



► 建设工程法律资讯

CONSTRUCTION LAW INFORMATION

2024年3月刊 (总第六十三期)

深圳市律师协会建设工程法律专业委员会



目录

CONTENTS

一、委员会简介	3
二、行业动态	6
(一) 深圳市规划和自然资源局关于印发《深圳市建设用地开工竣工管理办法》的通知	6
(二) 深圳市住房和建设局2023年度招标投标领域“双随机、一公开”检查结果公示	13
(三) 龙岗区住房和建设局关于2023年建筑企业资质动态核查情况的公示	16
(四) 龙岗区住房和建设局关于小散工程安全违法行为典型执法案例的通报	18
(五) 深圳市龙华区住房和建设局关于查处违法发承包的典型案列	21
三、造价争议案例	23
(一) 关于单项包干措施费的计价争议案例	23
(二) 关于施工缝和后浇带处防水附加层的计价争议案例	25
(三) 关于施工便道的计价争议案例	25

▶ 一、委员会简介

根据深圳市律师协会第十一届理事会第一次会议决定，深圳市律师协会设立多个专业委员会，建设工程法律专业委员会是其中之一。

本委会致力于提高深圳律师建设工程法律的业务素质和服务水平，拓展建设工程法律业务新领域，开发建设工程法律服务新产品，制定建设工程法律实务操作指引，积极配合人大、政府等机关有关建设工程方面立法、制定规范性文件的征求意见工作等。本委员会成员有：

主任：	闵三军	广东铁骑山律师事务所
副主任：	夏世友	广东卓建律师事务所
	崔立忠	北京大成（深圳）律师事务所
	张方硕	广东广和律师事务所
秘书长：	钟燕蔚	广东铁骑山律师事务所
副秘书长：	冯诗昌	广东卓建律师事务所
	刘廷彦	北京大成（深圳）律师事务所
主任助理：	郭海虎	广东深展律师事务所
	聂红璐	广东坚果律师事务所
	林起遂	广东普罗米修律师事务所
委员：	丁义平	北京大成（深圳）律师事务所
	王志强	广东卓建律师事务所
	王继来	广东金卓越（深圳）律师事务所
	王琼	广东普罗米修（宝安）律师事务所
	王智	广东广和律师事务所
	韦明春	泰和泰（深圳）律师事务所
	朱述行	广东卓建（龙岗）律师事务所
	朱哲	上海市锦天城（深圳）律师事务所

向淑娴	北京市道可特（深圳）律师事务所
刘 义	广东联建律师事务所
刘 春	广东君言律师事务所
刘奎荣	广东深大地律师事务所
孙童伟	北京市中闻（深圳）律师事务所
李 凯	北京市炜衡（深圳）律师事务所
李 征	上海市君悦（深圳）律师事务所
李洋美	广东连越（深圳）律师事务所
吴冬雪	上海市建纬（深圳）律师事务所
沈玉华	广东广和律师事务所
张金成	广东普罗米修（福田）律师事务所
张学聘	广东连越（深圳）律师事务所
张 蕾	北京德和衡（深圳）律师事务所
林志强	广东宝城律师事务所
罗晓亭	北京大成（深圳）律师事务所
岳艳鹏	北京德恒（深圳）律师事务所
郑煌威	北京市京师（深圳）律师事务所
项昭亮	广东广和律师事务所
宫 波	广东竹石律师事务所
姚润楷	国浩律师（深圳）事务所
秦文涛	北京市京师（深圳）律师事务所
黄明顺	广东一米律师事务所
黄 璐	北京大成（深圳）律师事务所
梁宝文	广东金地律师事务所
彭晓辉	上海市锦天城（深圳）律师事务所
覃玉琳	广东博商律师事务所
程 志	北京市京师（深圳）律师事务所

程新纬 广东铁骑山律师事务所
曾 益 广东广和律师事务所
赖昕平 广东广深律师事务所
赖湘平 上海市锦天城（深圳）律师事务所
干事：赵 毅 广东良马律师事务所
胡译丹 广东广和律师事务所
崔竞文 泰和泰（深圳）律师事务所
李佳琪 北京大成（深圳）律师事务所
马芳芳 北京市道可特（深圳）律师事务所
曹 翔 广东竹石律师事务所
陈启龙 广东广和律师事务所
吴俊杰 广东卓建（龙岗）律师事务所
王宏强 广东广和律师事务所
顾彩玉 上海市君悦（深圳）律师事务所
谢菁华 泰和泰（深圳）律师事务所



▶ 二、行业动态

（一）深圳市规划和自然资源局关于印发《深圳市建设用地开工竣工管理办法》的通知

各区人民政府（新区、合作区管委会），各有关单位：

《深圳市建设用地开工竣工管理办法》已经市政府同意，现予印发，请遵照执行。

特此通知。

市规划和自然资源局

2023年12月8日

深圳市建设用地开工竣工管理办法

第一条 为加强土地供应批后监管，规范建设用地开工、竣工管理，提高土地利用效率，遵循“以用为先、依法进行、分类处理、节约集约”的原则，制定本办法。

第二条 本办法所称开工，是指土地使用权人依法取得施工许可证后，需挖深基坑的项目，基坑开挖完毕；使用桩基的项目，打入所有基础桩；其他项目，地基施工完成三分之一。线性工程、

水务工程、环保工程、应急工程、保障性安居工程及其他特殊工程建设相关法律、法规或政策文件对开工另有规定的，从其规定。

本办法所称竣工，是指土地使用权人依法取得整宗地的规划条件核实或竣工验收备案相关文件。

第三条 本办法适用于已取得国有建设用地使用权划拨决定书或已签订国有建设用地使用权出让合同、租赁合同、作价出资（入股）合同（以下简称供应合同）的建设用地开工、竣工管理。

第四条 根据项目用地性质、建筑高度和建筑规模的不同，对建设用地的开工、竣工期限作如下规定。

（一）主体功能为住房类建设项目应在划拨决定书签发之日或供应合同签订之日起1年内开工建设，自划拨决定书签发之日或供应合同签订之日起4年内竣工。

（二）主体功能为非住房类建设项目的开工、竣工期限按下表规则确定。其中，建设项目地下室 ≥ 3 层的，其开工日期可再延长6个月，竣工期限相应顺延。

建筑高度 (H)	建筑面积 (L)	开工期限 (年内)	竣工期 限 (年内)
H \leq 100m	L \leq 5 万 m ²	1	3
	5 万 m ² <L \leq 10 万 m ²	1.5	3.5

	$L > 10 \text{ 万 m}^2$	1.5	4
H > 100m	$L \leq 5 \text{ 万 m}^2$	2	4.5
	$5 \text{ 万 m}^2 < L \leq 10 \text{ 万 m}^2$	2	5
	$L > 10 \text{ 万 m}^2$	2.5	6

*表格所称开工期限、竣工期限，均自划拨决定书签发之日或供应合同签订之日起算。

建设项目竣工前经批准提高容积率（增加建筑面积，下同）的，以总建筑面积按上表重新核定开工、竣工期限，开工期限自原划拨决定书签发之日或供应合同签订之日起算；建设项目竣工后经批准提高容积率的，增加部分建筑面积按上表核定开工、竣工期限，开工、竣工期限自划拨决定书补充文件签发之日或补充协议签订之日起算。涉及开工、竣工逾期或闲置土地的，应先按规定处置完毕。

（三）线性工程（道路、综合管廊等）用地应在划拨决定书签发之日或供应合同签订之日起1年内开工建设，自划拨决定书签发之日或供应合同签订之日起3年内竣工。相关行业主管部门对建设项目的开工、竣工期限有明确规定的，从其规定。

除住房类建设项目外，建设用地存在建设条件特别复杂、特殊工艺或建设要求等情形的，土地使用权人提交专业资质机构出

具的关于项目建设周期的报告或行业主管部门认定文件，经土地使用权供应方核实后，可对用地的开工、竣工期限再另行规定、约定。

第五条 土地使用权人应当在项目开发建设期间，及时向土地使用权供应方报告项目开工、建设进度、竣工等情况。土地使用权人确实无法按计划决定书或供应合同的规定、约定按时开工、竣工的，可按照本办法申请延长开工、竣工期限，并对不能按时开工、竣工原因进行说明并举证。

第六条 属于政府、政府有关部门行为导致不能按时开工、竣工的情形（非土地使用权人自身原因）包括：

（一）因未按计划决定书或供应合同规定、约定的期限、条件将土地交付给土地使用权人，致使项目无法按时开工、竣工的；

（二）因国土空间规划依法修改，造成土地使用权人不能按计划决定书或供应合同规定、约定的用途、规划和建设条件按时开工、竣工的；

（三）因政府出台相关政策，需要对规定、约定的规划和建设条件进行修订的；

（四）因处置土地上相关群众信访事项等无法按时开工、竣工的；

（五）因军事管制、文化保护等无法按时开工、竣工的；

（六）政府、政府有关部门对特定区域或特殊类型的建设项目开发建设有其他强制性要求及其他行为，致使项目无法按时开

工、竣工的。

因疫情、自然灾害等不可抗力导致无法开工、竣工的，按照前款规定办理。

第七条 土地使用权人主张无法按时开工、竣工属本办法第六条规定情形的，应当提供原因说明材料和市或区相关行业主管部门出具的书面材料。书面材料应如实说明对地块施工的实际影响及影响的期间。

市或区相关行业主管部门按各自职责分工出具影响开工、竣工的书面材料。其中：属市级部门职责权限的，由市级相关行业主管部门出具书面材料；属区级部门职责权限的，由区级相关行业主管部门出具书面材料。如对政府原因认定存在异议或存在职权划分不清等特殊情形的，可报请区政府（新区、合作区管委会，下同）协调或指定有关部门出具书面材料。

第八条 因本办法第六条规定情形导致建设项目用地不能按时开工或竣工，土地使用权人申请延长开工、竣工期限的，土地使用权供应方应对未按时开工、竣工的原因进行认定，认定后按程序办理延期手续，签发划拨决定书补充文件或签订补充协议重新约定开工、竣工期限。如土地使用权人对认定结果提出异议或存在其他特殊情形的，可以由土地使用权供应方报区政府审定。

按前款规定延长开工、竣工期限的，不计收违约金，每次延期不得超过1年。延长开工期限的，竣工期限相应顺延。

第九条 除本办法第八条规定情形外，土地使用权人应当在

划拨决定书或供应合同的规定、约定期限内按时开工，开工期限不予延期。超过规定、约定的开工期限未动工开发造成土地闲置的，按照闲置土地相关规定处置。

土地使用权人申请竣工延期的，应在竣工期届满前3个月内提出申请，并按申请延长竣工的期限缴纳违约金。违约金标准为每延长1个月，按供应合同有偿使用价款（含出让、租赁和作价出资（入股）等有偿使用价款，下同）或土地使用权出让金的0.5%计收；不足1个月的，按1个月计算。申请延期只可延期1次且最长不得超过2年。因企业自身原因造成土地闲置经处置后延长竣工期限的，不能因企业自身原因再次申请竣工延期。土地使用权人按规定缴纳违约金后，竣工期限按原供应合同约定的竣工期限顺延。

土地使用权人实际竣工逾期的，土地使用权供应方应会同相关部门对竣工逾期的原因进行调查和认定，属于企业自身原因的须按规定收取违约金。逾期2年以内按照前款规定标准缴纳违约金，逾期满2年（含2年）的，土地使用权供应方可以按划拨决定书或供应合同的规定、约定无偿收回土地使用权及地上建筑物、附着物；也可以根据实际情况，按供应合同有偿使用价款或土地使用权出让金的20%计收违约金，如实际逾期期限按照前款规定测算应缴纳违约金的比例高于20%的，按实际测算的比例计收。

土地使用权人缴清违约金后，由土地使用权供应方办理延长竣工期限的手续，签发划拨决定书补充文件或签订补充协议重新

约定竣工期限。

第十条 土地供应合同中应明确约定违约金标准。供应合同约定以有偿使用价款为基数计收的，违约基数按供应合同约定的有偿使用价款确定。供应合同约定以土地使用权出让金为基数计收的，供应合同有明确土地使用权出让金的，违约基数按供应合同约定的土地使用权出让金确定；供应合同未明确土地使用权出让金的，土地使用权出让金按供应合同有偿使用价款的15%确定。

建设项目竣工前提高容积率的，竣工违约以整宗地的供应合同有偿使用价款作为基数计收违约金；建设项目竣工后提高容积率的，竣工违约以提高容积率补缴的供应合同有偿使用价款作为基数计收违约金。

第十一条 划拨决定书或供应合同规定、约定分期开发建设并规定、约定了各分期的竣工期限的，竣工逾期的违约责任按划拨决定书或供应合同规定、约定分别确定逾期竣工的期限和面积。划拨决定书或供应合同未规定、约定分期开发建设的，以整宗地竣工的时间确定逾期竣工的期限。

第十二条 政府有关部门在受理土地使用权人申请办理整宗地建设工程规划条件核实手续或分期开发建设的最后一期规划条件核实手续时，应核查申请用地是否在划拨决定书或供应合同规定、约定的竣工期限内竣工。存在逾期竣工情形的，应在规划条件核实相关文件中明确土地使用权人须按规定缴纳违约金并

完善竣工逾期用地手续。通过规划条件核实的建筑指标与划拨决定书或供应合同规定、约定不一致的，应按规定申请签发划拨决定书补充文件或签订补充协议。

第十三条 为切实加强建设用地供后开发利用监管，土地使用权供应方应进一步做好预警提醒工作，通过现场核查、闲置土地处置、竣工验收、开发建设进度跟踪管理等手段，构建土地利用全过程动态监管机制。

第十四条 2018年10月17日《深圳市建设用地开工竣工管理办法》（深规土规〔2018〕11号）施行前已签订供应合同但还未竣工的建设项目，因无法按时竣工申请竣工延期或实际竣工逾期的，违约责任按供应合同约定执行；供应合同未约定或约定不明的，按照本办法执行。实际逾期竣工满2年（含2年）的，土地使用权供应方可以按供应合同约定，无偿收回土地使用权及地上建筑物、附着物；也可以根据实际情况，按供应合同有偿使用价款或土地使用权出让金的20%计收违约金。

第十五条 本办法自2023年12月12日起施行，有效期5年。

（二）深圳市住房和建设局2023年度招标投标领域“双随机、一公开”检查结果公示

各有关单位：

根据《关于在招标投标领域推行“双随机、一公开”监管机制的通知》（粤发改法规函〔2021〕1171号）、《深圳市住房

和建设局关于在招标投标领域推行“双随机、一公开”监管机制的通知》及《深圳市住房和建设局关于发布2023年度招标投标领域“双随机、一公开”抽查工作计划的通知》有关要求，我局开展了2023年度招标投标领域“双随机、一公开”抽查工作，共计五批次。现将检查结果公示如下（详见附件）：

一、基本情况

本年度检查范围为我局监管的近两年内开展的招标项目，抽查范围项目总数为1395个，从中随机抽取280个招标项目进行检查（检查比例为20%）。

二、检查情况

本年度检查重点为投标资格条件、资信要素、工程建设领域保证金的设置是否合法合规，是否存在针对不同所有制企业、外地企业设置各类隐性门槛和不合理限制以及其他限制、排斥潜在投标人的行为等，从检查结果的总体情况看，大部分抽查项目符合《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》、《关于建设工程招标投标改革的若干规定》（深府〔2015〕73号）、《关于进一步完善建设工程招标投标制度的若干措施》（深建规〔2020〕1号）等相关规定，但部分项目仍存在以下几类主要问题：

（一）保证金要求不符合相关规定，抽查项目中共75个项目存在此类情况，主要表现为：

1.退回投标保证金时不包含银行同期存款利息。例如：要求

“投标人选择现金转账方式递交投标保证金的，收款人不支付利息”，涉嫌违反《关于规范招投标领域工程建设保证金收取有关工作的通知》（粤发改法规函〔2022〕1178号）第一点（一）项的规定。

2.质量保证金退回时间超出规定时限。例如：要求“待本工程保修期期满【3】年后无质量问题或质量问题已全部由乙方解决时，甲方在30个工作日内将结算价款的【2】%扣除相关费用后（如有）不计利息分返还乙方”，涉嫌违反《关于规范招投标领域工程建设保证金收取有关工作的通知》（粤发改法规函〔2022〕1178号）第一点（三）项的规定。

（二）资信要素设置不规范，抽查项目中共21个项目存在此类情况，主要表现为：

1.设置与工程类型不相符的资质要求。例如：专业工程已将相关专业承包资质作为投标资格条件，资信要素额外要求提供施工总承包资质。

2.涉及地域性内容。例如：（1）奖项分类级别包含国家级、省级和市级，但列举的省级和市级奖项仅体现广东省和深圳市相关奖项名称；（2）要求“优先提供招标项目所在省、市业绩”；（3）要求“投标人填报类似业绩和纳税情况可按照：深圳市、广东省及全国各地顺序进行填报”。

（三）投标资格条件设置不规范，抽查项目中共2个项目存在此类情况，主要表现为：

1.资质填写错误。例如：要求“具有机电工程施工专业承包资质三级及以上”（系统勾选为机电工程施工总承包资质三级及以上），建筑机电安装工程专业承包资质名称书写及系统勾选均出现错误。

2.未设置项目负责人建造师专业要求。例如：要求“项目负责人须具有在投标人企业注册的一级建造师执业资格且在有效期内”，未明确注册建造师专业，涉嫌违反《注册建造师执业管理办法（试行）》第五条的规定。

针对抽查中发现的问题，我局后续将向相关招标人发出不良行为认定书或警示函，并归集至建筑市场主体信用管理系统对相关主体扣除诚信得分；存在违法违规行为的，将依法依规严肃处理。各招标人应对照自查，引以为戒，进一步完善内部招标投标规范制度，加强招标工作管理，依法依规开展招标工作，落实主体责任，切实维护建设工程招标投标活动的公开、公平、公正。

附件：检查结果公示表

深圳市住房和建设局

2024年2月27日

（三）龙岗区住房和建设局关于2023年建筑企业资质动态核查情况的公示

各建筑业企业：

根据《建筑业企业资质管理规定》（住房和城乡建设部第22

号令)、《建筑业企业资质管理规定和资质标准实施意见》(建市〔2015〕20号)、《住建部关于建筑业企业资质管理有关问题的通知》(建市〔2015〕154号)、《住房和城乡建设部关于简化建筑业企业资质标准部分指标的通知》(建市〔2016〕226号)、《住房和城乡建设部办公厅关于取消建筑业企业最低等级资质标准现场管理人员指标考核的通知》(建办市〔2018〕53号)等文件要求,为加强建筑业企业资质动态监管,规范建筑市场秩序,我局于2023年下半年组织开展了龙岗区建筑企业资质动态核查,随机抽查我区438家企业,具体核查情况如下:

一、基本工作情况

我局进行现场核查和企业自查报送资料的方式随机抽查我区438家企业,截至目前已有185家通过动态核查。仍有253家未提交整改资料。

二、存在问题及建议

(一)部分企业联系人错误。在实际核查工作开展中,存在大量企业在三库一平台系统中的联系人信息错误,无法取得联系或无法收到核查通知信息。

(二)存在部分企业无办公场地或办公场地与营业执照地址不一致。我局进行现场抽查过程中发现部分企业营业执照地址不存在,或无办公场地,或办公场地与营业执照地址不一致等情况。

(三)部分企业人员配备不完善。我局在检查过程中发现部分企业未有注册执业人员、职称人员、技术工人、主要人员社保

或注册执业人员、职称人员、技术工人、主要人员社保不齐全，未达到现有资质标准要求的情况。

三、下一步工作安排

我局已在省三库一平台系统锁定未通过动态核查的企业，限制企业办理资质类业务。请未通过动态核查的企业登录省三库一平台系统修改企业基本信息，完善企业人员信息。于30个工作日内完成整改，并按照建筑业企业资质核查材料清单（附件2）内容将整改资料扫描件发送至邮箱zjjgk@lg.gov.cn。

龙岗区住房和城乡建设局

2024年3月22日

（四）龙岗区住房和城乡建设局关于小散工程安全违法行为典型执法案例的通报

为进一步做好小散工程领域安全生产警示教育工作，通过以案释法，不断推动小散工程安全水平提升，现将小散工程安全违法行为典型执法案例公布如下：

案例一：小散工程作业人员王某伪造特种作业操作证案

2024年1月8日，龙岗区坂田街道办执法人员对深圳市龙岗区坂田街道象角塘社区雪象花园新村道南四巷20号的小散工程作业开展执法检查时，发现从事低压电工作业的王某提供的特种作业操作证为假证，在全国安全生产资格证书查询网址未查询到

相关证书信息。其行为违反了《特种作业人员安全技术培训考核管理规定》第三十六条第二款“特种作业人员不得伪造、涂改、转借、转让、冒用特种作业操作证或者使用伪造的特种作业操作证”。坂田街道办依据《特种作业人员安全技术培训考核管理规定》第四十一条第一款的规定，对王某作出警告和罚款人民币壹仟元的行政处罚。

案例二：深圳市达丰装饰工程有限公司未健全特种作业人员档案

2024年1月4日，龙岗区坂田街道办执法人员对坂田街道大发埔社区东村一巷五号小散工程开展执法检查时，发现施工单位深圳市达丰装饰工程有限公司未健全1位电工人员的档案。其行为违反了《特种作业人员安全技术培训考核管理规定》第三十四条“生产经营单位应当加强对本单位特种作业人员的管理，建立健全特种作业人员培训、复审档案，做好申报、培训、考核、复审的组织工作和日常的检查工作”的规定。坂田街道办依据《特种作业人员安全技术培训考核管理规定》第三十八条的规定，对施工单位深圳市达丰装饰工程有限公司作出警告和罚款人民币贰仟伍佰元的行政处罚。

案例三：深圳市鸿庭装饰设计工程有限公司未为从业人员提供符合国家标准或行业标准的劳动用品案

2023年3月15日，龙岗区布吉街道办执法人员对深圳市龙岗区布吉街道莲花路58号一楼小散工程开展执法检查时，发现该项

目施工单位深圳市鸿庭装饰设计工程有限公司未为从业人员提供符合国家标准或行业标准的劳动用品。其行为违反了《中华人民共和国安全生产法》第四十五条“生产经营单位必须为从业人员提供符合国家标准或者行业标准的劳动防护用品，并监督、教育从业人员按照使用规则佩戴、使用”。布吉街道办依据《中华人民共和国安全生产法》第九十九条第（五）项规定，对施工单位深圳市鸿庭装饰设计工程有限公司作出罚款人民币叁仟元的行政处罚。

案例四：深圳市安居好装饰设计工程有限公司未按照规定对从业人员进行安全生产教育和培训

2023年4月14日，龙岗区横岗街道办执法人员对深圳市龙岗区横岗街道四联社区华茂工业区12号一楼小散工程开展执法检查时，发现该项目施工单位深圳市安居好装饰设计工程有限公司主要负责人未组织建立并落实安全风险分级管控和隐患排查治理双重排查机制；施工单位未按照规定对从业人员、被派遣劳动者、实习学生进行安全生产教育和培训。其行为违反了《中华人民共和国安全生产法》第二十一条第五款“组织建立并落实安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防工作机制，督促、检查本单位的安全生产工作，及时消除生产安全事故隐患”和第二十八条“未经安全生产教育和培训合格的从业人员，不得上岗作业”的规定。横岗街道办依据《中华人民共和国安全生产法》第九十四条、第九十七条第（三）项规定，对施工单位深圳市安居好装

饰设计工程有限公司做出罚款人民币贰万伍仟玖佰元的行政处罚。

案例五：深圳市亮鑫装饰有限公司施工现场疏散通道未保持畅通案

2023年7月3日，龙岗区横岗街道办执法人员对深圳市龙岗区横岗街道塘坑社区六和路 23-1 号宿舍楼施工现场开展行政检查，发现该项目三楼疏散通道施工作业时未保持畅通，其行为违反《中华人民共和国安全生产法》第四十二条“生产经营场所和员工宿舍应当设有符合紧急疏散要求、标志明显、保持畅通的出口、疏散通道。禁止占用、锁闭、封堵生产经营场所或者员工宿舍的出口、疏散通道。”的规定。横岗街道办依据《中华人民共和国安全生产法》第一百零五条第（二）项规定，对该施工单位作出罚款人民币贰万元的行政处罚，对项目负责人张某做出罚款人民币贰仟元的行政处罚。

特此通报。

龙岗区住房和城乡建设局

2024年3月12日

（五）深圳市龙华区住房和城乡建设局关于查处违法发承包的典型案列

各相关单位：

按照省住房和城乡建设厅、市住房和城乡建设局工作部署，为进

一步推动我区建筑市场违法违规行为专项整治行动走深、走实，营造良好的建筑市场秩序，充分发挥典型案例的警示教育作用，现将深圳市龙华区住房和建设局2023年查处违法发承包的典型案公布如下：

一、基本案情

祥利工业园厂房装修工程，建设单位为深圳市明鸿锐实业有限公司，施工单位为深圳市佐鸿装饰建设集团有限公司（以下简称佐鸿公司）。

主要违法事实：该项目的施工单位佐鸿公司允许个人使用本单位的资质证书、营业执照，以本单位的名义承揽工程。

二、查处过程简介

深圳市龙华区住房和建设局发现祥利工业园厂房装修工程施工单位佐鸿公司涉嫌允许个人使用本单位的资质证书、营业执照，以本单位的名义承揽工程。

深圳市龙华区住房和建设局依法对佐鸿公司违法分包行为受理立案。经调查，查实佐鸿公司允许谌桂林个人使用本单位的资质证书、营业执照，以本单位的名义承揽祥利工业园厂房的装修工程。该行为违反了《建设工程质量管理条例》第二十五条第二款“禁止施工单位超越本单位资质等级许可的业务范围或者以其他施工单位的名义承揽工程。禁止施工单位允许其他单位或者个人以本单位的名义承揽工程”的规定。

三、处罚情况

鉴于该工程“造成一般或较大质量安全事故”，按照《广东省住房和城乡建设系统行政处罚自由裁量权基准》(工程建设与建筑业类)B301.61规定，该违法行为为从重处罚裁量档次。依据《建设工程质量管理条例》第六十一条以及《广东省住房和城乡建设系统行政处罚自由裁量权基准》(工程建设与建筑业类)B301.61规定，决定对佐鸿公司处以罚款人民币一千三百六十元整。因李观信作为佐鸿公司法定代表人，对该违法行为负有直接责任。故按照《建设工程质量管理条例》第七十三条规定，决定对李观信处以罚款人民币一百三十六元整。

深圳市龙华区住房和建设局

2024年2月28日

三、造价争议案例

案例来源于广东省建设工程标准定额站官网

(一) 关于单项包干措施费的计价争议案例

某地上桥体钢结构工程，资金来源为政府投资，发包人采用公开招标方式，确定由某建筑公司负责承建。2020年4月签订的施工合同显示，工程采用工程量清单计价方式，合同价格形式为单价合同，目前处于竣工结算阶段。

一、争议事项

本工程合同约定脚手架工程、围挡工程量按实调整,其余措施费单项包干。因设计变更造成钢结构施工措施方案有较大变化,发承包双方对单项包干措施费计价产生争议。

二、双方观点

发包人认为，所有变更措施费应遵循合同约定的原则，单项包干措施费不予调整。

承包人认为，钢结构设计变更导致施工方案发生变更，原合同措施费包干条款不再适用，应按实际方案重新调整措施费。

三、我站观点

投标人的投标报价是基于招标图纸方案进行的报价，合同约定措施项目费不得调整的前提是设计图纸、标准规范等实质性内容未发生变化。本工程由于发包人的变更造成实际施工措施方案发生重大调整，致使原合同约定的措施项目费包干的基础条件已发生重大变化。因此，发承包双方应根据经批复实施的措施方案，按合同约定的计价方法相应调整变更部分的措施项目费用。

（二）关于施工缝和后浇带处防水附加层的计价争议案例

某检修用房项目，资金来源为企业自筹，发包人采用公开招标方式，确定由某建筑公司负责承建。2017年11月签订的施工合同显示，工程采用工程量清单计价方式，合同价格形式为单价合同，目前处于竣工结算阶段。

一、争议事项

本工程卷材防水清单项目特征描述均为综合考虑所有转角位、施工缝和后浇带处防水附加层、增强层，发承包双方对能否额外计算施工缝和后浇带处防水附加层、增加层发生争议。

二、双方观点

发包人认为，防水附加层、增加层已综合考虑在综合单价中，不另计。

承包人认为，应该单独计算。

三、我站观点

根据卷材防水清单项目特征描述，施工缝和后浇带处防水附加层已含在卷材防水清单综合单价内，不另计。

（三）关于施工便道的计价争议案例

某厂房工程，资金来源为企业自筹，发包人采用邀请招标方式，确定由某建筑公司负责承建。2018年8月签订的施工合同显

示，工程采用工程量清单计价方式，合同价格形式为单价合同，竣工结算时发生计价争议。

一、争议事项

本工程钢梁吊装作业时正值雨季，频繁强降雨导致施工现场地基承载力无法满足吊装施工机械行走的要求，参建各方共同研究确认需增建施工便道（垫砖渣、石块、钢板）继续施工，确保施工进度。现发承包双方对修建施工便道费用计价产生争议。

二、双方观点

发包人认为，施工便道属于措施项目，合同约定措施费包干，故按合同约定不予调整施工便道修建费用。

承包人认为，因异常天气原因损坏施工便道导致需要新修的施工便道，其费用应予以计算增加。

三、我站观点

来函工程联系单、工程签证单等资料显示，施工现场因频繁强降雨等异常恶劣气候影响需要增加修建施工便道（垫砖渣、石块、钢板），且发包人、监理人确认为工程变更，符合本工程合同通用条款7.7“承包人应采取克服异常恶劣的气候条件的合理措施继续施工，并及时通知发包人和监理人。监理人经发包人同意后应当及时发出指示，指示构成变更的，按第10条[变更]约定办理。承包人因采取合理措施而增加的费用和（或）延误的工期由发包人承担”。因此，修建的施工便道可依据经发承包双方确认的工程联系单、工程签证单等计列费用。