

# 深圳市住房和建设局 关于延长《深圳市建设工程工期 管理办法》有效期的通知

深建规〔2025〕2号

各有关单位：

我局印发的《深圳市建设工程工期管理办法》（深建规〔2015〕4号）于2015年3月27日起实施，有效期至2025年3月26日。为规范建设工程工期管理，合理确定和有效控制建设工程工期，我局决定对《深圳市建设工程工期管理办法》有效期予以延长，实体内容不变，有效期延长至2028年3月26日。

深圳市住房和建设局

2025年3月12日

## 深圳市建设工程工期管理办法

### 第一章 总 则

**第一条** 为规范建设工程工期管理，合理确定和有效控制建设工程工期，保证工程质量和施工安全，大力推进“深圳质量”建设，根据《中华人民共和国建筑法》《深圳市建设工程质量管理条例》《深圳市建设工程造价管理规定》等法律、法规和规章的规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区域内建设工程工期的确定、控制以及监督管理。

本办法所称建设工程工期，包括完成建设工程项目所进行的勘察、设计、施工图审查、造价咨询、施工等所耗费的时间。

**第三条** 市建设行政主管部门负责编制和发布建设工程工期定额。

建设工程各参与主体应当将工期定额作为合理确定和有效控制建设工程工期的依据。

**第四条** 建设工程工期的确定与控制应当遵循安全第一、质量优先、技术可行、经济合理和环境保护的原则。

**第五条** 建设单位对建设工程工期的确定与控制负责，不得随意压缩工期。

勘察、设计、施工图审查、造价咨询、监理以及项目管理单位应当按照合同工期的要求，合理安排进度计划，确保项目按期完成，未经建设单位同意不得随意调整工期。

分包工程中的总包单位参照建设单位职责执行。

## 第二章 一般规定

**第六条** 建设单位应当在建设工程发包前，根据建设工程工期定额确定定额工期。

工期定额缺项的，建设单位可以根据工作分解结构（WBS）进行任务分解，并组织专家论证，根据工程规模、结构、工程难易程度等因素确定定额工期。

**第七条** 招标人应当在定额工期基础上结合自身需求，同时考虑必要的行政审批时间，科学确定招标工期。

招标人确定的招标工期不宜低于定额工期的80%，低于定额工期80%的，建设单位应当组织专家论证，并采取相应的技术经济措施。

招标人应当在招标文件中载明定额工期和招标工期。招标文件中不得设定以投标人压缩工期作为优先中标条件。

**第八条** 投标人应当根据招标文件的要求，结合自身条件确定投标工期。投标工期低于招标工期的，应当在投标文件中专篇论证，提出技术保障措施，评标时应当进行专项评定。

**第九条** 合同中应当载明定额工期和合同工期，对招标工程应当同时载明招标工期。

招标工程应当以中标人的投标工期作为合同工期。

直接发包工程的合同工期，由发承包双方在定额工期基础上协商确定，合同工期低于定额工期80%的，建设单位应当组织专家论证。

**第十条** 合同不宜设置工期提前奖励等变相压缩工期的条款。

**第十一条** 合同工期相对定额工期压缩超过20%的，或者在工程实施过程中依照本办法压缩合同工期的，施工项目应当按照本市建设工程计价标准有关规定计算相应赶工费用，勘察、设计、施工图审查、造价咨询等项目应当根据实际增加的投入计算相应赶工费用。

由于发包人原因造成工期延误导致承包人损失的，应当计取相应补偿费用。

**第十二条** 建设单位因工期确定或者调整需要组织专家论证的，应当邀请5名及以上具有相关专业要求的专家组成专家组。

建设单位可以应专家的要求介绍项目情况或者答疑，但不得参与论证过程，不得干预专家论证。

论证结束后，专家组应当提交书面论证报告，对论证的内容提出明确的意见，并由参与论证的专家在论证报告上签字。

### 第三章 勘察、设计、施工图审查、造价咨询工期

**第十三条** 勘察、设计、施工图审查、造价咨询的开工日期以建设单位下达的开工通知书或合同约定日期为准。

**第十四条** 发包人应当按照合同约定向勘察、设计、施工图审查、造价咨询单位提交资料、文件。由于发包人未按照合同约定提交资料、文件造成工期延误的，勘察、设计、施工图审查、造价咨询单位交付成果文件的时间应当顺延或者重新确定。

**第十五条** 由于非承包人原因造成勘察、设计、施工图审查、造价咨询工作量变化或者停工、窝工的，应当相应调整或者顺延工期。

**第十六条** 勘察、设计、施工图审查、造价咨询合同管理中关于工期的其他事项可参照本办法施工工期的相关规定执行。

### 第四章 施工工期

**第十七条** 发承包双方应当在施工合同中明确合同工期和发承包双方的工期责任，包括：

- (一) 开、竣工日期以及合同工期的日历天数，工程分阶段交验时间等；
- (二) 延迟竣工的责任，延迟交验竣工赔偿标准和最大赔偿额度；

(三) 合同工期调整以及相应合同价款调整的程序和方法;

(四) 工期索赔、工期顺延的条件和程序等内容以及工期争议的解决方式。

**第十八条** 工程开工必须具备法律规定以及合同约定的开工条件。工程不具备开工条件开始作业的时间, 不计入工期。

**第十九条** 工程具备开工条件的, 发包人或监理工程师方可向承包人发出开工通知书, 开工通知书中确定的开工日期为实际开工日期。

**第二十条** 工程实际竣工日期按照以下情形分别确定:

(一) 工程竣工验收合格的, 以通过竣工验收的日期为实际竣工日期;

(二) 承包人提交竣工验收申请报告, 但发包人未在规定时间内组织竣工验收的, 以承包人提交竣工验收申请之日为实际竣工日期;

(三) 工程未经竣工验收, 发包人擅自使用的, 以发包人擅自使用之日为实际竣工日期。

**第二十一条** 出现以下情况时, 合同工期应当予以顺延:

(一) 发包人未能按约定提供图纸和现场施工条件的;

(二) 发包人未能按约定日期支付工程预付款、进度款, 致使施工不能正常进行的;

(三) 发包人或者监理工程师未能按合同约定发出指令或者履行批准程序, 致使施工不能正常进行的;

(四) 工程变更造成工期延误的;

(五) 遇不可抗力或者政策性停工的;

(六) 非承包人原因停水、停电造成停工超过合同约定时间的。

合同签订后, 发包人增加或者减少工程内容的, 发承包双方可以共同协商、合理调整工期。

**第二十二条** 鼓励采用建筑工业化等先进科学技术合理缩短工期。

**第二十三条** 工程监理单位在实施监理过程中, 依照合同对工期执行情况进行监督。发现有随意调整工期的行为, 应当督促责任人整改。情节严重的, 应当及时向建设行政主管部门或者其委托的监督机构报告。

## 第五章 监督管理

**第二十四条** 建设行政主管部门或者其委托的监督机构应当按各自职责在合同管

理和现场管理等环节对工期的确定、调整与执行进行监管，对合同工期低于定额工期80%的工程项目应当重点监管。

**第二十五条** 建设行政主管部门对建设单位的下列行为应当记录不良行为并予以公示：

（一）招标工期低于定额工期的80%，但未组织专家论证或者组织专家论证未通过的；

（二）在工程实施过程中，随意压缩工期，未组织专家论证或者组织专家论证未通过的。

建设工程各参与主体违反本办法规定，随意压缩工期造成建筑质量安全事故的，建设行政主管部门应当依法予以处罚。涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

**第二十六条** 建立工期后评价制度。建设单位可以自行或委托专业机构对重大建设项目的定额工期、合同工期和实际工期进行对比分析，为合理确定工期积累实际基础数据。

## 第六章 附 则

**第二十七条** 本办法自发布之日起施行，有效期5年。