

# 深圳市住房和建设局文件

深建规〔2020〕1号

---

## 深圳市住房和建设局印发《关于进一步完善 建设工程招标投标制度的若干措施》 的通知

各区人民政府、新区管委会，市政府直属各单位，市有关单位：

经市政府同意，现将《关于进一步完善建设工程招标投标制度的若干措施》印发给你们，作为《关于建设工程招标投标改革的若干规定》补充和完善文件，请遵照执行。



# 关于进一步完善建设工程招标投标制度的若干措施

## 第一章 总 则

**第一条** 为深化建设工程招标投标改革，打造城市建设高质量发展高地，加快中国特色社会主义先行示范区建设，根据《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》等法律法规，结合我市实际，对《关于建设工程招标投标改革的若干规定》（深府〔2015〕73号）进行补充完善，制定本措施。

**第二条** 本措施适用于本市行政区域内的建设工程招标投标及其管理活动。

**第三条** 建设工程招标投标应当坚持择优、竞价、廉洁、高效原则，在招标投标全过程中确立以下理念：

- （一）质量优先，鼓励创优质精品工程；
- （二）择优和竞价相结合，择优优先，追求全生命周期的性价比综合最优；
- （三）鼓励创新，积极推广新建设科技应用；
- （四）鼓励积极采用国际先进标准和通行商务规则，提高

参与“一带一路”倡议实施和国际市场竞争的能力；

(五) 廉洁从业，诚信执业，实行对不廉洁从业行为的一票否决制度。

**第四条** 市建设行政主管部门负责依法制定全市统一的建设工程招标投标政策措施，指导全市建设工程招标投标活动。

建设、交通行政主管部门按照分工履行建设工程招标投标监管职责。

**第五条** 投标人应当遵守诚实信用原则，依法依规参与投标竞争，树立契约精神，做到廉洁自律。

**第六条** 建设工程招标投标实行招标人负责制。招标人应当对招标过程及结果的合法性、合理性负责。

招标人的法定代表人是招标活动的第一责任人，依法承担廉政风险防范主体责任。

招标人在坚持公开、公平、公正和择优原则的基础上，以实现项目高质量建设为目的，可以结合项目特点创新招标投标模式。

**第七条** 市建设行政主管部门应当探索完善不同行业、不同专业的人工智能评标功能，建立具有案例分析功能的系统或数据库，为招标人清标、定标提供准确、客观、公正的参考依据，规范评标活动，提高招标效率。

## 第二章 招 标

### 第一节 一般规定

**第八条** 同一招标人可以将建设期相近的同资质等级范围内的同类施工项目、服务项目或者与工程相关的同类设备、材料进行批量招标。

投标人参加批量招标项目投标时，应当分别组建项目管理团队进行响应，且项目经理任职项目数量应当符合相关规定。

批量招标项目确定中标人后，招标人应当按照招标项目分别办理工程建设相关手续。

**第九条** 下列建设工程，招标人可以按需开展预选招标：

- （一）抢险救灾工程、修缮工程；
- （二）单项合同金额在 1000 万元以下的施工项目；
- （三）经常发生的设备、材料和服务。

预选招标应当按照拟招标项目的最低资质要求设置招标条件。预选招标文件中应当载明拟招标项目的范围、合同文本、中标价确定方式及评标、定标方式等内容。提倡采用模拟工程量清单固定单价方式招标。

**第十条** 鼓励和提倡大标段招标。下列情形宜实行大标段

招标，工程现场或工期有特殊要求的除外：

（一）采用施工总承包、设计—施工总承包（DB）、设计—采购—施工总承包（EPC）或建设—运营—移交（BOT）等方式实施的项目；

（二）单个施工总承包标段中的同类专业工程，包括钢结构工程、建筑机电安装工程、建筑装修装饰工程、电子与智能化工程等。

**第十一条** 交通、水务、工务以及大型国有建设单位可以按照优质企业名录管理办法，建立不同类别、不同等级的优质企业名录，并对名录实施动态管理。

建设单位应当在其官方网站、建设工程交易服务网以及建设、交通等行政主管部门官方网站公开优质企业名录，接受社会监督。

在招标择优环节，招标人可以在同等条件下优先选择名录内企业，但不得将列入优质企业名录作为投标资格条件。

优质企业名录管理办法由市建设行政主管部门另行制定。

**第十二条** 本市政府投资建设工程获得中国建筑工程鲁班奖、国家优质工程奖、中国土木工程詹天佑奖、中国水利工程优质（大禹）奖、国家公路交通优质工程一等奖的施工总承包单位符合下列条件的，可以在定标前向招标人申请折价评审：

(一) 获奖之日起三年内;

(二) 投标项目与获奖项目属于同类型政府投资建设工程;

(三) 投标项目的招标控制价不高于获奖项目中标价的120%;

(四) 获奖单位未因折价评审而中标的。

前款所称折价评审，是指获奖单位的投标报价在其投标报价净下浮率的基础上再下浮 3%作为其评审报价，参与定标环节中的商务评估，获得投标报价的比较优势。

施工总承包单位以同一获奖项目申请折价评审且中标的项目仅限 1 个。

使用其他国有资金或集体资金的项目可以参照执行。

**第十三条** 建设单位可以将通过招标投标节约的且不超过项目总投资 3%的资金作为提高工程质量安全水平和推动建设科技创新的措施费用。

具体措施费用使用管理办法由市建设行政主管部门会同发展改革等相关部门另行制定。

**第十四条** 招标人应当在项目实施过程中及结束后对中标人开展履约评价，将评价结果纳入深圳市建筑市场主体信用管理系统，实现各招标人履约评价信息共享，作为招标人择优的重要参考依据。

市建设行政主管部门应当制定承包商履约评价管理办法。评价内容主要包括人员配备、技术经济实力、质量安全、工程变更、工期与造价控制、协调配合与服务等。

招标人可以按照承包商履约评价管理办法，结合自身实际制定操作细则，量化评价指标，规范评价程序。

**第十五条** 招标人对中标人作出履约评价不合格的，应当报告建设行政主管部门。建设行政主管部门按照规定进行处理。

近三年内（从截标之日起倒算）曾被本项目招标人履约评价为不合格的，招标人可以根据《关于建设工程招标投标改革的若干规定》（深府〔2015〕73号）第三十四条第二项规定，拒绝投标人或其从业人员参与投标。

中标人不履行与招标人订立的合同的或中标人不按照与招标人订立的合同履行义务，招标人可以依据《中华人民共和国招标投标法》第六十条规定进行处理，追究中标人的违约责任。

## 第二节 方案设计招标

**第十六条** 对采用特定的专利或者专有技术、建筑艺术造型等有特殊要求的项目，经市、区政府同意，招标人应当组织专家对特定人士先行提供的概念方案进行评审，评审结果经公示无异议后，可以将方案设计任务直接委托给特定人士所在的

工程设计类机构或单位实施。但是，同一机构或单位因同一特定人士每年直接受托的项目不超过一个。

前款所称特定人士包括：普利兹克奖、梁思成建筑奖获得者以及中国工程院院士（限工程设计类机构或单位）等国际一流、国内顶尖的行业专家。

**第十七条** 重点地区的重要项目，开展方案设计公开招标时，招标人可以邀请特定投标人参与竞标，但应当在公告中载明邀请对象。邀请对象应当符合项目投标资格条件，且数量不得少于三名。

**第十八条** 政府投资项目的方案设计招标，对于经评审合格入围但未中标的设计方案，招标人可以结合项目实际给予不同程度的落标补偿，并在招标文件中明确入围补偿方案。

落标补偿费在项目总投资中列支。落标补偿费用取费标准由市发展改革部门会同有关行政主管部门另行制定。使用其他国有资金或集体资金的项目可以参照执行。

### 第三节 其他招标

**第十九条** 推行发展全过程工程咨询业务。全过程工程咨询招标，投标人应当具有与工程规模及委托内容相适应的管理能力或资质条件。



全过程工程咨询项目负责人应当取得工程建设类注册执业资格且具有工程类或工程经济类高级职称，并具有同类工程经验（业绩）。

鼓励和倡导全过程工程咨询单位在服务中充分借鉴国际惯例，优先采用国际先进标准和通行商务规则。

**第二十条** 设计—采购—施工总承包（EPC）项目招标应当明确建设项目的建设规模、使用功能、建设和交付标准、工期要求和服务需求。

招标人应谨慎采用基于概算下浮率的方式竞价，可以采用总价包干、单位经济指标包干等计价方式，并应当在招标文件中明确引导合理价格的工程定价方法和结算原则。

**第二十一条** 设计—采购—施工总承包（EPC）项目招标，在坚持“公开、公平、公正”原则基础上，可以结合实际采用分阶段方式公开招标，实现择优和合理价格。

第一阶段，投标人按招标文件要求提交设计（技术）方案，招标人优选不少于3个入围设计（技术）方案投标人并组织优化形成最终设计（技术）方案；

第二阶段，由第一阶段入围设计（技术）方案投标人在此基础上按要求提交初步设计成果文件并报价，招标人优选中标人。

**第二十二条** 设计—采购—施工总承包（EPC）项目招标可以按下列方式之一设置投标人资格条件：

（一）具备工程总承包管理能力的独立法人单位；

（二）具备与招标工程规模相适应的工程设计资质（工程设计专项资质和事务所资质除外）或施工总承包资质。

前款所称具备工程总承包管理能力的独立法人，必须具有与工程总承包相适应的组织机构、项目管理体系、专业管理人员，以及同类工程建设管理的经验（业绩）。具体标准由招标人在招标文件中明确。

**第二十三条** 设计—采购—施工总承包（EPC）项目负责人应当具有注册建筑师或勘察设计注册工程师或注册建造师的执业资格或拥有与工程建设相关的专业技术和项目管理能力，熟悉相关法律法规，具有同类工程总承包管理经验（业绩）或作为建设单位管理人员从事同类工程建设管理的经验（业绩）。

**第二十四条** 设计—采购—施工总承包（EPC）项目实施时，承担勘察、设计、施工任务的单位应当具有相应的资质条件。

设计—采购—施工总承包（EPC）项目承包人可以自行决定承包范围内招标时已定价项目（包括勘察、设计、施工等任务）的分包单位，但总承包合同另有约定的除外。

**第二十五条** 实行代建的建设工程，建设单位应当依法确定代建单位。

代建招标应综合考虑投标人项目管理能力和技术力量、同类工程建设管理经验（业绩）、拟派项目管理团队人员情况及针对项目作出的投资控制、质量监管、安全承诺等因素。

代建单位按照合同约定代理履行建设管理职责，不免除建设单位工程项目管理的相关责任。

**第二十六条** 代建单位项目负责人应当具有工程建设类注册执业资格或高级工程师职称，拥有相应的项目管理能力，熟悉相关法律法规以及具有丰富的同类工程建设管理经验（业绩）。

代建单位项目负责人任职及更换参照我市项目经理和项目总监相关任职管理规定执行。

**第二十七条** 招标人不得以低于成本的代建费规避招标。

除代建费用外，代建单位可以按照合同约定获得其优质履约的奖励金额，但不得以其他任何方式获取工程项目参建单位利益。

**第二十八条** 代建单位在确定施工、服务或设备、材料单位时，依法应当公开招标的，不得直接委托给与其有控股关系的单位。

### 第三章 评标与定标

**第二十九条** 建设工程招标中，当资格审查合格的投标人数量超过 20 名时，招标人可以按规定将进入评标环节的投标人数量淘汰至 15 至 20 名。

招标人在过多投标人淘汰环节应当采用票决法进行择优。择优因素主要考虑企业资质、企业规模、财务状况、企业及其人员的廉政记录、信用等。

招标人可以根据项目实际情况增加择优因素，也可以综合考虑择优因素或按择优因素的重要性，对投标人进行逐级淘汰。

**第三十条** 评标环节分两阶段进行：

（一）由评标委员会对进入评标环节的投标人进行初步评审，评审内容为判别是否存在招标文件中否决性条款所载相关内容，出具定性评审意见；

（二）由评标委员会成员对投标人的技术和商务响应情况分别进行详细评审，评审意见包含优点、缺点及理由，独立出具定性评审意见。

**第三十一条** 方案设计项目以及按照规定可以设置同类工程经验（业绩）的施工类项目，经向深圳市建设工程交易服务

中心事先报备，招标人可以采取以下方式组织评标：

（一）邀请中国科学院院士、中国工程院院士或者国内外知名的相关工程领域专家、学者进行评标；

（二）评标过程设置质询和澄清环节，质询和澄清内容应当书面记录，作为评标报告组成部分，并不得超出投标文件范围或者改变投标文件的实质性内容；

（三）按照项目需求确定评标时间和评标地点。

**第三十二条** 方案设计评标，评标委员会成员名单应当在评标开始时公开，公开前任何人不得泄露。

**第三十三条** 在开展定标前，招标人可以自行或委托专业机构开展清标工作。

清标工作包括对投标人及拟派项目负责人进行考察、质询，对投标文件或方案进行澄清与复核，对项目后期可能遇到的风险和问题进行评估等。

清标工作完成后，招标人应当形成清标报告，作为定标的辅助。清标报告内容应当客观公正、真实有效。

**第三十四条** 招标人应当事先制定定标工作规则，对不同类别项目择优竞价结合方式、择优因素、竞价方法予以明确，并报招标人内设（或上级）的纪检监察机构（或督查机构）备案。定标时必须严格遵守定标工作规则，不得临时改变规则。

**第三十五条** 在招标公告发布前，招标人应当结合项目实际，根据定标工作规则，制定项目定标方案，并报招标人内设（或上级）的纪检监察机构（或督查机构）备案。

项目定标方案应当对清标内容、定标操作细则、择优要素及优先级别等内容予以明确。

**第三十六条** 招标人在定标过程中，应当坚持择优与竞价相结合，择优为主。限制采用直接抽签方式进行定标。

在定标环节，招标人应当遵循如下原则：

（一）施工招标，按照规定可以设置同类工程经验（业绩）的工程项目，先择优后竞价；单项合同金额 1 亿元以下且采用通用技术的工程项目，可以先竞价后择优；

（二）货物招标，先择优后竞价；

（三）服务招标，择优为主。

**第三十七条** 定标环节的择优因素主要考虑企业资质、企业规模、科技创新能力、项目管理人员经验与水平、同类工程经验（业绩）及履约评价、企业及其人员的廉政记录、信用等因素。此外，不同招标项目择优因素的考虑应当有所侧重：

（一）施工招标重点考虑：施工组织设计（方案）、技术响应等因素；投标人承诺采用新材料、新设备、新工艺、新技术的可以优先考虑；

(二) 货物招标重点考虑：性价比、技术指标及商务条款响应等因素；

(三) 方案设计招标重点考虑：充分落实城市设计内容，主要考虑设计创新、绿色生态、地域文化、人文特色等因素，同时还应保证功能结构合理、经济技术可行；

(四) 初步设计和施工图设计招标重点考虑：投标方案经济性、技术可行性、功能结构合理性、设计精细化程度等因素；

同等条件下，招标人可以优先考虑投标人服务便利度、合同稳定性、质量安全保障性、劳资纠纷可控度等因素，方案设计招标除外。

招标人可以根据项目实际情况增加择优因素，也可以综合考虑择优因素或按择优因素的重要性，对投标人进行逐级淘汰。

**第三十八条** 招标人应当向定标委员会提供定标方案、清标报告作为定标辅助材料。定标结束后，定标方案、清标报告及定标委员投票结果等定标过程资料应当留存备查。

## 第四章 监督管理

**第三十九条** 实行建设工程项目管理人员实名制。对实名制系统录入的项目管理人员与投标承诺不一致的或出勤率不

高、涉嫌转包或违法分包的项目，建设、交通行政主管部门或其委托的监督机构应当对项目进行现场检查，依法查处违法、违规行为，并纳入信用管理系统。

**第四十条** 财政投资评审部门应当加强对建设工程合同执行情况的评审，建设工程造价管理部门应当建立建设工程合同执行情况的定期检查和随机抽查制度，实行动态监管。对评审、检查和抽查过程中发现的问题依法处理或移送相关行业主管部门依法处理。

评审、检查和抽查内容主要包括合同条款的合理性、合同实质性条款与招标文件的一致性、发包与分包的合法性、合同价款调整和支付的规范性等。

**第四十一条** 建设、交通行政主管部门应当自行组织或委托专业机构对其监管项目的招标投标活动是否合法合规，招标结果是否实现择优竞价进行后评估。具体评估规则由建设行政主管部门另行制定。

经评估认为中标结果合理性存疑的招标项目，建设、交通行政主管部门应当向招标人及其上级主管部门予以通报。评估报告原则上对社会公开。



建设、交通行政主管部门应当对评估过程中发现的违法违规行为,依法严肃处理;涉嫌违反党纪政纪的,应当将有关线索移送同级纪检监察机构。

**第四十二条** 市建设行政主管部门应当加强建筑市场的信用体系建设,负责建设和管理全市建筑市场主体信用管理系统,实现与纪检监察机构、交通、水务等部门的信用信息共享,具体办法由市建设行政主管部门另行制定。

**第四十三条** 对于经纪检监察机构及有关部门认定存在行贿、受贿、串通投标等行为的企业或者从业人员,建设行政主管部门应当将其列入严重失信企业名单,及时推送至深圳市公共信用信息中心,并共享至国家和省公共信用信息中心。

市建设行政主管部门应当加强与纪检监察机构、发展改革、规划、交通、水务、金融监管等部门的合作,对严重失信企业和从业人员实施联合惩戒,惩戒措施包括:

(一)督促招标人根据《关于建设工程招标投标改革的若干规定》(深府〔2015〕73号)第三十三条规定,拒绝失信企业或者从业人员参与投标;

(二)建设、交通、水务等行政主管部门依法将该企业或者从业人员列为重点监督检查对象,加大监管力度和检查频率;

(三) 有关部门不得将该企业或者从业人员列为政府或者行业协会评优推荐、政策试点和项目扶持对象;

(四) 有关部门依法限制或者禁止严重失信企业的市场准入或者融资行为;

(五) 其他惩戒措施。

## 第五章 附 则

**第四十四条** 本措施所称位于重点地区的重要项目是指:

(一) 位于福田中心区、香蜜湖片区、前海深港合作区、后海中心区、深圳湾超级总部片区和深南大道、滨海大道沿线,且建筑面积不小于2万平方米的项目;

(二) 位于空港新城、留仙洞总部基地、宝安中心区、龙岗大运新城、坂雪岗科技城、深圳北站周边地区、光明科学城、坪山中心区,且建筑面积不小于5万平方米的非居住项目;

(三) 东部滨海岸线沿线范围的项目;

(四) 交通枢纽项目;

(五) 市、区政府确定的其它项目。

本措施所称“以上”包含本数,“以下”不包含本数。

**第四十五条** 深汕特别合作区内的建设工程招标投标及其

管理活动参照本措施执行。

**第四十六条** 本措施由市建设行政主管部门负责解释。

**第四十七条** 本措施自 2020 年 3 月 1 日起施行，有效期 5 年。