附件2

东莞市财政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 为促进东莞市财政投资项目建设管理的健康发展，规范财政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，提高财政投资的效益和管理水平，根据《东莞市财政投资建设项目代建制管理办法》及相关法律、法规和规定，结合我市实际情况，制定本实施细则。

第二条 代建单位，是指具备相应资质和工程管理能力的、能独立开展工作并承担法律责任的企事业法人。代建单位同时具备包括投资咨询、勘察、设计、工程监理、招标代理、造价等全部或部分工程咨询能力的，在符合相关法律法规和资质标准的前提下，可以承担代建项目相应的工程服务业务，无须另行招标。行业另有规定，经市政府同意后，从其行业规定确定代建单位。代建项目的材料设备采购和施工必须另行依法依规招标。

第三条 代建单位预选库（以下简称“预选库”），是指通过公开招标方式，由市城建局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。

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包括投资咨询、勘察、设计、工程监理、招标代理、造价等全过程咨询能力的独立法人。

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）市住建局负责预选库管理实施细则的制定和修订。

（二）市城建局负责预选库的日常监督管理。

（三）市城建局负责预选库的招标入库工作。

第二章 预选库入库

第七条 预选库的建立采用公开招标的方式实施，实行自愿申请、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东莞市公共资源交易中心办理企业信息登记的独立法人。

（二）承诺在东莞市内建立满足需求的固定办公场地、具备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、单项体各类企业申请入选预选库，相关条件在建库招标文件中详细约定。

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）经纪委监察部门或司法机关认定行贿或受贿的。

（九）被国家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三年的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的年度营业税或增值税和所得税的“纳税证明”。

（八）申报单位认为可以提交的其它资料（如安全生产许可证、获奖证书、贯标情况、技术装备清单、履行企业社会责任相关材料等）。

（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量评审法，评标委员会应当根据招标文件规定的评标标准和方法，对投标文件中的各评审因素进行评审、比较、打分，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。

第十六条 预选库入选工作按照下列程序进行：

（一）公告。市城建局在东莞市公共资源交易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。

（二）资格后审。对于资格审查合格的投标人数量超过20名的，由招标人组建的定标委员会采用票决法选取20名投标人；也可由招标人组件的评标委员会对所有投标人进行初步评审后，初审结论为“合格”的投标人全部或随机抽取20名，进入后续评标程序。

（三）评标。采用定量评审法评标。市城建局委派招标代理机构从广东省综合评标评审专家库中随机抽取7名专家依法组建评标委员会，负责项目的评标工作。进入评标环节的投标人全部进入定标环节。

（四）定标。定标采用票决定标法，具体参照《东莞市财政投资代建项目招投标和合同指南》。招标人从市城建局、教育局、卫计局、公安局、环保局、交通局、TOD轨道办、水务局、城管局中各派出1名人员组建定标委员会，各单位派出人员为单位负责人或招投标监督业务分管领导，必要时也可委派正科级及以上干部，或具有副高及以上技术职称的正式在编人员；市住建局、发改局、财政局各派出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。

（五）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。

（六）网上公示。市城建局在网上公示中标人信息。

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（直接委托或随机抽签或竞争性谈判）及相关依据，经市政府相关会议批准后，可从预选库中选取代建单位。

第十八条 预选库使用的选取方式主要包括直接委托、随机抽签和竞争性谈判等三种方式，具体由委托单位按《东莞市财政投资建设项目代建单位预选库使用指引》确定。

（一）直接委托。由委托单位根据项目实际需要直接在预选库内选定1家代建单位。

（二）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在东莞市公共资源交易中心召开抽签现场会，在现场采用随机摇号的方式确定1家代建单位。

（三）竞争性谈判。由委托单位向预选库内3家或以上代建单位直接发出邀请，就代建事宜进行谈判，择优确定1家代建单位。

第十九条 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相关行政监督部门备案。代建具体实施流程根据《东莞市财政投资建设项目代建制管理办法（试行）》执行。

第二十条 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

第二十一条 市城建局建立日常监督机制，在政府网站实时公布代建单位的代建项目承接情况、资格状态和履约评价情况。

第二十二条 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，并向市城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。

第二十三条 市城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。

第二十四条 代建单位有以下情形之一的，市城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一次不合格的。

（二）一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。

（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。

第二十五条 代建单位有以下情形之一的，市城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。

第二十六条 代建单位因自身原因主动退出预选代建库的，应向市城建局报备。

第二十七条 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市城建局和委托单位报送相关材料。如发现未主动申报的，市城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，或变更法人代表、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。

第二十八条 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，向市城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。市城建局收到投诉后应及时处理。

第五章 法律责任

第二十九条 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）在代建合同履约过程中，如涉及违反法律、行政法规和国家强制性规定的，由相关行政监督部门依法处罚，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，由相关行政监督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，相关行政监督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。

第三十条 委托单位以及相关政府监督部门工作人员，有下列情形之一的，由行政监督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

第三十一条 本《实施细则》所称“近3年”“近3个月”“近三个年度”，截止日期从招标公告发布之日起倒算。

第三十二条 因工作需要，经市政府同意后可以对预选库类型、企业进行扩充和调整。

第三十三条 本实施细则由市住建局、市城建局、市发改局、市公共资源交易中心负责解释。

第三十四条 本实施细则自发布之日起实施，有效期3年。