

连云港市住房和城乡建设局文件

连建发〔2023〕337号

连云港市住房和城乡建设局 关于印发深化连云港市房屋建筑和市政基础 设施工程招标投标改革工作的通知

各有关单位：

为深化我市房屋建筑和市政基础设施工程招标投标制度改革，优化招投标营商环境，助力建筑业高质量发展，制定了《关于深化连云港市房屋建筑和市政基础设施工程招标投标改革工作的通知》，现予印发，自2023年11月16日起施行。

连云港市住房和城乡建设局

2023年11月16日

（此件公开发布）

关于深化连云港市房屋建筑和市政基础设施工程招标投标改革工作的通知

为进一步夯实招标人主体责任，优化招投标营商环境，助力城市建设高质量发展，根据《江苏省国有资金投资工程建设项目招标投标管理办法》《省政府关于促进全省建筑业高质量发展的意见》《住房和城乡建设部关于进一步加强房屋建筑和市政基础设施工程招标投标监管的指导意见》《省住房和城乡建设厅关于改革和完善房屋建筑和市政基础设施工程招标投标制度的实施意见》等文件精神，结合我市实际情况，通知如下：

一、落实招标人主体责任。建设工程招投标活动依法由招标人负责。招标人应当建立健全内部程序控制和决策约束机制，科学合理编制招标文件，加强履约管理，避免或尽可能减少合同增项，确保招投标活动预期。建立评标报告复核制。在评标结果公示前，招标人应组织对评标报告中的重点指标复核，确保评标结果公正、合理。

二、放宽招标资格预审的使用范围。招标人可以根据项目特点，自主选择采用资格预审或资格后审。房屋建筑和市政基础设施工程项目达到中型及以上或者技术复杂的，可以采用合格制资格预审；达到大型及以上且技术复杂的，可以采用有限数量制资格预审。资格预审项目因设置企业或者项目负责人承担过类似工程业绩，导致资格预审合格的申请人不足 9 家，招标人应当降低

类似工程业绩条件（量化指标不超过 50%）或者取消类似工程业绩条件，改为资格后审重新发布招标公告。

三、放开类似工程业绩设置。技术复杂或者中型及以上工程项目和无资质要求的专业工程项目，招标人可以依据项目特点，设置企业或者项目负责人承担过类似工程业绩作为资格审查合格条件。类似工程业绩量化指标的数量、规模以及期限范围等执行苏建规字〔2017〕1 号文件规定。

四、规范工程总承包项目招标。单独立项且合同估算价在 5000 万元以上的房屋建筑和市政基础设施，2000 万元以上的装饰装修、安装、幕墙，1000 万元以上的园林绿化、智能化工程项目适宜采用工程总承包。建设内容明确、技术方案成熟的项目，适宜采用工程总承包方式。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（概算）审批完成后进行工程总承包项目发包。政府投资的工程总承包项目应当合理确定合同价格形式。建设单位与工程总承包单位应当在合同中明确风险范围，合理确定价格调整和计量支付条款。建设投资原则上不得超过经核定的投资概算。

五、完善合理低价法评标办法。对采用资格后审审查方式且使用合理低价法评标的施工项目，当满足招标文件有关资质、投标保证金、工期、质量标准 and 投标报价等基本要求的投标人超过 80 家时，应当将满足基本要求的投标人先按报价进行排序，去除高价部分的 20%（四舍五入取整，报价相同的均去除）和低价部分的 20%（四舍五入取整，报价相同的均去除）后，计算报价平

均值 A (报价平均值 A 不因招投标当事人异议、投诉等任何情形而改变, 计算错误除外), 开标时从以下 2 种方法中随机抽取一种方法计算评标基准价, 然后对满足基本要求的投标人的评标价偏离评标基准价进行计算得分并排序。评标价比评标基准价每低 1% 的所扣分值不少于 0.6 分, 每高 1% 的所扣分值为负偏离扣分的 1.5 倍; 偏离不足 1% 的, 按照插入法计算得分。对排名第一 (得分相同, 以评标价低者优先) 的投标人进行资格审查和商务标评审, 通过评审的投标人作为第一中标候选人, 未通过评审的作为无效投标予以否决; 再对排名第二的投标人进行资格审查和商务标评审, 以此类推, 直至产生符合招标文件要求数量的中标候选人。

方法一: 评标基准价 = $A \times K$, K 值在开标时由招标人代表随机抽取确定, K 值的取值范围为 95% ~ 98%。

方法二: 评标基准价 = $A \times K1 \times Q1 + B \times K2 \times Q2$, 其中最高投标限价为 B, $Q2 = 1 - Q1$, $Q1$ 的取值范围为 65% ~ 85%; $K1$ 的取值范围为 95% ~ 98%; $Q1$ 、 $K1$ 值在开标时由招标人代表随机抽取确定。 $K2$ 的取值范围, 建筑工程为 90% ~ 100%, 装饰、安装为 88% ~ 100%, 市政工程为 86% ~ 100%, 园林绿化工程为 84% ~ 100%, 其他工程 88% ~ 100%; $K2$ 由招标人在招标文件中明确。

六、鼓励招标人设置标底。采用合理低价法评标的施工项目, 鼓励招标人编制标底, 发挥标底对评标价格的调节作用, 力求投标报价达到合理价中标的目标。标底编制应当执行国家和省相关造价的规定, 招标人编制的标底, 开标前必须保密。开标时招标

人（或招标代理机构）公示标底，标底占评标价格（评标基准价）的比重为 5%、10%、15%、20%、25%，具体的比重数值由招标人代表在开标现场随机抽取确定。招标人是否设置标底须在招标文件中明确。

七、积极推进“评定分离”方式招标。符合工程建设项目的设计方案招标项目、单项合同估算价 300 万元以上的监理招标、工程总承包招标、大型及以上且技术复杂项目的施工招标、政府集中建设项目的施工招标和政府集中建设大型及以上或技术复杂项目的施工招标（不含社会代建项目）可以采用“评定分离”方式确定中标人。采用“评定分离”方式招标的项目，招标人不再授权评标委员会直接确定中标人。定标委员会由招标人自主组建。定标委员会名单在中标结果确定前应当保密。

八、强化招标代理机构市场行为监管。持续做好对招标代理机构的动态考评，定期通报考评结果；加强对招标代理机构日常市场行为的监管，建立“双随机、一公开”检查机制，确保考评信息的真实性和时效性；继续做好代理机构综合考评工作，建设单位应将招标代理机构的综合考评情况作为选择招标代理机构的重要参考依据。

九、重点项目招标实行议事机制。在规定的工程规模和限额外的招标项目具有工程性质特殊、社会影响重大、关乎民生公益等特殊情况的，拟采用工程总承包招标、有限数量制资格预审、综合评估法、“评定分离”定标方式招标的，需采取“一事一议”的原

则。

本通知由连云港市住房和城乡建设局负责解释。本通知施行之前的文件与本通知不一致的，以本通知为准。

连云港市住房和城乡建设局办公室

2023年11月16日印发
