支付 <input type="checkbox"/> 实拨资金支付 支付科目信息: _____  主管司长: _____ 审核人: _____ 经办人: _____ 联系电话: _____		

填表说明: 1. “项目名称”应按概算批复项目名称填写; 2. “已拨付比例”指已拨付金额占合同金额（或结算金额）比例; 3. 签名应采用正楷书写, 字迹应当清晰工整。

表 19 资金支付证书（监理单位）

## 中央国家机关老旧小区综合整治资金监理支付证书

日期： 年 月 日

工程名称：

编号：

致： \_\_\_\_\_（建设单位）：

根据施工合同规定，经审核申请单位（\_\_\_\_\_）的付款申请和报表，并扣除有关款项，同意支付工程款共计（小写）\_\_\_\_\_元人民币，（大写）\_\_\_\_\_人民币，请按照合同规定及时付款。

其中：

1. 工程已完成工程量为：\_\_\_\_\_。
2. 申请单位申报款为：\_\_\_\_\_元人民币。
3. 经审核申请单位应得款为：\_\_\_\_\_元人民币。
4. 本期应扣款为：\_\_\_\_\_元人民币。
5. 本期应付款为：\_\_\_\_\_元人民币。

监理单位名称（公章）：

总监理工程师（签字）：

日期： 年 月 日

填表说明：1. “工程已完成工程量”可用文字、百分比等方式描述工程进度。2. “本期应扣款”主要指预付款的抵扣。

表 20 资金支付意见表（造价咨询单位）

### 中央国家机关老旧小区综合整治资金造价咨询支付意见书

项 目 名 称 (概算批复名称)			
合 同 名 称			
申请用款单位名称			
合同约定的 付款方式	1. 2. 3.		
合同金额		结算金额	
已累计支付金额（元） (1)		申请用款单位申报款 (元) (2)	
监理单位核定（元） (3)		造价单位核定（元） (4)	
本期应扣款（元） (5)		本期应付款（元） (6) = (4) - (5)	
本次支付后累计支付 金额（元） (6)		合同尾款比例（或金额）	
竣工验收日期		质 保 期	
造价咨询单位 支付意见说明	1. 2. 3.		
造价咨询单位（公章）：  项目经理（签字）： _____ 日期： _____ 年 月 日			

填表说明：1. “合同约定的付款方式”应填写完整的支付条款，对于暂估价合同金额及其他特殊支付条款要有明确表述；2. “结算金额”与“竣工验收日期”在支付工程竣工结算款及工程质量保证金时填写；3. “造价咨询单位支付意见说明”应注明应付款项计算说明，如预付款计算过程等。

## 附 件

- 1 工作咨询联系方式
- 2 举报联系方式
- 3 北京市老旧小区综合整治工作联系方式
- 4 关于开展中央和国家机关老旧小区综合整治工作的通知  
(国管房地〔2013〕342号)
- 5 关于印发中央国家机关老旧小区综合整治工作实施方案  
的通知(国管房地〔2013〕396号)



附件 1

## 中央国家机关老旧小区综合整治 工作咨询联系方式

网址：[www.ggj.gov.cn](http://www.ggj.gov.cn) 老旧小区综合整治项目专栏  
(略)

附件 2

中央国家机关老旧小区综合整治工作  
举报联系方式

(略)

附件 3

## 北京市老旧小区综合整治工作联系方式

(略)



## 附件 4

国家机关事务管理局  
中共中央直属机关事务管理局  
国务院国有资产监督管理委员会  
国家发展和改革委员会  
财 政 部  
北 京 市 人 民 政 府

# 关于开展中央和国家机关老旧小区 综合整治工作的通知

(国管房地〔2013〕342号)

中央和国家机关各部门：

为贯彻落实国家防震减灾、节能减排、棚户区改造等工作要求，切实将有限资金用于改善民生，推进危旧房改造和基础设施建设，提升中央和国家机关广大干部职工的住房质量、改善居住环境，根据国务院有关会议精神，现就开展中央和国家机关老旧小区综合整治工作有关事项通知如下：

### 一、总体要求

坚持以科学发展观为指导，以改善民生为核心，以消除房屋安全隐患、提高居住品质为目标，按照统一政策、分级实施，统

一管理、集中支付，分步实施、稳步推进的原则，认真实施好中央和国家机关老旧小区综合整治工作，着力做好老旧房屋抗震加固和节能改造，着力完善老旧小区基础设施和配套建设，努力改善职工住房质量和居住环境，把好事办好，让群众满意。

## 二、整治范围

中央和国家机关各部门及所属单位、在京中央企业 1990 年以前建成的、建设标准不高、设施设备陈旧、功能配套不全的老旧小区列入综合整治范围；1990 年之后建成的老旧小区重点解决安全隐患等问题，开展节能改造。其中，1980 年以前建成的老旧房屋要按照现行规范进行抗震检测鉴定和必要的加固改造。

老旧小区综合整治包括房屋建筑本体抗震加固和节能综合改造、基础设施更新改造、小区环境整治改善等，应统筹考虑，同步实施。

## 三、整治内容

（一）房屋建筑本体。房屋建筑节能改造，包括：实施屋面防水保温改造、外墙保温、外门窗改造、热计量改造等；楼内公共设施设备改造；楼体、楼道清洗粉刷；地下室及人防工程整治；有条件的可增设电梯、天然气、太阳能应用、雨水收集系统，实施“平改坡”、宽带网络进楼入户、电力增容等。对不能满足抗震规范要求且有加固价值的进行抗震加固；对没有抗震加固价值的简易楼、筒子楼等可进行翻扩建；在符合规划要求的前提下，

可适当增加楼层及户型面积，可增设地下车库等。

（二）公共服务设施。更新改造水、电、气、暖等室外管网，以及热力站、锅炉房、配电室（变电站）等附属用房及设施设备；更新补建信报箱、无障碍设施、自行车棚等；有条件的可补建机动车停车位，添建售菜网点、科普橱窗、健身器械等便民设施。

（三）小区公共环境。改造室外道路、绿化、景观、照明设施；清理楼内外杂乱堆弃物，规范垃圾分类收集；规整线缆（包括架空线缆入地）、室外空调，规范户外广告和摊点；拆除私搭乱建的违章建筑，对房屋结构私拆乱改、改变房屋使用功能危及房屋安全的恢复原状；完善安防设施，补建门禁系统等。

#### **四、工作目标**

力争用 4 年时间基本完成中央和国家机关及在京中央企业约 1500 万平方米老旧小区综合整治工作，努力实现以下工作目标。

（一）优质工程。综合整治工作要坚持高标准、高质量、高效率、高效益，精心组织实施，着力消除安全隐患，确保建成优质工程，建设安全有序、节能环保、设施完善、整洁优美的居住环境。

（二）阳光工程。要规范建设程序，加强对项目立项、资金申请、投资概算、工程招投标、工程质量及造价、预算执行、竣工验收等环节的监督管理；加强与北京市政府、属地区县政府以及有关部门的沟通配合。在整治工作中要严格落实廉政要求，确

保程序规范、资金使用合理，打造“阳光工程”。

（三）民心工程。各产权单位要加强与住户的沟通协调，及时了解广大居民的合理诉求，维护居民的合法权益。要加强政策宣传和舆论引导，赢得居民支持和拥护，确保把民生工程建成民心工程。

## 五、保障措施

### （一）资金保障。

1. 中央和国家机关本级的老旧小区综合整治所需资金由中央财政安排。国管局和中直管理局根据本系统总体进展情况和资金需求，按程序分年度向财政部申请；财政部按年度审核并下达预算。

2. 各部门所属单位和在京中央企业的老旧小区综合整治资金由产权单位自筹，中央财政给予适当补贴。

3. 北京市财政对中央和国家机关老旧小区综合整治在基础设施方面给予适当补贴。

中央和北京市财政补贴范围及标准由国管局、中直管理局、国资委与财政部和北京市协商后确定。

4. 已售公房售房款留足住宅专项维修资金后，可提取部分售房款用于综合整治，提取额应当控制在所整治小区售房款余额的60%以内。

5. 中央和国家机关与北京市共有产权的统建房的综合整治，优先使用售房款，不足部分由中央和国家机关与北京市按房屋产



权面积所占比例分摊。

## （二）政策保障。

1. 中央和国家机关老旧小区综合整治工作适用北京市老旧小区综合整治的有关政策。

2. 简化审批程序。在符合工程建设法律法规的前提下，国管局、中直管理局、国资委和北京市有关部门要简化项目审核、审批手续，500万元以下的单项工程及小型项目，实行一揽子批复。北京市开通中央和国家机关综合整治工作绿色通道。

3. 实行合格承包人名录制度。为了保证综合整治工程质量，加快工作进展，参照北京市有关规定，对参与项目检测鉴定、工程咨询、造价咨询、设计、项目管理（代建）、施工、监理的单位，实行合格承包人名录制度。中央和国家机关可使用北京市确定的合格承包人名录，国管局、中直管理局、国资委也可分别招标，补充备选单位。

在京中央企业如具备相应的资质，可直接承担本企业老旧小区综合整治项目的相关工作，具体办法由国资委制定。

支持和鼓励工程总承包。对综合整治规模较大的项目，可将设计施工等实行总承包，由一个合格承包商或者联合体总承包。招标投标和政府采购有关部门给予政策支持，简化招标采购程序，缩减招标时间和成本。

（三）技术保障。国管局、中直管理局、国资委协调住房城乡建设部和北京市有关部门，组织设计、施工等单位给予技术支

持和保障,研究制定老旧小区综合整治技术导则,统一建设标准,指导工程设计、施工、用材、验收等有关工作。

## 六、工作程序

(一) 排查鉴定。要对本部门、本单位产权老旧房屋逐栋进行统计排查,组织开展检测鉴定,统筹规划本部门、本单位所有综合整治项目的时间安排。

(二) 项目申请。根据鉴定结果拟订综合整治方案,向主管部门提出项目申请,明确各小区以及房屋的整治内容,说明项目的必要性、可行性和经济性。

(三) 项目审批。主管部门根据各部门、各单位申报汇总情况,结合项目具备的条件,进行综合评估,区分轻重缓急,办理项目立项、初步设计及投资概算审批手续,核定综合整治内容和规模,核定投资及资金来源,核准项目组织形式和招标采购方式等,安排项目年度投资计划。主管部门结合项目审批情况,分别制定综合整治的整体计划和年度计划,在每年第四季度将下一年度综合整治计划正式下达各部门、各单位并抄送北京市政府。

(四) 项目实施。项目责任主体按照项目批复内容组织施工图设计;通过政府采购等方式,在合格承包人名录中确定工程参建单位;签订工程合同,组织工程施工,加强项目管理,确保整治工程质量、安全、进度和效益。主管部门要加强项目监管,实行代建的,要加强对项目代建的监管。

(五) 项目竣工。项目完工后,项目责任主体组织竣工验收、

竣工结算,按照主管部门规定和要求完成工程竣工财务决算的编报等工作。

## 七、工作机制

(一)加强领导。中央和国家机关老旧小区综合整治工作是一项重要的民生工程、民心工程。各部门、各单位要高度重视,切实加强组织领导,坚持为民务实清廉,转变作风,深入一线,听民意,解民忧,惠民生,狠抓工作落实。

(二)分级管理。中央和国家机关本级的老旧小区综合整治工作分别由国管局和中直管理局牵头组织实施,负责资金申请、项目核批及项目监管工作;各部门、各单位为项目责任主体,负责组织实施本部门、本单位产权房的综合整治工作。各部门所属单位的老旧小区综合整治工作由各部门组织实施。在京中央企业的老旧小区综合整治工作由国资委牵头组织实施。国管局、中直管理局、国资委和有关部门根据本系统、本部门实际,分别制定实施方案。

北京市负责全市老旧小区综合整治总体规划和部署,在对中央和国家机关老旧小区综合整治项目规划设计、招标投标、施工建设等方面要简化审批程序,给予技术支持和政策保障。北京市属有关部门、区县、街道在项目实施、市政设施建设、违章建筑拆除以及政策宣传等方面给予积极协助和支持。

(三)共有产权房的组织实施方式。中央和国家机关与北京市共有产权的统建房,由北京市组织实施。中央和国家机关在北

京市老旧小区中插建的产权房，可委托北京市同步实施；中央和国家机关多个部门共有的小区，可委托一个部门牵头实施，也可联合组建实施机构；部门与所属单位共有的小区，可由本部门组织实施。

（四）建立长效机制。加强制度建设，同步探索建立老旧小区运行、维护、管理长效机制，积极推进供热体制改革和物业管理的社会化、专业化，强化社区建设，努力提高中央和国家机关职工住房保障科学化水平。

国 管 局  
中直管理局  
国 资 委  
发展改革委  
财 政 部  
北京市政府

2013年9月18日

## 附件 5

国家机关事务管理局

# 关于印发中央国家机关老旧小区 综合整治工作实施方案的通知

(国管房地〔2013〕396号)

中央国家机关各部门：

根据《关于开展中央和国家机关老旧小区综合整治工作的通知》(国管房地〔2013〕342号)精神，结合中央国家机关实际，我们制定了《中央国家机关老旧小区综合整治工作实施方案》，现印发你们，请认真做好组织实施工作。

国管局

2013年10月23日

# 中央国家机关老旧小区综合整治工作实施方案

为贯彻落实国家防震减灾、节能减排、棚户区改造等工作要求，切实将有限资金用于改善民生，推进危旧房改造和基础设施建设，提升中央国家机关广大干部职工的住房质量、改善居住环境，根据国务院有关会议精神，按照《关于开展中央和国家机关老旧小区综合整治工作的通知》要求，制定本实施方案。

## 一、总体要求

按照统一政策、分级实施，统一管理、集中支付，分步实施、稳步推进的总体原则，认真做好老旧房屋抗震加固和节能改造，着力完善老旧小区基础设施和配套建设，力争用4年时间基本完成中央国家机关老旧小区综合整治工作，努力改善职工住房质量和居住环境，把好事办好，让群众满意。

## 二、整治范围

中央国家机关本级（包括国务院各部门，高法院、高检院，各人民团体）1990年以前建成的、建设标准不高、设施设备陈旧、功能配套不全的老旧小区列入综合整治范围；1990年之后建成的老旧小区重点解决安全隐患等问题，开展节能改造。其中，1980年以前建成的老旧房屋要按照现行规范进行抗震检测鉴定和必要的加固改造。

### 三、职责分工

(一) 国管局职责。中央国家机关老旧小区综合整治工作由国管局牵头组织实施。具体负责：研究拟定综合整治管理制度，制定实施方案；协调财政部、发展改革委等部门，落实并管理综合整治专项资金、申请经费预算；组织老旧房屋抗震鉴定；办理项目立项、初步设计及投资概算审批手续；安排项目投资计划；招标确定合格承包人名录；审核并办理资金支付手续，加强项目监管；审批竣工财务决算等。

(二) 各部门职责。各部门作为项目实施主体，负责组织实施本单位老旧小区综合整治工作。具体负责：拟订综合整治具体实施方案；组织房屋安全检测鉴定，编制并申报本部门老旧小区综合整治设计方案及投资概算；负责工程设计、施工、监理及设备材料的招标采购工作，与有关参建单位签订合同，严格合同履行，负责项目管理，审核资金结算支付；负责小区居民的宣传动员和政策解释工作，与所在区政府、街道办事处等沟通协调，听取居民意见，协调处理工程施工与居民生活的有关问题等。

(三) 北京市职责。北京市人民政府在中央国家机关老旧小区综合整治工作中具体负责：组织实施中央国家机关与北京市共有产权的统建房综合整治工作；受各部门委托，同步实施各部门在北京市老旧小区中插建的产权房的综合整治；在基础设施方面给予适当补贴；在项目规划、招标投标、施工建设等方面简化审批程序，开辟绿色通道；给予技术支持和保障；市属有关部门、

区县、街道在项目实施、市政设施建设、违章建筑拆除，以及政策宣传等方面给予积极支持和协助。

#### **四、保障措施**

（一）实行合格承包人名录制度。为加快工作进展，参照北京市有关规定，对参与项目检测鉴定、工程咨询、造价咨询、设计、项目管理（代建）、施工、监理的单位，实行合格承包人名录制度，各部门可在北京市已招标确定的合格承包人名录中确定工程参与单位。未达到招标规模标准的，也可在中央国家机关限额内定点施工企业、监理单位入围供应商名单中选定。国管局按照政府采购有关规定通过招标补充备选单位。政府采购、招标投标有关部门给予政策支持，简化采购、招标程序，压缩办理时间和成本。

（二）统一技术标准。国管局协调有关部门，在综合整治过程中，给予技术支持和保障；组织相关的设计、施工等单位编制综合整治技术导则，指导工程设计、施工、用材、验收等。统一技术标准，统一核定方案，统一验收条件。积极推广应用节能环保、低耗高效的新技术、新工艺、新材料、新设备。

（三）推进信息化管理。以信息化规范项目管理，建立中央国家机关老旧小区综合整治项目数据库，完善基础信息，加强统计分析，提高项目审批、投资管理、项目监管水平。

#### **五、工作流程**

（一）排查鉴定。对本部门的老旧小区进行全面排查，对



1980 年以前建成的老旧房屋进行抗震检测鉴定，制定综合整治方案。

（二）项目申请。根据鉴定结果和整治方案，拟订项目实施总体进度安排，并向国管局提出项目申请，明确各小区及房屋的整治内容，说明项目的必要性、可行性和经济性。

（三）项目审批。国管局根据总体整治计划和各部门申报汇总情况，将申请项目纳入综合整治项目库；根据项目进度安排和前期工作所具备的条件，综合评估立项申请（或项目建议书），区别轻重缓急，办理立项审批手续后，将项目转入预备项目库。项目责任主体根据立项批复，组织初步设计，编报工程总概算；国管局组织评审，统一建设标准，办理初步设计及投资概算批复，核定综合整治规模、标准和投资，核准项目组织形式和招标采购方式。

（四）投资安排。国管局根据年度整治计划、工作目标，结合项目前期工作情况，安排年度投资计划。投资计划下达、经费预算到位后，将项目转入实施项目库。投资计划下达前项目前期工作所需经费由国管局统一核定和支付。

（五）招标采购。项目责任主体通过政府采购等方式，在合格承包商、供应商、服务商名录中确定工程参建单位，项目责任主体纪检监察部门要进行全过程监督。

（六）项目实施。项目责任主体按照建设程序组织施工图设计；签订工程合同，办理人防、建设相关手续；组织工程施工，

加强项目管理，严格资金使用管理。要依法承担建设单位相关职责，加强工程实施全过程的监管和造价跟踪审核，确保工程质量、安全、进度和效益。

（七）项目竣工。项目完工后，项目责任主体组织竣工验收和结算，及时编制竣工财务决算报国管局。竣工验收合格后，项目转入竣工项目库。