虎门镇社区集体建设工程招标投标

管理实施办法

1. 总则

第一条 为规范我镇社区集体经济组织（以下简称“社区集体”）建设工程招标投标管理活动，确保集体经济持续健康发展，防止集体资产流失，促进集体廉政建设。根据《东莞市建设工程招标投标管理办法》（东府〔2022〕28号）、《东莞市农村（社区）集体资产管理实施办法》（东府〔2023〕21号）、《关于进一步加强农村（社区）集体建设工程全过程管理的通知》（东农农〔2024〕83号）等规定，并结合我镇实际，制定本办法。

第二条 在我镇行政区域内的社区集体经济组织，包括经联社、分社、经济社及下属单位使用自有资金进行的所有新建、改建、扩建、装修、拆除、修缮等建设工程招标投标管理活动适用于本办法。

建设工程招标投标指以建设工程直接相关的勘察、设计、造价咨询、监理、施工及与工程建设有关的重要设备、材料的招标投标。

社区集体自有资金，指社区集体全资所有、50%以上控股或股权虽低于50%但有实际控制权的下属单位资金，实行政经分账的还包括社区（居）委员会资金；出资形式包括以货币资金出资、以土地或其他资产折算成的货币资金出资。

社区集体全部或部分使用财政性资金投资建设的工程项目，以社区集体为建设单位的，按照本办法执行，以镇政府或镇政府部门为建设单位的，按照市、镇财政资金投资工程项目招投标有关规定执行。

1. 社区集体建设工程招投标应当遵循公开、公平、公正、接受监督实施的原则，不得侵犯集体或他人的合法权益。工程建设项目招标实行招标人责任制，社区集体为集体建设工程招标管理的责任主体，招标人的法定代表人是招标活动的第一责任人，负责工程项目的干部为第二责任人，社区集体监事会全过程对建设工程招投标履行监督责任。在镇人民政府的指导监督下，自觉加强集体建设工程招标投标管理。禁止任何单位和个人以任何方式非法干涉招标投标活动。
2. 监管职责

第四条 镇农林水务局的工作职责:

对全镇社区集体建设工程招标投标相关民主决策、民主监督和相关程序实施审查。审查内容包括：

（一）招标级别、招标方式是否符合本办法要求，是否履行民主决策、民主监督和相关审查程序；

（二）招标调整事项是否符合本办法要求，是否履行民主决策、民主监督和相关审查程序；

（三）工程变更事项是否履行民主决策、民主监督、变更情况认定和相关审查程序；

（四）对监事会提出异议，提请处理事项是否按民主决策程序作出决策，或报请镇相关部门进行指导或协助处理；

（五）招标公告和中标结果是否按规定发布或公示；

（六）招标决策事项、招标投标相关重要资料是否按规定在财务公开栏公布。

（七）招标决策事项、招标投标相关重要资料是否按规定归档。

上述审查内容的第一项，社区集体经济组织应在招标实施前呈审，如招标工程属大额项目投资（重大投资）的，该项审查可与集体经济组织“大额项目投资”审查合并实施；后六项，应在招标投标活动开始后适时呈审。

第五条 镇住房和城乡建设局的工作职责:

（一） 指导社区集体建设工程招标投标技术管理工作;

（二）负责对社区集体经济组织房屋建筑及其附属设施的建造、与其配套的线路、管道、设备的安装项目、市政基础设施工程项目（包括污水处理、城市轨道交通、市政道路和桥梁工程等）的招标投标活动的监督指导，对相关招标文件进行备案监督；

（三）协助镇纪检监察办调查处理违法违规行为;

（四）审查招标工程是否具备招标条件，招标方式是否符合规定;

（五）审查招标文件是否具备合法性、合理性、完整性;

（六）监督开标、评标和定标，重点监督是否按照规定的办法、程序进行招标。

第六条 镇招投标服务所的工作职责:

（一）为社区集体建设工程提供设施齐全、服务规范的招标投标活动（包括开标、评标、定标）场所;

（二）收集、存贮和发布招标投标信息等，并为建设工程交易各方提供信息咨询服务;

1. 对建设工程招标程序性工作进行监管，协助相关职能部门对建设工程招标投标活动进行监督；
2. 对于按照规定需进入镇招投标服务所招标的项目，若招投标所不接纳的需说明原因并作出书面回复。

第七条 镇财政分局的工作职责：负责对涉及财政资金的集体建设工程项目的预结算进行审核，对社区集体自筹资金建设工程项目中审定建安费预算在200万元以上的审定预算书和审核报告进行备案。

第八条 镇纪检监察办的工作职责：负责对有关单位和个人反映的关于社区集体建设工程招标投标活动中存在违规违纪或职务违法问题的人员，依法依规移交相关部门进行处理。

第九条 镇审计办的工作职责：负责集体建设工程招标相关事项的审计。

第十条 镇住房和城乡建设局、交通运输局虎门分局、镇经济发展局、城市管理和综合执法局虎门分局、镇水务工程运营中心、生态环境局虎门分局、自然资源局虎门分局等各工程行业建设监管部门按职能对各类集体建设工程进行指导监督，包括：规范工程预算和工程量清单编制、造价审核、图纸设计及审核；指导监督镇、村级招投标，防止拆分工程规避招标围标、串标、虚假招标、设置不合理条件招标等违规行为，规范招标调整事项认定程序，审查招标调整事项；指导工程施工监督，明确聘请监理要求，规范工程变更事项认定程序，审查工程变更事项，防止违规分包工程、任意变更或增加工程等行为；规范工程验收程序，参与大额工程验收；处理职责范围内相关投诉、纠纷和违规事项。

其他未列明的部门根据自身的工作职责对社区集体建设工程项目履行相应的指导和监督责任。

第三章 建设工程招标范围、级别与方式

第十一条 社区集体建设工程项目招标范围根据单个招标项目或多个合并招标项目的预算价金额分类，实行分级管理。

（一）项目预算价在10万元以下的小额零星工程项目可不进行招标，由社区集体按《社区小额零星工程制度》规定自行发包；

（二）项目预算价在10万元以上至100万元以下工程项目，由社区集体按程序自行开展招标；

（三）项目预算价在100万元以上至400万元的工程项目，招标方式采用简易招标法的工程项目，进入镇招投标服务所招标，招标方式不采用简易招标法的工程项目，进入市公共资源交易中心招标；

（四）项目预算价在400万元以上的工程项目，进入市公共资源交易中心招标；

（五）对虽达到镇级招标标准，但资料不齐，经镇招标服务所书面回复确认未达到在镇招投标服务所开展的集体建设工程项目条件的，可由社区自行规范招标。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目预算价** | **招标级别** | **招标方式** |
| 10万元以下 | 社区级 | 自行发包 |
| 10万元以上100万元以下 | 公开招标 |
| 100万元以上400万元以下 | 镇级 |
| 400万元以上 | 市级 |
| 资料不齐，经镇招标服务所书面回复确认未达到在镇招投标服务所开展的集体建设工程项目条件的，可由社区自行规范招标。 |

（六）工程配套服务的招标按以下方式执行:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **工程配套服务项目** | **服务合同预算价** | **执行方法及方式** |
| 造价咨询、勘察、设计、监理等 | 100万元以下 | 省网中介服务超市选取 |
| 100万元以上 | 市公开资源交易中心公开招标 |
| 可行性研究、环境评价、水土保持 | 100万元以下 | 省网中介服务超市选取 |
| 100万以上 | 市公开资源交易中心公开招标 |

（七）工程建设项目招标方式分为公开招标和邀请招标两种方式:

1. 公开招标，是指招标人以招标公告的方式邀请不特定的企业投标，并按本办法规定程序选定中标人的招标方式。

2. 邀请招标，是指招标人以投标邀请书的方式邀请符合资质条件的特定企业参加投标，并按规定程序选定中标人的招标方式。采取邀请招标的，招标人应当向至少3个以上符合资质条件企业发出投标邀请书。

全部使用社区集体自有资金投资以及社区集体资金投资占控股或者主导地位的工程建设项目必须进行招标的，应当公开招标，经批准实行邀请招标的按照国家和省有关规定执行。技术复杂、有特殊要求或者受自然环境限制，只有少量潜在投标人可供选择的项目可按有关规定采用邀请招标。

第十二条 招标的其他事项规定

（一）凡同时涉及工程、货物和服务的项目，建议把工程、货物、服务分开招标。

（二）同一项目可以合并进行的工程造价咨询、设计、勘察、监理合同预算价合计达到工程服务招标规模标准100万元以上的，必须招标；同一项目中可以合并进行的施工合同预算价合计达到施工工程招标规模标准400万元以上的，必须招标。

（三）属于400万元以下的抢险、应急工程，如防洪、排涝、市政、交通设施、地质灾害等自然灾害以及重大政治、经济、社会活动、大型展会等应急工程，以“一事一议”方式报镇委镇政府审定后可采用直接发包方式实施。

（四）采用直接发包方式的项目，除因建设规模较小，工期短，不涉及房屋建筑和结构安全的工程项目，可不要求施工图审查外，其他采用招标发包方式的工程项目，必须进行施工图审查。

（五）工程预算价在10万元以上的建设工程，应由具有相应资质等级的第三方单位根据设计图纸、招标文件等资料按照国家、省和市有关规定及标准编制预算和工程量清单，预算价在30万元以上的建设工程，第三方单位应在东莞市住房和城乡建设局网上可查；工程预算价在10万元以下的建设工程，可由招标人自行确定预算和工程量清单。预算价200万元以上的建设工程项目，审定预算书和审核报告需报镇财政分局备案。

社区集体应对建设工程预算进行审核，并以审核结果作为招标控制价。50万元以下的建设工程，社区集体可以自行组织核准或委托有资质等级的另一家第四方单位进行核准；50万元以上的建设工程，社区集体应委托有资质等级的另一家第四方单位进行核准。

（六）采用招标方式发包的项目按照国家和省有关规定需要履行项目审批、核准、备案手续的，取得审核、核准、备案文件后方可办理。

第十三条 招标调整事项

（一）集体建设工程符合以下情形，在分析招标失败的原因并采取相应措施后，可依法重新招标：

1. 通过资格预审的申请人少于3个或者在资格预审文件发售期内获取资格预审文件的潜在申请人少于3个的；
2. 在投标截止时间之前提交投标文件的投标人少于3个的；
3. 经评议有效投标的投标人数量不足3个的；
4. 国家、省和招标文件规定的其他招标失败情形。

因前款第1项、第2项原因重新招标后，投标人仍少于3个的，经原项目审批、核准部门批准，并通过民主决策程序后可以调整招标方式或不再进行招标。

（二）工程项目若采用招标，经两次招标不成功后可申请调整招标方式，经原项目审批、核准部门批准，并通过民主决策程序后可以调整。

（三）集体建设工程符合以下情形，以“一事一议”方式报镇委镇政府审定后，可以不进行招标:

1. 需要采用不可替代的专利或者专有技术;

2. 社区集体依法能够自行建设、生产或者提供;

3. 已通过招标方式选定的特许经营项目投资人依法能够自行建设、生产或者提供；

4. 需要向原中标人采购工程、货物或者服务，否则将影响施工或者功能配套要求;

5. 法律、法规或者国家规定的其他特殊情形。

任何单位和个人不得将依法必须进行招标的项目化整为零或者以其他任何方式规避招标。投标人为适应前款规定弄虚作假的，属于规避招标。

第十四条 招标投标程序事项

100万元以上建设工程项目，必须委托有资质的招标代理机构组织实施招标手续。

第十五条 招标投标资料归档

社区集体应指定城建办专人对每个建设工程招投标项目独立建档，存档期20年，归档资料包括但不限于：立项资料、招标工程项目预算、民主表决及报审资料、招投标资料、中标通知书、合同、监事会工作记录、财务公开等所有与招标投标活动相关的资料。

社区自行发包建设工程资料参照以上存档。

第四章 变更的提出及审核

第十六条 设计单位提出变更

设计单位在施工过程中发现设计存在缺陷时，应及时进行设计变更并签发《设计变更通知单》。《设计变更通知单》作为施工图的修改与补充文件，与施工图具有同等作用。

《设计变更通知单》的编制与签发应按照施工图签发程序执行专业会签制度，切实保证变更通知单签发质量。《设计变更通知单》由设计现场代表通知原设计人出具，本专业负责人审批，相关专业设计人进行会签，项目技术负责人批准并加盖设计院技术专用章后方可生效，重大设计变更应由设计公司总工审查批准。

由于设计变更不及时造成的工程返工及损失，设计单位应依据相关法律法规及文件规定，承担相应的责任。

《设计变更通知单》应一式六份，设计单位将《设计变更通知单》报送建设单位。

第十七条 承包单位提出变更

承包单位在施工过程中发现需要变更的情况时，应由设计单位进行核实，并由承包单位向监理单位提出工程变更申请:填写《工程变更单》，说明变更的原因和依据、变更的内容和范围，并填报《工程变更费用预算表》，说明变更的工程量和造价变化等。

监理单位收到《工程变更单》和《工程变更费用预算表》后，应分合同标段按时间顺序对两表进行编号（相对应的两表编号相同），并在2个工作日内完成预审。不同意变更申请的签署意见后退回提出单位；同意变更申请的，应及时组织建设单位、承包单位及设计单位等召开现场会议进行讨论。

属重大变更的，现场会议除必要单位参加外，需要专家意见的要及时邀请相关专家，工程变更现场会议应形成会议纪要作为变更依据。专家邀请由项目建设单位负责。

依据工程变更现场会议纪要，由于设计图纸原因或现场环境与原设计条件不符的，由设计单位直接出具《设计变更通知单》；由于承包单位施工原因提出工程变更的，由设计单位3个工作日内进行审查，审查同意的，出具《设计变更通知单》。

第十八条 建设单位提出变更，参照承包单位提出变更的规定执行。

1. 变更审批及实施

第十九条《设计变更通知单》和图纸由设计单位报送建设单位，建设单位根据《工程变更单》（相对应的两表编号相同）和《设计变更通知单》等材料，组织召开工程变更审核会议，对工程变更进行审核。建设、承包、设计、监理等单位参与。

审核会议形成一致意见后，设计、承包、监理和建设等单位代表签字确认，由承包单位填写《工程变更审批表》。

第二十条 工程变更事项

（一）集体建设工程因改变建设标准、调整建设方案、增减建设规模、工程量计算有误、人工或材料成本调价等原因而发生工程变更事项时，且不超过原合同价格的，社区集体经济组织需履行招标投标的相关民主决策、民主监督、变更情况认定，社区依权限做好民主决策表决程序，再按程序继续实施工程。

（二）增加预算不超过原合同金额10%以下的，且追加的工程总额在100万元以下（其中追加的工程总额在30万元以下，经工程所在社区集体理事会讨论决定；追加工程总额在30万元以上、100万元以下的，经工程所在社区集体成员代表会议讨论决定）的项目，或另承包给其他人将影响施工或功能配套要求，原中标人仍具备承包能力的。社区集体提交《工程变更审批表》报镇农林水务局审查通过后，可以不进行建设工程招标，由原中标人承建，否则应另行招标。

（三）增加预算超过原合同金额的10%以上或追加的工程总额在100万元以上、400万元以下的工程，原则上按社区集体建设工程招标投标有关规定重新招投标确定施工单位。如工程因政策因素、时间紧迫或施工技术需要等原因需进行变更的，可由项目主管部门确认，并提交相关变更实施证明材料后，按“一事一议”方式报镇委镇政府审定，审定同意后可由原承包单位组织实施。

（四）单项变更工程金额在400万元以上的，原则上要求进入市公共资源交易中心公开招投标。

第二十一条 在工程变更实施过程中，监理单位必须及时报告建设单位，组织有关人员进行现场验证计量并签发工程变更《施工现场签证单》或《增加（减少）工程现场证单》，作为工程变更的结算依据。

第二十二条 根据工程变更《施工现场签证单》或《增加（减少）工程现场签证单》确认的工程量，承包单位应作出变更结算，并在5个工作日之内上报监理单位复核，经监理单位复核后2个工作日内上报建设单位，不按照规定时限上报的不予接受。

第二十三条 因特殊情况须应急处理的工程变更，可通过工作联系函的形式呈报（须具备设计、监理、承包和建设等四方会议纪要、变更方案及费用估算等资料），经建设单位研究并签署意见，报镇农林水务局审查后由监理单位通知承包单位进行实施并在批准后一个月内补办相关手续。

第二十四条 若有使用财政预算资金的工程变更，必须按市、镇财政性资金投资建设项目工程变更的相关规定执行。

第六章 法律责任

第二十五条 任何单位和个人违反招标投标相关规定的，

按照《东莞市建设工程招标投标管理办法》（东府〔2022〕28号）、《东莞市农村（社区）集体资产管理实施办法》(东府〔2023〕21号)、《虎门镇人民政府关于贯彻落实<东莞市农村（社区）集体资产管理实施办法>的意见》（虎府〔2024〕4号）以及相关法律、法规的规定进行处理。

第二十六条 社区集体建设工程应当履行民主决策程序，未履行民主决策程序的，不得进行招投标，未履行民主决策程序进行招投标的，招投标的结果作废，造成集体经济损失的，由第一责任人及第二责任人承担经济赔偿责任。

第二十七条 按有关规定应招标的项目，未经核准的招标方式和招标范围擅自实施的，责令限期改正。对未经审批同意，擅自扩大投资项目规模的社区集体，予以全镇通报批评，并按照《东莞市农村（社区）集体资产管理实施办法》的有关规定扣减补贴奖金；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十八条 项目审批部门及行政监督部门随意增加招标投标审批、核准事项，干涉或者利用审批权侵犯招标人选择招标代理机构、编制招标文件、组织投标资格审查、编制标底、确定开标时间和地点、组织评标、确定中标人和签订合同等事项的自主权，徇私舞弊、滥用职权或者玩忽职守的，视情节依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十九条 参与社区集体建设工程招投标过程的有关人员，要严格遵守相关规定，对泄露标底、围标、串标等违纪违法行为，按照《东莞市建设工程招标投标管理办法》及相关法律、法规的规定进行处理。

第三十条 集体建设工程招标投标引起的相关纠纷由镇住房和城乡建设局、交通运输局虎门分局、镇经济发展局、城市管理和综合执法局虎门分局、生态环境局虎门分局、自然资源局虎门分局、镇招投标服务所、镇农林水务局等部门按照各自职能协作进行协调、调查和处理，如协商不成，可向项目所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第七章 附则

第三十一条 本办法中“以上”均包含本数，“以下”均不包含本数。

第三十二条 如与法律法规及上级规定有冲突或未规定事项的，按法律法规及上级有关规定执行；如镇对本办法中涉及的限额变更进行调整的，本办法相关规定随之自动调整。

第三十三条 本办法由镇农林水务局和镇住房和城乡建设局共同负责解释。

第三十四条 本办法自2025年9月1日起施行，有效期至2030年8月31日。

附件：1. 工程变更审批表

1. 工程变更表
2. 工程变更费用预算表
3. 施工现场签证单
4. 增加（减少）工程现场签证单
5. 施工现场签证单

**附件1**

**工程变更审批表**

工程名称： 编号：

|  |
| --- |
| 由于 原因，兹提出 工程变更（内容见附件），原合同金额 元，增加（减少） 元，占合同总额 %，请予以审批。 附件：承包单位（盖章）：承包单位代表： 日期： |
| 设计单位意见（盖章）： 设计人员：日期： | 监理单位意见（盖章）：监理工程师：日期： |
| 建设单位意见（盖章）：项目组成员： 单位负责人： |
| 镇农林水务局意见（达到镇审批要求）：经办人：复核人： 分管副职： 局长： 日期： |
| 备注： |

备注：变更费用只作参考，以镇委、镇政府批准的最终竣工结算价为准。

预算价在30万以上由镇农林水务局审查，未达到重大事项标准不予填写。

**附件2**

**工程变更表**

工程名称： 编号：

|  |
| --- |
| 致：（监理单位） 由于 原因，兹提出 工程变更（内容见附件），请予以审批。附件：提出单位：代表人（签字）：日期： |
| 意见：设计单位签字：日期： | 意见：监理单位签字：日期： |
| 意见：建设单位签字：日期： | 意见：承包单位签字：日期： |

附：工程变更费用预算表

**附件3**

**工程变更费用预算表**

编号：

|  |  |
| --- | --- |
| 工程名称 |  |
| 致： （监理单位）依据设计变更、洽谈记录 年 月 日第 号的变更，申请费用如下表，请审核。 |
| 变更项目名称 | 原合同 | 变更后 | 工程款增减（+、-） |
| 工程量 | 单价 | 合价 | 工程量 | 单价 | 合价 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 申请单位： 负责人（签字）：日期：  |
| 审核意见:监理工程师： 日期： |

注：本表作为《工程变更单》的附件使用，其编号与前表相同。

**附件4**

**施工现场签证单**

工程名称： 承包单位： 签证编号：

|  |
| --- |
| 签证原因及签证内容（或草图示意） |
| 承包单位盖章 年 月 日 | 监理单位盖章 年 月 日 | 建设单位盖章 年 月 日 |

**附件5**

**增加（减少）工程现场签证单**

工程名称： 编号：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 增加（减少）工程名称 |  | 位置、范围 |  |
| 施工期限 |  年 月 日 至 年 月 日 | 主要工程量 | 年 月 日 至 年 月 日 |
| 增加原因、处理措施及施工草图 |
| 设计单位 | 承包单位 | 监理单位 | 建设单位 |
| 经办人：日期： | 经办人：日期： | 经办人：日期： | 经办人：日期： |

注：（1）现场签证必须及时办理。（2）工程款以镇委、镇政府批准的最终结算价为准。

**附件6**

**工程数量计算及费用估算表**

|  |
| --- |
| 工程量计算式 |
|  |
| 工程费用计算式： |
|   |

计算人： 复核人：

年 月 日 年 月 日