**招标投标指引**

**2020年第4期**

**广州市建设工程招标管理办公室编印 二○二○年八月十三日**

**关于房屋建筑项目工程总承包招标的指引（试行）**

为完善工程总承包管理制度，提升工程建设品质和效益，同时，进一步规范我办招标监管行为，依据《住房和城乡建设部 国家发展改革委关于印发房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法的通知》（**建市规〔2019〕12号，以下简称“12号文”**）、《广东省住房和城乡建设厅关于深化房屋建筑和市政基础设施工程领域招标投标改革的实施意见》（粤建市〔2020〕119号）、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深化建设工程招标投标制度改革试点实施方案的通知》（穗府办函〔2019〕82号）等相关规定，制定本工作指引。

**一、招标条件**

建设单位应当在招标前完成项目审批、核准或者备案手续。

除下列情形外，政府投资项目原则上应取得初步设计及概算批复：

（一）按照有关规定无须进行初步设计、概算审批的政府投资项目，在完成相应的投资决策审批后可进行工程总承包项目招标；

（二）项目需求明确，达到招标需要的设计深度，承诺可进行有效造价控制，保证项目投资效益，在项目开工前取得初步设计及概算批复，并自行承担因项目相关条件发生变化而导致招标失败法律风险的，可开展工程总承包招标（承诺书附后）。

**二、资格审查**

**（一）资格审查方式**

招标人可根据招标项目的具体特点和实际需要，自行决定资格后审或资格预审方式。采用资格预审的项目，可采用合格制或有限数量制，招标人应依法组建资格审查委员会。

1.采用合格制的，凡通过资格审查合格条件的申请人，均允许参加投标。

2.采用有限数量制的，当通过资格审查合格条件的申请人≥3家但不足7家时，所有通过资格审查合格条件的申请人均允许参加投标。当通过资格审查合格条件的申请人≥7家时，按照资格预审文件载明的审查因素和标准择优选择不少于7家申请人参加投标。招标人也可参照“评定分离”的模式从通过资格审查的申请人中择优确定不少于7家申请人参加投标。

**（二）工程总承包单位的资格条件设置**

1.工程总承包单位应当同时具有与工程规模相适应的工程设计资质和施工资质，或者由具有相应资质的设计单位和施工单位组成联合体。

2.工程总承包项目经理具备工程建设类注册执业资格，包括注册建筑师、勘察设计注册工程师、注册建造师或者注册监理工程师等；未实施注册执业资格的，取得高级专业技术职称。投标人拟委派的项目经理不具备注册建造师执业资格的，应委派具备相应资格的注册建造师担任施工负责人。

3.招标人可对工程总承包单位有类似业绩要求，类似业绩是指与发包工程相类似的设计、施工或者工程总承包业绩。对由设计单位和施工单位组成联合体的工程总承包单位，招标人可根据联合体分工分别要求设计或施工业绩或相应的工程总承包业绩。工程总承包业绩使用规则：若由设计单位和施工单位组成联合体的工程总承包单位牵头方或主办方同时具有施工资质和设计资质的，工程总承包业绩既可当作设计业绩也可当作施工业绩使用，非牵头方的工程总承包的业绩按联合体协议中分工所承担的工作进行认定。

类似业绩可设置1个指标要求，或者设置多个指标要求但仅需满足其中之一即可。上述指标仅限于工程规模、类似的特殊结构形式、类似的特殊施工工艺等方面，有关造价、面积、高度等规模性量化指标要求不得超过招标工程本身所对应的指标的2/3。

对具有特殊功能需求的项目，招标人可以针对项目的特殊性设置相匹配的类似业绩。招标人应组织不少于5名专家对类似业绩设置的必要性和合理性进行论证并通过。论证专家可以从政府相关职能部门组建的专家库中抽取，也可以由招标人从业内知名专家中自行邀请。专家论证报告随招标公告同时公开。

4.工程总承包单位的其他资格条件按12号文第十条、第十一条的规定执行。

**三、评标办法**

工程总承包一般采用综合评估法，评审因素应包括设计方案（如有）、投标报价、工程总承包实施方案（含资信部分）等内容。招标文件应按照国家范本进行编制，有关评审标准应遵循以下原则：

**（一）设计方案：**需投标人提供建筑概念方案设计图（含对可研方案的优化和创意发挥）的项目，应对设计方案进行评审；不含上述设计内容的项目，不评审设计方案，有关内容纳入总承包实施方案中。设计方案部分应采用暗标形式，该部分权重应占总权重的[10%-30%]。

**（二）投标报价：**

1.投标报价部分的权重规则如下：（1）若包含设计方案评审的，投标报价权重应占除去设计方案部分外权重的50%或以上，不含设计方案评审的其他项目，投标报价权重应占总权重的50%或以上；（2）装配式建筑，在（1）确定的原则下，投标报价权重相应降低5%。

2.工程总承包项目在勘察、设计、施工和运营维护等全过程中运用BIM技术，达到工程建设项目全生命周期各参与方在同一多维建筑信息模型基础上的协同工作、数据共享、信息化管理以及数据更改可追溯的，同时能做到设计、生产、施工、设备供应、专业分包、项目管理等单位的无缝对接，实现项目全寿命周期内成本节约化。采用BIM技术达到前述要求的工程总承包项目，投标报价权重可在上1点的基础上相应降低10%，相应权重可在其他评审因素中体现。招标人对BIM技术的应用应在招标文件中载明。

3.除对投标总报价进行评审外，还可以根据项目的特点选取对工程质量影响较大的装修、机电、智能化、钢结构、幕墙、消防工程等专业工程使用的主要材料设备或主要清单项进行评审，体现“优质优价”的理念。

**（三）工程总承包实施方案：**招标人可根据项目具体特点，要求投标人在工程总承包实施方案中体现以下因素：

**1.资信部分**：可对投标人、设计及施工主要团队的业绩、工程实体奖项、经历等内容进行评审。可适当设置科技创新成果指标、财务指标、社会第三方信用评价的评审项。设置原则：资信部分作为工程总承包实施方案的一部分，不得超过工程总承包实施方案权重的36%，其中对设计及施工主要团队的业绩、工程实体奖项、经历的评审因素不得低于资信部分权重20%。科技创新成果指标、财务指标、社会第三方信用评价的权重分别不得超过资信部分的20%。同时设置工程实体奖项和社会第三方信用评价两个评审因素的，工程实体奖项的设置总分应高于社会第三方信用评价的总分；招标人应根据评审项目的社会认可度及相关奖项的含金量，合理设置评审因素和分值。如将工程总承包实施方案进行暗标评审的，资信部分资料不放置在工程总承包实施方案中，应单独成册评审。

已采用资格预审方式（含批量资格预审）的工程总承包项目，原则上不设置资信部分内容，如确有需要，不得超过工程总承包实施方案权重的10%。

**2.设计和施工的融合措施：**可对项目团队的组建、设计施工融合措施、设计施工全寿命周期协同工作的BIM技术措施等进行评审。

**3.绿色节能控制措施**：可对绿色节能措施，以及在水资源利用、土地利用、材料消耗、环境保护、机制砂及建筑废弃物的循序使用等方面是否达到要求等内容进行评审，实现低排放、少污染。

 **4.安全控制措施：**可对安全生产保证措施，文明施工保证措施等内容进行评审。在确保安全生产的前提下，加强制度化、标准化和精细化管理，尽量降低施工作业对周边的影响。

**5.质量控制措施：**可对工程实施设计施工的全过程质量控制及保证措施等内容进行评审，确保项目质量达到工程建设标准和国家验收规范。

**6.进度控制措施：**可对保障项目实施进度的措施等内容进行评审。在保证质量、安全、文明施工的前提下，切实保障项目实施进度。

**7.鼓励科技创新**：鼓励将建筑业科技创新在项目中应用，该创新应能够在保证质量、安全基础上为项目带来社会效应或环境效益或经济效益。

**8.鼓励答辩：**鼓励在评标中对核心的团队或延伸至对主要分包队伍的现场负责人进行答辩。

使用诚信综合评价分数评标的项目，诚信综合评价得分权重参照相关规定进行设置。鼓励招标人依法创新招投标流程、评标和定标方法。

**四、造价控制**

（一）项目工程总承包宜采用总价合同，但特殊专项费用或受后续施工影响较大的、可变因素较多的分部或分项工程、措施项目可采用综合单价计价或其他计价形式，并在合同中约定不同价格形式的适用范围，计量及计价规则。招标人可根据项目的实际情况将多种计价形式组合使用。

（二）充分发挥工程总承包单位设计、施工相结合的技术优势，优化设计、控制造价。对于节省的投资额，招标人宜在合同中约定奖励措施。

（三）政府投资项目实行限额设计，投标人应在规定的资金范围内和规定的设计标准下进行限额设计。招标人可根据需要，对单项工程中的某独立单位工程（如某一栋楼）或实现特定功能的工程分部分项（如智能化、精装修等）工程进行限额设计，以达到分类分级的造价控制。

（四）采用BIM技术的，招标人应在工程总承包费用中考虑信息模型建设、模型的技术应用服务等费用。

（五）鼓励招标人选择全过程工程咨询单位对项目进行工程造价、工程设计品质管理。

**五、风险管理**

建设单位和工程总承包单位应当加强风险管理，合理分担风险。建设单位应承担的主要风险按**12号文**第十五条的规定执行。具体风险分担内容由双方在合同中约定。

**六、评标委员会**

评标委员会的组成原则上按**12号文**第十四条的规定执行。

（一）对需评**审设计方案的**项目，应组建设计评标委员会对该部分内容进行评审，评标委员会成员应符合《建筑工程设计招标投标管理办法》第十六条有关规定。城市重点地段的房屋建筑工程以及建筑功能或景观有特殊要求的房屋建筑工程，招标人可以直接邀请相应专业的中国科学院院士、中国工程院院士、全国工程勘察设计大师以及境外具有相应资历的专家组成设计评标委员会。

（二）对于技术复杂、专业性强或者国家有特殊要求的项目，招标人可以直接确定评标委员会成员，评标委员会成员应具备法定资格。

**七、其他**

鼓励招标人在工程总承包项目中探索试点建筑师负责制。实行建筑师负责制的项目，招标人应充分发挥以主创建筑师为核心的设计团队在项目管理中的核心作用，并在招标文件和合同中予以明确。

（一）明确主创建筑师为核心的设计团队在项目管理中的权力，体现建筑师负责制下的建筑师设计（含设计变更）自主权，项目BIM的维护和更新权、施工过程指导和监督权，设备材料的建议和推荐权，工程技术的咨询权，设计文件和施工过程验收的签字权。

（二）明确工程总承包单位团队中主创建筑师及团队成员在项目部配置中职务要求，在职务上保障建筑师负责制的落实。

（三）明确设计单位保障主创建筑师及核心团队在项目管理中的权限事宜，确保建筑师负责制的落实。

（四）明确施工单位对建筑师负责制的保障措施。

（五）在招标文件中赋予主创建筑师为核心的设计团队权力的同时，应明确相应的责任和义务，确保权责统一。

（六）招标人应在招标文件中保障落实建筑师负责制的相关费用。

八、本指引自2020年8月13日起执行，原《关于设计施工总承包招标的指引（试行）》（第77期）同时废止。

（招标人红头文件）

招标人承诺书

项目招标监管部门/机构：

 我单位作为 （项目名称） 招标人，委托 招标代理机构名称 进行招标，现对 （项目名称） 工程总承包招标作出如下承诺：

 一、本项目为政府投资项目，本项目需求明确，前期设计深度已满足工程总承包招标的需要，在项目开工前取得初步设计及概算批复。

二、我单位对本项目进行了可靠的投资决策，确保本项目在实现既定建设标准和满足既定功能情况下，不会发生决算超预算、预算超概算、概算超估算的“三超”现象的发生。

三、我单位自行承担因项目相关条件发生变化或与经审批的文件不一致而导致的相关法律风险。

若我单位和招标代理机构违反承诺，我单位和招标代理机构承担相关责任，并自愿纳入不良信用记录，若存在违反法律法规规定的，依法承担法律责任。

 招标人：（公章）

 招标代理机构：（公章）