



关于印发《淮北市房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包招标投标导则（试行）》的通知

淮公管〔2023〕21号

各有关单位：

为进一步规范我市房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包招标投标活动，现将《淮北市房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包招标投标导则（试行）》印发给你们，请遵照执行。

2023年8月15日



淮北市房屋建筑和市政基础设施项目 工程总承包招标投标导则（试行）

一、为支持淮北市建筑业高质量发展，进一步规范全市房屋建筑和市政基础设施工程总承包项目的实施，根据《住房和城乡建设部国家发展改革委关于印发房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法的通知》（建市规〔2019〕12号），结合淮北市实际，制定本导则。

二、本导则所称工程总承包，是指从事工程总承包的企业按照与招标人签订的合同，对工程设计、采购、施工或者设计、施工等阶段实行全过程的承包，并对工程的质量、安全、工期和造价等全面负责的承包方式，招标人只负责整体的、原则的、目标的管理和控制。

三、淮北市公共资源交易目录范围内的房屋建筑和市政基础设施建设工程项目，其工程总承包招标投标活动适用本导则。

采用装配式或者建筑信息模型（BIM）技术的项目应当积极采用工程总承包模式。

四、工程总承包项目范围内的设计、采购和施工中有任一项属于依法必须招标的，应当采用招标方式选择工程总承包单位。



五、招标人应当在发包前完成项目审批、核准或者备案程序。采用工程总承包方式的企业投资项目，应当在核准或者备案后进行工程总承包项目发包。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审批完成后进行工程总承包项目发包；其中，按照国家有关规定简化报批文件和审批程序的政府投资项目，应当在完成相应的投资决策审批后进行工程总承包项目发包。

六、不适宜采取工程总承包的情形：

（一）工程建设范围、建设规模、建设标准、功能需求、投资限额、工程质量、工程进度等前期条件不明确、不充分的项目；

（二）工程时间紧迫，无法确保投标人有充足的时间对招标文件进行仔细研究和核查招标人需求的项目；

（三）建设内容涉及较大数量地下工程的项目（综合管廊项目除外）；

涉及以上情形的项目，如需采用工程总承包模式进行招标，在招标投标过程、履约过程中存在隐患和风险，建议招标人谨慎采用。

七、工程总承包项目招标，重点在于考察投标人的综合管理能力。

设置工程总承包项目资格条件，要考虑以下要求：



(一)工程总承包单位应当同时具有与工程规模相适应的工程设计资质和施工资质,或者由具有相应资质的设计单位和施工单位组成联合体;

(二)在资格条件设置时,允许设置一个投标人施工或设计业绩和一个项目负责人(项目经理)施工或设计业绩,且业绩金额(规模)原则上不超过项目概算价(最高投标限价、规模)的70%。考虑到目前建筑市场上具有工程总承包业绩的单位较少,为鼓励竞争,促进工程总承包行业发展,在招标时不宜将工程总承包业绩作为资格条件。

工程总承包项目招标人公开已完成的项目建议书、可行性研究报告、方案设计、初步设计文件编制的,其编制单位可参与工程总承包项目的投标。但工程总承包项目的代建单位、项目管理单位、监理单位、造价咨询单位、招标代理单位或者与前述单位有控股或者被控股关系的机构或单位,不得参与工程总承包项目的投标。

八、工程总承包项目招标文件中至少应明确下列事项:

(一)发包前完成的水文、地勘、地形等地质勘察资料、城乡规划或城市设计对项目的基本要求、可行性研究报告、方案设计或初步设计文件等基础资料;

(二)招标的内容和范围主要包括设计、采购和施工的内容

及范围、规模、功能、质量、安全、节约能源、生态环境保护、工期、验收、投资限额等量化指标，有关建设标准、技术标准，以及主要设备参数和指标等；

（三）招标人与中标人的责任和权利，主要包括工作范围、项目目标、价格形式及调整、计量支付、变更程序及变更价款的确定、索赔程序、违约责任、工程保险、不可抗力处理条款等；

（四）最高投标限价或者最高投标限价的计算方法；

（五）未中标方案如需给予补偿的，补偿标准及支付方式应在招标文件明确；

（六）履约保证金或者其他形式履约担保的金额及提交要求；

（七）工程分包的规定和要求，以及工程允许分包的专业及范围；

（八）是否采取装配式建造方式、建筑信息模型（BIM）技术及有关技术指标等；

（九）技术创新、节能环保等方面的要求；

（十）投标文件编制要求。投标文件应包括方案设计图纸、工程详细说明、设备方案、分包方案、资信业绩、项目管理组织方案、投标报价清单。

招标文件不能达到或者满足上述要求的项目，视为不具备工



程总承包招标的条件。

九、工程总承包项目优先采用综合评估法。

十、工程总承包项目可以采用总价包干、单位经济指标包干、全费用综合单价包干、模拟工程量清单报价等计价模式。除发生本导则规定的应当由招标人承担的风险,或相关文件规定可以另行约定调价原则和方法外,在招标人需求不变的情况下,工程总承包合同价格不予调整。

十一、工程总承包项目鼓励采用总价合同。

十二、工程总承包招标在需求统一、明确的前提下,由投标人根据给定的概念方案(或设计方案)、建设规模和建设标准,自行编制估算工程量清单并报价。建议采用总价包干的计价模式,但地下工程不纳入总价包干范围,可采用模拟工程量的单价合同,按实计量。如需约定材料、人工费用的调整,建议招标时先固定调差材料、人工在工程总价中的占比,结算时以中标价中的工程建安费用乘以占比作为基数,根据事先约定的调差方法予以调整。

十三、工程总承包单位可以采用直接发包的方式进行分包。以暂估价形式包括在总承包范围内的工程、货物、服务分包时,属于依法必须进行招标的项目范围且达到国家规定规模标准的,应当依法招标。



十四、工程总承包项目由企业对项目的设计、采购、施工等实行全过程的承包，存在一定的风险，招标人和工程总承包单位要加强风险管理，在招标文件、工程总承包合同中约定公平、合理的风险分担条款。

招标人承担的主要风险包括：

（一）招标人提出的建设范围、建设规模、建设标准、功能需求、工期或者质量要求的调整；

（二）招标人按照行业主管部门出台人工、材料价格调差相关规定对材料价格进行调整；

（三）因国家法律法规政策变化引起的合同价格的变化；

（四）其他不可抗力所造成的工程费用的增加应承担的部分；

（五）因项目选址、拆迁、环保政策等变化，造成项目变更或取消。

除上述招标人承担的风险外，其他风险可以在合同中约定由工程总承包单位承担。

十五、招标人应当根据不同阶段的设计文件，参考工程造价指标、概算定额等设定最高投标限价。招标人设置最高投标限价时，可根据项目特点同时设置勘察设计、设备采购和施工的分项最高投标限价。最高投标限价不得高于投资估算、初步设计概算，



确需调整的，应当在调整前报经原项目审批部门批准。不得将投资估算或初步设计概算中不属于招标范围的相关费用列入最高投标限价。

十六、本导则由市公共资源交易监管局负责解释。

十七、本导则自印发之日起执行。

淮北市公共资源交易监督管理局

2023 年 8 月 15 日