

# 龙岗区小型建设工程招标投标管理规定

## 第一章 总则

**第一条** 为深化建筑业“放管服”改革，进一步简化招标投标程序，强化事中事后监管，建立规范有序、层级分明的有形建筑市场秩序，促进小型建设工程建筑市场健康发展。根据《必须招标的工程项目规定》（国家发展改革委令第16号）、《关于建设工程招标投标改革的若干规定》（深府〔2015〕73号）的有关规定，结合本区实际，制定本规定。

**第二条** 本规定适用于在龙岗行政区域内利用国有（含财政性）或集体资金投资占控股或主导地位的，以及使用财政性资金200万元人民币以上并且该资金占投资额10%以上项目的小型建设工程招标投标活动。

**第三条** 本规定所称小型建设工程是指：

（一）计划立项批文单个项目建筑安装工程费400万元人民币以下的建设工程施工，包括：新建、改建、扩建的土木工程、建筑工程、市政基础设施工程、线路管道和设备安装工程、装修工程、园林绿化工程、建筑物拆除工程等。

（二）单项合同估算价在100万元人民币以下的建设工程服务，包括：勘察、设计、监理、造价咨询、招标代理等。

小型建设工程计划立项批文包括发改部门出具的前期工作计划、可行性研究报告批复、概算批复、资金计划、社会投资项目备案证，财政部门关于资金安排的批文，以及区政府、街道办

等部门有关会议纪要等。

**第四条** 小型建设工程招标投标实行招标人负责制。建设单位对公告信息和上传资料的真实性、齐全性及合法合规性负责。

小型建设工程招标投标实行集中交易制度。依据本规定必须进行招标的小型建设工程，应当进入深圳市建设工程交易服务中心龙岗分中心（以下简称龙岗交易分中心）进行招标，实行全过程电子化招标。

**第五条** 小型建设工程招标投标活动必须遵循公开、公平、公正、择优和诚实信用的原则。

任何单位和个人不得将必须招标的工程化整为零或者以其他任何方式规避招标。

**第六条** 小型建设工程实行承包商预选库制度。建设单位应当从预选库中选择确定投标人或承包商，有下列情形之一的除外：

- （一）预选库中暂无相应专业组别承包商的；
- （二）预选库中符合条件的承包商达不到规定数量的；

（三）集体资金投入占控股或主导地位的项目，其单个项目建筑安装工程费 30 万元人民币以下的施工或单项合同估算价 10 万元人民币以下的工程服务的发包。

**第七条** 小型建设工程承包商预选库实行分类管理。根据工程类别的不同，预选库暂分为工程施工总承包商、工程施工专业承包商、工程服务承包商三类预选库。小型建设工程承包商预选库管理按现行有关规定执行。

## 第二章 招标范围与方式

**第八条** 符合下列情形之一的小型建设工程，必须进行招标：

（一）小型建设工程计划立项批文单个项目建筑安装工程费200万元人民币以上的建设工程施工；

（二）小型建设工程计划立项批文下达工程服务费或者单项合同估算价在50万元人民币以上的建设工程服务。

**第九条** 依据本规定必须进行招标的小型建设工程，招标人可以采用直接抽签法或者组建定标委员会采用直接票决法在小型建设工程承包商预选库相应专业组别中选取中标人。符合本规定第六条（一）、（二）款情形的，不受承包商预选库的限制，招标人可以采用邀请招标方式按照小型建设工程定标程序确定中标人，招标人也可以通过公开招标方式确定中标人。

**第十条** 依据本规定未达到招标规模标准的小型建设工程，可经建设单位有关党组或办公会议批准，或者经建设单位内部审批流程批准由法定代表人或主要负责人签字确认并加盖公章，在小型建设工程承包商预选库相应专业组别中直接确定承包商。符合本规定第六条（一）、（二）款情形的，不受承包商预选库的限制，建设单位可直接委托具有相应资质的承包商。

**第十一条** 必须招标的应急小型建设工程由招标人凭应急工程认定资料发布招标公告，注明应急工程，同时直接进入龙岗交易分中心在相应专业组别的小型建设工程承包商预选库抽签确定中标人。招标人在签订合同时明确计价方式、结算原则等条

款，工程最终结算价格应严格控制在小型建设工程限额以下。

应急小型建设工程由建设单位报区政府有关会议认定。

**第十二条** 抢险救灾工程由抢险救灾工程指挥机构直接在经区行业主管部门备案的抢险救灾工程队伍储备库中指定符合要求的队伍承接。储备库中无适合资质和能力的队伍时，可以在相应专业组别的小型建设工程承包商预选库指定承包商，组织实施单位自确定工程队伍之日起十五日内按直接发包录入工程信息，注明抢险救灾工程。

抢险救灾工程的认定按深圳市抢险救灾工程管理有关规定执行。

### **第三章 招标与定标**

**第十三条** 依据本规定必须进行招标的小型建设工程，招标人可以自行办理招标事宜，也可以委托招标代理机构代理招标。

**第十四条** 小型建设工程招标应当具备下列条件：

#### **(一) 施工招标**

1. 已取得小型建设工程计划立项批文；
2. 在未取得规划许可手续的情况下，提交《关于提前进行建设工程招标投标的承诺书》；
3. 已编制招标控制价；
4. 施工合同文本；
5. 有满足施工要求的设计文件和其他技术资料；
6. 建设资金已落实到位。

## **(二) 工程服务招标**

1. 已取得小型建设工程计划立项批文；
2. 合同文本；
3. 有满足招标需要的技术资料；
4. 建设资金已落实到位。

**第十五条** 小型建设工程招标投标活动按以下程序进行：

### **(一) 发布招标公告**

招标人根据招标工程特点和需要编制招标公告并通过龙岗交易分中心网发布招标公告，公告发布时间不少于1个工作日，公告期间可以进行下一步招标程序。

### **(二) 确定中标人**

招标人根据招标公告公布的定标方法，在龙岗交易分中心采用直接抽签法或直接票决法在相应专业组别的小型建设工程承包商预选库中确定中标人。

### **(三) 发布中标公示**

在龙岗交易分中心网公告中标结果。采用直接票决法定标的，招标人应一并将合格投标人得票情况在龙岗交易分中心网公示。

**(四) 招标人向中标人发放中标通知书，与中标人签订合同。**

**第十六条** 招标公告应当载明下列主要内容：

- (一) 招标项目名称、工程类型；
- (二) 公告发布时间、定标时间；
- (三) 招标人及招标代理名称、经办人及联系电话；

- (四) 标段名称、计划总投资;
- (五) 招标内容及工期要求;
- (六) 小型建设工程施工造价确定原则和招标控制价(含工程量清单);
- (七) 中标价;
- (八) 预选库专业组别要求或者拟邀请的投标单位信息;
- (九) 拟采用的定标方法;
- (十) 合格投标人的要求及其他有关要求。

**第十七条** 招标控制价可由招标人自行编制或者委托有编制资格的单位编制,并报区造价管理机构备案,招标控制价备案不作为招标公告发布的前置条件。招标人办理施工招标控制价备案时,应提交招标人编制的工程造价确定原则,内容包括招标控制价的编制原则和工程变更价款的确定原则等。对公布的招标控制价有异议的,招标人应当及时核实。

**第十八条** 施工招标工程招标人可要求中标人在签订工程承包合同时提供履约担保。要求提供履约担保的,履约担保数额不得高于合同价款的 10%,招标人应当同时向中标人提供与履约担保数额等额的工程款支付担保,支付担保可用小型建设工程立项批文替代。

**第十九条** 采用直接票决法进行定标的,招标人应当组建定标委员会。定标委员会由招标人的法定代表人或者主要负责人组建。定标委员会成员原则上从招标人、项目业主或者使用单位的领导班子成员、经营管理人员中产生,成员数量为 5 人以上单数。

定标委员会成员应当由招标人从 3 倍以上符合上述条件的备选人员名单中随机抽取确定。招标人的法定代表人或者主要负责人可以从本单位直接指定部分定标委员会成员，但总数不得超过定标委员会成员总数的三分之一。为提高定标效率，招标人在自有场所确定定标委员会成员后直接到龙岗交易分中心组织定标，保留必要的定标委员会成员确定过程相关资料，以便追溯时查询。

招标人应当组建 3 人监督小组对定标过程进行见证监督。

招标人应将定标委员会成员名单、定标委员会备选人员名单和监督小组成员名单在定标时一并提交龙岗交易分中心存档，上述名单由招标人的法定代表人或者主要负责人签字确认并加盖公章。

**第二十条** 招标人应事先编制定标工作规则，明确择优要素、择优标准、择优方法及操作细则，并保持规则的相对连续性、稳定性。定标工作规则须报同级或上级纪检监察机关备案。

其中，择优要素可包括：注册地、信用评价等级、履约评价、不良行为记录、行政处罚、良好行为信息等。招标人定标时可综合考量择优要素，也可在定标前明确相关择优要素的优先顺序。

**第二十一条** 招标人应依据定标工作规则，对合格投标人择优要素进行罗列汇总，确保内容真实、有效，形成清标报告并盖章确认，定标时提交给龙岗交易分中心存档。

清标报告须明确清标时间，清标数据应以清标当天的数据为准。清标报告作为定标委员会投票或表决时参考，不得有明示或

者暗示中标单位的内容。

**第二十二条** 定标委员会成员依据定标工作规则和清标报告独立行使投票权，署名并注明投票理由。

招标人应当对定标过程进行记录，并存档备查。

## **第四章 直接发包公示**

**第二十三条** 依据本规定未达到招标规模标准的小型建设工程，可采用直接发包，其中，发包金额在单项建筑安装工程费30万元人民币以上的施工或单项合同估算价10万元人民币以上的工程服务（除燃气监理外），应当在龙岗交易分中心网进行公示。

**第二十四条** 小型建设工程直接发包可按照以下程序进行：

### **（一）确定工程承包商**

经建设单位有关党组或办公会议批准，或者经建设单位内部审批流程批准由法定代表人或主要负责人签字确认并加盖公章，确定工程承包商。

### **（二）直接发包公示**

确定工程承包商后15日内建设单位应通过龙岗交易分中心网发布直接发包公示，确定工程承包商的时间以会议纪要印发或内部审批流程批准之日为准。

### **（三）合同签订**

直接发包公示后，建设单位凭龙岗交易分中心网直接发包公示页面信息与承包商签订合同，办理报建、资金拨付等后续手续。



**第二十五条** 直接发包公示信息应当载明下列主要内容：

- （一）标段名称、工程类型；
- （二）公示发布时间；
- （三）建设单位名称、经办人及联系电话；
- （四）计划总投资、合同价；
- （五）工程内容及合同工期；
- （六）承包商是否在区小型工程预选库中，或未使用预选库的理由；
- （七）承包商的名称、预选库专业组别或相应资质。

## **第五章 监督管理**

**第二十六条** 小型建设工程招标投标活动有下列情形之一的，区建设行政主管部门有权加以制止或者要求整改，必要时可暂停或者终止招标投标活动：

- （一）违反招标投标程序、规则的；
- （二）出现对招标投标活动有效投诉的；
- （三）在招标投标活动中出现群体性事件，不加以及时制止可能造成严重后果或者无法挽回损失的；
- （四）有严重违反公平、公正、公开、择优或者诚实信用原则的其他情形的。

**第二十七条** 建设单位和承包商应当自中标结果公告或直接发包公示之日起 30 日内订立书面合同，合同的价款、质量、履行期限等主要条款应当与招标公告或直接发包公示的内容一

致。建设单位和承包商不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

承包商无正当理由不与建设单位订立合同，在签订合同时向建设单位提出附加条件，或者不按照规定要求提交履约保证金的，除按有关规定取消该工程的承接资格外，将视情节严重，暂停其承接小型建设工程直至清出龙岗区小型建设工程承包商预选库。

建设单位无正当理由不与承包商签订合同，给承包商造成损失的，建设单位应当给予赔偿。

**第二十八条** 小型建设工程承包商确定后，承包商应提供符合要求的项目负责人办理后续报建手续，若承包商无法提供符合要求的项目负责人，应在招标公告或直接发包公示当日以当面递交书面申请或者传真方式主动向建设单位提出放弃承接资格。因承包商原因导致无法办理后续施工许可手续的，取消其承接资格，暂停承接小型建设工程 3 个月。

**第二十九条** 承包商应当按照合同约定履行义务，完成承接的建设工程，不得向他人转让其承接的建设工程，也不得将承接的建设工程肢解后分别向他人转让。

**第三十条** 小型建设工程施工、监理发包实行轮空制。为保证工程质量及进度，承包商在一个年度内中标或直接发包工程承接施工累计达到 20 项、承接监理累计达到 30 项的，本年度内暂停其参加小型建设工程施工、监理承接。直接发包工程计数以在龙岗交易分中心网进行公示信息为准。

**第三十一条** 必须招标的小型建设工程，招标人凭中标通知书办理施工报建、资金拨付等后续手续；采取直接发包的小型建设工程，建设单位凭龙岗交易分中心网直接发包公示页面信息办理施工报建、资金拨付等后续手续。

**第三十二条** 财政性资金投资的小型建设工程造价审核按龙岗区政府投资项目管理办法现行有关规定执行。

非财政性国有资金和集体资金投资的小型建设工程造价审核按现行造价管理规定执行。

**第三十三条** 招标工程估算价（概算）、招标控制价、投标报价、竣工结算等工程造价成果文件应当由注册造价工程师组织编制，经注册造价工程师签字并加盖执业专用章和所在单位公章后方可对外提交。注册造价工程师及其所在单位对工程造价成果文件的合法性、准确性、合理性负责。

**第三十四条** 实行小型建设工程承包商履约评价制度。建设单位应当每半年和在工程竣工后，客观地向龙岗区住房和建设局信用信息管理平台提交参与该工程建设的所有承包商的履约评价结果。承包商履约评价办法按现行有关规定执行。

**第三十五条** 区造价管理机构负责小型建设工程造价的监督检查，指导小型建设工程合同管理活动，督促各单位做好工程造价管理工作，保证安全文明施工措施费用的投入，规范建筑市场计价活动参与各方的执业行为，为工程质量和施工安全提供有效保障。

**第三十六条** 区建设行政主管部门指导全区小型建设工程

招标投标活动，对小型建设工程招标投标活动进行事中、事后监管。对未按小型建设工程公告发布指南发布公告或存在规避招标、违法转包等违法违规行为进行查处。涉嫌违纪违法的，由区建设行政主管部门移送区纪检监察机关查处。

## 第六章 附则

**第三十七条** 规定所称“以上”，包含本数；所称“以下”，不包含本数。

本规定所称控股是指出资额或者股权持股比例占50%以上的情形，所称占主导地位是指出资额或者股权持股比例虽未达到50%，但为所有股东中份额或者比例最大的情形。

**第三十八条** 本规定由区住房建设局负责解释。

**第三十九条** 本规定自2019年2月11日起施行，有效期5年。