

西藏昌都市住房和城乡建设局建设项目管理实施细则 (试行)

第一章 总则

第一条 为进一步规范市住建局负责实施的保障性住房、市政基础设施、人防等基本建设项目程序，加强项目前期、中期、后期的监督管理工作，明确工作职责，确保项目按期按要求保质保量完工，根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》等相关法律法规规定，结合《昌都市人民政府办公室关于印发<昌都市基本项目建设管理办法>的通知》（昌政办发〔2020〕85号）精神及项目管理实际，特制定本实施细则。

第二条 凡由市住建局作为项目法人，直接或委托实施的新建、改建、扩建等建设项目均参照本实施细则执行。行政、事业经费支出类项目不适用本实施细则，保障性住房和城市设施的维护、维修等服务，按照政府采购服务类项目执行。

第三条 根据各科室职能职责和市委、市政府的工作安排统筹安排负责项目的科室（以下简称项目负责科室），项目科室具体负责项目的筹划、手续办理、组织实施、协调等日常管理工作。

第四条 市住建局局长为市住建局实施项目的法定代表人，履行领导责任；项目科室的分管局领导为实施项目的委托代理人，履行主体责任；项目负责科室为实施项目的现场代表，直接履行现场管理、协调责任；其他科（办、室、

站、中心)按照各自科室职能职责和局领导安排的任务,负相应责任。

第二章 建设程序

第五条 以自治区、市相关部门下达的建设计划文件或市委、市政府及住建局安排的相关工作作为开展项目前期工作的依据,项目科室要及时对接自然资源等部门协调办理前置手续事宜。

第六条 项目科室按程序在昌都建设网、微信公众号、市住建局公示栏进行公告、公示选取招标代理机构的信息,以公开摇号的方式选取招标代理机构,并签订招标代理前期服务协议书。

第七条 招标代理机构依次开展勘界图测绘、社会稳定评估报告编制、地质灾害评估、可研报告编制、工程咨询(可研、初设评审)等二类费的招标(或比选或公开随机摇号)工作,并签订相应的合同,合同金额控制在概(预)批复以内。

第八条 可研编制单位根据地质灾害评估等前期资料结果编制项目建设方案及投资估算,项目建设方案及投资估算经局长办公会议、局党组会议审核通过后,报市政府分管领导审定,研究通过后报市规委会审查,最后报市政府审批。

第九条 经市政府审批后,项目科室根据社会稳定评估报告,办理社会稳定评估备案。同步办理用地预审、建设项目选址意见书。

第十条 可研报告完成后,经发改部门同意,可以通过比选或招标的形式选择工程咨询企业,由工程咨询企业组织

相关专家对可研报告进行评审，评审过程会同发改部门共同监督，可研评审报告经项目科室、局领导审核后，报发改部门协调下达可研批复。

第十一条 取得项目可研批复后，招标代理机构依据可研批复等文件，发布勘察、设计单位的招标（或比选）公告，选定公示后，签订勘察和设计合同，同步开展勘察和初步设计工作。并同步申请办理国有建设用地批复，依据建设项目可行性研究报告批复、用地预审和选址意见书向有审查权限的自然资源部门提出申请，待市自然资源部门报请市政府同意后，交付土地划拨费后，及时办理用地手续。对不涉及土地划拨费的项目，项目科室按程序办理建设用地规划许可证和建设工程规划许可证；对需缴纳土地划拨费的，可研批复后及时请示市政府解决土地划拨费，并向自然资源部门缴纳土地费后按程序办理建设用地规划许可证和建设工程规划许可证。

第十二条 勘察报告、初步设计及概算编制完成后，发改部门审批的项目由工程咨询企业对项目初步设计及概算进行评审，财政部门审批项目由财政部门评审中心对项目初步设计及概算进行评审，评审结果经跟踪审计、项目科室、局领导审核后，报发改（或财政）部门协调下达初步设计及概算批复。

第十三条 取得项目初步设计及概算批复后，招标代理机构开展项目施工图审查、项目清单编制及控制价编制的招标（或比选或公开随机摇号）工作。施工图审查完成选取公示并签订相应的合同后，施工图审查单位按照程序开展施工

图审查网上申报工作。施工图审查意见（合格书）出具后，项目科室向消防部门申请办理消防审查意见书（或消防备案）。

第十四条 招标代理机构根据项目科室、项目法人代表确认的施工招标清单及控制价，在国家和自治区规定的网站发布项目施工、监理的招标（或比选）公告，在市招投标交易中心按照程序评（比）选项目施工、监理单位。选定公示后，签订项目施工、监理合同。

第十五条 签订施工、监理合同后，相关参建单位上传相关资料后，项目科室提供前期手续、施工合同等资料在网上办理质量监督手续，而后办理施工许可证。

第十六条 办理完成施工许可证后，项目科室组织项目各参建单位召开项目图纸会审和技术交底专题会议，并及时邀请自然资源部门完成项目规划放线工作后，项目正式进入实施阶段。

第十七条 项目现场完工后，项目科室组织五方责任主体开展初验，初验验收合格后，邀请相关单位和部门开展规划、消防、环境评估等专项验收工作。各专项验收通过后，施工、监理单位及时提供全套竣工资料报质量监督部门和城建档案馆验收。

第十八条 竣工资料验收通过后，施工单位向建设单位申请工程竣工验收，实行监理的须经总监理工程师签署意见。工程竣工验收由建设单位负责组织实施，也可视情况经审批部门同意委托行业主管部门或第三方机构验收，并邀请投资主管、财政、自然资源、质量监督、建筑市场监管、档案管

理等部门会同五方责任主体参加竣工验收。

第十九条 概算投资大于等于 500 万元的项目，竣工验收通过后，项目科室按规定督促施工方完成竣工决算后，向市财政部门申报财政评审工作；概算投资低于 500 万元的项目，由我局通过比选方式聘请第三方评审单位对项目进行评审。财政评审完成或第三方竣工结算审核完成后，根据评审或竣工结算审核结果，向施工单位支付尾款（不含质保金）。

第二十条 工程质量保质期内，施工方及时履行质保义务的，质保期到期后 15 日内，我局向施工方支付质保金；施工方拒不及时履行质保义务的，项目科室可以委托第三方维修，维修发生的费用从施工方质保金中扣除，扣完质保金为止，如有剩余质保金，质保期到期后，可以向施工方支付剩余质保金。

第三章 前期工作

第二十一条 根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》，由我局负责实施的项目，项目科室按程序在昌都建设网、微信公众号、市住建局公示栏进行公告、公示，采取公开随机摇号的方式选取，局建筑市场监管科负责审核资质，并配合项目科室监督现场随机摇号。摇号选取并公示 5 个工作日后，由我局与选取的招标代理机构签订相应的前期招标代理服务合同，招标代理机构正式开展项目前期招标代理服务工作。待概算批复下达后，签订正式合同，明确服务费用，招标代理服务费用不得高于概算批复中的金额。

第二十二条 二类费用是指除建筑安装费用、设备费用

以外的其它费用，如设计费、监理费、勘察费、建设单位管理费等。因可研批复前的（勘界图测绘、社会稳定评估报告编制、地质灾害评估、可研报告编制、可研和初设评审工程咨询等）二类费资金未明确，根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）规定，建设项目前期工作咨询费、工程勘察费、招标代理费、工程监理费、环境影响咨询费实行市场调节价。为确保此类二类费不超概算批复资金，可采取估算投资的比率形式开展二类服务费的招标或比选。参考相关的取费文件，结合昌都实际，具体取费参考标准如下：

二类费取费比率参考标准

序号	二类费名称	取费比率参考标准	参考依据
1	社会稳定风险评估报告编制费	估算建安费的 0.08%-0.1%	参照国家计委印发的《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（价格〔1999〕1283号）及昌都目前的市场价
2	地质灾害危险性评估费	估算建安费的 0.16%-0.2%	参照国家计委、建设部《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）及昌都目前的市场价
3	工程咨询（可研、初设评审）费	估算建安费的 0.3%-0.35%	参照国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）及昌都目前的市场价
4	可研报告编制费	估算总投资的 0.2%-0.25%	
5	测绘费（勘界图）	0.35 元/m ² -1.2 元/m ²	参照《测绘收费标准》（国测财字〔2012〕3号）及昌都目前的市场价
6	招标代理费	建安费的 0.6%-0.8%	参照国家发展改革委《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（〔2011〕534号）、国家计委《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）及昌都目前的市场价
7	水土保持费	建安费的 0.2%-0.6%	参照（藏水字〔2020〕34号）及昌都目前的市场价

8	工程施工图审查费	设计费的 9%-12%	参照《西藏自治区物价局关于建筑工程施工图和岩土工程咨询服务收费标准的批复》(藏价费〔2003〕84号)及昌都目前的市场价
9	跟踪审计费	建安费的 0.6%-1.2%	参照《关于规范工程造价咨询服务收费的通知》(中价协〔2013〕35号)及昌都目前的市场价
10	工程造价咨询(招标清单及招标控制价编制)	建安费的 0.12%-0.25%	参考昌都目前的市场价
11	测绘费(房屋实测)	2.0元/m ² -3.5元/m ²	参照《测绘收费标准》(国测财字〔2012〕3号)及昌都目前的市场价
12	环境影响报告编制费	估算总投资的 0.2%-0.5%	参考昌都目前的市场价
13	监理费	施工合同价的 1.4%-2.2%	参照国家发展改革委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格〔2007〕670号)及昌都目前的市场价
14	设计费	建安费的 1.8%-2.5%	参照国家计委、建设部《工程勘察设计收费管理规定》(计价格〔2002〕10号)及昌都目前的市场价
15	勘察费	建安费的 0.8%-1%	

注：结合市场调节价，二类费合同金额要根据项目投资大小和复杂程度确定，原则项目投资越大二类费取费比率越低，项目投资越小二类费取费比率越高。概算批复未明确列出二类费的，按照取费比率或概算评审中的价格取费，因实际需要增加的二类费且未列入概算批复的，从建设单位管理费中支出。所有二类费不得高于概算批复价格。

第二十三条 根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》《必须招标的工程项目规定》(国家发展和改革委员会令16号)《关于进一步规范招投标等公共资源交易若干意见(试行)》(藏政办发〔2021〕14号)等相关规定，二类服务估算费在50万元以下的，通过招标代理机构比选或建设单位竞争谈判的方式选取服务企业；二类服务估算费在50—100万元以下的，必须在市公共资源交易中心开展采购活动并予以公开，服务单项金额在100万元及以上的，必须公开招标采购。为公开、公平、公

正，通过比选或竞争谈判选取的，建设单位或招标代理机构必须在规定网站、昌都建设网、微信公众号、市住建局公示栏进行公告、公示，项目科室和建筑市场监管科负责监督，并做好影像资料。

第二十四条 二类费合同重点要明确合同金额、服务内容、拨款方式、提交成果资料的期限和方式等内容；施工合同重点要明确合同类型、合同金额、拨款方式、施工工期、违约责任、质保期等内容。

第四章 组织实施

第二十五条 项目完成施工许可证办理后，进入项目建设施工阶段，项目科室必须按程序组织五方责任主体，召开项目设计图纸会审和技术交底，并及时邀请自然资源部门完成项目规划放线工作。

第二十六条 项目施工前，项目施工单位要编制可操作性的施工方案（含安全文明施工措施、质量管控措施、创文专项措施、应急预案等），经监理审核签字盖章后，报项目科室存档，并按方案实施。项目涉及高边坡防护工程、高支模工程、深基坑等危大工程的，项目施工单位要编制安全、经济、可操作性的专项施工组织方案，经监理审核后，项目施工单位邀请专家评审，评审通过后报建筑工程安全生产与质量监督站备案并按照专项施工方案实施。根据相关规定，超过一定规模或标准的危大工程，施工单位要及时聘请第三方评审机构，组织自治区专家评审库的专家进行评审。监理单位要编制项目监督规划，并按时向建设单位上报监理月报等资料。

第二十七条 建筑工程安全生产与质量监督站要参与项目实施、验收等工作的监督，根据《建设工程质量管理条例》等相关法规和规范要求，切实履行好监督职能。

第二十八条 房屋建筑项目要重点对基槽、基础、主体、防水、给排水管保温、管网、门窗、总平等分部分项工程的质量严格把关，市政基础设施项目要重点对基槽、基础、路基、主体、给排水管网、水稳层、沥青层等分部分项的质量严格把关，由建筑工程安全生产与质量监督站全程严格跟踪监督。

第五章 费用支付

第二十九条 二类服务费合同价款在 30 万元以下的，分 2 次支付：第一次为合同签订资金到位后支付合同价款的 50%；第二次为提供完整合格的服务成果资料（或现场完工或竣工结算或财政评审）并完成所有服务内容后，支付合同总价款的 50%。二类服务费合同价款在 30 万元以上的，分 3 次支付：第一次为合同签订资金到位后支付合同价款的 30%；第二次为提供完整合格的服务成果资料（或现场完工）后，支付合同价款的 40%；第三次为完成所有服务内容（竣工验收或竣工结算或财政评审）后，支付合同价款的 30%。

第三十条 由市住建局负责实施的建设项目，施工费用根据《建设工程价款结算暂行办法》等相关规定支付，分 6 次支付：第一次为签订施工合同后支付合同价款的 20%；其他批次的拨款根据项目建设实际完成情况，结合跟踪审计单位认定的工程量支付，原则上，第二次为主体完工后支付合同价款的 30%；第三次为现场完工后支付合同价款的 15%；

第四次为竣工验收后支付合同价款的 25%；第五次为工程结算审核或财政评审后，支付至项目竣工结算审核价或财政评审价的 97%；第六次为质保期结束后支付剩余 3%。财务室在拨付施工费用时，严格按照《西藏自治区关于进一步加强全区建筑工人实名制管理工作的通知》（藏建市管〔2020〕1号）规定，每次将付款金额的 25% 拨付至施工企业开立的建筑工人实名制账户。

所有监理费分 4 次支付：第一次为签订施工合同后支付合同价款的 30%；第二次为主体完工后支付合同价款的 30%；第三次为竣工验收后支付合同价款的 30%；第四次为工程结算审核或财政评审后支付合同价款的 10%。

第三十一条 按照我局制定的《昌都市住房和城乡建设局建设项目管理费使用办法》的规定，统筹使用建设单位管理费。项目结算审核或财政评审时，局办公室（财务室）向项目科室提供建设项目管理费的各类报销凭证进行结算审核或财政评审。

第六章 后期管理

第三十二条 房屋建筑工程项目现场完工后，项目科室提出项目完工后的项目运营管理主体单位或部门的意见或建议，按规定报请市政府或局长办公会议、局党组会议同意公开评选物业服务企业，评选完成公示 5 个工作日后，签订物业服务合同，同步物业公司参与项目的初验、专项验收、分户验收及竣工验收等工作。市政工程项目现场完工后，项目科室提出完工后的项目运营管理主体单位或部门的意见或建议，按规定报请市政府或局长办公会议、局党组会议研究同

意后，项目科室邀请项目运营主体单位或部门参与市政工程项目的初验、专项验收、竣工验收等工作。验收完成后，项目科室要及时将实体、资料移交项目运营单位，并上报市财政部门尽快完善固定资产移交工作。

第三十三条 项目竣工验收完成后 1 个月内，项目科室收集全套竣工资料和建设管理费使用的各类凭证，根据《昌都市财政投资评审管理办法（暂行）》要求，对符合财政评审条件的项目报送财政局评审。为节约结算成本，对不符合财政评审条件的项目，集中通过选取委托一家符合评审资质条件的第三方咨询企业，按年度集中进行竣工结算审核，竣工结算审核费用从剩余的管理费中统筹解决。项目根据财政批复决算价格或竣工结算审核价格，局办公室（财务室）根据规定将剩余的项目资金一律交还财政部门。全部竣工资料移交城建档案馆存档。

第三十四条 如本实施细则内容与相关法律法规相抵触的，以相关法律法规为准。

第三十五条 本实施细则由西藏昌都市住房和城乡建设局负责解释。

第三十六条 本实施细则自正式印发之日起执行。