

# 成都市住建领域房屋建筑和市政工程 工程总承包招标文件编制指引 (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)或工程量清单及招标控制价

(三) 招标代理合同(委托招标提供)

(四) 初步设计审批文件(政府投资项目)

(五) 完成初步设计,或取得建设工程规划许可证,或完成方案设计并提出经内部评审的投资估算(政府投资项目以外的国有资金占控股或者主导地位的项目)

(六) 独立成册的发包人要求

(七) 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。专业工程设计施工一体化项目发包参照执行。

(二) 不得脱离招标项目的具体特点和实际需要,设定与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；不得将非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）工程总承包工程施工部分应由取得相应施工总承包资质的企业承担。专业工程设计施工一体化单独发包时，施工部分应由取得相应专业承包资质的企业承担。当招标内容涉及多个资质时，应合理划分标段发包或通过总承包后专业分包的方式发包；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；除投融资项目外，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要求，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、工程质量保证金、农民工工资保证金。

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）不得限定或者指定特定的专利、商标、品牌、原产地或者供应商；在编制招标文件时，如果必须引用某一品牌或生产供应商才能准确清楚地说明招标项目的技术标准和要求，则应当在引用的品牌或生产供应商名称前加上“参照或相当于”的字样，而且引用的货物品牌或生产供应商在市场上具有可选择性。

（十）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。

（十一）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。

（十二）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。

（十三）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）《工程设计资质标准》（建市[2007]86号）；

（2）《住房城乡建设部关于印发<建筑业企业资质标准>的通知》（建市〔2014〕159号）及相关配套文件；

（3）《住房城乡建设部关于建筑业企业资质管理有关问题的通知》（建市〔2015〕154号）；

（4）《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；

(5) 《住房和城乡建设部办公厅关于做好取消城市园林绿化企业资质核准行政许可事项相关工作的通知》(建办城〔2017〕27号);

(6) 《房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法》(建市规〔2019〕12号);

(7) 《四川省房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法》(川建行规〔2020〕4号);

(8) 《四川省住房和城乡建设厅等部门关于进一步加强全省房屋建筑和市政基础设施工程总承包监督管理的通知》(川建行规〔2021〕19号);

(9) 《成都市房屋建筑和市政基础设施工程总承包管理实施细则》(成住建规〔2023〕2号);

(10) 招标项目内容、规模。

## 2.设置要求:

(1) 内容、规模: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。资质设置应与招标工程内容、规模相对应,严格按照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,不得设定如园林绿化、土石方、体育场地设施等国家已经明令取消的资质资格、非国家法定的资格。如:单独发包的园林绿化工程不得将具备住房城乡建设部门核发的原城市园林绿化企业资质或市政公用工程施工总承包

包资质等作为投标人资格条件。

（3）标段划分：除技术复杂的大型房屋建筑项目，跨越铁路、公路及其桥梁、涵洞等的大型市政基础设施项目，以及对工程设计或施工有特殊要求的项目外，以联合体方式承揽的，联合体成员中工程设计、施工单位原则上不宜超过3家。

不得将一个单位工程或者应当由一个承包单位完成的建筑工程肢解成若干工程进行发包。总承包资质范围内的专业工程应随总承包招标一并进行，不得肢解发包。除单独立项的专业工程外，建设单位不得将一个单位工程的分部工程施工发包给专业承包单位。

招标人在实施项目招标时，应按照上述原则结合项目实施的科学性以及承包企业的承包能力合理划分标段，方便施工管理、提高投资效益。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接受联合体投标。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）企业资格审查业绩设置

### 1.设置依据：

（1）《房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法》（建市规〔2019〕12号）、《四川省房屋建筑和市

政基础设施项目工程总承包管理办法》（川建行规〔2020〕4号）、《成都市房屋建筑和市政基础设施工程总承包管理实施细则》（成住建规〔2023〕2号）；

（2）《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）；

（3）《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）；

（4）《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）；

（5）《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》；

（6）招标项目内容、规模；

（7）投标人资质要求对应的资质管理办法、标准；

（8）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.类似工程业绩证明资料：

“已完成类似工程设计项目”应附合同协议书、发包人出具的证明文件，类似项目业绩时间以发包人出具的证明文件中载明的设计成果文件提交时间为准；“已完成类似施工项目”应附合同协议书、工程竣工验收证明材料，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；“已完成类似工程总承包项目”应附合同协议书、工程竣工验收证明材料，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。类似工程总承包项目是指设计施工总承包项目或设计采购施工总承包项目（含勘察一并发包的项目）。“正在施工（设计）和新承接的项目情况表”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。

类似项目业绩的合同协议书或工程竣工验收证明材料无法体现招标文件要求的建设规模或技术指标的，则投标人还需提供发包人盖章确认的其建设规模或技术指标或类似工程业绩时间的证明材料。

### （三）人员资格条件设置

#### 1.设置依据：

（1）《关于印发<工程设计资质标准>的通知》（建市〔2007〕86号）附件3：《各行业建设项目设计规模划分表》及《中华人民共和国注册建筑师条例实施细则》《注册建造师执业工程规模标准》（试行）的通知（建市〔2007〕171号）及《勘察设计注册工程师管理规定》（建设部令第137号）及各行业相关配套文件；

（2）《房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法》（建市规〔2019〕12号）、《四川省房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法》（川建行规〔2020〕4号）、《成都市房屋建筑和市政基础设施工程总承包管理实施细则》（成住建规〔2023〕2号）；

#### （3）招标项目内容、规模。

#### 2.设置要求：

##### （1）工程总承包项目经理应具备下列条件：

取得注册建筑师、勘察设计注册工程师、注册建造师等注册执业资格之一的，依法在一个工程勘察设计、施工单位注册执业；取得注册监理工程师注册执业资格拟担任工程总

承包项目经理的，应当注册在一个工程设计单位或者施工单位；未实施注册执业资格的，取得高级专业技术职称。

工程总承包项目经理担任过与拟建项目相类似的工程总承包项目经理或者设计项目负责人或者施工总承包项目负责人或者项目总监理工程师。

（2）资格条件设置应与招标工程内容、规模、人员相关专业及执业范围相对应。工程总承包项目经理可由设计负责人或施工负责人兼任。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）工程总承包项目经理不得同时在两个及以上建设工程项目担任工程总承包项目经理或工程总承包施工负责人或施工项目经理。

#### （四）人员资格审查业绩设置

##### 1.设置依据：

（1）《房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法》（建市规〔2019〕12号）、《四川省房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法》（川建行规〔2020〕4号）、《成都市房屋建筑和市政基础设施工程总承包管理实施细则》（成住建规〔2023〕2号）；

（2）《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》；

(3)《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;

(4)招标项目内容、规模;

(5)招标项目行业具体情况。

## 2.设置要求:

(1)招标人须根据招标项目内容、规模和招标项目行业具体情况对总承包项目经理业绩做出合理要求。

(2)设定的人员(工程总承包项目经理、设计负责人、施工负责人)每类别业绩个数不得超过3个(包含加分业绩共计不超过3个),工程总承包和施工业绩必须为已完工业绩,设计业绩可为新承接或正在实施或已完成业绩;人员业绩强调个人执业业绩,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,设定的人员业绩个数与年限应结合项目实际情况合理设定。

(3)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及总承包项目经理的从业资格条件。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。

(4)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.类似工程业绩证明资料：

“已完成类似工程设计项目”应附合同协议书、发包人出具的证明文件，类似项目业绩时间以发包人出具的证明文件中载明的设计成果文件提交时间为准；“已完成类似施工项目”应附合同协议书、工程竣工验收证明材料，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；“已完成类似工程总承包项目”应附合同协议书、工程竣工验收证明材料，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。类似工程总承包项目是指设计施工总承包项目或设计采购施工总承包项目（含勘察一并发包的项目）。“正在施工（设计）和新承接的项目情况表”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。

类似项目业绩的合同协议书或工程竣工验收证明材料无法体现招标文件要求的建设规模或技术指标的，则投标人还需提供发包人盖章确认的其建设规模或技术指标或类似工程业绩时间的证明材料。

## 四、评分办法设置

工程总承包项目招标评标一般采用综合评估法，评审的主要因素包括工程总承包实施方案、项目管理机构、投标报价、其他评分因素等。

### （一）总承包实施方案

招标人应当根据项目实际情况，合理设置实施方案中的具体评分重点分值，评分标准设置原则：按照各投标单位实施方案内容优劣分为“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。

总承包实施方案的评审，包括且不限于以下内容：设计工作大纲、施工组织设计、对工程关键部位的重难点分析及应对措施、工程进度及资源配备计划、工程质量安全专项方案、建筑垃圾减排和资源化利用计划与措施专项方案、绿色建材应用计划与措施专项方案、承包人建议书、总承包组织架构及分工配合（根据项目特点阐述牵头单位在项目实施过程中的管理及组织流程以及成员单位之间的相互配合及分工）等内容。

### （二）项目管理机构

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.设计类人员设置原则上应符合与招标项目适用资质对应的《主要技术人员配备表》中的专业人员，不得将未列入国家职业资格目录的人员资格设定为加分条件。

3.施工类原则上应设置符合《建筑业企业资质标准》中对应本项目资质要求所允许配置的注册执（职）业资格人员，不得将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。施工类项目班子不得将施工员、质量员、安全员等现场专业管理人员配备情况列入招标文件中投标人响应承诺事项。（不得将各类人员配置数量作为加分条件）

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。注册建筑师、注册结构工程师、注册建造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.可将类似业绩作为总承包项目经理、设计负责人及施工负责人、施工技术负责人的加分条件，原则上每类不超过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，工程总承包和施工业绩必须为已完工业绩，设计业绩可为新承接或正在实施或已完成业绩。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.招标人应根据实际情况，参照《四川省房屋建筑和市政工程造价清单招标投标报价评审办法》（川建行规〔2021〕

3号)及相关配套文件部分条款对总承包项目总报价进行低于成本的评审。

## 2. 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：

采用有效报价【通过初步评审合格及低于成本评审，报价有修正的，以修正后的价格为准】中最低评标价为评标基准价，计算公式为：

$S$ （评标基准价）=  $a_{min}$ ， $a_{min}$  为有效报价的最低评标价。

### B 方式：

采用有效报价【通过初步评审合格及低于成本评审，报价有修正的，以修正后的价格为准】的评标价算术平均值为评标基准价，计算公式为：

$S$ （评标基准价）=  $(a_1 + \dots + a_n) / n$ ， $a$  为有效报价的评标价。

## 3. 投标报价的偏差率计算公式可采用：

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

## 4. 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，不得出现规定施工牵头的项目招标却要求设计成员单位提供设计牵头的总承包业绩的情况。类似工程业绩证明资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

投标人可以同一业绩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。



## 五、合同条款设置

### （一）设置依据

1.《建设工程价款结算暂行办法》（财建〔2004〕369号）；

2.《国务院办公厅关于清理规范工程建设领域保证金的通知》（2016年）；

3.《保障农民工工资支付条例》（国务院令第724号）；

4.《关于完善建设工程价款结算有关办法的通知》（财建〔2022〕183号）；

5.《住房和城乡建设部 财政部关于印发建设工程质量保证金管理办法的通知》（建质〔2017〕138号）；

6.《四川省建设工程安全文明施工费计价管理办法》（川建发〔2017〕5号）；

7.《成都市住房和城乡建设局 成都市人力资源和社会保障局关于进一步加强成都市建设领域农民工工资支付担保管理工作的通知（试行）》（成住建规〔2021〕9号）；

8.《四川省住房和城乡建设厅关于建设工程合同中价格风险约定和价格调整的指导意见》（川建造价发〔2021〕302号）；

9.《四川省住房和城乡建设厅关于房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包合同计价的指导意见》（川建行规〔2022〕12号）；

10.《成都市人民政府办公厅关于印发推动成都市建筑业高质量发展的若干措施的通知》（成办规〔2023〕5号）。

## （二）重点条款设置要求

### 1.预付款

参照《建设工程价款结算暂行办法》的相应规定，原则上预付比例不低于合同金额的 10%，不高于合同金额的 30%，对重大工程项目，按年度工程计划逐年预付。

### 2.履约担保

招标文件要求承包人提交履约担保的，承包人应当按照招标文件的要求提交。履约担保不得超过合同金额的 10%。

### 3.进度款及结算

建设单位应当与中标人依法订立书面合同，约定施工费的计量办法、进度款结算办法以及拨付周期，并按照约定的周期、节点足额拨付。不得以审计结论作为上述款项结算和支付依据，不得以未完成审计或设计变更、工程洽商等理由变相延期结算、拖欠工程款、不退还质量保证金。

政府机关、事业单位、国有企业建设工程进度款支付应不低于已完成工程价款的 80%。

### 4.质保金

发包人应按照合同约定方式预留保证金，保证金总预留比例不得高于工程价款结算总额的 3%。合同约定由承包人以银行保函替代预留保证金的，保函金额不得高于工程价款结算总额的 3%。

### 5.安全文明施工费

发包人与承包人应当在施工合同中明确安全文明施工费总费用以及费用预付计划、支付计划、使用要求、调整方

式等条款。合同工期在一年以内的，发包人预付安全文明施工费不得低于基本费的 70%；合同工期在一年以上的（含一年），预付安全文明施工费不得低于基本费的 50%，其余费用应当按照施工进度依据合同约定支付。

## 6. 民工工资担保

发包人与承包人应在施工合同中明确按照《关于印发〈关于进一步规范成都市建筑领域农民工工资支付担保管理规定（试行）〉的通知》（成住建规〔2021〕9号）办理建设工程项目农民工工资支付担保，及时按政策文件要求支付农民工工资等事宜。

## 7. 工期

合理确定项目工期，建设、施工双方应当在合同中约定项目因不可抗力及重污染天气、政府重大活动保障等原因停工的，给予合理工期补偿，造成损失和费用增加的，按照有关规定和合同约定合理分担。

## 8. 关于风险承担约定

建设工程承发包，必须在招标文件、合同中明确计价中的风险内容及其范围，不得采用无限风险、所有风险或类似语句规定计价中的风险内容及范围。

# 六、发包人要求

招标人应单独成册“发包人要求”随同工程总承包招标文件一并发布。发包人要求是明确规定建筑功能、用途、质量、环境、安全等内容的重要文件，是发包人建设意图的真实准确表达，是实现建设目标的具体体现，明确和完善发包人要求

求是发承包双方合理确定合同总价的重要前提。

发包人要求应尽可能清晰准确，对于可以进行定量评估的工作，发包人要求不仅应明确规定其产能、功能、用途、质量、环境、安全，并且要规定偏离的范围和计算方法，以及检验、试验、试运行的具体要求。对于承包人负责提供的有关设备和服务，对发包人人员进行培训和提供一些消耗品等，在发包人要求中应一并明确规定。

发包人要求的编制深度应达到投标人结合发包人要求、地勘成果文件、前期设计成果等文件能对项目成本进行较为准确的测算。

发包人要求宜包括且不限于以下内容：

- 1.项目概况及功能需求
- 2.工程范围
- 3.设计技术要求
- 4.施工技术要求
- 5.主要材料、设备、构配件品牌参考要求
- 6.其他