

关于调整建设工程施工招标投标办法的通知

吴住建规〔2017〕1号

各建设单位、施工企业、招标代理机构：

为进一步规范我区建设工程招标投标行为，充分体现优胜劣汰的市场竞争原则，提高建设工程质量安全水平，促使我区建筑市场更加健康有序地发展，依据《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》、《苏州市住房城乡建设局关于贯彻省住建厅〈关于房屋建筑和市政基础设施施工项目贯彻招标投标法实施条例的意见〉的意见》，及政府投资建筑工程预选承包商等有关办法，现对政府投资建设工程施工招标投标办法调整如下：

一、资格审查

1. 资格审查的方式分为资格预审和资格后审。资格预审，是指在投标前对投标申请人进行的资格审查。资格后审，是指在开标后对投标人进行的资格审查。

2. 资格预审分为合格制和有限数量制两种方法。资格后审均采用合格制。

合格制是指凡符合资格预审公告或者招标公告规定资格审查标准的申请人均通过资格审查。

有限数量制是指对通过初步审查和详细审查的资格预审申请人进行量化打分，按得分顺序确定通过资格预审的申请人。

3. 资格审查的方式选用应当符合下列规定：

(1) 对于具有通用技术、性能、标准或者招标人对其技术、性能没有特殊要求的工程项目，一般应当采用资格后审；采用小型工程合理造价区间随机确定中标人法的工程项目除外。

(2) 对于大型、特大型且技术复杂或者具有特殊专业技术要求的工程项目，可以采用合格制资格预审；

(3) 对于特大型且技术特别复杂或者具有特殊专业技术要求的工程项目，可以选用有限数量制资格预审，对有限数量制的使用应当严格控制。

4. 采用资格后审的，资格审查条件应当仅限于必要条件。必要条件为招标人在资格审查过程中必选的，资格审查合格至少应当满足的条件。招标人应根据工程项目的内容和特点，在招标文件中设置专门章节，明确合格投标人的资格条件以及资格评审的方法、标准。

工程技术复杂或者具有特殊专业技术要求且采用资格后审的工程项目，招标人可以结合工程项目的实际情况和具体要求，仅可以增设“企业、项目负责人承担过类似及以上工程业绩”。大型及以上工程项目，招标人也可以增设“企业承担过类似及以上工程”、“项目负责人承担过类似及以上工程”作为合格条件。

5. 采用合格制资格预审的，招标人应当根据工程的性质和特点编制资格预审文件，设置资格审查必要条件和可选条件，并在招标公告中明确。可选条件主要包括企业或项目负责人承担过类似及以上工程以及获各级优质工程、文明工地等。

招标人设定的可选条件导致资格预审合格的申请人不足9个，招标人必须调整原设定的可选条件，并重新发布招标公告和进行资格预审，直至资格预审合格的申请人不少于9个为止。

招标人调整可选条件直至可选条件全部取消后，资格预审合格的申请人仍不足9个的，招标人必须邀请所有资格预审合格的申请人参加投标。

采用合格制资格预审的工程项目，招标人必须邀请所有资格预审合格的申请人参加投标。

6. 采用有限数量制资格预审的，可以选取企业或项目负责人承担过类似及以上工程以及获各级优质工程、文明工地、项目负责人答辩等因素进行评价。

采用有限数量制，通过必要条件审查的申请人多于9个的，招标人应当按得分由高到低顺序选择不少于9个通过资格预审的申请人参加投标，其通过资格预审不少于9个合格投标人的数量应当在招标公

告中预先予以明确。通过必要条件审查的申请人不少于 3 个且不超过 9 个的，招标人应当邀请所有通过审查的申请人参加投标。

7. 招标人可以拒绝上一年度信用考核被评为 C 级的企业参加项目的投标。

8. 提倡采用资格后审。

二、评标方法

1. 评标可以采用经评审的最低投标价法、综合评估法和合理造价区间随机确定中标人法。采用综合评估法的评价指标一般包括投标报价、施工组织设计和投标人信用业绩等。

2. 小型工程的施工总承包项目提倡采用合理造价区间随机确定中标人法，招标人从合格投标人中随机抽选二名中标候选人，再由招标人在二名中标候选人中直接选定或随机抽签确定第一中标候选人。单项合同估算价在 2000 万及以下的施工总承包项目也可以参照执行。

3. 对于大型、特大型工程，施工组织设计可以选择合格性评审，也可以选择量化评审，技术特别复杂或者具有特殊专业技术要求的特大型工程，招标人可以增加投标项目负责人陈述及答辩环节，分值控制在 2 分以内，但已采用有限数量制资格预审且含项目负责人答辩评价因素的项目除外；对于中、小型项目，施工组织设计为合格性评审，采用合理造价区间随机确定中标人法以及无需编制施工组织设计的中、小型工程项目除外。

4. 综合评估法评审因素和标准：

(1) 投标报价（ ≥ 84 分）

在以下四种方法中，招标人可以选择一种方法作为投标报价的评审标准；也可以选择四种方法并在开标时随机抽取确定一种方法作为投标报价的评审标准，在招标文件中予以明确：

方法一：对通过形式性评审的投标人中报价低于合理最低价的投标人首先进行剔除，再对剩余的投标人中去掉投标报价中最高的 20%（四舍五入取整）和最低的 20%家（四舍五入取整）后的投标报价算术平均值为 A，预算价为 B，则：

$$\text{评标基准价} = (A+B \times K) \times 0.5$$

K 的取值范围：建筑工程为 86%~91%，装饰装修为 80%~85%，市政工程为 81%~86%，园林绿化工程为 78%~83%，安装工程 84%~89%，其他工程另定。K 值在开标前由招标人代表或招标人委托的招标代理机构的代表随机抽取确定，抽取每档按 0.25%计。评标价等于评标基准价的得满分；偏离评标基准价的相应扣减得分。

方法二：对通过形式性评审的投标人中报价低于合理最低价的投标人首先进行剔除，再对剩余的投标人中的去掉投标报价中最高的 20%（四舍五入取整）和最低的 20%家（四舍五入取整）后的投标报价算术平均值为 A。

$$\text{评标基准价} = A \times K,$$

K 值的取值范围为 95%~98%，抽取每档按 0.5%计，K 值在开标前由招标人代表或招标人委托的招标代理机构的代表随机抽取确定。评标价等于评标基准价的得满分；偏离评标基准价的相应扣减得分。

方法三：对随机抽取进入下一阶段评审的投标人中报价低于合理最低价的投标人首先进行剔除，再对剩余的投标人中去掉投标报价中最高的 20%（四舍五入取整）和最低的 20%家（四舍五入取整）后的投标报价算术平均值为 A，预算价为 B，则：

$$\text{评标基准价} = (A+B \times K) \times 0.5$$

K 的取值范围：建筑工程为 86%~91%，装饰装修为 80%~85%，市政工程为 81%~86%，园林绿化工程为 78%~83%，安装工程 84%~89%，其他工程另定。K 值在开标前由招标人代表或招标人委托的招标代理机构的代表随机抽取确定，抽取每档按 0.25%计。评标价等于评标基准价的得满分；偏离评标基准价的相应扣减得分。

方法四：对随机抽取进入下一阶段评审的投标人中报价低于合理最低价的投标人首先进行剔除，再对剩余的投标人中的去掉投标报价中最高的 20%（四舍五入取整）和最低的 20%家（四舍五入取整）后的投标报价算术平均值为 A。

$$\text{评标基准价} = A \times K,$$

K 值的取值范围为 95%~98%，抽取每档按 0.5%计，K 值在开标前由招标人代表或招标人委托的招标代理机构的代表随机抽取确定。评标价等于评标基准价的得满分；偏离评标基准价的相应扣减得分。

说明：

①合理最低价的确定方式：当通过形式性评审的投标人 ≥ 5 家时，先对通过形式性评审投标人的投标报价由高到低依次排序，剔除投标报价最高的 20%（四舍五入取整）和最低的 20%家（四舍五入取整），然后进行算术平均，计算得出一个投标平均价，并下浮一定比例后得出合理最低价。当通过形式性评审的投标人 < 5 家时，则通过形式性评审投标人的全部投标报价均进入平均价计算。下浮范围为一般为 6%~9%，在开标前由招标人代表或招标人委托的招标代理机构的代表随机抽取确定，抽取每档按 0.25%、0.5%或 1%计，具体由招标人在招标文件中明确。

②通过形式性评审的投标人的投标报价低于合理最低价的，视作不合理报价，其投标文件不再进行下一步评审。

③评标价指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价。

④评标结束后，除确认存在计算错误外，评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其它任何情形而改变。

⑤评标价相对评标基准价每偏离 1%，扣减一定的分值。每低于基准价（负偏离）1%的所扣分值不少于 0.6 分，不大于 2 分，正偏离扣分标准一般不低于负偏离扣分标准的 1.5 倍。偏离不足 1%的，按照插入法计算得分。评标价相对评标基准价每偏离 1%的扣分分值可以按工程规模设置为：大型、特大型工程，正偏离 1%扣 0.9 分，负偏离 1%扣 0.6 分；中型工程，正偏离 1%扣 1.5 分，负偏离 1%扣 1 分；小型工程，正偏离 1%扣 3 分，负偏离 1%扣 2 分，也可以由招标人在招标文件中具体明确。

（2）施工组织设计（ ≤ 10 分）

招标人根据工程规模可以在以下两种方法中选择一种作为施工组织设计的评审标准：

方法一：对施工组织设计仅进行合格性评审，不评分。

方法二：评标委员会根据投标文件中确定的评审要点，对投标文件的施工组织设计进行评分，以下内容可以设置评审要点：

- ①总体概述：施工组织总体设想、方案针对性及施工标段划分；
- ②施工现场平面布置和临时设施、临时道路布置；
- ③施工进度计划和各阶段进度的保证措施；
- ④各分部分项工程的施工方案及质量保证措施；
- ⑤安全文明施工及环境保护措施；
- ⑥项目管理班子的人员配备、素质及管理经验；
- ⑦劳动力、机械设备和材料投入计划；
- ⑧关键施工技术、工艺及工程项目实施的重点、难点和解决方案；
- ⑨冬雨季施工、已有设施、管线的加固、保护等特殊情况下的施工措施；
- ⑩新技术、新产品、新工艺、新材料应用；
- ⑪材料样品；
- ⑫项目负责人答辩。

说明：

① 当采用方法一时，招标人应当分别明确施工组织设计各项评审要点的得分，其中评审要点 8 至 10 项根据工程项目的实际情况，确属必要时由招标人列入评审要点。

根据技术标评标专家独立评审结果，超过半数技术标评委评定施工组织设计得分不合格的，技术标不合格。

②当采用方法二时，招标人应当分别明确施工组织设计各项评审要点的得分，其中评审要点 8 至 11 项根据工程项目的实际情况，确属必要时由招标人列入评审要点。材料样品评分分值控制在 1 分以内。

投标文件的施工组织设计得分应当取所有技术标评委评分中分别去掉一个最高和最低评分后的平均值为最终得分（计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”）。除被评标委员会认定存在重大偏差外，投标文件的施工组织设计得分不应低于 70%。

③招标人可以在施工组织设计部分增加投标项目负责人陈述及答辩评审内容，要求投标项目负责人在评标环节陈述施工组织设计的主要内容或者现场回答评标委员会提出的问题，评分分值控制在 2 分以内。评标委员会拟定答辩题目时，应同时明确答案及得分点。

（3）信用业绩分（≤6 分）

①房屋建筑工程及市政公用工程施工总承包投标企业信用业绩分按苏州市住建局公布并启用的建筑业企业信用评价结果计取，最高不超过 5 分。

②建筑施工企业项目负责人、市政施工企业项目负责人信用业绩分按吴江区住建局公布的年度信用考核计取，具体分值由相应考核部门提供，最高分不超过 1 分。未参加上一年度信用考核的项目负责人均按 0 分计。

③建筑装饰装修工程及城市园林绿化工程专业承包投标企业信用业绩分根据上一年度考核等级：A=0.8 分，B=0.5 分，C=-0.1 分。未参加上一年度信用考核的投标企业为 0 分。

（4）企业诚信考核扣分（≤0 分）

由公布的上一季度投标企业诚信考核扣分、上一季度中标企业诚信考核扣分计入总分。自公布次日起备案的招标文件起实施，在招标文件中予以明确。

（5）采用资格后审或合格制预审的，如果资格审查合格的投标人少于或等于 15 个的，合格投标人的标书应当全部下一阶段评审；如果资格审查合格的投标人大于 15 个的，合格投标人的标书可以全部进入评审，也可以通过随机抽取方式确定。采用随机抽取方式的，应当符合下列规定：

①资格审查合格的投标人人数在 15—40 个的，由招标人现场抽取 15 家投标人的标书进入下一阶段评审；

②资格审查合格的投标人人数超过 40 个的，由招标人现场抽取 20 个投标人的标书进入下一阶段评审；

③项目采用房屋建筑工程施工、市政公用工程施工总承包方式招标的，应当采用二次抽取方法，需根据通过资格审查的投标人及其项目负责人的上一年度信用业绩等级之和，排名第一等级的先进行第一轮抽取，抽取第一等级数量 50%的（小数点四舍五入）单位进入评审。若第一等级的数量只有 1 个，则其标书直接进入评审，第一轮抽取未进入评审的投标人和余下的投标人再进行第二轮抽取。

采用二次抽取方法的，通过资格审查的投标人及其项目负责人的上一年度信用等级按区住建局上一年度考核确定，分为 A、B、C、D 四个等级，未参加上一年度信用等级考核的投标人及其项目负责人均按 B 类等级执行。信用业绩分等级排名顺序：①A+A ②A+B ③B+B。

5. 采用多项资质招标的，评标办法中不得设置信用业绩分。

三、本通知所称的特大型工程是指施工单项合同估算价在 10000 万元及以上的房屋建筑和市政基础设施总承包工程，单项合同估算价在 5000 万元及以上的装饰装修、安装、钢结构、幕墙工程、智能化、土石方、桩基、基坑支护、园林绿化等专业工程。

大型工程是指施工单项合同估算价在 3000—10000 万元（含 3000 万元）之间的房屋建筑和市政基础设施总承包工程，单项合同估算价在 2000—5000 万元（含 2000 万元）之间的装饰装修、安装、钢结构、幕墙工程、智能化、土石方、桩基、基坑支护、园林绿化等专业工程。

中型工程是指施工单项合同估算价在 1000—3000 万元（含 1000 万元）之间的房屋建筑和市政基础设施总承包工程，单项合同估算价在 300—2000 万元（含 300 万元）之间的装饰装修、安装、钢结构、幕墙工程、智能化、土石方、桩基、基坑支护、园林绿化等专业工程。

小型工程是指施工单项合同估算价在 1000 万元以下的房屋建筑和市政基础设施总承包工程，单项合同估算价在 300 万元以下的装饰装修、安装、钢结构、幕墙工程、智能化、土石方、桩基、基坑支护、园林绿化等专业工程。

四、对政府投资建设工程的招投标提倡对建筑工程实行总承包。

五、非政府投资建筑工程的公开招标项目可参照执行。

本通知自发文之日起施行，内容如与上级有关规定相抵触的，以上级有关规定为准。本通知未尽事宜，按《苏州市住房城乡建设局关于贯彻省住建厅〈关于房屋建筑和市政基础设施施工项目贯彻招标投标法实施条例的意见〉的意见》等文件执行。《关于调整建设工程施工招标投标办法的通知》（吴住建规〔2014〕1号）同时废止，以往公布的其他文件与本通知不一致的，以本通知为准。

苏州市吴江区住房和城乡建设局
2017年6月22日

（此件公开发布）

附件：

施工招标投标评标细则（一）

编号	内容	标准与方法	说明
----	----	-------	----

1	投标报价得分 (≥84分)	评标价等于评标基准价得满分, 每偏离 1%扣减一定分值, 偏离不足 1%的按插入法计算得分, 小数点后保留二位 (第三位四舍五入)	评标基准价计算规则在招标文件中明确。
2	施工组织设计得分 (≤10分)	见施工组织设计细则	在招标文件中明确。
3	信用业绩分 (≤6分)	企业信用业绩分+项目经理信用业绩分 (或企业信用等级分)	
4	诚信考核分 (≤0分)	上一季度投标企业诚信考核扣分+上一季度中标企业诚信考核扣分	
合计	总分	1+2+3+4	施工组织设计为量化评审
		1+3+4	施工组织设计为合格性评审
备注			

施工招标投标评标细则(二)

编号	内容	标准与方法	说明
----	----	-------	----

1	投标报价得分 (≥84分)	评标价等于评标基准价得满分, 每偏离 1%扣减一定分值, 偏离不足 1%的按插入法计算得分, 小数点后保留二位 (第三位四舍五入)	A 的取值范围为 “95%-98%”, 开标时现场抽取, 具体在招标文件中明确。
2	施工组织设计得分 (≤10分)	见施工组织设计细则	在招标文件中明确。
3	信用业绩分 (≤6分)	企业信用业绩分+项目经理信用业绩分 (或企业信用等级分)	
4	诚信考核分 (≤0分)	上一季度投标企业诚信考核扣分+上一季度中标企业诚信考核扣分	
合计	总分	1+2+3+4	施工组织设计为量化评审
		1+3+4	施工组织设计为合格性评审
备注			