

成都市住建领域房屋建筑和市政工程 监理招标文件编制指引 (2023 版)

一、招标前置要件

- (一) 立项文件
- (二) 招标控制价情况说明(招标人盖章)
- (三) 可用于招标的施工图图纸(EPC 项目可选)
- (四) 招标代理合同(委托招标提供)
- (五) 特殊情况需要上传的其他资料。

二、编制总体要求

(一) 我市依法必须进行招标的住建领域房屋建筑和市政工程已有标准招标文件,应采用最新发布版本编制招标文件。

(二) 不得脱离招标项目的具体特点和实际需要,设定不相适应或者与合同履行无关的资质资格、技术、商务条件或者业绩、奖项要求。

(三) 投标人资质类别的设置应与招标范围具体内容相对应,不得提出与招标范围内容无关或者与合同履行无关的资质类别要求,资质等级要求应与招标范围规模相对应,不得在资审条件中提高资质等级限制,不得通过提高资质等级以加分方式排斥投标人;不得将不是国家法定的或国家已取

消的资质资格作为投标人资质资格要求。

（四）当招标工程内容涉及多个资质时，应合理划分标段发包。确需整体发包要求投标人具备相应多个资质的，应接受投标人组成联合体投标。招标文件设置允许联合体成员的数量不得少于所适用的资质的数量。划分多个标段的，各标段资质类别与等级要求应按各标段招标范围与规模分别确定。

（五）不得限定潜在投标人或者投标人所有制形式或者组织形式；不得设定企业股东背景、年平均承接项目数量或者金额、从业人员、纳税额、营业场所面积等规模条件；不得设定企业注册资本、资产总额、净资产规模、营业收入、利润、授信额度等财务指标；不得设定投标人在本地注册设立子公司、分公司、分支机构，在本地拥有一定办公面积，在本地缴纳社会保险等条件。

（六）不得以营业执照记载的经营范围作为确定投标人经营资质资格的依据，不得将投标人营业执照记载的经营范围采用某种特定表述或者明确记载某个特定经营范围细项作为投标、加分或者中标条件，不得以招标项目超出投标人营业执照记载的经营范围为由认定其投标无效。招标项目对投标人经营资质资格有明确要求的，应当对其是否被准予行政许可、取得相关资质资格情况进行审查，不应以对营业执照经营范围的审查代替，或以营业执照经营范围明确记载行政许可批准证件上的具体内容作为审查标准。

（七）不得设置国家职业资格目录以外的人员资格；不

得在资审条件中提高人员资格等级限制，不得提高人员资格等级设置加分条款。

（八）招标人应当同时接受现金保证金、银行保函担保和保险机构保单等担保方式缴纳投标保证金、履约保证金。

招标文件要求投标人提交投标保证金的，投标保证金不得超过项目估算价的 2%（国家机关、事业单位和团体组织招标的房屋建筑和市政工程项目投标保证金不超过招标控制价的 1%）。

（九）类似工程业绩指标仅限于工程规模、结构形式等方面，且应当符合本次工程建设项目的内容，从项目具有的技术管理特点需要和所处自然环境条件的角度提出业绩要求，类似业绩中设置的投资额、面积、长度等规模性量化指标不得高于本次招标工程的相应指标且不可同时设置两个及以上规模性量化指标和技术指标。

（十）不得以特定行政区域或者特定行业的业绩作为资格条件业绩要求；不得设定与招标项目的具体特点不相适应的业绩作为资格条件、加分条件。

（十一）不得将企业在重组、分立前承接的工程项目作为有效业绩认定；合并后的新企业提供了企业合并相关证明材料的，不得将原企业在合并前承接的工程项目，作为无效业绩认定。

（十二）不得将不具备相应资质或超越资质等级取得的业绩，作为有效业绩认定。

三、资质、资格、业绩设置

（一）企业资质、资格条件设置

1.设置依据：

（1）《工程监理企业资质管理规定》（建设部令第158号）；

（2）《住房城乡建设部关于简化建筑业企业资质标准部分指标的通知》（建市〔2016〕226号）及其配套规定；

（3）招标项目内容、规模。

2.设置要求：

（1）内容、规模：资质设置应与招标工程内容、规模相对应，严格按设置依据确定对投标人的资质等级要求，不得提高资质等级限制、排斥潜在投标人。

（2）资质、资格：投标人资质、资格应设定国家法定的准入资质、资格，不得设定国家已经明令取消的资质资格、非国家法定的资格。

（3）标段划分：原则上与施工标段划分一致，不得将工程化整为零、随意肢解、规避招标。

（4）联合体投标：招标人应当在资格预审公告、招标公告或者投标邀请书中载明是否接受联合体投标，要求投标人具备相应多个资质的，应接受投标人组成联合体投标。联合体投标的牵头人（单位）根据招标文件确定。招标文件没有明确的，联合体协议应约定其中一方为牵头人（单位），并明确联合体成员单位的责任和权利。

（二）资格审查业绩设置

1.设置依据：

(1) 《国家发展改革委等部门关于严格执行招标投标法规制度进一步规范招标投标主体行为的若干意见》(发改法规〔2022〕1117号)；

(2) 《四川省人民政府办公厅关于持续优化营商环境规范招标投标主体行为的实施意见》(川办规〔2022〕8号)；

(3) 《四川省发展和改革委员会等10部门关于做好招标投标领域相关工作服务保障稳增长的通知》(川发改法规〔2022〕312号)；

(4) 《四川省住房和城乡建设厅关于加强房屋建筑和市政工程招标文件监督工作的通知》(川建行规〔2020〕10号)及四川省住房和城乡建设厅关于公布房屋建筑和市政工程招标文件中限制、排斥潜在投标人行为典型事例的通告；

(5) 招标项目内容、规模；

(6) 招标项目行业具体情况。

2.设置要求：

(1) 设定的企业业绩每类别个数不得超过3个。(包含加分业绩共计不超过3个)

(2) 设定的企业业绩年限原则上不低于3年、不超过5年。

(3) 类似业绩可设定为新承接或正在实施或已完成(多选)。

(4) 类似工程业绩指标仅限于工程规模、结构形式等方面，且应当符合本次工程建设项目的内容，类似业绩中设置的投资额、面积、长度等规模性量化指标不得高于本次招

标工程的相应指标且不可同时设置两个及以上规模性量化指标和技术指标。

（5）不得以特定行政区域或者特定行业的业绩作为资格条件业绩要求。招标人应从项目本身具有的技术管理特点需要和所处自然环境条件的角度提出业绩要求，不得设定与招标项目实际需要不相适应或者与合同履行无关的业绩要求。如：医疗建筑的医疗工艺设计具有特殊性，可设定医疗工艺设计业绩，但其施工、监理等并不具有特殊性，不应设定医疗建筑业绩。

3.类似工程业绩证明材料为合同协议书、竣工验收证明材料。“已完工项目”应附合同协议书、竣工验收证明材料的扫描件，类似项目业绩时间以竣工验收证明材料上的竣工时间为准；“正在监理和新承接的项目”应附合同协议书扫描件，类似项目业绩时间以合同协议书签订时间为准。

（三）人员资格条件设置

1.设置依据：

（1）《工程监理企业资质管理规定》（建设部令第158号）；

（2）《四川省房屋建筑与市政基础设施工程现场施工和监理从业人员配备标准》（DBJ51/T085-2017）；

（3）《四川省住房和城乡建设厅印发<关于促进工程监理依法履职 推动监理行业高质量发展的若干措施>的通知》（川建行规〔2023〕2号）；

（4）招标项目内容、规模。

2.设置要求：

（1）项目总监理工程师应为全国注册监理工程师。

（2）资格条件设置应与招标工程内容、规模、监理工程师相关专业及执业范围相对应。

不得设定与招标项目具体内容和实际需要不相适应或者与合同履行无关的人员资格。不得超越工程实际需要提高人员资格等级要求。

（3）一名总监理工程师可同时在担任不超过三项工程项目的总监理工程师。总监理工程师代表、项目主要专业的专业监理工程师、监理员只能在一个建设工程监理合同中任职。

（四）人员资格审查业绩设置

1.设置依据：

（1）四川省住房和城乡建设厅关于加强房屋建筑和市政工程招标文件监督工作的通知（川建行规〔2020〕10）及四川省住房和城乡建设厅关于公布房屋建筑和市政工程招标文件中限制、排斥潜在投标人行为典型事例的通告；

（2）《四川省房屋建筑和市政工程标准招标文件（2021年版）》（川建招标发〔2020〕327号）及其修改补充文件；

（3）招标项目内容、规模；

（4）招标项目行业具体情况。

2.设置要求：

（1）设定的人员（项目总监）业绩个数不得超过3个（包含加分业绩共计不超过3个），人员业绩强调个人以往

执业业绩，业绩与所属企业无关，不得做出个人业绩与企业业绩不重复的限制要求；设定的人员业绩年限原则上不低于3年、不超过5年；人员业绩个数与年限应结合项目实际情况合理设定。

（2）类似工程业绩可设置指标，指标仅限于工程规模、结构形式等方面，且应当符合本次工程建设项目的内容，类似业绩中设置的投资额、面积、长度等规模性量化指标不得高于本次招标工程的相应指标且不可同时设置两个及以上规模性量化指标和技术指标。

（3）不得以特定行政区域或者特定行业的业绩作为资格条件业绩要求。招标人应从项目本身具有的技术管理特点需要和所处自然环境条件的角度提出业绩要求，不得设定与招标项目实际需要不相适应或者与合同履行无关的业绩要求。如：医疗建筑的医疗工艺设计具有特殊性，可设定医疗工艺设计业绩，但其施工、监理等并不具有特殊性，不应设定医疗建筑业绩。

3.类似工程业绩证明材料为合同协议书、竣工验收证明材料。“已完工项目”应附合同协议书、竣工验收证明材料的扫描件，类似项目业绩时间以竣工验收证明材料上的竣工时间为准；“正在监理和新承接的项目”应附合同协议书扫描件，类似项目业绩时间以合同协议书签订时间为准。

四、评分办法设置

监理项目招标评审的主要因素包括监理大纲、监理人员配置、投标报价、其他评分因素等。

（一）监理大纲

招标人应当根据项目实际情况，合理设置大纲中的具体评分重点分值，评分标准设置原则：按照各投标单位大纲内容优劣分为“优、良、一般、差、无”五档（“优”得最高分，“无”得0分）。招标人应合理设置各档分值或区间分值，设置分值或区间分值应分布均衡、合理。

监理大纲评分因素可从内容完整性和编制水平、质量控制措施、安全控制措施、进度控制措施、造价控制措施、资源配备计划等方面设置。

（二）监理人员配置

1.针对各类项目团队人员配置情况进行评分，其他专业类人员应按工程建设项目实际情况及需求设置，不得设置与本项目无关的注册执（职）业资格要求。

2.监理类人员原则上应设置符合《工程监理企业资质管理规定》中允许配置的注册执（职）业资格人员，不得将其其他未列入国家职业资格目录的人员资格设定为加分条件。

3.人员配置原则上符合《四川省房屋建筑与市政基础设施工程施工现场施工和监理从业人员配备标准》中的人员最低配置要求。

4.人员评分设置应采用注册执（职）业资格、专业技术职称或注册执（职）业资格与专业技术职称相结合的方式，且同一人员原则上不得设置2个及以上注册执（职）业资格。注册监理工程师等执行分级制的注册执（职）业资格应对应招标项目实际适用等级评分，不得设置提高资格等级加分的

评分因素，不得将文凭（学历及学位）作为人员评分因素，不得将企业负责人（企业技术负责人）实力作为评分因素。

5.项目总监可将类似业绩作为加分条件，原则上每人不超过3个业绩要求（含资格条件个人业绩个数，且不得做出“业绩不重复计分”“个人业绩与企业业绩不重复”等限制要求），业绩的时限原则上不低于3年、不超过5年。评分个人类似业绩可参照资格条件个人业绩要求进行设置，在不超过个人业绩总数限制的前提下，可根据本次招标项目实际情况合理设置加分条件。人员从业业绩可以是非本次投标单位的类似业绩，但需附相应业绩证明材料。

（三）投标报价

1.招标人可根据实际情况，自行选择是否进行投标报价低于成本评审，并自行合理设定启动低于成本评审的标准。

2.若投标人在除报价评分和信用评分内容外的其他评分项得分未达到或超过其他评分项总分的50%-70%（由招标人按照项目特点确定），该投标人报价不参与评标基准价的计算，该投标人不做否决投标，仍按评标办法标准对其投标报价进行评审计分。当所有投标人在前述评分部分得分均不满足上述规定比例时，投标报价评标基准价计算时不考虑本条因素。

3.评标基准价的计算

评标基准价包括A方式（最低评标价为评标基准价）、B方式（评标价算术平均值为评标基准价）两种方式。以基准价为准，有效投标报价的评标价等于基准价的得满分。

A 方式：

采用有效投标报价（经初步评审合格且不低于成本的投标报价；报价有修正的，以修正后的价格为准）中最低报价为评标基准价，计算公式为：

S （评标基准价）= a_{min} ， a_{min} 为有效的最低投标报价。

B 方式：

B 方式：

采用有效投标报价（经初步评审合格且不低于成本的投标报价；报价有修正的，以修正后的价格为准）的算术平均值为评标基准价，计算公式为：

S （评标基准价）= $(a_1 + \dots + a_n) / n$ ， a 为有效的投标报价。

4. 投标报价的偏差率计算公式可采用：

偏差率 = $100\% \times |(\text{投标人报价} - \text{评标基准价})| / \text{评标基准价}$

5. 计分标准：按照最新版标准文件执行。

（四）其他评分因素

招标人针对企业实力可通过类似工程业绩、相关获奖情况等方面进行评分。

1. 招标人设置的企业类似工程业绩每类别个数不得超过 3 个（含资格条件个数共计不超过 3 个）；业绩年限原则上不低于 3 年、不超过 5 年；业绩可设定为新承接或正在实施或已完成（多选）。

2. 评分企业类似业绩可参照资格条件企业业绩要求进行

设置，在不超过企业业绩总数限制的前提下，可根据本次招标项目实际情况合理设置加分条件，类似业绩加分条件应与招标项目要求对应。类似工程业绩证明材料与资格审查业绩要求一致。

3.不得设定特定行政区域或者特定行业的奖项作为加分条件，不得设定与招标项目的具体特点不相适应的奖项作为加分条件，不得设定全国评比达标表彰工作协调小组办公室按照《评比达标表彰活动管理办法》公布的目录以外的奖项作为加分条件。招标项目的技术指标达到相应奖项申报条件的，方可设置相应奖项作为加分条件；设定奖项年限为近3年的，个数不得超过1个，设定奖项年限为近5年及以上的，个数不得超过2个；评标办法中各类奖项加分总分值不得超过3分。

（五）其他说明事项

投标人同一业绩可以同时适用企业业绩和人员业绩要求或者多个类别业绩要求，招标文件不得设定“业绩不重复计分”等内容。