

罗湖区政府投资项目代建单位 预选库管理办法

第一章 总 则

第一条 为促进罗湖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的招投标行为，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《深圳市罗湖区政府投资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。

第二条 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，由区住建部门对代建单位进行综合评估，从中优选出一批工程项目代建单位组成的预选库。

第三条 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。

第四条 建立房地产企业类预选库。预选库仅限《深圳市罗湖区政府投资项目代建制管理办法》第六条规定的采取两阶段实施方式的代建项目使用。

第五条 政府监管部门的主要职责：

(一) 区发改部门负责本实施细则的制定和修订。

(二) 区住建部门负责预选库的招标入库和监督管理。

第二章 预选库入库

第六条 预选库入库企业，必须符合下列条件：

(一) 具有房地产开发企业三级以上资质，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、一级注册建筑师、一级注册结构工程师、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或高级以上职称。

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，具有高级职称或者具备注册执业资格的专业技术人员不少于 3 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。

第七条 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)经政府纪委监委监察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。

第八条 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三年度企业财务会计报告。

(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条所列的情况。

第九条 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，推荐合格投标人，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，具体由区住建部门在招标文件中确定。

第十一条 预选库入选工作按照下列程序进行：

(一) 公告。区住建部门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、录取名额等有关信息，公告不得少于 5 个工作日。

(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) 入围淘汰。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。区住建部门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。

(五) 定标。采用票决定标法中的直接票决定标法。招标人从区发改部门、住建部门、建筑工务部门、教育部门、卫计部门、城管部门、环水部门中组建定标委员会，从不低于 14 人中确定 7 人作为定标委员；招标人从区住建部门、建筑工务部门和采购部门各派出 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。

(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。区住建部门在网上公告中标人信息。

第十二条 预选库入库企业的代建资格有效期为 2 年。

第三章 预选库使用

第十三条 拟采用预选库选取代建单位的，由委托单位在代建方案中提出，经区政府常务会批准后实施。

第十四条 预选库内按照下列方式选取代建单位：

(一)多方案比选择优确定：代建项目总投资在10亿元及以上的，由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。

(二)按号轮候：代建项目在10亿元以下(不含10亿元)的，根据代建单位的入库排名确定顺序号，按号轮候确定1家代建单位。

第十五条 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)，在预选库内邀请三家或以上预选单位提交项目管理方案，采用记名投票方式择优选定1家代建单位。

第四章 预选库监督管理

第十六条 区住建部门建立日常监督机制，进行定期检查和不定期抽查。代建预选库纳入区预选企业库管理系统统一管理，实时公示代建单位的资格状态和履约考核情况，并视情节轻重给予相应行政处罚。履约考核具体按照《深圳市罗湖区政府投资项目代建制管理办法》和《深圳市罗湖区政府投资代建项目实施细则》的有关规定实施。

第十七条 代建单位因自身原因主动退出预选库的，以

书面形式向区住建部门提出申请，区住建部门审查并予以公示。

第十八条 清除或退出预选库的企业数量超过 20%的，可以通过预选公开招标方式进行补充，新补充入库企业的代建资格截止日与已入库企业保持一致。

第五章 附则

第十九条 本《实施细则》所称“近 3 年”、“近 3 个月”、“近三年度”，截止日期从招标公告发布之日起倒算。

第二十条 因工作需要，经区政府同意后可以对预选库进行扩充和调整。

第二十一条 本实施细则由罗湖区发展改革部门负责解释。

第二十二条 本实施细则自发布之日起实施，有效期 3 年。