

深圳市住房和建设局文件

深建市场〔2018〕8号

深圳市住房和建设局关于印发《提升 建设工程招标质量和效率工作指引》的通知

各有关单位：

我局开展建设工程招标投标情况评估时发现，部分招标项目招投标程序合法合规，但招标结果不合理，存在不择优或不竞价情况以及其他一些影响招标效率因素。为实现建设工程招标投标择优与竞价，进一步提升建设工程招标工作质量和效率，我局制定了《提升建设工程招标质量和效率工作指引》，现予以印发，供招标人参考。

深圳市住房和建设局
2018年3月16日

提升建设工程招标质量和效率工作指引

为进一步提升建设工程招标工作质量和效率，实现建设工程招标投标的择优与竞价，有关工作指引如下。

一、关于过多投标人淘汰方法

根据《关于建设工程招标投标改革的若干规定》（深府[2015]73号，以下简称“73号文”）第三十六条规定，当资格审查合格投标人数量超过20名时，应将进入评标环节投标人数量淘汰至15-20名。该环节（以下简称“过多投标人淘汰环节”）是招标择优的首要环节。在实践中，采用抽签法或价格法淘汰的，未考虑择优因素，大量劣质企业参与投标，排挤优质企业，产生“劣币驱逐良币”效应。抽签法和价格法成为劣质企业围猎优质企业的杀手铜。

为此有择优要求的招标项目，过多投标人淘汰环节原则上优先采用票决法，票决以择优为主，票决时优先选择综合实力强、信誉好企业，同等情况下优先选择本地业绩较好企业，再选择资质等级较高企业。

预选招标及方案设计招标项目，招标人可在招标文件中载明，不对资格审查合格超过20名投标人进行淘汰，但招标人应充分考虑增加评标工作量引起的效率问题。

二、关于施工招标项目入围定标的价格切线

在过多投标人淘汰环节，可以择优为主，但在定标环节，原则上引入价格竞争，以避免多数投标人贴近投标上限价报价。为此招标人在编制施工招标文件时，原则上优先按下列方式设置招标文件前附表的定标投票范围：

（一）一般工程项目，取投标报价由低往高 $1/3-1/2$ 数量投标人进入定标投票范围；

（二）大型项目、技术较为复杂工程项目（指工程概算投资额 5000 万元及以上，但不包含重大工程项目、技术复杂工程项目），取投标报价由低往高 $2/5-2/3$ 数量投标人进入定标投票范围；

（三）重大工程项目、技术复杂工程项目（指 73 号文中允许投标人资格条件中设置同类工程经验的招标项目），所有合格投标人均进入定标投票范围。

与上述进入定标投票范围最高投标报价相比，价差不得超过 1%（指相对标底的净下浮率）投标人，视为同等报价，一并进入定标投票范围。招标人也可在选取之前，剔除投标报价最低 1-2 个投标人（在招标文件中明示，如无明示则抽签确定数量）。当按上述方式确定进入定标投票范围的投标人不足 5 名时，按投标报价由低往高顺序补足 5 名投标人。

三、关于施工招标商务标报价

投标报价是投标人响应招标文件的重要内容，投标人在商务标报价时，应在主要材料设备进行充分市场询价基础上，根据企业实际情况进行组价。投标人不宜利用快速调价工具软件，

自动生成商务标投标文件，否则不仅不能如实反映投标人响应招标文件情况，也会出现《招标投标法实施条例》规定视为投标人相互串通投标的情形。

我市现行施工招标文件范本已经将单位工程中超过 25%数量清单下浮率一致情形列为废标条款，商务标评标系统也已进行调整。今后招标过程中，凡是出现法律法规视为串标情形的，除了评标专家对相关投标文件做废标处理外，建设行政主管部门将依法进行查处。

四、关于投标有效性与管理系统锁定的关系

凡是招标文件规定无效标情形，无论行政主管部门信息系统是否对相关单位和人员进行锁定，其投标资格自始无效。无效投标情况如影响招标结果的，在发现时招标阶段（指资格审查阶段、开标阶段、评标阶段、定标阶段）将其排除在合格投标人之外。纠正行为仅限于发现影响招标结果情形招标阶段，不追溯至更早招标阶段。

五、关于答疑、补遗文件上传时间

根据 73 号文第十六条规定，答疑、补遗文件应在规定时间之前发出。为了确保行政主管部门有合理备案工作时间，招标人须在最后应发布时间之前 4 小时（扣除 18:00-9:00 时间段及节假日全天），将相关文件上传到系统之中。未在前述时间上传文件，招标人原则上需顺延投标截止时间。特殊情况，招标人与行政主管部门工作人员取得联系，按规定时间发布答疑、补遗文件的除外。

六、关于快速发包

市委市政府、区委区政府明确要求在较短时间内尽快开展实质性工作的民生实事工程，包括应急工程及其他工期紧急工程，可按照 73 号文规定简易程序进行公开招标，整个招标流程可在约 10 日内完成。但快速发包存在较大管理、合同和廉政风险，仅限于个例情况使用，不可作为通行方式普遍采用，并由招标人承担该招标方式引起的所有风险。

（一）无进场招标前置条件。招标人根据市区政府相关会议纪要（如纪要暂未印发，则提供市区政府相关会议时间、主持人及会议议定事项的说明）或其他承担建设工程管理任务的证明文件，按照《建设工程招标投标告知性备案工作规则》（深建市场[2016]7号）直接到行政主管部门办理招标备案手续。

（二）招标公告及招标文件发布时间不少于 5 个工作日，不要求投标人编制技术标，如有商务标则在招标公告发布同时，公布可编辑的 BDS 文件。简易招标时限少于 10 个工作日的，原则上不要求投标人提交银行投标保函。

（三）无技术标评标环节，施工招标商务标是否评审由招标人自行确定。如不评审商务标，招标人可在合同签订前对中标人商务标存在的问题进行澄清。

（四）取消过多投标人淘汰环节。无论合格投标人数量是否超过 20 家，均不对投标人进行淘汰，所有合格投标人均进入定标环节。

（五）采用直接票决法或票决抽签法进行定标。招标人整

理投标人商务、资信等相关资料后，组建定标委员会进行票决定标。

（六）建设工程招标过程不再分阶段进行公示，招标人在确定中标人之后，将“73号文”规定应公示内容与中标人一并公示。

（七）采用简化格式的招标公告

招标公告中主要说明工程概况、规模、投标人资格条件、投标文件组成内容、评定标方法、商务报价、截标时间等内容，并可不再发布招标文件，或根据需要发布简易的招标文件。如招标公告或简易招标文件中未附合同条件，则在公告中明示优先按照我市现行范本签订合同。

（八）施工招标计量计价应注意事项

1. 建议优先采用模拟工程量清单方式招标。招标人可选择以往类型较为相近已招标项目工程量清单，或者上述工程量清单组合，作为模拟工程量清单，由投标人自主报价，以确定主要工程项目结算价格。

编制模拟工程量清单时，招标人也可将包含多种材料或工艺工程量清单拆分成多条单一材料或工艺工程量清单，在实际计量、结算时，通过不同材料或工艺工程量清单组合，形成符合需要工程量清单，增强模拟工程量清单适用性。

模拟工程量清单尽可能科学、合理，具有较广适用性和可延展性，避免实施时计量计价条款将存在较大争议。

2. 建议实行直观、简单的“实物量清单”计价模式，即以

建筑安装就位后工程实体数量作为工程报价、计量、结算依据。

3. 谨慎使用“费率报价”方式招标。招标人在招标准备时间有限的情况下，如无法编制模拟工程量清单或实物量清单时，可谨慎使用费率报价方式进行招标，并应明确结算的上限价格，同时尽可能详尽地约定计量、计价和结算的相关原则，避免在合同执行和结算过程中存在较大的自由裁量权和较大的合同风险。

4. 措施费原则上以投标人报价进行包干，或以费率方式进行包干。措施费是工程管理中常见的甲乙双方分歧所在，如在招标过程中及合同签订之前未明确计量、计价和结算原则，则合同执行和结算时双方争议较大，也存在较大的廉政风险。招标时应约定有关原则，建议优先采用费率方式进行报价并包干，措施费的计费基数为实物量清单或工程量清单的结算总价，费率由投标人自主报价，费率不再调整。

（九）简易招标存在着合同条件难以约定清晰的实际情况。建议部分建设工程为了实现快速开工的目标，可以将场平工程等较易计量计价的前期工程，先行以简易招标方式进行发包，在前期工程施工期间，后续工程再按正常基本建设程序，做深做细招标和工程管理工作。

【备注】如果招标人未按工作指引要求开展招标工作，导致招标结果不择优或不竞价，或招标人修改招标文件示范文本相关内容，为投标人围标串标制造便利条件的，行政主管部门除依

法查处违法行为外，并将招标人履职情况移交移交纪检监察机关，由其对招标人的履职和廉政情况进行监督。