重庆两山建设投资集团有限公司

关于印发零星工程管理办法（2022年修订版）的通知

集团各部门、子公司：

《零星工程管理办法（2021 年修订版）》自2021年3月19日实施以来，对规范集团零星工程管理，提升资产管理能力和水平起到了很好的促进作用。为更加及时、快速地做好管理和服务工作，进一步提升集团资产管理水平，现将修订后的《零星工程管理办法（2022年修订版）》印发你们，请遵照执行。

（此页无正文）

重庆两山建设投资集团有限公司

 2022年12月15日

重庆两山建设投资集团有限公司

零星工程管理办法（2022年修订版）

为规范集团零星工程管理，提升资产管理能力和水平，按照《关于进一步加强零星政府投资项目管理的工作通知》（璧发〔2022〕266号）规定，结合集团实际，制定本办法。

# 第一章总则

第一条 本办法所称“零星工程”是指合同金额在10万元以下的固定资产维修维护、设施设备采购等，具体包括公租房、厂房、商业楼宇等房屋及其附属设施、设备的维修维护和采购。

第二条 重庆两山建设开发有限公司（以下简称“两山建设”）负责零星工程的实施。其主要职责为：

（一）根据集团资产维修维护实际需求，结合工程市场价格，每年编制《维修项目清单控制价》，对需要维修维护的资产核查维修事项，制定工程维修维护实施方案。

（二）按照审批的实施方案确定工程维修单位，拟定施工合同。

（三）现场管理人员负责对零星工程质量、安全、进度管理。

（四）负责组织零星工程的验收，尤其对隐蔽工程，要及时进行中间环节验收、签证；根据施工合同约定办理付款手续。

（五）建立健全资产维修维护台账。

# 第二章零星工程报审程序

第三条 维修事项核查。两山建设与物业公司在收到维修申请后3个工作日内进行现场核查，在物业公司初步核查的基础上对报修故障点、损坏点等的故障或损坏情况进行核实，确认是否由集团组织维修。确属集团维修的，由两山建设提出维修方案及预估维修费用。按照维修方案组织施工单位实施。

第四条 公租房类资产公共区域的单次维修（含采购，下同）费用在1000元以下的零星工程，根据《物业服务合同》，由集团聘请的物业服务公司负责维修和承担相应费用。两山建设、两山物业公司负责督促集团聘请的物业服务公司及时维修，确保公租房的物业服务质量。

第五条 单次预估维修费用在5万元以下的零星工程，由两山建设填报《维修申请》（详附件1）报集团分管副总审核，集团总经理批准后实施。

第六条 单次预估维修费用在5万元及以上10万元以下的零星工程，由两山建设填报《实施方案请示》（详附件2）报集团分管副总审核，集团总经理批准后实施。

第七条 凡发生以下特殊情况或突发性事件：1.给水、排水、电路、电梯、消防、通讯等与民生相关的紧急工程；2.存在重大安全隐患需立即处理的；3.由上级部门统一安排的紧急任务。需立即实施的零星工程，两山建设应及时向分管副总汇报，获得批准后，立即组织实施。实施结束后，15个工作日内补齐相关手续。

# 第三章零星工程造价控制

第八条 由两山建设根据各类维修项目按当年《维修项目清单控制价》、《璧山区政府投资项目计价原则》、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500—2013）、《重庆市建设工程费用定额》（2018）、《重庆市房屋建筑与装饰工程计价定额》（2018）、《重庆市市政工程计价定额》（2018）等，结合市场行情编制预算，经集团总经理签字确认后作为合同价。预算编制人员负责组织编制《维修项目清单控制价》，报区财政局审核批复后用于零星工程维修结算或比选限价。《维修项目清单控制价》原则上一年一调一年一审。

第九条 原则上，单次维修费用在10万元以下的按照《维修项目清单控制价》下浮5%作为结算价。

第十条 《维修项目清单控制价》未列明的零星工程按当年《重庆市建筑工程计价定额》《重庆市市政工程计价定额》《重庆市安装工程计价定额》《重庆市建筑工程费用定额》及相关配套文件、人工价格参考当月或最近期《重庆工程造价信息》公布的璧山地区人工工日价格、材料按照区财政发布的评审材料价格（造价信息或财政评审没有的材料采取市场询价确定）编制预算。

# 第四章维修单位的选择

第十一条 两山建设负责按相关规定组织选聘维修单位，组建集团零星工程施工库（以下简称施工库），签订《合作协议》、《安全生产合同》、《廉政合同》，负责集团零星工程的具体施工任务。

第十二条 单次维修费用5万元以下的零星工程，由两山建设组织施工库中的单位，轮流实施零星工程任务。

第十三条 单次维修费用在5万元及以上10万元以下的零星工程，由两山建设会同财务部、综合部按照如下流程在施工库中随机抽取施工单位。

1.在施工库中随机抽取1家施工单位作为实施单位，并当场电话通知其安排实施；

2.抽中单位不接电话或不愿意实施的，记一次负面记录并随机再抽取1家施工单位，以此类推。

3.施工库单位均不愿意实施的，由两山建设从我区的施工类“零星专项库”中随机抽选确定承包商。

位

第十四条 两山建设负责对维修单位在工程实施全过程进行质量、安全、进度、投资控制及施工配合协调等相关工作进行诚信评价，实施负面行为清单管理，并建立备选单位退出机制。

第十五条 施工库单位在一个服务周期内负面记录达到三次的即清退出施工库，并纳入黑名单，两山建设按规定办理相关书面告知。

# 第五章零星工程施工管理

第十六条 现场交底。两山建设应对维修单位进行现场交底并按合同及实施方案详细说明维修内容、范围、要求及注意事项。

第十七条 安全文明施工。集团现场施工管理人员应督促维修单位按签订的安全施工协议及安全生产承诺书组织施工，做到施工现场材料堆放整齐、控制噪音、保护周边花草树木、地下管网等设备设施，施工产生的各种垃圾要规范处置。

第十八条 质量管控。集团现场施工管理人员应加强施工过程质量监督管理，尤其对隐蔽工程，要及时进行中间环接验收、签证，并作为付款依据。

第十九条 工完场清。集团现场施工管理人员应督促维修单位及时清理施工现场的临时设施和建筑垃圾，恢复施工中损坏的绿化环境与道路设施等，做到工完料净场清。

# 第六章零星工程验收

第二十条 由维修单位提出验收申请一式两份，两山建设牵头，验收人员不少于2名，进行现场验收、核定工程量并形成相应的验收报告，经相关人员签字后作为结算依据。

第二十一条 验收合格后，两山建设应将零星工程图纸等相关资料整理成册、装订、编号、归档。对特别重要的，如供水管网、雨污排水管道、地下供电管线改造等隐蔽设施，维修、改造时的走向图纸等按要求存档备查。

# 第七章零星工程款项结算

第二十二条 单次维修费用在10万元以下零星工程的按照《维修项目清单控制价》下浮5%作为项目清单单价，结合经签确的核定工程量，作为结算价（结算价=《维修项目清单控制价》项目单价×95%×项目核定工程量）

第二十三条 单次维修费用在10万元以下的零星工程，以季度为结算周期进行结算，在结算周期内工程费用累计达到10万元的，经施工单位申请，集团批准，可提前进行结算。

第二十四条 零星工程维修单位应在验收完成后15个工作日内，提供零星工程维修图纸（方案）等相关资料，超过规定时间的，两山开发可根据延迟时间，按合同约定的违约条款执行。

第二十五条 两山建设接到维修单位送审资料后，应在15个工作日内完成初审，对符合付款条件的，按集团付款程序完成付款。

第二十六条 属于增加固定资产的零星工程，由两山建设办理固定资产登记入账手续后，再由财务部按规定程序付款。

# 第八章 附则

第二十七条 特种设备、消防等专用设施的维修维保由专业维保单位负责维修维护，不适用于本办法。

第二十八条 本办法由两山建设负责解释。

第二十九条 本办法自发文之日起执行，《零星工程管理办法（2021年修订版）》（两山司发〔2021〕5号）同时废止。

附件：1.《维修申请》（适用于单次维修费用在5万元以下

的零星工程）

2.《关于XX零星工程实施方案的请示》

重庆两山建设投资集团有限公司 2022年12月25日印发