

罗湖区政府投资项目代建单位预选库实施细则

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》、《深圳市罗湖区政府投资建设工程预选企业库管理办法》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，由区住房建设局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 预选库遵循“公开择优、综合评价、动态管理”的原则，纳入建设工程预选企业库统一管理，遵照本办法和《深圳市罗湖区政府投资建设工程预选企业库管理办法》执行。

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）区发展改革局负责本实施细则的制定和修订。

（二）区住房建设局负责建立代建单位预选库和代建单位预选库的监督管理，与预选企业签订“入库服务协议”。

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，并在中华人民共和国境内注册，具有独立法人资格。

（二）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。

第七条 代建单位在申请入库时，有下列情形之一的，不予申请入库：

（一）近3年内（从申请之日起倒算）代建人或者其法定代表人有行贿犯罪记录的。

（二）近3年内（从申请之日起倒算）曾被政府投资项目招标人履约评价为不合格的。

（三）近2年内（从申请之日起倒算）曾有放弃中标资格、拒不签订合同、拒不提供履约担保情形的。

（四）近1年内（从申请之日起倒算）因串通投标、转包、以他人名义投标或者违法分包等违法行为受到建设、交通或者财政部门行政处罚的。

（五）因违反工程质量、安全生产管理规定等原因被建设部

门给予红色警示且在警示期内的。

(六)因违反工程质量、安全生产管理规定,或者因串通投标、转包、以他人名义投标或者违法分包等违法行为,正在接受建设、交通或者财政部门立案调查的。

(七)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。

(八)被建设或者交通部门信用评价为红色且正处在信用评价结果公示期内。

(九)依法应当拒绝申请入库的其他情形。

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年企业财务报告。

(七)申报单位注册所在地的税务部门出具的近3年营业税和所得税的“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、在深圳市辖区内有满足需求的固定办公场地证明等)。

(九)诚信承诺书，内容包括但不限于本实施细则第八条所列的情况。

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，具体由区住房建设局在招标文件中确定。

第十一条 预选库入选工作按照下列程序进行：

(一)公告：区住房建设局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，被区住房建设局红色警示的，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。区住房建设局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。定标委员会由建库单位指定2人、区级专家分库随机抽取5人组成。监

督委员会由区监督员分库随机抽取 2 人、区政府投资建设工程领导小组办公室委派 1 人组成。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：区住房建设局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 5 亿元(含)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 5 亿元(不含)以下的，由区住房建设局全区统筹，按照委托单位使用预选库的书面申请时间并根据代建单位的入库排名顺序号，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 3 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 区住房建设局建立日常监督机制，进行定期检查和不定期抽查，定期公示代建单位履约评价，并视情况轻重给予相应的处罚。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，以书面形式向区住房建设局提出申请，区住房建设局审查并予以公示。

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”，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预选库进行扩充和调整。

第二十一条 本实施细则由区发展改革局负责解释。

第二十二条 本实施细则自 2019 年 9 月 5 日起实施，有效期五年，原《罗湖区政府投资建设项目代建单位预选库管理实施细则》（罗发改〔2017〕355 号）同时废止。