

乌建发〔2025〕4号

乌审旗住房和城乡建设局关于印发保交房 项目复工复产方案的通知

各股、室、二级单位、亿泰名居项目：

现将《乌审旗保交房项目复工复产方案》随文印发给你们，
请各股、室、二级单位、各项目相关企业按要求认真抓好贯彻落实。

（此页无正文）

乌审旗住房和城乡建设局

2023年2月25日

乌审旗保交房项目复工复产方案

一、项目背景与现状分析

(一)项目背景。乌审旗目前保交房共计 255 套，目前已交付 252 套，目前 3 套未交付。未交付的项目为乌审旗亿泰名居住宅 2 号楼建设项目，位于乌审旗嘎鲁图镇，总建筑面积 53800 平方米，规划建设 3 栋住宅楼，共计 346 套房源。原计划 1 栋 2 栋于 2024 年 12 月 31 日交付，由于企业资金短缺、企业与施工方之间存在纠纷，1 号楼项目完成交付，2 号楼项目延迟交付时间。给广大购房业主带来极大困扰，也对社会稳定造成一定影响。

(二)现状分析。目前，项目主体结构已全部完成，内部装修、水电安装、小区配套设施等工程完成 80%，天然气，水电表和水电调频暂未安装。经核算，项目剩余工程建设资金缺口约为 900 万元，资金短缺是阻碍项目复工复产的关键因素。现有资金主要来源为政府专项借款 300 万元、部分预售资金监管账户余额 240 万元，资金筹集任务艰巨。

二、目标设定

(一)总体目标。在确保工程质量和施工安全的前提下，通过全面复工复产，加快工程建设进度，力争在 2025 年 8 月前完成项目全部建设内容，并顺利交付给业主，恢复业主对项目的信心，维护社会稳定。

(二)阶段性目标。

第一阶段 10 天：4 月初复工，完成施工团队组建，制定详细施工计划，完成施工材料采购合同签订，启动项目现场清理和设备调试工作。

第二阶段 30 天：全力推进安装工程，完成天然气，水电安装工程，同步开展小区道路、绿化等配套设施建设前期工作。

第三阶段 55 天：完成内部装修收尾工作，水电安装工程全部完工，小区配套设施建设完成 90%以上，进行工程质量初步验收。

第四阶段 75 天：完成项目整体竣工验收，完成各项交付手续办理，正式向业主交付房屋。

三、工作策略与措施

（一）资金筹集与管理。一是积极争取政策支持。安排专人 与政府相关部门对接，申请更多专项借款和纾困资金，详细说明项目情况和资金需求，争取政策倾斜。二是盘活资产。梳理项目 现有资产，如闲置商业用房、地下停车位等，通过出售、租赁等 方式回笼资金，用于项目建设。三是加强预售资金监管与合理使 用：与银行、监管部门密切配合，严格按照规定流程申请使用预 售资金，确保资金专款专用，优先保障工程建设。四是严格资金 管理与监督。设立专门的资金管理账户，建立健全资金收支台账， 定期对资金使用情况进行审计和公示，确保资金使用透明、合规。

（二）施工团队组建与管理。一是劳务合同签订与权益保障。 与所有施工人员签订正规劳务合同，明确工作内容、薪酬待遇、

工作时间等，按时足额发放工资，为施工人员购买足额的工伤保险和意外伤害保险，保障施工人员合法权益。

二是施工人员培训。在项目复工前，组织开展施工人员安全培训和技能培训，重点培训安全生产知识、施工工艺要求、质量标准等内容，提高施工人员业务水平和安全意识。三是施工团队激励机制：建立科学合理的激励机制，对按时完成施工任务、工程质量优秀的施工班组和个人给予物质奖励，对表现突出的人员在后续项目中优先任用，充分调动施工人员工作积极性。

（三）施工进度管理。一是制定详细施工计划。组织施工单位、监理单位等相关人员，根据项目总体目标和剩余工程量，制定详细的施工进度计划。二是建立施工进度跟踪机制，每天安排专人对施工现场进行巡查，及时掌握施工进度情况，对比实际进度与计划进度，如发现偏差，立即分析原因，采取针对性措施进行调整。三是定期召开工程进度协调会，由建设单位、施工单位、监理单位等相关负责人参加，通报施工进度情况，协调解决施工过程中遇到的问题，确保施工顺利进行。四是施工资源保障，根据施工进度计划，提前做好施工材料、设备的采购和调配工作，确保施工过程中材料、设备供应充足，避免因材料短缺、设备故障等原因导致施工延误。

（四）工程质量管理。一是建立健全质量管理体系，明确质量管理目标 and 责任，设立质量管理部门，配备专业质量管理人员，加强对施工全过程的质量控制。二是严格执行材料设备进场检验

制度，对所有进入施工现场的材料、设备进行严格检验，查验产品合格证、质量检验报告等资料，杜绝不合格材料、设备用于工程建设。三是加强对施工过程中各工序的质量控制，严格执行“三检”制度，即施工班组自检、施工单位专检、监理单位抽检，上一道工序未经检验合格，不得进入下一道工序施工。

(五)沟通与协调机制。一是建立与业主的常态化沟通机制，定期通过业主微信群、项目公众号、召开业主见面会等方式，向业主通报项目复工复产进展情况、施工计划、质量管控措施等，及时解答业主关心的问题，听取业主意见和建议，争取业主的理解和支持。二是加强与政府相关部门的沟通协调，定期向住建、发改、金融等部门汇报项目进展情况，积极争取政策支持和工作指导，及时解决项目推进过程中遇到的困难和问题。三是建立内部沟通协调机制，明确各部门、各岗位的职责和分工，加强信息共享和协同配合，及时解决项目建设过程中出现的问题，确保项目顺利推进。

四、风险评估与应对措施

(一) 资金风险。

风险评估：资金筹集难度大，无法按时足额筹集到项目建设所需资金，导致项目再次停工。

应对措施：拓宽资金筹集渠道，除争取政府政策支持、盘活资产、合理使用预售资金外，积极与金融机构沟通，争取贷款支持；优化资金使用计划，合理安排资金支出，优先保障关键工程

建设。

（二）施工安全风险。

风险评估：施工人员安全意识淡薄，施工过程中违规操作，可能引发安全事故，影响项目进度和人员生命安全。

应对措施：加强施工人员安全教育培训，提高安全意识；完善施工现场安全管理制度，加强安全监督检查，及时发现和消除安全隐患；为施工人员配备齐全的安全防护用品，确保施工安全。

（三）质量风险。

风险评估：施工单位为赶进度，可能忽视工程质量，导致出现质量问题，影响房屋交付和业主满意度。

应对措施：强化质量管理体系建设，严格执行质量检验制度，加强对施工过程的质量控制；加大对施工单位的质量考核力度，对出现质量问题的施工单位进行严肃处理。

（四）政策风险

风险评估：国家或地方出台相关政策法规，对房地产项目建设、交付等方面提出新的要求，可能导致项目建设成本增加、工期延长。

应对措施：安排专人关注政策法规变化，及时调整项目建设方案和施工计划，确保项目符合政策要求；积极与政府部门沟通，争取政策支持和过渡期限。

五、监督与考核机制

（一）监督机制。成立监督小组，由政府相关部门、业主代

表、建设单位管理人员组成项目监督小组，负责对项目复工复产全过程进行监督。监督小组重点对资金使用情况、施工进度、工程质量、施工安全等方面进行监督检查，定期查阅相关资料，实地查看施工现场，及时发现问题并提出整改意见。定期将项目监督情况通过项目公示栏、业主微信群等渠道向社会公开，接受公众监督，确保项目建设透明、公正。

（二）考核机制。制定考核指标，根据项目总体目标和阶段性目标，制定详细的考核指标，包括施工进度完成率、工程质量合格率、安全事故发生率、资金使用合规率等。

由建设单位负责对施工单位、监理单位等项目参建各方进行考核，考核结果作为支付工程款、续签合同的重要依据。

对考核结果优秀的参建单位给予表彰和奖励，对考核不达标、未能按时完成任务的参建单位进行通报批评，并按照合同约定进行处罚，情节严重的，解除合同关系。

通过实施本方案，整合各方资源，强化工作措施，加强监督考核，我们有信心克服重重困难，确保亿泰名居项目按时、高质量交付给业主，实现“保交楼、稳民生”的目标，为维护社会稳定、促进房地产市场健康发展贡献力量。