

连云港市住房和城乡建设局文件

连建发〔2025〕219号

连云港市住房和城乡建设局 关于优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举措的通知

各有关单位：

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《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》《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》等文件精神，结合我市实际情况，就相关工作通知如下：

一、优化招标资格预审的适用范围。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 家的，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。

二、合理设置类似工程业绩。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省住建部门文件规定。

三、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。

四、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、质量标准和投标报价等基本要求的投标人不超过 40 家（含 40 家）时，评标基准价现按照苏建招办〔2017〕7 号文附件第二条投标报价评审（2026 年 2 月 1 日起按照苏建招

〔2025〕130 号文附件 1 第三册第三章评标办法（合理低价法）2.3.2 评标基准价计算方法）中方法一、方法二的相关规定计算；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（承诺资质）、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 40 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）的投标人进行资格复查和商务标评审，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复查和商务标评审，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%，其他工程为 88%~100%；K2 由招标人在招标文件中明确。

五、设置项目负责人答辩环节。为考察投标企业团队核心能力、优化评标决策依据，提升评标质效，招标人可以设置项目负责人答辩环节。设置答辩的，根据项目特点招标人（评标委员会）须在开（评）标环节明确答辩要点。

六、实行特殊项目招标事前报审制度。在规定的工程规模和限额外，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招标项目，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，报请监管部门同意。

本通知由连云港市住房和城乡建设局负责解释，自印发之日起执行，连建发〔2023〕337 号文件同时废止。本通知施行之前的文件与本通知不一致的，以本通知为准，如上级文件修改相关规定，则从其规定。

连云港市住房和城乡建设局

2025年12月15日

（此件公开发布）

连云港市住房和城乡建设局办公室

2025 年 12 月 15 日印发