福田区政府投资建设项目代建单位 预选库管理实施细则

第一章 总则

第一条 为促进福田区政府投资项目建设管理的健康发展，规范政府投资代建项目招投标行为，择优选取和规范管理代建单位，确保工程质量安全，构筑廉洁诚信体系，提高政府投资的效益和管理水平，根据福田区政府投资建设项目代建制管理办法及相关法律、法规和规定，结合我区实际情况，制定本实施细则。

删除的内容：《

删除的内容：（试行）》（福府办规〔2017〕4号）

第二条 代建单位，是指为政府投资建设项目提供全过程建设管理服务，并独立承担控制项目投资、质量、安全、工期、风险责任的专业化项目管理单位。代建单位具有投资咨询、勘察、设计、工程监理、招标代理、造价等全部或部分工程咨询资质的，在符合相关法律法规和资质标准的前提下，可以承担代建项目的全部或部分工程咨询业务，无须另行招标。代建项目的材料设备采购和施工必须另行依法招标。

第三条 代建单位预选库（以下简称“预选库”），是指通过预选公开招标方式，由区建工署对代建单位的资质能力、人员力量、工程业绩、履约评价、社会信誉、工程质量、安全管理、遵纪守法、诚实守信、办公场地等情况进行综合考核，从中优选出一批工程项目代建单位组成的预选库。

删除的内容：局

第四条 代建单位预选库分为单一全面体和单项体两类。

单一全面体类是指同时具备投资咨询、勘察、设计、工程监理、招标代理、造价等全过程工程咨询资质或全过程工程咨询资格的独立法人。

单项体是指只具备部分工程咨询资质,但有项目全过程管理能力和丰富经验的独立法人,划分为房地产企业、施工企业以及设计企业三种类别。

第五条 预选库的建立、使用和管理遵循“公开择优、综合评价、动态管理”的原则。

第六条 政府监管部门的主要职责:

- (一) 区发改局负责预选库管理实施细则的制定和修订。
- (二) 区住建局负责预选库的日常监督管理。
- (三) 区建工署负责预选库的招标入库工作。

删除的内容:局

第二章 预选库入库

第七条 预选库的建立采用预选公开招标方式,实行自愿申请、公开报名、专家评审、择优选用的入选原则。

第八条 申请入选预选库的代建单位,必须符合下列条件:

(一)具有国家规定的企业资质证书并已在深圳市建设行政主管部门办理企业信息登记的独立法人。

(二)在深圳市辖区内有满足需求的固定办公场地(驻深机

构办公场所的房产证或房屋租赁合同)、办公设备和相应的专职工程技术人员(详细要求将在招标公告中公布),其中相应的专职工程技术人员必须依法在本单位参加社会保险,且取得相应的职业责任保险。

(三)具有以下人员配备与执业资格:

1、技术负责人应当具备一级注册建造师、一级注册建筑工程师、一级注册结构工程师、注册咨询工程师(投资)、注册造价工程师、注册监理工程师、高级项目管理师之一的执业资格和高级专业技术职称,并具有十年以上从事工程项目管理的工作经历。

2、具有与工程建设要求相适应的工程技术、工程管理和经济管理人员。其中,专业技术人员中具有高级职称或者具备注册执业资格的,房地产开发企业不少于3人,其它企业不少于5人。

(四)具有与代建管理相适应的组织架构,完善的管理体系,健全的技术和档案管理制度,严格的质量管理制度。

第九条 每个代建单位只能参加一类预选库。

第十条 单一全面体类、单项体类企业申请入选预选库,相关条件参考附件1。

第十一条 代建单位在申请入库近3年内,有下列情形之一的,不予申请入库:

(一)因拖欠工人工资或分包商工程款而发生纠纷,逾期未改或引发群体性上访事件的。

(二)发生重大工程质量或重大安全生产事故的。

(三)因串通投标、转包、以他人名义投标、挂靠、违法指定专业承包人等违法行为受到相关部门行政处罚的。

(四)资质证书或安全生产许可证被暂扣或吊销的。

(五)因侵犯知识产权构成犯罪或者因侵犯知识产权受到两次以上行政处罚、拒不执行已经生效的知识产权司法裁判文书或者行政处理决定及其他侵犯知识产权造成重大社会影响情形的。

(六)承接违法建筑的相关业务，受到行政处罚的。

(七)无正当理由不履行承包合同，被委托单位上报到建设行政主管部门的。

(八)经政府纪委监委部门或司法机关认定行贿或受贿的。

(九)被住建部列入建筑市场主体黑名单或政府部门列入代建单位黑名单的。

(十)年度履约评价为“不合格”的，或单项工程最终履约评价为“不合格”的代建单位。

第十二条 对于申请入库时隐瞒真相、弄虚作假的代建单位，不予列入预选库，已经列入的清除出库，并在下一个预选库周期内不接受其加入预选库的申请。

第十三条 申请入选预选库的单位应当如实提交下列材料，并对材料实质内容的真实性负责：

(一)法人营业执照和相应的资质证书。

(二)技术负责人及专业技术人员的执业资格证书、职称证

书、身份证、聘用合同、近 3 个月（从招标公告发布之日起倒算）社保缴纳证明。

（三）组织架构及管理制度说明。

（四）近 3 年的业绩证明资料。

（五）验资报告。

（六）经会计师事务所审计的近 3 年度企业财务会计报告。

删除的内容: 三

（七）申报单位注册所在地的税务部门出具的近三年度营业税和所得税的“纳税证明”。

（八）申报单位认为应当提交的其它资料（如安全生产许可证、获奖证书、贯标情况、技术装备清单、企业社会责任等）。

（九）诚信承诺书，内容包括但不限于本实施细则第十一条所列的情况。

第十四条 预选库入围评标采用定性评审法，评标委员会应当根据招标文件规定的评标标准和方法，对投标文件进行评审，推荐中标候选人，完成评标后提出书面评标报告，阐明评标委员会对各投标文件的评审和比较意见，并在评标报告上签字确认。

第十五条 评标和定标主要从经济实力、技术实力、资信水平等方面进行评审，参考附件 2。

第十六条 预选库入选工作按照下列程序进行：

（一）公告。区建工署在深圳市建设工程交易服务中心发布受理入库申请的招标公告，公布申请条件、入选方法、类别组别、录取名额等有关信息，公告不得少于 5 个工作日。

删除的内容: 局

(二) 报名。投标人按照公告要求在规定时间内报送书面申请、提交相关材料，被住房和城乡建设部门红色警示的，在警示期内禁止参与预选库投标。

(三) 资格后审。对于资格审查合格的投标人数量超过 20 名的，招标人采用票决法选取部分投标人进入后续评标程序（投标人数量应当为 15 至 20 名）。

(四) 评标。采用定性评审法评标。区建工署委派招标代理机构从市交易中心的项目管理（含代建）专家库中随机抽取 5 名专家依法组建评标委员会，负责项目的评标工作。

删除的内容:局

(五) 定标。采用票决定标法中的直接票决定标法。招标人从区发改局、住建局、建工署、教育局、卫计局、城管局、环水局中组建定标委员会，从不低于 14 人中确定 7 人作为定标委员；招标人从区住建局、建工署和采购中心各派出 1 名人员组建监督委员会。定标委员会在评标委员会推荐的合格投标人中择优选定中标人，中标结果应在交易网上公示 3 个工作日。

删除的内容:局

删除的内容:局

(六) 中标通知。中标结果公示期满后 30 日内，招标人向中标人发出中标通知书。

(七) 网上公告。区住建局在网上公告中标人信息。

第三章 预选库使用

第十七条 委托单位编制的代建方案中需明确使用预选库

的类别、选取方式（直接委托或多方比选择优）及相关依据，经区政府相关会议批准后，可从预选库中选取代建单位。

删除的内容：随机抽签或竞争性谈判

第十八条 预选库使用的选取方式主要包括直接委托和多方比选择优两种方式。具体选取方式由委托单位自行确定。

删除的内容：、随机抽签和竞争性谈判等三

（一）直接委托。代建项目投资金额在 5 千万元（不含）以下的，由委托单位根据项目实际需要直接在预选库内择优确定 1 家代建单位。

（二）多方比选择优。代建项目投资金额在 5 千万元（含）以上的，委托单位采用多方比选、择优确定的方式确定 1 家代建单位。

删除的内容：随机抽签。由委托单位负责组织、通知并召集预选库的代建单位召开抽签现场会，在现场

删除的内容：随机摇号

第十九条 实行多方案比选择优确定方式的，委托单位应当组建评定小组（5 人以上单数），在预选库内邀请 3 家或以上预选单位提交项目管理方案，采用投票表决或打分表决等方式择优选定 1 家代建单位。

删除的内容：（三）竞争性谈判。由

删除的内容：向

删除的内容：2

删除的内容：代建

删除的内容：直接发出邀请，就代建事宜进行谈判，

删除的内容：确定

删除的内容：

删除的内容：《

删除的内容：（试行）》（福府办规〔2017〕4 号）

第二十条 委托单位选定代建单位后，在 30 天内签订代建合同，并签发授权委托书报区住建局备案。代建具体实施流程根据福田区政府投资建设项目代建制管理办法执行。

第二十一条 预选库内代建单位的代建资格有效期为 2 年。

第四章 预选库监督管理

第二十二条 区住建局建立日常监督机制，在政府网站实时

公布代建单位的资格状态和履约评价情况。

第二十三条 每个年度和工程竣工后，代建单位应向委托单位提交履约自查报告。委托单位对代建单位的履约情况进行客观公正评价，并向区住建局提交该代建单位的履约评价报告。报告内容包括质量控制、投资控制、进度控制、安全控制、信息管理、合同履约和综合能力情况等。

第二十四条 区住建局受理履约评价报告，审查并公示代建单位履约评价合格或不合格的情况，实时公示不良行为记录和黑名单。

第二十五条 代建单位有以下情形之一的，区住建局暂停其参与政府投资代建项目资格 6 个月：

(一) 委托单位对其做出的履约评价有 1 次不合格的。

(二) 1 个年度内无合理理由不参加委托单位邀请代建的次数达到 2 次及以上。

(三) 签订合同后因自身原因不实施或拒绝实施受委托工程的。

第二十六条 代建单位有以下情形之一的，区住建局将其清除出预选库并列入黑名单：

(一) 以欺骗、贿赂等不正当手段取得代建资格的。

(二) 无合理理由拒绝或不参与委托单位邀请代建 3 次及以上的。

(三) 因串通投标、转包、以他人名义投标或者违法指定专

删除的内容：一

删除的内容：一个

业承包人等违法行为受到相关行政部门处罚的。

（四）违反法律、行政法规和国家强制性规定的。

（五）将代建项目名义上或实质上转包或违法分包的。

（六）造成重大质量安全事故或重大环境事故的。

第二十七条 代建单位因自身原因主动退出预选代建库的，应向区住建局报备。

第二十八条 代建单位有以下情形造成代建资格发生变化的，应主动在 10 个工作日内以书面形式向区住建局和委托单位报送相关材料。如发现未主动申报的，区住建局可暂停其政府投资代建项目的资格，责令限期整改，并根据预选库的资格条件重新审定代建资格，作出暂停其代建资格或将其列入黑名单的处理：

（一）企业变更（合并、重组、分立、撤销、法人代表、单位名称、注册资本、企业资质）的。

（二）技术负责人和专业技术人员资格发生变动的。

（三）代建单位及从业人员受到相关部门处罚的。

（四）涉及诉讼或重大生产安全事故的。

第二十九条 对代建项目工程履约评价等进行投诉的，应在知道或应当知道履约报告发布或公示之日起 10 日内，向区住建局书面提出实名投诉。投诉应有明确的请求和必要的证明材料，逾期将不予受理。区住建局收到投诉后应及时处理。

第五章 法律责任

第三十条 预选库内代建单位有以下情形之一的，相关单位应对代建单位依法追责：

（一）不履行代建合同约定义务或者履行义务不符合约定要求的，委托单位可终止代建合同的执行并要求代建单位承担相应的赔偿责任。

（二）在代建合同履行过程中，如涉及违反法律、行政法规和国家强制性规定的，由相关行政主管部门依法处罚，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（三）造成质量安全事故或环境事故的，由相关行政主管部门责令限期改正并依法处罚，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（四）给委托单位及第三方造成损失的，应承担相应的赔偿责任，相关行政主管部门视情节轻重依法予以处罚，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

删除的内容：

第三十一条 委托单位以及相关政府监管部门工作人员，有下列情形之一的，由行政主管部门或监察部门对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法追责：

（一）与代建单位恶意串通，弄虚作假的。

（二）非法干预招标、评标过程或影响评标结果的。

（三）有其他违法违规、徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守行为的。

第六章 附则

第三十二条 本《实施细则》所称“近3年”“近3个月”“近3个年度”，截止日期从招标公告发布之日起倒算。

删除的内容: 三

第三十三条 因工作需要，经区政府同意后可以对预选库的类别进行扩充和调整。

第三十四条 本实施细则由福田区发展和改革局负责解释。

第三十五条 本实施细则自发布之日起实施，有效期3年。

附件：1. 关于企业申报入选代建单位预选库的资格条件
2. 关于企业申报入选代建单位预选库的评审条件

删除的内容:

附件 1

关于企业申报入选代建单位预选库的资格条件

第一条 单一全面体类企业申请入选预选库(不多于 10 家),需符合以下条件:

1、具备全过程工程咨询资质(同时具备投资咨询、勘察、设计、工程监理、招标代理、造价等工程咨询资质),或具备全过程工程咨询相关资格且已入选《住房城乡建设部关于开展全过程工程咨询试点工作的通知》(建市[2017]101号)中试点企业名单或后续新增试点企业名单。

2、在申请受理近 3 年内以代建/代建总承包/土地一级开发/EPC/BOT/BT/PPP 等形式参与的政府投资项目不少于 3 项。

3、具有良好的资信水平,包括但不限于:代建单位和主要专业负责人近 3 年内无不良信用记录,未被列入代建单位黑名单,能提供不低于代建管理费 100%的履约保函承诺书。

删除的内容:总概算 10

第二条 单项体类企业申请入选预选库,需分别符合以下条件:

(一) 房地产企业类(不多于 10 家)

1、具备房地产开发企业一级资质,或其全资、控股子公司具有房地产开发企业一级资质。

2、在申请受理近 3 年内以代建/代建总承包/土地一级开发/EPC/BOT/BT/PPP 等形式参与的政府投资项目不少于 3 项。

3、近 3 年内开发不少于 5 个项目且累计总建筑面积不少于 200 万平方米。

4、注册资金不低于 5 亿元。

5、具有良好的资信水平，包括但不限于：代建单位和主要专业负责人近3年内无不良信用记录，未被列入代建单位黑名单，能提供不低于代建管理费 100%的履约保函承诺书。

删除的内容：总概算 10

(二) 施工企业类 (不多于 10 家)

1、具备建筑工程或市政公用工程施工总承包特级资质。

2、在申请受理近3年内以代建/代建总承包/EPC/BOT/BT/PPP等形式参与的政府投资项目不少于3项。

3、注册资金不低于20亿元。

4、具有良好的资信水平，包括但不限于：代建单位和主要专业负责人近3年内无不良信用记录，未被列入代建单位黑名单，能提供不低于代建管理费 100%的履约保函承诺书。

删除的内容：总概算 10

(三) 设计企业类 (不多于 10 家)

1、具备住房和城乡建设部颁发的工程设计(建筑工程、市政公用工程等)甲级资质。

2、在申请受理近3年内以代建/代建总承包/设计总包/EPC/BOT/BT/PPP等形式参与的政府投资项目不少于3项。

3、近3年内设计不少于5个项目且累计总建筑面积不少于200万平方米。

4、注册资金不低于1亿元。

5、具有良好的资信水平，包括但不限于：代建单位和主要专业负责人近3年内无不良信用记录，未被列入代建单位黑名单，能提供不低于代建管理费 100%的履约保函承诺书。

删除的内容：总概算 10

关于企业申报入选代建单位预选库的评审条件

评标和定标委员会主要从以下几个方面进行评审：

一、经济实力：注册资金、纳税额、资产负债率、净现金流量、净利润等。其中，注册资金高或财务状况好的从优。

二、技术实力：组织架构及管理制度、企业资质等级、技术负责人执业资格和工作经验、拟参与代建项目的专业技术人员配备及执业资格、近 3 年（从招标公告发布之日起倒算）业绩、拟采用的技术装备、生产安全事故情况等。其中，具备下列情况的企业从优选择：在申请受理近 3 年内以代建/代建总承包/土地一级开发/EPC/BOT/BT/PPP 等形式参与过政府投资项目；同类工程业绩个数多、合同金额大；获得省级以上奖项；履约评价高；资质齐全且资质等级高；具有高级职称或一级执业资格人数多；拥有建筑信息模型(BIM)等新型建设管理技术；通过 ISO 认证。

三、资信水平：近 3 年（从招标公告发布之日起倒算）的信用记录、受相关处罚和处分情况、违规和违约情况、已完成项目获奖情况、受行政主管部门或行业协会表彰情况、企业社会责任履行情况等。其中，工程获奖级别高、项数多的从优，获有关部门表彰级别高、次数多的从优。