

# 郑州市城乡建设局

## 房屋建筑和市政基础设施项目工程 总承包招标投标实施细则（征求意见稿）

**第一条** 为规范和推进房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包的实施和发展，提高工程建设质量和效益，根据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《必须招标的工程项目规定》（国家发展和改革委员会令第16号）、《必须招标的基础设施和公用事业项目范围规定》（发改法规〔2018〕843号）和《住房城乡建设部 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）等法律法规和规范性文件规定，结合我市实际，制定本实施细则。

**第二条** 本细则所称工程总承包，是指承包单位按照与建设单位签订的合同，对工程设计、采购、施工或者设计、施工等阶段实行总承包，并对工程的质量、安全、工期和造价等全面负责的工程建设组织实施方式。

**第三条** 郑州市行政区域内房屋建筑和市政基础设施建设项目依法实行工程总承包的，适用本细则。

**第四条** 各开发区管委会，县（市）、区住房城乡建设主管部门依据职责分工负责本行政区域内房屋建筑和市政基础设施工程总承包招标投标活动的监督管理。

**第五条** 建设单位应当根据工程项目的规模、复杂程度

及自身管理能力等合理选择建设项目组织实施方式。

建设内容、建设规模、建设标准、功能要求等前期条件明确、技术方案成熟的下列建设项目应当优先采用工程总承包方式：

（一）政府投资项目、国有资金占控股或者主导地位的项目；

（二）装配式建设项目、绿色建筑项目；

（三）采用 BIM 技术的项目；

（四）对建设周期有特殊要求的专业性强的工程项目。

鼓励社会资本投资项目采用工程总承包方式。

对个性化要求较高，情况较复杂、建设需求和标准存在较多变数的项目，不宜采用工程总承包方式。

**第六条** 建设单位应当在发包前完成项目审批、核准或者备案程序。

采用工程总承包方式的社会资本投资项目，应当在核准或者备案后进行工程总承包项目发包。

采用工程总承包方式的政府投资项目，原则上应当在初步设计审批完成进行工程总承包项目发包；其中，按照国家有关规定简化报批文件和审批程序的政府投资项目，应当在完成相应的投资决策审批后进行工程总承包项目发包。

发包人应根据工程投资估算或者概算为基础合理确定项目投资限额及投标最高限价，并按照相关技术规范、标准，

确定建设规模、建设标准、功能需求、投资限额、主要设备规格、工程质量、工期等发包人要求。

**第七条** 建设规模主要包括下列内容：

（一）房屋建筑工程包括地上建筑面积、地下建筑面积、层高、户型及户数、开间大小与比例、停车位数量或比例等；

（二）市政工程包括道路、桥梁、隧道、管道等工程特征指标，供水、污水、垃圾厂处理能力等。

**第八条** 建设标准主要包括下列内容

（一）房屋建筑工程包括结构体系（装配式建筑应同时提出技术参数要求），室内顶板、地板、墙面各种装饰面材的材质种类、规格和品牌档次，机电系统包含的类别、机电设备材料的主要参数、指标和品牌档次（或者相当于的品牌，参照品牌不少于3个），各区域末端设施的密度，家具配置数量和标准，以及室外工程、园林绿化的标准；

（二）市政工程包括工程等级、荷载、跨度、设计能力、各种结构层、面层的构造方式、材质、厚度等。道路工程应包括道路等级（比如城市主干道、次干道等）、设计行车速度、道路荷载等主要条件；桥梁工程应包括桥梁道路等级、桥面长度、桥面宽度、荷载标准、安全等级、抗震等级等。

以上第七条及第八条未明确的项目可以参照《郑州市城市规划管理技术规定》相应规定编写。

**第九条** 建设单位依法采用招标或者直接发包等方式选

择工程总承包单位。

拟实施工程总承包项目在发包范围内的设计、施工或者采购中，有任一项属于依法必须进行招标的项目范围且达到国家规定规模标准的，应当采用招标的方式选择工程总承包中标单位。

鼓励工程总承包项目实施全过程工程咨询服务。

**第十条** 招标人应当根据招标项目的特点和需要编制工程总承包项目招标文件，不得设置不合理条款排斥或限制潜在投标人，不得将企业所有制形式、注册地、注册资本金、成立年限、特定行政区域或特定行业业绩作为投标人资格要求或加分条件，不得提出与招标项目不相适应的资质和业绩要求。招标文件主要包括以下内容：

（一）招标公告或投标邀请书；

（二）投标人须知，投标文件格式，包括项目的资金来源和落实情况等；

（三）评标办法和标准；

（四）拟签订合同的主要条款，应符合住房和城乡建设部会同有关部门制定的工程总承包合同示范文本规定的关键内容；

（五）发包人要求，列明项目的目标、范围、设计和其他技术标准，包括对项目的内容、范围、规模、标准、功能、质量、安全、节约能源、生态环境保护、工期、验收、主要和关键设备的性能指标和规格等要求；

(六) 建设单位提供的资料和条件, 包括发包前已完成的水文地质、工程地质、地形等工程勘察资料, 以及可行性研究报告、方案设计文件或者初步设计文件等;

(七) 投标文件格式;

(八) 要求投标人提交的其他材料。

建设单位可以在招标文件中, 提出依法要求投标文件载明拟分包的内容以及对保证金的要求。保证金缴纳应包括现金、银行保函、专业担保公司担保函、保证保险等方式, 不得限定只能以现金形式提交。投标保证金不得超过招标项目估算价的 2% 且不高于 80 万元。采用建筑信息模型、实施装配式技术及要求达到绿色建筑相应标准的, 招标文件应当明确。设有最高投标限价 (招标控制价) 的, 应当明确最高投标限价 (招标控制价) 的详细内容 (除综合单价分析表外) 或者最高投标限价 (招标控制价) 计算方法等内容。

推荐使用住房和城乡建设部会同有关部门制定的《建设工程项目工程总承包合同示范文本》(GF-2020-0216)。

**第十一条** 招标人应当在招标文件中明确由工程总承包单位负责采购的主要材料、设备 (货物) 的技术标准和质量要求。

以暂估价形式包括在工程总承包招标范围内的专业工程、货物 (设备、材料)、服务分包等属于依法必须进行招标的项目范围, 且达到国家规定规模标准的, 应当依法进行

招标。

**第十二条** 招标人和投标人应当加强风险管理，合理分担风险。在招标文件、工程总承包合同中按照国家有关规定约定公平、合理的风险分担条款，具体风险分担内容由双方在合同中约定。鼓励招标人和工程总承包单位运用保险手段增强防范风险能力。

招标人承担的风险主要包括：

（一）主要工程材料、设备、人工价格与招标时期基价相比，波动幅度超过合同约定幅度的部分；

（二）因国家法律法规政策变化引起的合同价格的变化；

（三）不可预见的地质条件造成的工程费用和工期的变化；

（四）因建设单位原因产生的工程费用和工期的变化；

（五）因不可抗力造成的工程费用和工期的变化。

投标人因未充分理解招标文件各项要求、未充分踏勘项目现场及周边环境，以及自身投标文件的遗漏、错误或含混不清等原因而导致成本及工期增加的风险，由投标人自行承担。

**第十三条** 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。工程总承包单位应当具有相

应的项目管理体系、项目管理能力，相应的财务、风险承担能力，以及与发包工程相类似的工程设计、施工或者工程总承包业绩。类似业绩应为招标项目在法定媒介发布招标公告之日（或投标邀请书发出之日，下同）的前五年内（含在法定媒介发布招标公告之日）承接或完成的。

前款规定的“施工资质”、“施工单位”是指施工总承包资质、具有施工总承包资质的施工单位。

**第十四条** 工程总承包单位不得同时担任本工程总承包项目的代建单位、项目管理单位、监理单位、造价咨询单位、招标代理单位。

招标人公开已完成的项目建议书、可行性研究报告、初步设计等文件的，编制项目可行性研究报告、工程方案设计、初步设计且具备工程设计资质、工程总承包条件的单位可以参与该工程总承包项目的投标，招标人应当在招标文件中予以明确。

**第十五条** 除技术复杂的大型房屋建筑项目，轨道交通、跨越铁路、公路及其桥梁、涵洞等的大型市政基础设施项目，以及对工程设计或施工有特殊要求的项目外，以联合体方式承揽的，联合体成员中工程设计、施工单位原则上不宜超过3家。

联合体投标的，应提交联合体协议书。联合体协议书应明确牵头人以及联合体成员单位的责任分工和权利，并符合

招标文件要求。

**第十六条** 工程总承包单位应当指派项目经理。项目经理是指具备法律法规及本办法规定条件，并经工程总承包单位任命或者授权负责工程总承包项目合同履行和项目管理的的人员。

工程总承包项目经理应具备下列条件：

（一）取得注册建筑师或勘察设计注册工程师、注册建造师、注册监理工程师等一项或多项注册执业资格，依法在工程勘察设计、施工单位注册执业；未实施注册执业资格的，取得高级专业技术职称；

（二）担任过与拟建项目相类似的工程总承包项目经理、设计项目负责人、施工总承包项目负责人或者项目总监理工程师；

（三）熟悉工程技术和工程总承包项目管理知识以及相关法律法规、标准规范；

（四）具有较强的组织协调能力 and 良好的职业道德，无不良行为记录。

工程总承包项目经理不得同时在两个或者两个以上工程项目担任工程总承包项目经理、施工项目负责人。

**第十七条** 招标人应当确定投标人编制投标文件所需要的合理时间。依法必须进行招标的工程总承包项目，自招标文件开始发出之日起至投标人提交投标文件截止之日止，最

短不得少于二十日。技术特别复杂、功能要求特殊的大型建设项目应当合理延长投标文件编制时间。

**第十八条** 工程总承包项目评标一般采用综合评估法，评审的主要因素包括工程总承包投标报价（工程设计费、建筑安装工程费、设备（货物）购置费等）、工程总承包实施方案（设计方案、设备（货物）采购方案、施工组织设计和施工计划、项目试运行方案、工程质量安全专项方案、分包方案等）、项目管理机构配置、类似工程业绩等，其中报价评分权重不宜低于 50%，工程总承包实施方案评分权重不宜低于 30%。

**第十九条** 工程总承包项目宜采用总价合同方式。招标人可以在招标文件中约定工程总承包计量规则和计价方法。

**第二十条** 实行工程总承包的项目以审批的可行性研究报告（或项目申请报告）确定的投资估算或初步设计概算作为项目招标最高投标限价。最高投标限价应当根据不同阶段的设计文件，按照工程造价的相关规定，参考投资估算指标、概算指标以及同类项目造价指标进行编制。

政府投资项目建设投资原则上不得超过经核定的投资估算或投资概算。投标人报价为按照发包人要求完成招标范围内所有工程内容、并验收合格可交付使用并履行全部合同义务的全部费用。

**第二十一条** 工程项目总承包费用由设计费、建筑安装工程费、设备购置费、总承包其他费及暂列金额组成。招标人应提供完整的项目清单，用于明确项目工程总承包的工作范围及内容，并作为投标人报价的基础。项目清单列出的任何数量，不视为要求承包人实施的工程的实际或准确的工作量，投标人应当根据投标设计对其进行增补。

工程项目总承包费用计量可以采用项目清单方式或综合单价包干方式。

采用项目清单方式的可以参照批准的初步设计概算及相关计量计价规范或文件编制项目清单，并按照发布的项目清单自主报价。

采用单价包干方式的工程总承包费用的构成和费用计算方法如下：

（一）工程设计费：包括编制方案设计文件、初步设计文件、施工图设计文件、装配式构建拆分设计、非标准设备设计文件、施工图预算文件、竣工图文件等服务所需的费用。参照国家行业收费标准规定计算，同时考虑投标优惠幅度。

工程设计费=工程设计费中标包干单价×总建筑面积（以工程结算确定的建筑面积为准），或工程设计费=工程设计费中标费率×[建筑安装工程费+设备与工器具购置费（项目招标中此项单列時計取）+联合试运转费]。

（二）建筑安装工程费：包括完成建设项目发生的工程施工、验收交付、质量缺陷保修所需的费用。不包括应列入设备购置费的设备价值。可按现行我省建设工程计价规定的计量规则和定额等计算，同时考虑投标优惠幅度。

建筑安装工程费结算价= { 经招标人或委托的工程造价咨询单位审定的 [ 分部分项工程量清单计价合价+措施项目清单计价合价（除安全文明施工费外）+根据合同约定需进行调整或变更的款项合计 ] ×（1- 工程建安费中标优惠率）+安全文明施工费+规费 } ×（1+税金费率）。

（三）设备（货物）购置费包括为建设项目购置或者自制达到固定资产标准的各种国产或者进口设备及备品备件、工具、器具、家具的购置费用。（以暂定价或暂列金额形式除外），以询价或招标方式确定后的价格计入，同时考虑投标优惠幅度。

设备（货物）购置费结算价（项目招标中此项单列时计取）=经招标人或委托的工程造价咨询单位审定的 [ 设备（货物）采购计价合价+根据合同约定需进行调整或变更的款项合计 ×（1- 设备（货物）采购中标优惠率） ] ×（1+税金费率）。

（四）工程总承包其他费包括工程总承包管理费、试运行服务费和其他费用。

1、工程总承包管理费包括因工程总承包增加的工作人员工资及相关费用、办公费、办公场地租用费、差旅交通费、

劳动保护费、工具用具使用费、固定资产使用费、招募生产工人费、技术图书资料费（含软件）、业务招待费、施工现场津贴、竣工验收费、保险费、税金和其他管理性质的费用等。不包括建安工程费中的管理费。

2、试运行服务费用包括工程总承包企业派驻具有相应资格和经验的试运行指导人员，并提供所需要的其它临时辅助设备、设施、工具和器具及相应的准备工作所发生的费用。

3、其他费用主要有：

（1）土地租用、占道及补偿费

承包人在建设期间因需要而用于租用土地使用权或临时占用道路而发生的费用以及用于土地复垦、植被或道路恢复等的费用。

（2）临时设施费

承包人用于未列入建安工程费的临时水、电、路、讯、气等工程和临时仓库、生活设施等建（构）筑物的建造、维修、拆除的摊销或租赁费用，以及铁路码头租赁等费用。

（3）系统集成费

承包人用于系统集成等信息工程的费用（如网络租赁、BIM、系统运行维护等）。

（4）工程保险费

承包人在项目建设期内对建筑工程、安装工程、机械设备和人身安全进行投保而发生的费用。包括建设工程设计责任险、建筑安装工程一切险、人身意外伤害险等，不包括已列入建安工程费中的施工企业的人员、财产、车辆保险费。

发包人为项目预备的用于项目建设期内不可预见的费用按暂列金额计列。

工程总承包其他费的计取由发包人或其委托的造价咨询公司根据批准的初步设计概算和项目实际情况编列，投标人可以根据自身情况报价或增减。

投标人最终本项目结算价款=投标人最终工程设计费结算价+投标人最终建筑安装工程费结算价+设备（货物）购置费结算价+总承包其他费（如有）+暂列金额（如有）

**第二十二條** 拟采用工程总承包建设的项目，在其方案设计或初步设计阶段，若建设单位对工程质量和建设工期有特殊要求，要求创建市级及以上优质工程奖或在能确保质量和安全的前提下压缩工期超过定额工期 20%的，招标人在确定投标最高限价时考虑创优质工程奖补偿奖励费或缩短定额工期补偿费。按照建设单位要求提前竣工验收交付使用的，建设单位应当向工程总承包单位增加合理的提前竣工交付使用补偿奖励费。

招标人应当将创优质工程奖补偿奖励费或缩短定额工期补偿费列入招标文件，并在招标工程清单中增列相应项目。

合同签订或开工后施工阶段，建设单位提出上述明确要求的，应当通过合同形式予以补充。具体按照国家及省相关规定执行。

**第二十三条** 依法必须招标的项目，评标委员会的组建应当依照项目特点由招标人代表、具有工程总承包项目管理经验的专家，以及从事设计、施工、造价等方面的专家组成，成员人数为不少于7人以上单数。技术、经济专家的比例按照《招标投标法》规定执行。

评标委员会中的招标人代表应当熟悉评标操作要求且能胜任本项目评标工作。招标人没有符合条件的代表，宜全部从省综合评标专家库中抽取。

**第二十四条** 评标完成后，评标委员会按照招标文件明确的定标方式、程序和中标候选人数量，向招标人推荐合格的中标候选人，并提交书面评标报告。

**第二十五条** 本细则未尽事宜，按照《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标实施条例》和《房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法》等法律法规、部门规章、规范性文件执行。

**第二十六条** 本细则自发布之日起实施。