

上海市浦东新区建设和交通委员会文件

浦建委物管〔2022〕10号

关于印发《浦东新区旧住房修缮项目建设流程管理办法》的通知

新区各街道办事处、各镇人民政府、各相关单位：

经研究，现将《浦东新区旧住房修缮项目建设流程管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

特此通知。

上海市浦东新区建设和交通委员会

2022年5月23日

（此件主动公开）

浦东新区旧住房修缮项目建设流程 管理办法

第一条 目的和依据

为深入贯彻落实党中央、国务院《关于支持浦东新区高水平改革开放打造社会主义现代化建设引领区的意见》和区委、区政府关于加快推进旧住房修缮工作的要求，按照《关于印发〈上海市住宅修缮工程管理办法〉的通知》（沪房规范〔2021〕1号）、《关于印发〈浦东新区中介集市管理办法（试行）的通知〉》（浦财规〔2021〕2号）、《浦东新区关于加强建设工程招标投标管理的若干意见》（浦建委〔2020〕26号）等相关文件精神，制定本办法。

第二条 适用范围

浦东新区行政区域内所有享受市级、区级财力补贴的旧住房修缮项目。

第三条 职责分工

浦东新区建设和交通委员会（以下简称区建交委）为新区旧住房修缮项目行业主管部门，负责修缮标准、资金计划、项目立项、统筹协调等工作。

浦东新区物业管理事务中心（以下简称区物管中心）负责新区旧住房修缮项目计划编报、项目协调、资金拨付及日常动态管理等具体工作。

浦东新区建设和交通委员会政务服务中心（以下简称区建

交委政务中心)负责项目信息报送、实施方案审核、合同信息报送、开工审核、竣工备案等相关审批工作;负责公共财政项目后评估备案中的数据登记和公示;协助市住宅修缮工程主管部门完成项目的开竣工复查。

浦东新区建设市场管理事务中心(以下简称区建管中心)负责项目招投标相关工作。

浦东新区建设工程安全质量监督站(以下简称区监督站)负责项目现场审核、项目安全、质量监督管理工作。

浦东新区各街道办事处、镇人民政府(以下简称各街镇)为旧住房修缮项目建设主体,负责涉及项目的立项申报、方案征询、组织实施、群众工作等工作。

第四条 建设流程及时限要求

旧住房修缮项目建设流程分为建设手续办理、项目施工、项目清算三个阶段,每个阶段包含多个环节。为优化建设流程,提高推进效率,本办法中设“*”为控制性主线路,其余线路均为并联办理线路。(详见旧住房修缮项目建设流程图)

(一) 建设手续办理

1、实施单位选择

旧住房修缮项目所属街镇在15天内征求业主意见,选择具有相关工作业绩并拥有监理、造价等专业人员的项目管理公司等法人单位作为实施单位。

2、项目申报、工程信息报送

实施单位进行项目申报，4 天内填报《上海市建设工程项目信息报送表（住宅修缮工程）》，上传相关证明文件后在线完成工程项目信息报送手续。区建交委政务中心在 3 天内完成审核。

3、申请施工招标采购编号

项目所属街镇确认采购需求并向区财政局提出申请，区财政局在 7 天内给出施工采购编号。

4、发布施工采购意向

项目所属街镇取得采购编号后进行施工采购意向发布。采购意向公开时间应当尽量提前，原则上不得晚于采购活动开始前 30 天公开采购意向。

*5、设计单位选取

项目所属街镇在 30 天内选取的设计单位，并发出中选通知书。

6、设计合同签订、备案

项目所属街镇和中选设计单位在中选通知书发出之日起 15 天内完成合同签订、备案。

*7、施工图出图、编制工程量清单及标的

设计单位在 3 天内完成施工图纸及预算书编制等工作。招标代理单位在 15 天内完成工程量清单编制。

8、确定招标代理单位及筛选条件

项目实施单位择优选择招投标代理机构。项目所属街镇根据项目实际情况，选择是否设置筛选条件。如设置投标筛选条

件，应集体决策，填写《住宅修缮工程投标筛选审核备案表》，在 15 天内完成。

*9、上报筛选条件、招标文件审核

实施单位将《住宅修缮工程投标筛选审核备案表》报区物管中心确认，报上海市住宅修缮工程质量事务中心备案，并组织相关单位共同对招标文件、工程量清单进行审核，5 天内完成审核、修正，并完成招标文件网签工作。

*10、 施工招投标

根据《上海市建设工程招标投标管理办法》的规定，招标人（实施单位）应向区建管中心申请开展施工招标工作，并在 35 天内完成施工招标流程。其中：招标公告不少于 5 天，招标文件发布至投标截止日不少于 20 天，开评标 3 天，确定中标人 5 天，发出中标通知书及中标结果公告 1 天，招投标情况备案 1 天。

11、监理单位选取

项目所属街镇在 30 天内选取监理单位，并发出中选通知书。

*12、施工、监理合同签订

项目所属街镇、实施单位应和施工、监理中标单位，在中标通知书发出之日起 15 天内，签订施工合同和监理服务合同。合同应明确服务的内容、期限、数量、资金、加个及结算方式、各方权利义务和违约责任等内容。

*13、合同信息报送

实施单位在完成相关承发包手续后，按照项目信息报送要求，向区建交委政务中心报送监理和施工的承发包信息，区建交委政务中心 3 天内完成审核。

14、实施方案审核

实施单位应根据确认后的修缮科目，编制实施方案，在设计、监理、施工单位确定后向区建交委政务中心申请实施单位审核，区建交委政务中心在 2 天内完成审核。

15、实施方案公示及征询

实施单位、居委会、业委会及物业公司在 15 天内完成实施方案公示及征询。

16、现场沟通及相关设施、设备布置

由项目所属街镇、实施单位、设计单位、施工单位、监理单位、居委会、业委会及物业公司多方共同商定项目的现场布置、人员安排等事宜，在 15 天内完成。

*17、现场条件审核、开工审核备案

区监督站 3 天内完成现场条件审核，通过后，实施单位向区建交委政务中心提交开工审备案材料，区建交委政务中心 2 天内完成审核。

*18、监督材料申报、召开首次监督会议

实施单位提交监督材料，区监督站组织召开首次监督会议，明确监督工作要求及相关提示。在 3 天内完成。

（二）项目施工

*19、项目施工

旧住房修缮项目施工工期一般控制在 168 天之内。

*20、预验收、现场整改、竣工验收

项目施工内容全部完成后，由实施单位组织参建各方、街镇、居委会、业委会、物业公司八方单位进行项目预验收，针对现场提出的问题进行整改，15 天内完成竣工验收。

*21、项目竣工备案及后评估

实施单位及相关参建单位 3 天内提供备案及后评估所需相关材料，向区建交委政务中心申请办理竣工备案，区建交委政务中心在 3 天内审核。竣工备案完成后，尽快开展项目后评估工作。

22、结算资料准备

修缮项目完成竣工后，实施单位应组织有关参建单位在 20 天内完成项目的工程结算资料编制工作，并负责将完整的结算资料报送至结算审核单位。

（三）项目清算

*23、项目结算审核

实施单位收集、提交结算审核资料。结算审核单位按现行的有关财经法律、法规、规章制度，完整、真实的交验、核实、签收、整理提交的资料，进行现场踏勘核实计量、计价审核与确认，形成结算审核成果文件，签认《上海市建设工程竣工结算价确认单》，在 45 天内出具工程结算审核报告。

*24、项目财务审计

审计单位依据结算审核报告、设计合同、工程监理合同、

招标代理合同、审计合同等资料，对构成项目总投资的费用，包括建安工程费、设计费、工程监理费、财务监理费、招标代理费、审价费及审计费等进行审计，在 15 天内出具财务竣工决算审计报告。

第五条 保障措施

各街镇在满足旧住房修缮项目立项条件后及时向区建交委上报立项请示，区建交委在受理后 10 天内完成立项审批。

区物管中心运用信息化手段，加强旧住房修缮项目建设流程时限监管，为区效能监察部门提供考核依据。

各街镇应加强旧住房修缮项目建设的统筹和领导，按时、按质组织好房屋修缮工作，并设定专员负责各阶段进度的信息报送。

第六条 其他

总投资额较大需进行实施单位、设计、监理单位公开招投标的项目，建设手续办理时限可适当延长，修缮难度较大的项目施工时限可适当放宽。

本办法中涉及的各项 work 环节，如上级部门有新规定的，按新要求执行。

第七条 实施时间

本办法自印发之日起施行。

上海市浦东新区建设和交通委员会办公室 2022 年 5 月 23 日印发
