

# 国家机关事务管理局文件

国管房地〔2014〕452号

---

## 关于印发《中央国家机关老旧小区 综合整治项目管理办法》的通知

中央国家机关各部门：

为加强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），我局制定了《中央国家机关老旧小区综合整治项目管理办法》，现印发给你们，请按照执行。执行过程中如遇到问题，请及时向我局反映。

国管局

2014年9月29日

# 中央国家机关老旧小区综合整治项目管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为了加强中央国家机关老旧小区综合整治项目（以下简称综合整治项目）管理，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，制定本办法。

**第二条** 综合整治项目管理应当遵循组织协调、分工负责，突出重点、把握关键，廉洁自律、恪尽职守的原则，确保实现规范有序、投资可控、优质安全、廉洁高效的目标。

**第三条** 国家机关事务管理局（以下简称国管局）负责领导、组织和协调综合整治项目管理工作。中央国家机关各部门是综合整治项目的建设主体，负责按照有关规定做好综合整治项目的安全、质量、造价、进度和廉政管理工作，承担主体责任。

## 第二章 项目审批

**第四条** 各部门组织完成本部门本级所属产权的老旧房屋排查鉴定后，向国管局报送立项申请。项目估算总投资1,500万元以上的，应当提交项目建议书（或者可行性研究报告）及投资估算；涉及抗震加固的老旧房屋，应当附检测鉴定报告；属于已售

公有住房的，各部门应当开展业主意见初步调查，征得专有部分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。

国管局受理立项申请后，组织开展项目现场核查；根据申报材料 and 现场核查情况，结合老旧小区综合整治总体规划，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），对项目进行立项评估；评估合格的，办理立项审批手续。

**第五条** 项目完成立项审批后，各部门应当按照合格承包人名录制度的有关要求，选取设计单位，结合项目立项批复，及时组织编制初步设计及投资概算，报送国管局。

国管局受理初步设计申报材料后，在工程咨询服务单位名录中选择评审单位，组织开展初步设计评审，并根据评审结果审批初步设计及投资概算。

### 第三章 项目发包

**第六条** 各部门根据批准的初步设计及投资概算，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），对投资概算进行分解，编制各分项工程合同的预控金额，在项目投资概算范围内对项目投资实施动态控制。经批准的投资概算及概算分解预控金额是招标清单编制、招标采购、投资控制的最高限额，是合同支付的重要前提。

**第七条** 各部门根据批准的初步设计，结合概算分解预控情况，组织施工图限额设计，并编制相应的工程量清单。施工图限额设计应当落实批准的初步设计评审意见，细化设计方案。严禁在施工图中擅自增加建设内容、扩大规模或者提高建设标准。

**第八条** 各部门应当按照招标投标有关法律、法规和国管房地〔2013〕342号文件要求，采用经批准的招标方式，组织开展招标活动，严格规范招标行为。不得通过肢解工程、化整为零等方式规避招标、虚假招标；不得以变更洽商、联系单或者补充协议等形式，将符合招标条件的暂估项专业工程和其他新增事项直接委托给承包商实施。对于涉及国家秘密等不适宜招标的特殊工程，按有关规定办理。

**第九条** 各部门应当按照招标投标、政府采购的法律、法规和规定，在北京市和国管局招标确定的合格承包人名录中确定设计、项目管理、工程监理、施工等项目参建单位。未达到招标规模标准的，可以在中央国家机关限额内工程定点供应商名单中择优选定。

各部门应当对设计、工程量清单和招标控制价编制以及施工、监理等单位在每个项目中的履约表现、成果质量、差错情况进行评价。国管局结合各部门对参建单位的信誉评价，对存在行贿、受贿、渎职、造假、舞弊及扰乱建设市场秩序等行为的单位或者个人实行退出制度。

## 第四章 项目实施

**第十条** 综合整治项目合同应当使用国家、地方及行业行政主管部门范本合同，明确工程质量、工期要求、价款、工程款支付、履约担保、结算方式以及违约处罚等内容，并与招标文件表述一致。

各部门应当在中标通知书发出后 30 日内，按照招标文件的规定，与中标单位签署承发包合同，并及时向住房城乡建设等行政主管部门及国管局办理工程合同备案手续。严禁将未纳入招标范围的专业工程增加给中标人，杜绝低价中标高价结算。

**第十一条** 项目具备开工条件的，各部门应当及时向住房城乡建设行政主管部门申报建设工程施工许可，取得《建设工程施工许可证》方可组织项目施工。

**第十二条** 遵循先审核后实施、现场签认、量清价定、总量控制的原则，严格审核和控制工程变更，杜绝随意变更和超投资概算变更等现象。对确需变更的，各部门应当按照《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）的规定，履行报批手续。

**第十三条** 各部门应当研究制订工程质量、施工安全制度和措施，执行工程质量安全责任追究制度，对设计、施工、监理单位执行工程质量安全规定及履行合同情况进行督查。发现问题的，督促责任单位及时整改到位，并按有关规定和合同约定追究责任。

**第十四条** 各部门应当会同监理单位，监督各参建单位严格按照合同约定和批准的施工组织方案，履行各自的义务，确保项目按期完工。如遇特殊情况确需调整项目工期的，各部门应当会同监理单位，组织各参建单位及相关专业部门分析工期调整原因，研究调整施工组织方案，并及时报送国管局。

项目组织实施中应当确保工程进度，采取措施尽量减少扰民，妥善处理好与居民的关系。

**第十五条** 各部门应当核实施工和监理单位派驻现场的主要管理和技术人员是否与投标时承诺的人员一致；督促施工、监理人员认真履行职责，并建立人员到岗履职记录制度；对施工、监理单位违规更换派驻人员、派驻人员脱离岗位或者不认真履行职责等行为，按照合同约定及时提出整改和处理意见。

**第十六条** 各部门应当在每月5日前向国管局报送《项目管理月报》，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实现。

## 第五章 资金管理

**第十七条** 在综合整治项目初步设计及投资概算批复至工程竣工过程中，国管局委派造价咨询单位，按照工程建设项目造价咨询管理有关规定，对项目概算分解、工程量清单、招标控制价、合同文件、暂估材料设备及工程等招标采购、工程变更、资金支

付、费用索赔与反索赔、工程结算等事项进行审核。

**第十八条** 各部门应当做好综合整治项目基建财务管理基础工作，建立健全财务制度和内部控制制度，加强项目的财务控制、监督和核算管理，并根据项目预算的不同下达方式，按照规定设置独立的财务管理机构或者指定专人负责项目基建财务管理工作：

（一）对于项目预算全部下达至国管局部门预算的，各部门应当以项目为单位，建立项目收支台账，归类整理项目资金支付基础资料，建立财务档案，每季度与国管局对账。

（二）对于项目预算全部下达至各部门预算的，各部门应当以项目为单位，单独建账、单独核算；按照项目施工进度，定期进行财产物资清查，做好核算资料档案管理；按有关要求将核算情况纳入单位账簿和财务报表，每季度将相关会计报表报送国管局备案。

（三）对于项目预算部分下达至国管局部门预算、部分下达至各部门预算或者各部门自筹资金的，各部门应当以项目为单位，按预算的不同下达方式进行拆分，分别建账。

**第十九条** 各部门向国管局申请支付资金，应当严格按照基本建设程序、年度投资计划、年度支出预算、工程进度等，填写中央国家机关老旧小区综合整治资金支付核定单。国管局审核确认后办理资金支付手续，采用财政授权支付方式的，由国管局按照合同约定账户信息办理授权支付手续；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办理直接支付手续。

**第二十条** 各部门不得违反规定通过本部门实有资金账户支付工程价款，确因重大紧急突发事件需要垫付资金的，应当履行垫付归垫申请、审批程序。需从国管局部门预算资金中归垫的，各部门应当在垫付前向国管局提交书面申请，由国管局统一组织报财政部备案。

**第二十一条** 综合整治项目预算资金应当遵循专款专用原则，不得挤占挪用，严格按批准的项目概算执行。超出概算部分的资金，由建设单位使用住宅专项维修资金、售房款、部门自筹或者业主自筹等方式筹措。

**第二十二条** 各部门应当建立合同台账，加强合同签订和执行情况的监督，严格按照合同约定的付款进度和方式进行资金支付。

**第二十三条** 在综合整治项目工程发包承包活动中推行担保制度，投标人应当按照国家有关规定提交投标担保，承包人应当提交保修金担保。

**第二十四条** 各部门应当严格执行工程价款结算制度。工程完工后 60 日内组织编制项目竣工结算审核报告，按照合同约定和工程价款结算规定支付资金，并按照不低于工程结算价款总额的 5% 预留工程质量保证金，待竣工验收合格且质保期到期后结清，或者提供不低于工程结算价款总额 5% 的银行履约保函作为工程



质量保证金。

**第二十五条** 各部门应当加强项目竣工财务决算的组织、编制工作，在项目竣工验收合格后3个月内，编制竣工财务决算报送国管局。不能按时报送的，应当向国管局书面说明原因，并明确延时报送时限。

## 第六章 竣工验收及后评价

**第二十六条** 工程完工后，各部门应当组织勘察、设计、施工、监理、建设工程质监等单位进行综合验收。国管局对各部门的竣工验收情况进行检查。重要项目由国管局组织验收。

**第二十七条** 项目竣工验收后6个月内，各部门应当按照《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，对项目进行自我评价，并向国管局报送自我评价报告。国管局委托工程咨询机构或者组织专家，对重点或者典型项目进行独立的绩效评价。对绩效评价发现的问题，各部门应当提出改进意见及补救措施，并组织协调有关单位认真整改落实。

**第二十八条** 项目竣工验收后，各部门应当及时组织收集、整理和归档项目各环节的建设工程资料，包括项目前期申报审批文件、勘察设计、建设手续、招标采购、合同协议、工程变更、资金账务、竣工验收和竣工财务决算等，建立健全项目档案，按规定移交城建档案行政主管部门，并向国管局报送电子版档案。

## 第七章 监督检查

**第二十九条** 国管局应当采用下列方式加强对综合整治项目的监督检查：

（一）全过程检查。国管局委托专业中介服务单位，对投资额度大、整治内容多样且相对复杂的重点项目进行全过程的跟踪检查。

（二）不定期巡查。国管局选调各部门从事老旧小区综合整治项目管理的专业技术人员和参建单位管理人员组成检查小组，对项目整个建设过程中的前期工作、招标投标、施工许可、工程质量、工程进度、资金支付、安全管理、廉政建设等情况进行不定期巡查。

（三）专项抽查。国管局委托专业中介服务单位，对施工图限额设计、工程量清单编制、招标投标、竣工验收等关键环节进行专项抽查。

**第三十条** 推行综合整治项目跟踪审计制度。审计部门应当依法独立开展项目审计工作；各部门应当主动接受并积极配合审计部门的审计监督，对项目审计提出的问题认真进行整改。

**第三十一条** 各部门应当在综合整治项目实施中加强廉政教育工作，对项目主要管理人员进行法律法规、职业道德、廉洁自律教育。抓好廉政建设责任制的落实，建立健全内部管理和监督防范制度，对项目主要管理人员履行职责的情况进行监督检查；

开展项目实施情况监察，强化对项目招标投标、资金使用、质量和安全等环节的检查；畅通投诉举报渠道，在机关和项目现场公布投诉举报电话，及时受理并调查核实群众举报，严肃查处违纪违法行为。

## 第八章 责任追究

**第三十二条** 综合整治项目实行工程质量终身负责制和责任追究制。

**第三十三条** 各部门有下列情形之一的，国管局应当视情节暂停项目执行或者暂停资金支付；构成违法违规的，移交有关部门追究责任：

（一）未按规定办理项目审批手续的；

（二）未经批准在施工图中擅自增加建设内容、扩大规模或者提高建设标准的；

（三）应当公开招标而未公开招标，应当招标而未招标直接发包，不具备招标条件而招标的或者违反规定肢解发包、规避招标的；

（四）违反规定将工程发包给无资质等级或者不符合要求的设计、施工、监理单位的；

（五）未取得施工许可擅自施工，或者未经工程竣工验收使用工程设施的；

(六) 其他违法违规情形。

## 第九章 附 则

**第三十四条** 本办法由国管局负责解释。

**第三十五条** 本办法自印发之日起施行。