

上海市住宅修缮工程质量事务中心

沪住修缮〔2016〕13号

关于进一步细化本市住宅修缮工程项目经理 管理工作的通知

各区住宅修缮管理部门、各相关单位：

为进一步规范本市住宅修缮工程项目经理的管理工作，促进住宅修缮工程的依法运作和有序进行，根据《上海市住宅修缮工程管理办法》等相关文件规定，结合本市住宅修缮工程的实际情况，现就项目经理的管理工作明确如下：

一、规范项目经理准入机制

（一）各项目经理承接在建住宅修缮项目以及在投住宅修缮项目数之和大于等于3个或建安费用大于等于3000万元的，不得再进行招标投标报名及合同备案。

(二) 本市住宅修缮工程招投标评分办法中，对项目经理持有《上海房屋管理行业岗位水平证书》的相关条款修正为“承担在建修缮项目 2 个（含）以下或在建修缮项目施工合同价 2000 万元（含）以下”。

二、强化项目经理过程管理

(一) 本市住宅修缮工程项目经理根据中标结果确定，合同备案时由“市建设市场管理信息平台”合同备案模块自动读取中标结果，原则上不得更改。如因特殊情况确实需要更改的，应由实施单位、施工企业共同说明具体原因后，向区修缮管理部门申报（所替换的项目经理必须具有同等或以上条件），经区修缮管理部门审核同意后，报上海市住宅修缮工程质量事务中心（以下简称“市修缮中心”）复核通过后方能替换。

(二) 参与住宅修缮工程的项目经理释放期限，由原先合同备案时锁定至通过竣工备案审核后释放，变更为审价工作完成后释放。实施单位在审价报告编制完成后，需登录“上海市建设市场管理信息平台”项目审价审核模块，将经各方共同盖章确认的“工程造价审定单”（JPEG 图片格式）进行上传，并报市修缮中心审核。

(三) 施工单位应根据《关于明确市级财力补贴住宅修缮工程项目相关管理措施的通知》（沪住修缮〔2014〕5 号）文件规定，

在完成项目竣工备案后 20 天内向实施单位报送施工决算资料。

(四) 对违反《上海市建设工程安全生产动态考核管理试行办法》(沪建交〔2009〕1552 号)及相关配套细则的项目经理,各区住宅修缮管理部门应根据规定,予以记分并告知,同时相关行为纳入记分管理系统,严肃处置。

三、加大违规行为的处置力度

(一) 对存在以下情形之一的,市修缮中心将会同区住宅修缮管理部门对项目经理进行工作约谈,并视不同情形进行问责:

1、违反《加强住宅修缮工程工作问责》(沪房管修〔2011〕348 号)相关工作要求的;

2、不能按合同约定履职的(在实施单位与施工企业签订承发包合同时,应明确约定项目经理每周驻场次数及具体时间,且驻场次数原则上每周不得低于三次,区修缮管理部门在合同备案时对相关条款应予审核);

3、发生伤亡责任事故的。

约谈由市修缮中心书面下达约谈通知,明确约谈时间、对象及约谈主要事项,并根据约谈结果作出办结或其他处理。同时市修缮中心将根据相关要求取消企业及项目经理年度各类先进和荣誉奖项评选资格。

(二) 对存在以下情形之一的项目经理,将限制其住宅修缮

工程项目的投标资格:

- 1、违反本通知第二条中第（一）、第（三）款内容的;
- 2、违反本通知第二条中第（四）款，一个记分周期内累计记分达到 10 分;
- 3、在一年之内被约谈、问责过两次及以上的。

住宅修缮工程投标资格限制期限为市修缮中心确认其自整改完成之日起一年。

本通知自 2016 年 9 月 15 日起施行。

特此通知。

上海市住宅修缮工程质量事务中心

2016 年 9 月 5 日



上海市住宅修缮工程质量事务中心办公室

2016 年 9 月 5 日印发