

苏州市住房和城乡建设局文件

苏住建建〔2023〕38号

市住房城乡建设局关于进一步做好苏州市 建筑工程标后履约管理工作的通知

各县级市（区）住建局（委）、苏州工业园区规建委、张家港保税区规建局，各有关单位：

为进一步明确建筑工程各方主体履约责任，确保工程质量安全，现就做好全市建筑工程标后履约管理工作有关事项通知如下：

一、进一步明确标后履约管理重点内容

1. 合同签订

合同双方主体应依法订立书面合同，明确履约义务条款和违约责任条款，内容应当与招标文件、投标文件的承诺相一致。合同价应与中标价一致，并约定施工过程结算周期、工程进度款结

算办法等内容，不得签订“阴阳合同”。因合同约定不明确，确需双方另行签订补充合同的，必须符合法律法规规定和招标文件的实质性内容。

2. 合同变更

（1）人员变更。项目经理、项目总监等关键岗位人员，因不可抗力确实不能履行职责需要更换的，须经建设单位同意，所更换人员必须是本单位人员，且其执业资格、专业技术职称等资格条件不得低于投标承诺条件。

（2）工程变更。政府投资建筑工程发生工程变更的，应按照国家及各级地方政府投资建筑工程变更备案有关规定执行。

3. 人员到岗履职

项目经理及其项目管理人员、项目总监及其监理机构人员等应与投标承诺相一致，并严格执行实名制考勤制度。项目经理及其项目管理人员、项目总监及其监理机构人员应按照合同约定和有关法律法规要求，认真履行职责，保证到岗出勤时间，并做好人员到岗履职有关记录。

4. 承发包行为

建设单位不得将工程发包给不具有相应资质的单位或个人，不得肢解发包工程、违规指定分包单位。施工单位应按照招标文件要求和投标文件的承诺以及承包合同的约定，依法依规自行完成中标工程，严禁转包、挂靠、违法分包及其他违反法律法规规定的行为。

5. 工期管理

应根据工程规模和特点，合理划分施工节点，建设单位不得随意压缩合理工期，施工单位应按照招标文件的要求和合同约定按进度完成施工任务。

6. 工程款项支付

建设单位应有满足施工所需的资金安排，按合同约定按期足额支付工程进度款，在合同约定时间内办理竣工结算，并按要求及时支付竣工结算价款，不得以设计变更、人员变更、履行内部付款流程，或在合同未作约定情况下以等待竣工验收批复、决算审计等为由，拒绝或延迟支付工程款项。

施工单位应按照有关规定开设农民工工资专用账户，及时足额支付劳动者工资。施工总承包单位与分包单位应依法订立书面分包合同，约定工程款计量周期、工程款进度结算办法等。

二、进一步压实标后履约各方职责

建筑工程各方主体应进一步明确各方履约职责，严格落实主体责任，提升标后履约实效。

1. 建设单位。建设单位是工程建设标后管理的第一责任主体，对建筑工程的建设全面负责。建设单位应严格执行国家基本建设程序和工程发承包相关规定，加强对施工现场的监督检查，核查相关资料是否与招投标文件一致，检查施工单位项目经理及项目部管理人员是否与投标承诺的人员相符，监督项目管理人员到岗履责；及时发现制止各类违法违规行为，并将相关情况及时

报告属地住建部门;严格履行合同约定,及时支付工程进度款,在规定期限内办理工程决算。

2. 施工单位。施工单位是工程项目的具体组织实施主体,对工程质量安全直接负责。施工单位必须配备为完成建设工程施工合同任务而派驻施工现场的项目管理机构,项目管理机构人员及数量的配置必须按有关规定执行。派驻现场项目部的项目经理、技术负责人、施工员、材料员、质检员、安全员、造价员等主要施工管理人员必须与其投标承诺相一致,持证上岗并保证驻地工作时间,不得擅自更换。不得将工程转包和违法分包,严格按照建设规范和程序施工,确保工程质量、安全和工期。

3. 监理单位。监理单位是施工现场监督管理的首要责任主体,对工程项目的质量、安全、工期、资金支付等进行全过程监控。监理单位要依照法律、法规以及有关技术标准、设计文件和合同约定,督促施工单位建立质量、安全保证体系,监督其项目经理及项目部管理人员,以及大型施工机械设备按投标承诺的条件及时到位,加强工程节点监理现场记录管理。对建设过程中发现的违法发包、转包、违法分包、挂靠及质量安全隐患等问题,应及时制止,并按程序上报建设单位和属地住建部门。

三、进一步加强标后履约监管工作

各地住建部门应加强组织领导,强化招投标、质安监、建管、造价等各相关部门的联动,将标后履约检查与日常巡查相结合,加大标后履约监管力度。

1. 建设单位(集中建设实施单位)。各地住建部门要建立政

府投资项目集中建设实施单位管理考核机制，将规范政府投资目标后履约行为纳入管理考核评价体系，强化监督检查，形成市县（区）一体、部门联动的监督机制。督促集中建设实施单位严格落实合同管理责任，健全履约评价制度、细化评价细则，建立标后履约检查档案。对政府投资项目违法发包、随意变更、工程款无故拖延支付等行为，依照有关法律法规追究集中建设实施单位责任。

2. 施工单位。各地住建部门应结合日常工程质量、安全文明施工、实名制等检查工作，加强对施工单位合同履约情况的检查。检查发现存在问题的，应责令整改，并根据《市住房城乡建设局关于进一步做好苏州市建筑业企业信用综合评价工作的通知》（苏住建建〔2020〕25号），及时在建筑业企业信用评价系统中录入不良行为信息，实施信用扣分。对检查中发现违反基本建设程序、工程承发包违法行为、存在严重质量或安全隐患等问题的，应依法依规对涉事单位实施行政处罚，并上传信用中国，落实失信联合惩戒措施；情节严重的，依法依规予以市场准入限制。

3. 监理单位。各地住建部门应结合日常巡查和专项检查，重点检查监理单位人员到岗履职，对关键工序、关键部位、隐蔽工程和薄弱环节进行重点监控等情况。对监理单位不作为、失职、渎职的，及时责令整改，整改不力或拒不整改的，依法依规对涉事监理单位予以通报和问责，并根据《市住房城乡建设局关于进一步做好工程监理企业信用综合评价工作的通知》（苏住建建〔2020〕30号），及时在监理企业信用评价系统中录入不良行

为信息，实施信用扣分。对涉事单位实施行政处罚的，应及时上传信用中国，落实失信联合惩戒措施。



（此件公开发布）

苏州市住房和城乡建设局办公室

2023年8月10日印发

共印：5份