

# 南京林业大学

南林后管〔2020〕1号

---

## 关于印发《南京林业大学公用房和公共设施修缮工程管理办法》的通知

各有关单位：

《南京林业大学公用房和公共设施修缮工程管理办法》经2020年12月30日校长办公会审议通过，现予以印发，请遵照执行。特此通知。

南京林业大学  
2020年12月31日

# 南京林业大学公用房和公共设施 修缮工程管理办法

## 第一章 总则

**第一条** 为规范学校公用房屋和公共设施的修缮工程管理，做好修缮工程全过程管理，确保施工质量，保证工程进度，提高资金使用效益，根据国家、省、市相关法律、法规，结合学校实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于对产权属于南京林业大学的公用房屋、公共设施所进行的 10 万元及以上的修缮工程。

**第三条** 修缮工程是指通过维修、改造或装饰，以恢复和改善房屋及公共设施的使用功能，提高使用效率，延长使用年限等为目的实施的工程行为。

**第四条** 公用房屋、公共设施修缮工程的管理职能设在后勤管理处。重大项目或特殊情况按照学校研究决定执行。

## 第二章 工程立项

**第五条** 有下列情况之一的，应首先进行工程论证：

（一）改变或影响建筑物、构筑物外观、外立面的风格、色彩、尺寸的（含外门、外窗、附着物、屋面平改坡等）；

（二）改变建筑物、构筑物水电容量或影响给排水、供电设施安全的；

（三）影响消防设施设备及疏散通道的；

(四) 改变或影响建筑物、构筑物及其构配件原有使用功能的;

(五) 改变建筑物、构筑物原有承重受力方式或增加荷载的(含增砌隔墙、破墙开洞、墙和楼面增贴硬质块料等);

(六) 其它改变或影响事项。

**第六条** 公用房屋、公共设施修缮工程的立项分为学校立项和使用单位立项两类。

(一) 学校立项

1.学校出资(含全资和部分出资)实施的修缮工程为学校立项。公用房屋、公共设施的重大修缮工程设专项,不占用日常维修经费。

2.立项申请:每年6月30日前,由学校各公用房使用单位或管理单位根据房屋使用或管理中发现的问题,向后勤管理处报送下一年度房屋、设施修缮立项申请。

3.项目论证:每年7月30日前,后勤管理处会同学校有关职能部门对拟立项工程进行考察论证,必要时组织专家论证或委托有资质的安全检测机构出具检测意见,项目论证后形成修缮工程年度计划书。

4.立项工程年度计划确定后,在日常使用管理及安全检查中新发现严重影响公用房、公共设施使用安全的,可按机动项目立项。

(二) 使用单位立项

公用房使用单位全资实施的修缮工程由各使用单位立项。各使用单位首先对修缮工程的可行性、必要性进行论证决策。论证通过后，填写《南京林业大学公用房公共设施修缮工程申报表》（附件1），后勤管理处、保卫处等有关职能部门进行审批。涉及房屋结构、水电、冷暖管道、网络、电梯、锅炉、消防等设施设备安全的项目，必要时使用单位应组织专家考察论证。鼓励各使用单位多渠道筹集修缮工程经费。

### **第三章 设计与发包**

**第七条** 金额较大且复杂的修缮工程，须委托具备相关资质的设计单位进行平面图、系统图、结构图、施工图等相关图纸设计。

**第八条** 学校立项的项目由后勤管理处作为甲方进行发包。各使用单位立项的项目由公用房使用单位或后勤管理处作为甲方进行发包。

**第九条** 发包前，发包方应委托具有相应资质的工程造价咨询人员编制工程量清单、工程项目预算以及招标控制价。

**第十条** 修缮工程发包按照《南京林业大学采购招标管理办法》执行。

### **第四章 工程管理**

**第十一条** 实行“工程项目负责人制”。发包方必须指派专人负责修缮工程管理，工作包括委托设计、预算编制、采购招标、

合同签订、过程管理、工程竣工验收、结算审计、资料归档等相关工作。

**第十二条** 发包方承担施工现场管理责任。发包方应指派专人(甲方代表)深入工地现场,认真检查施工过程中的各个环节、所用材料、工程质量和施工进度等,发现问题及时协调设计单位、监理单位、施工单位及相关职能部门,并督促解决。

**第十三条** 50万元及以上的修缮工程,涉及房屋结构安全或电梯、锅炉等特种设备,工艺复杂或技术难度大的修缮工程,原则上需聘请具有相应资质的监理单位对工程进行监督。

**第十四条** 修缮工程在确定施工单位后,必须签订合同、施工安全责任书和廉政承诺书。合同内容应包含双方的职责、工程价款、付款方式、变更审批、材料品牌、质量等级、规格型号、工程期限、竣工后保修及服务、保留质保金等内容。

**第十五条** 施工单位在施工前需向发包方报送施工组织设计和工程预算,发包方同意后方可开始施工。施工单位的施工组织设计中包含切实可行的施工方案、质量保证措施、文明施工措施和安全预案。施工单位指定项目负责人和安全责任人,施工前到后勤管理处、保卫处办理相关手续。

**第十六条** 项目施工过程中,应严格按合同约定执行。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，并追究相关单位和当事人的责任。

**第十七条** 施工过程中，严格控制工程变更。工程变更严格按照《南京林业大学修缮工程签证实施细则》（附件2）执行。

**第十八条** 修缮工程的施工用地、建筑材料的堆放、建筑垃圾的处置由发包方统一协调。

**第十九条** 保卫处、后勤管理处等部门负责修缮工程消防安全、施工安全的指导和监督检查。

## 第五章 验收与审计

**第二十条** 工程完成并达到验收要求后，由发包方组织使用单位、立项单位、勘察设计单位、施工单位、监理单位及有关职能部门和技术专家进行竣工验收。竣工验收不合格的，通知施工单位限期整改。竣工验收必要条件包括：

（一）施工单位已经按招标文件、工程量清单、施工合同、设计文件要求等完成全部工程内容，所有设施、设备可以正常运转；

（二）竣工验收资料按规范整理齐全、装订成册。

**第二十一条** 未经验收或验收不合格的修缮工程一律不得移交使用，不得进入结算审计程序。

**第二十二条** 修缮工程竣工验收合格后，施工单位须在验收后30日内向发包方上报送审材料，包括立项文件、招标文件、合同协议、施工（竣工）图纸、工程结算材料、签证材料、竣工

验收资料等。发包方审签后报送审计处。

**第二十三条** 结算审计按照《南京林业大学修缮工程结算审计工作流程》执行。按规定需要进行结算审计的项目，应在合同签订后，将合同复印件送审计处备案。投资估算在 100 万元及以上的修缮工程招标工程量清单及控制价需报审计处审核；投资估算在 400 万元及以上的修缮工程项目应实施施工阶段全过程造价控制。

## **第六章 工程质量保修**

**第二十四条** 修缮工程竣工验收合格后，施工单位须按合同约定的保修范围、质保期限履行保修责任。

**第二十五条** 修缮工程的质保期不得低于政府部门规定的标准。具体为：

（一）屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏质保期为 5 年；

（二）供热、供冷系统，质保期为两个采暖期、供冷期；

（三）电器管线、给排水管道、设备安装和装修工程质保期为 2 年；

（四）上述规定之外的质保期限由发包方与施工单位约定。

**第二十六条** 工程项目在保修范围和质保期内发生质量问题时，由发包方责成施工单位履行保修义务。低值易耗品、人为损坏及使用不当造成的问题由使用单位负责修缮。

**第二十七条** 如施工单位不履行保修义务，发包方可另行安排其他有资质的施工单位接替修缮，修缮费用从原施工单位的质保金中扣除。

**第二十八条** 发包方应在合同中约定一定数额的工程质保金。工程质保期满，无质量问题，经立项单位、使用单位、经费负责单位等同意后，按学校规定的程序无息退付质保金。

## **第七章 资料管理**

**第二十九条** 发包方负责修缮工程资料归档工作。归档材料包括：论证决策资料、立项审批文件、招投标文件、工程合同、工程变更签证文件、设计变更文件、工程验收文件、工程结算书、审计报告、竣工图等有关资料以及监理文件。

## **第八章 罚则**

**第三十条** 校内修缮工程有下列行为之一的，相关职能部门不予办理各项手续，并按相关规定追究相关单位和当事人的责任：

- （一）未按照规定进行论证立项的；
- （二）未按照规定进行招标的；
- （三）发包给无资质证书或承包任务与资质证书等级不符企业的；
- （四）存在重大工程质量隐患，或造成工程质量责任事故的；
- （五）未按照规定办理竣工验收手续的；
- （六）未按要求恢复竣工环境的。

## 第九章 附则

**第三十一条** 本办法未尽事宜，按国家、江苏省、南京市和学校有关规定执行。

**第三十二条** 修缮过程中达到固定资产入账价值标准的部分按照国有资产管理相关规定执行。

**第三十三条** 3万元及以上，10万元以下的修缮工程可参照本办法执行。

**第三十四条** 本办法由后勤管理处负责解释。

**第三十五条** 本办法自公布之日起实施。原《南京林业大学公用房和公共设施修缮工程管理暂行办法》（南林后管〔2013〕1号）废止。

附件：1.南京林业大学公用房公共设施修缮工程申报表  
2.南京林业大学修缮工程签证实施细则

附件 1:

## 南京林业大学公用房公共设施修缮工程申报表

申请单位填写	申请单位(盖章)		修缮地点	
	工程项目负责人		联系电话	
	资金来源	<input type="checkbox"/> 学校立项 <input type="checkbox"/> 使用单位立项	修缮面积	
	修缮理由、内容及要求(附规范、完整的改造及水电图):			
保卫处	消防审核意见和要求:			签字(盖章)
网络安全和信息化办公室	审核意见和要求:			签字(盖章)
实验室与基地建设管理处	审核意见和要求(仅实验室改造时需填此栏):			签字(盖章)
后勤处能源管理科	水电改造审核意见和要求:			签字(盖章)
后勤处房地产管理科	房地产管理科核定的修缮内容和要求:			签字(盖章)

说明:所有公用房修缮工程必须经过审批和竣工验收后,方可凭此表进行结算并财务报销。

附件 2:

## 南京林业大学修缮工程签证实施细则

### 第一章 总则

**第一条** 为进一步加强修缮工程管理,规范施工过程中的工程变更行为,杜绝违规签证,加强廉政建设,提高资金使用效益,结合学校修缮工程实际,制定本办法。

**第二条** 工程签证主要是指甲乙双方签订的施工合同内容以外,而施工中又实际发生费用增减责任事件的签认证明。办理工程签证应符合相关法律、法规、规范及学校有关规定。工程签证不得违背工程招投标的内容、投标单位的书面澄清和承诺以及双方签订的施工合同(含补充协议)的约定。

**第三条** 办理工程签证的范围为所有修缮工程。

**第四条** 经建设单位批准的施工组织设计(或施工方案)和施工图及其附件是工程建设施工的指导文件,原则上不得采用工程签证的方式组织施工。

### 第二章 工程签证内容

**第五条** 工程签证内容主要包括:

1. 工程名称;
2. 签证日期;
3. 签证连续编号;
4. 签证事由及工程量(施工内容);
5. 签证涉及增加工程造价的计算(用列表或列式明确表达);

6. 备注;
7. 施工说明或施工简图;
8. 施工单位签证意见: 技术负责人、项目经理两人以上签字, 加盖公章;
9. 监理单位签证意见: 监理工程师、总监两人以上签字, 并加盖项目监理部公章;
10. 建设单位审批意见: 建设单位甲方代表、处领导、校领导签字, 并加盖公章后生效。

**第六条** 可以办理的工程签证包括:

1. 甲方认可的在非正常施工条件下采取的特殊技术措施费用;
2. 甲方认可的施工变更、材料替代造成的工程量及工程造价的变化;
3. 由于甲方原因使工程中途停建、缓建造成损失的费用;
4. 不可预见的地下障碍物的清除与处理费用;
5. 受建设单位委托, 发生的其他零星工程;
6. 由于建设单位、勘察单位、设计单位、监理单位原因实际发生的其他费用。

**第七条** 不能办理的工程签证包括:

1. 已包含在投标文件、合同(或协议)、补充协议中约定支付的有关事项;
2. 因施工单位原因发生的施工质量事故造成的工程返修、加固、拆除等工作量;
3. 组织施工不当造成的停工、窝工和降效损失;

4. 违规操作造成的停水、停电和安全事故损失;
5. 工作失职造成的损失;
6. 虚报工程内容增加的费用;
7. 工程施工合同中未包含, 施工单位为创优质工程、文明工地等增加的费用;
8. 施工单位为增加利润提出的要求;
9. 因施工单位的责任增加的其他费用项目。

### **第三章 工程签证要求**

**第八条** 办理工程签证的签字顺序是: 施工单位提出, 设计单位、工程监理单位审核, 建设单位核准(详见附件 1:《修缮工程变更审批流程》)。没有委托监理的工程签字顺序是: 施工单位提出, 设计单位审核, 建设单位核准。

1. 施工单位根据工程变更要求, 填报《工程变更单》(附件 2), 并附有关图纸、表格、计算及文字说明, 及时报工程项目监理部;

2. 工程项目监理部收到《工程变更单》后, 及时对该单的依据、实物工作量、完成质量及价格是否符合合同(协议)进行核查, 确认实际完成工作量报建设单位甲方代表或专业工程师。

3. 建设单位甲方代表或专业工程师对经监理工程师认可的《工程变更单》进行复核, 重点核查内容的合法性(与合同及投标文件内容核对)及现场复验实际完成的工程量, 并签署意见报分管项目负责人签字认可。

**第九条** 办理工程签证变更一般要“一事一单、一项一签、随做随签”, 能够事前签证的应事前签证, 可以事中签证的应事

中签证，必须事后签证的应在事后 10 个工作日内签证。任何工程一旦进入结算审计阶段，不接受补办签证。

**第十条** 办理工程签证变更要求内容清楚完整、记录真实、说明详尽、文字表述无二意、图示尺寸准确、计算过程符合工程量计算规则、工程量计算无差错，因材料替换发生的变更需注明材料价格，工程签证及其附件能够相互解释。

**第十一条** 办理工程签证变更要字迹清晰，统一用 A4 幅面纸张打印。

**第十二条** 建设单位甲方代表或专业工程师要按专业不同分工办理工程签证，不得签署本专业之外的工程签证。因专业人员不全无法按专业办理的工程签证，建设单位召集相关人员集体研究后会签或咨询相关专业人员的意见后签证。

**第十三条** 委托监理的工程，工程项目监理部应根据委托监理权限，按照施工合同要求，对工程质量、进度和造价负责，对工程建设中发生的工程签证进行监督和签署建议意见，及时发现、解决工程签证中的问题，确有困难的应当及时向建设单位现场负责人反映并及时解决，不得延误。

**第十四条** 没有委托监理的工程，建设单位现场负责人应按照施工合同（或协议）和工程招标、投标文件的要求，对工程质量、进度和造价负责，对工程建设中发生的工程签证进行初审并及时报分管领导签署意见，及时发现、解决工程签证中的问题。

**第十五条** 建设单位甲方代表或专业工程师在工程签证办理完毕后保留壹份，避免人为修改或遗失。其余返回监理单位和施工单位。

**第十六条** 工程签证作为工程结算依据和技术经济文件应当妥善保管。施工单位上报结算时，甲方代表负责将留存的工程签证与施工单位上报的内容核对无误后上报校审计处。

#### **第四章 工程签证责任**

**第十七条** 办理工程签证应做技术、经济分析，严格控制影响工程质量、进度和造价较高的工程签证，不允许任何个人随意签署高造价工程签证。对超过工程变更限额幅度的工程签证，需经分管校领导和校招标委认可。

**第十八条** 能够通过另行招标、另签合同（或补充协议）、设计变更或追加工程立项解决的，要另行招标、另签合同（或补充协议）、设计变更或追加工程立项。

**第十九条** 由于工程签证造成学校经济损失的，应追究相关人员责任。

**第二十条** 工程签证所有资料，在工程决算审计完毕后，按工程档案管理的相关要求归档。

**第二十一条** 大型修缮工程实行全过程跟踪审计的，所有工程变更签证应按学校有关规定，报跟踪审计单位进行审核；否则，视为无效签证，不能作为工程决算的依据。

#### **第五章 附则**

**第二十二条** 本办法由后勤管理处负责解释。

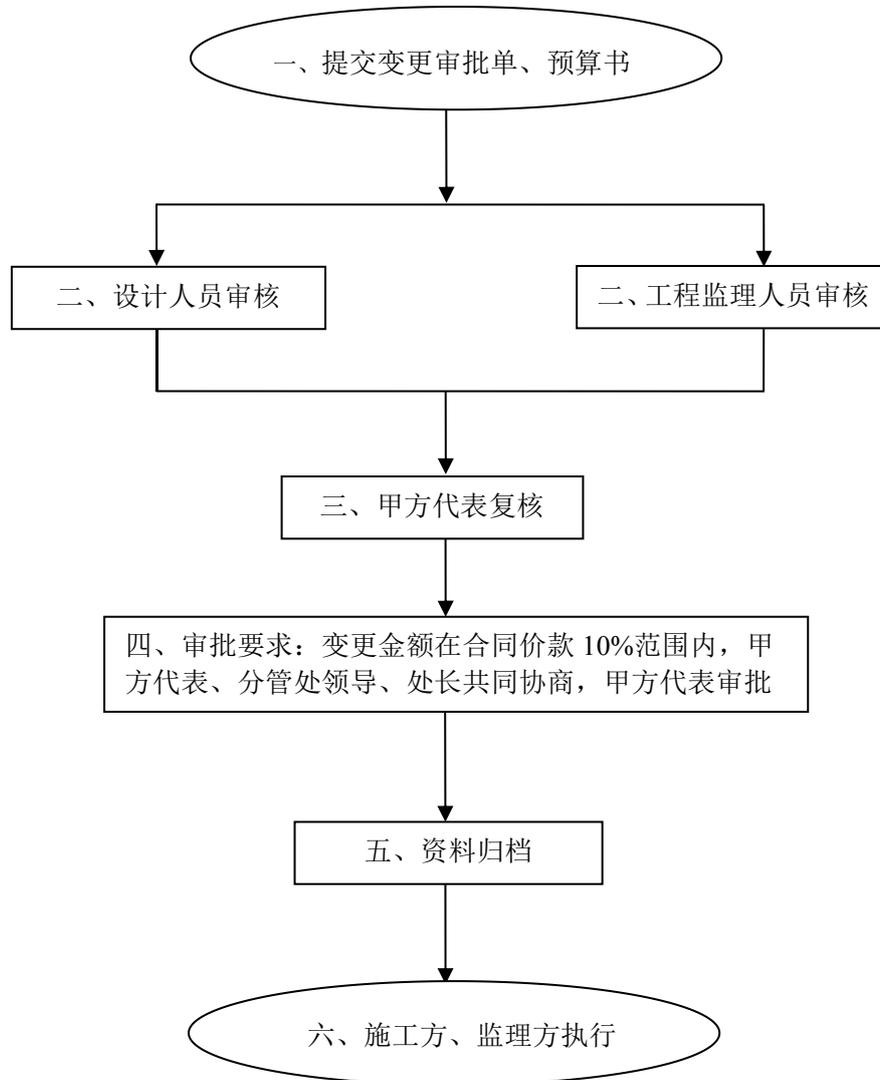
**第二十三条** 本办法自公布之日起执行。

附件：2-1.修缮工程变更审批流程

2-2.工程变更单

附件 2-1:

## 南京林业大学修缮工程变更审批流程



附件 2-2:

## 工程变更单

工程名称: \_\_\_\_\_ 编号: C.0.2- \_\_\_\_\_

事由		签收人姓名及时间	
<p>致: _____、_____、_____</p> <p>由于 _____ 原因, 兹提出 _____</p> <p>_____ 工程变更, 请予以审批。</p> <p>附件:</p> <p><input type="checkbox"/> 变更内容</p> <p><input type="checkbox"/> 变更设计文件</p> <p><input type="checkbox"/> 相关会议纪要</p> <p><input type="checkbox"/> 其他</p> <p>变更提出单位 (章): _____</p> <p>负责人 (签字): _____ 年 ____ 月 ____ 日</p>			
工程数量增/减			
费用增/减			
工期变化			
施工项目部 (章): _____		设计单位 (章): _____	
项目经理 (签字) _____		设计负责人 (签字) _____	
项目监理机构 (章): _____		建设单位 (章): _____	
总监理工程师/总监理工程师代表 (签字) _____		负责人 (签字) _____	
注: 本表一式四份, 建设单位、项目监理机构、设计单位、施工单位各一份。			

第五版表

江苏省住房和城乡建设厅监制