

招标投标指引

2013 年第 1 期

龙岗区住房和建设局编

二〇一三年八月二十三日

关于龙岗区建设工程的招标投标指引

《深圳市龙岗区人民政府办公室关于印发龙岗区小型建设工程招标投标管理规定（试行）的通知》（深龙府办【2012】75号）和《关于印发深圳市龙岗区小型建设工程承包商预选库管理办法（试行）的通知》（深龙府办【2012】64号）自2012年12月15日实施以来，在规范小型建设工程招标投标活动、提高招标效率和择优选取中标人等方面取得一定的成效。近期，小型建设工程招标投标各方针对上述规定的部分条款提出咨询，现就部分较为普遍和集中的问题，根据规定的起草本意，说明如下：

一、小型建设工程的下浮率问题

根据《龙岗区小型建设工程招标投标管理规定（试行）》第十五条，小型建设工程施工招标的下浮率应参照市建设行政主管部门发布的上年度同类招标工程中标价对比标底的下浮率；监理、勘察、设计、造价咨询等服务类项目的合同价应在政府公布的收费标准下浮5-20%范围内。考虑到深圳市建设行政主管部门

发布的招标工程下浮率是综合了包括大型工程在内的统计数据确定，若用于小型建设工程招标不利于调动承包商的积极性。因此，调整小型建设工程施工招标的下浮率为：（一）单个项目建安费在 30 万元人民币以上 200 万元人民币以下的小型建设工程施工招标下浮率为 5-10%；（二）单个项目建安费在 30 万元人民币以下的小型建设工程施工招标下浮率为 0-5%。同时调整小型建设工程服务类项目下浮率为：（一）单个项合同估算价在 10 万元人民币以上 50 万元人民币以下的小型建设工程服务下浮率为 5—10%；（二）单个项合同估算价在 10 万元人民币以下的小型建设工程服务下浮率为 0-5%。上述下浮率由发包人根据项目具体情况自行确定。

二、建设工程设计、造价咨询发包方式问题

（一）建设工程设计发包。建设工程设计包括方案设计、初步设计和施工图设计 3 个阶段，建设工程设计发包可采用以下方式：1、方案设计单独发包，初步设计和施工图设计 2 个阶段另行发包；2、方案设计、初步设计和施工图设计 3 个阶段整体发包。是否需要招标按以下方式判定：1、方案设计单独发包的，不能以方案设计阶段的费用来判定是否需要招标，应按工程项目估算价依据规定取费标准计取全过程的设计费来判定方案设计是否需要招标，否则视为应招标而未招标；2、初步设计和施工图设计 2 个阶段另行发包或 3 个设计阶段整体发包的，是否需要招标也应按上述标准判定，即按工程项目估算价依据规定取费标准计取全过程的设计费来判定。

(二) 工程造价咨询。工程造价咨询包括概算、预算、结算等阶段，工程造价咨询可分阶段进行发包，即概算、预算和结算等阶段可单独进行发包，也可整体一起发包。判定是否需要招标，与建设工程设计方式相同，即按工程项目估（概）算价依据规定取费标准计取全过程的造价咨询费判定。

三、一个项目概算批复中包含多个子工程的招标方式判定问题

对于一个项目概算批复中包含多个子工程的情况，应按照《关于进一步规范龙岗区政府建设工程招标投标管理的意见》（深龙府办【2010】12号）第四条规定，按照该项目概算批复中所有子工程的建安费合计来判定发包方式：

(一) 对于一个项目概算批复中所有子工程建安费加起来在 200 万元人民币以下 30 万人民币以上的，该项目概算批复中的各子工程施工发包应按以下方式：1、招标人在对应的龙岗区小型建设工程承包商预选库名录中抽签确定中标人；2、暂未有对应的龙岗区小型建设工程承包商预选库名录的，招标人可采用邀请招标方式招标；3、对类型相同、资质条件一致的各子工程可以统一打包招标，也可以单独招标，由招标人根据工程具体情况确定。

(二) 对所有子项目建安费加起来在 200 万元人民币以上的，该项目概算批复中的各子工程应按以下方式发包：1、对于单个子工程建安费在 200 万元人民币以上的，应在深圳市政府投资工程预选承包商名录范围内进行公开招标；2、对于单个子工

程建安费在 200 万元人民币以下的，如有对应的龙岗区小型建设工程承包商预选库名录的，在名录中抽签确定中标人；如没有对应的龙岗区小型建设工程承包商预选库名录的，在深圳市政府投资工程预选承包商名录范围内进行公开招标；3、对类型相同、资质条件一致的各子工程可以统一打包招标，也可以单独招标，由招标人根据工程具体情况确定，招标方式按上述规定进行。

（三）对于一个项目概算批复中包含多个工程的服务类项目发包方式应参照施工发包方式的判定办法，按照该项目概算批复中所有子工程同一类服务项目的总费用来判定。

四、小型建设工程合同签订和备案问题

根据《龙岗区小型建设工程招标投标管理规定（试行）》第二十四条规定：招标人和中标人应当自中标结果公告之日起 7 日内订立书面合同；其中施工、监理订立书面合同后 7 日内，应当将合同送区建设行政主管部门备案。对未按规定签订合同或办理施工、监理合同备案的，按以下规定处理：

（一）中标人无正当理由未按规定时限签订合同的：

1. 第一次予以不良行为记录，暂停其投标资格 3 个月；
2. 第二次直接清除出小型建设工程承包商预选库。

（二）招标人无正当理由未按规定签订合同或办理施工、监理合同备案的：

1. 第一次进行约谈、警告，责令整改；
2. 第二次予以不良行为记录，暂停其办理招标备案、合同备案、施工许可、竣工验收备案等业务，直至整改完毕。

五、小型建设工程开工问题

小型建设工程应当自施工合同备案后 30 日内开工，未能在规定时间内开工的，招标人应向我局提交书面情况说明。

对无正当理由未能在规定时间内开工的，按以下规定处理：

（一）中标人无正当理由拒绝开工的，直接清除出小型建设工程承包商预选库。

（二）招标人无正当理由不开工且未提交书面说明的：

1. 约谈、警告，责令整改；

2. 未按规定整改落实的，予以不良行为记录，暂停其办理招标备案、合同备案、施工许可、竣工验收备案等业务，直至整改完毕。

六、建设工程履约评价

根据《深圳市龙岗区建设工程承包商履约评价实施办法（试行）》（深龙住建〔2012〕272号）规定，工程建设单位应当在每年6月、12月20日前完成定期履约评价，合同履行完毕后5个工作日内完成最终履约评价。评价结束后5个工作日内，工程建设单位应当直接登录深圳市龙岗区住房和建设局网站填报履约评价结果。逾期仍未申报，我局将给予不良行为记录，暂停其办理招标备案、合同备案、施工许可、竣工验收备案等业务，直至完成申报工作。