

深圳市龙岗区住房和建设局文件

深龙住建〔2018〕28号

龙岗区住房和建设局关于印发龙岗区工程总承包招标工作指引（试行）的通知

各有关单位：

为帮助招标人做好工程总承包招标工作，规范我区工程总承包招标行为，我局制定了《龙岗区工程总承包招标工作指引（试行）》，现予以印发实施，请各有关单位认真贯彻执行。



龙岗区工程总承包招标工作指引（试行）

为帮助招标人做好工程总承包招标工作，规范我区工程总承包招标行为，依据《住房城乡建设部关于进一步推进工程总承包发展的若干意见》（建市[2016]93号）、《关于建设工程招标投标改革的若干规定》（深府[2015]73号）、《EPC工程总承包招标工作指导规则（试行）》（深建市场[2016]16号）等有关规定，制定本工作指引。

第一条 定义 本指引所称工程总承包，是指从事工程总承包的企业按照与建设单位签订的合同，对工程项目的勘察、设计、采购、施工等实行全过程的承包，并对工程的质量、安全、工期和造价等全面负责的承包方式。

第二条 适用范围 在龙岗行政区域内利用国有(含财政性)或者集体资金投资的建设工程，符合以下条件之一的，可采用工程总承包模式招标：

（一）总投资额在1亿元人民币及以上或经发改部门认定的重大、重点项目；

（二）采用装配式或者BIM建造技术的项目；

（三）其他经市、区政府会议议定采用工程总承包模式发包的项目。

第三条 工程总承包主要模式

（一）设计采购施工（EPC）/交钥匙总承包

设计采购施工总承包是指工程总承包企业按照合同约定，承

担工程项目的勘察、设计、采购、施工、试运行服务等工作，并对承包工程的质量、安全、工期、造价全面负责。交钥匙总承包是设计采购施工总承包业务和责任的延伸，最终是向业主提交一个满足使用功能、具备使用条件的工程项目。该模式多适用于以设备采购为主、工艺过程为主要核心技术的建设项目，如石油、化工、冶金、电力等项目。

（二）设计—施工总承包（D-B）

设计—施工总承包是指工程总承包企业按照合同约定，承担工程项目勘察、设计、施工等工作，并对承包工程的质量、安全、工期、造价全面负责。该模式多适用于结构简单、功能定义清晰、涉及专业较少的工程建设项目。

工程总承包的项目监理和造价咨询应由建设单位另行发包，不得纳入工程总承包发包范围。

第四条 发起阶段 招标人在明确项目范围、建设规模、建设标准、功能需求、投资限额、工程质量和进度要求后，可在以下阶段发起招标：

（一）项目可行性研究报告已获批准；

（二）方案设计获得批准或者初步设计完成后；

（三）其他经市、区政府相关会议纪要明确启动招标的。

建设规模和建设标准细化要求详见《EPC 工程总承包招标工作指导规则（试行）》（深建市场[2016]16号）第三条。

第五条 招标条件 采用工程总承包方式招标的，应同时具备下列条件：

（一）按照国家及本市有关规定，已完成项目立项。市、区政府确定上马的民生工程，由招标人提出书面申请后，政府决议、会议纪要等作为招标的依据文件；

（二）建设资金来源已经落实；

（三）有满足招标需要的技术资料，包括能够确定资质等级的技术指标资料。

第六条 预公告制度 招标人具备完善招标内控制度的，可以在建设工程交易服务中心网站采用设置招标预公告的方式，提前公开工程具体信息及招标需求，便于工程潜在投标人提前熟悉工程情况，做好投标准备工程，促进投标人之间充分展开公平、公开、公正的竞争。（具体格式可参考附件1）

第七条 承包人资格 招标人可按下列方式之一设置投标条件：

（一）具有工程总承包管理能力的企业。具有工程总承包管理能力的企业应当具有与工程规模相适应的工程设计资质、施工资质或者房地产开发企业资质，相应的财务、风险承担能力，同时具有相应的组织机构、项目管理体系、项目管理专业人员和工程业绩。

（二）具有相应资质等级的勘察、设计、施工等单位独立或组成联合体投标。联合体家数不得超过所设资质项数，同一资质工程不允许多家联合体成员单位承接。

工程总承包企业或联合体成员单位不得是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。

招标人公开招标前完成可行性研究报告、勘察设计文件的，可行性研究报告编制单位、勘察设计文件编制单位可以参与工程总承包项目的投标。

第八条 主导单位 工程总承包项目可根据工程类型特点及行业市场特点确定工程总承包主导单位，鼓励以设计单位作为工程总承包主导单位。有下列情形之一的，工程总承包应以设计单位为主导。

(一) 建筑工程设计方案复杂(如剧院、体育馆);

(二) 市政工程、水利工程地质复杂或包含特殊工艺设备(如泵站、污水厂等)。

第九条 项目负责人资格 工程总承包项目总负责人应当取得工程建设类注册执业资格或者高级专业技术职称，担任过工程总承包项目总负责人、项目设计负责人或者施工项目经理，熟悉工程建设相关法律法规和标准，同时具有相应工程业绩。

工程总承包项目勘察负责人、项目设计负责人、项目技术负责人应具有相应工程建设类注册执业资格(包括注册建筑师、勘察设计注册工程师、注册建造师)或者相应高级专业技术职称;施工项目经理应具有相应专业等级注册建造师执业资格且具备安全生产考核合格证。

第十条 招标文件编制 工程总承包项目招标文件的编制按照国家及本市相关规定执行:

(一) 招标文件中应当提供完备项目建议书或工程可行性研

究报告及其批复材料等基础资料，以保证投标方案的深度、准确度、针对性以及对工程风险的合理评估；

（二）招标文件中应当明确招标的内容及范围，主要包括：勘察、设计、设备采购以及施工的内容及范围、功能、建设规模、建设标准，质量、安全、工期、验收等量化指标；

（三）招标文件中应当明确招标人和中标人的责任和权利，主要包括：工作范围、工作责任划分、风险划分、项目目标、奖惩条款、计量支付条款、变更程序及变更价款的确定条款、价格调整条款、索赔程序及条款、工程保险、不可抗力处理条款等；

（四）招标文件中应当要求投标人在其投标文件中明确分包的内容；

（五）采用 BIM 技术或者装配式技术的，招标文件中应当有明确要求；

（六）招标人应当在招标文件中明确最高投标限价及设计限额；

（七）要求提供的履约保证金或者其他形式履约担保；

（八）包含方案设计内容的工程总承包招标，招标人可以对设计方案评价较好的未中标投标人给予合理的落标补偿，并在招标文件中明确落标补偿额度，落标补偿费用不得从中标人应得费用中支付。

第十一条 工程总承包的计价模式 方案已定的工程总承包，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，自行编制单价细目表（也称报价清单或价格清单）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，而是根据单价细目表采用单价合同，按实计量（即局部单价的总价包干计价模式）。

招标人可提供单价细目表模板（形式包括模拟工程量清单、模拟实物量清单等），但其工程量、清单描述、列项完整性和准确性等属于投标人承担的风险，投标人可以自行修改和补充项目。编制单价细目表模板的参考步骤如下：

（一）确定招标范围、招标内容；

（二）选取与本项目在各方面都相似的已竣工或已完成设计的工程作为模型，以它的工程量清单为模板；

（三）根据项目特点及功能需求、地质条件、质量标准、工期要求，进行单价细目表模板清单的删减与添加、项目特征调整；

（四）根据工程体量的大小、建筑结构形式、人防级别、抗震等级等进行单价细目表模板工程量的调整与完善；

（五）对单价细目表模板从技术、材料、工艺、设备、经济等方面进行讨论复核，进一步完善模板清单的项目、特征、工程量。

不推荐采用下浮率报价与最终批复概算作为上限价结算的计价模式，该模式存在较大管理难度和廉政风险。如采用该模式，招标人法定代表人应亲笔签署知情承诺函（附件2）。

第十二条 投标文件编制期限 招标人应当合理确定投标文件编制时间，招标文件自开始发布至提交投标文件截止不得少于30自然日。

第十三条 评定标方法 工程总承包一般采取定性评审、评定分离的招标方式,鉴于目前建筑市场中具备工程总承包管理能力和经验的承包人较少,不宜采用直接抽签或较大范围的票决抽签定标方式。

第十四条 评审要素 评审的主要因素包括工程总承包报价、项目管理组织方案、勘察设计技术方案、设备采购方案、施工组织设计或者施工计划、质量安全保证措施等。

招标人必须将投标人项目设计深度和合理报价作为评审要素。评审投标人是否进行一定程度的设计深化,深化的设计是否符合招标需求的规定;是否编制了较为详细的估算工程量清单,估算工程量清单与其深化的设计方案是否相匹配,投标单价是否合理。

投标人业绩、财务状况、营业额、人员资历、承诺采用 BIM 技术或装配式技术等资信要素不评审,招标人应将所有资信要素在资信标中统一列明,不得有规模、数量等下限要求,投标人根据资信要素提供相关证明资料。

第十五条 评标委员会 评标委员会由招标人代表和有关技术、经济等方面的专家组成,总人数为不少于 9 人的单数,其中,设计专家不得少于专家总数的 1/3,工程造价专家不少于 3 人。

第十六条 定标委员会 定标委员会由招标人的法定代表人或者主要负责人组建。定标委员会成员由招标人、项目业主或者使用单位的在职在岗工作人员或正式聘用人员(限国有企业及

股份合作公司)组成,成员数量为7人以上单数。

第十七条 定标价值观 对于工程总承包项目,招标人应树立“优中选低”的定标工作核心价值观,在优质企业中选择一个投标报价相对较低的企业。

第十八条 定标择优要素 定标择优要素应参照《龙岗建设工程招标定标工作规程》(试行)确定,招标人必须将投标人项目设计深度、合理报价单列作为定标择优要素,同时,对承诺采用BIM技术或装配式技术的可作为定标择优要素。

第十九条 答辩环节 定标过程中,允许招标人增设答辩环节,就技术问题和商务条件与投标人进行磋商,达成一致后作为合同的组成部分。

第二十条 项目管理

建设单位原则上应具备工程总承包管理能力,具体指:

(一)设有专门的工程管理机构;

(二)建立完善的质量、安全、工期、造价、廉政等方面的内控制度;

(三)具有不少于5人的工程、造价等方面中级职称以上的技术人员。

采用工程总承包模式发包的,招标人必须自行承诺具有工程总承包管理能力及质量、安全、工期、造价、廉政等方面的风险管控能力(附件3),并报本级或上级纪检部门备案。

建设单位应当加强工程总承包项目全过程管理,督促工程总承包企业履行合同义务。建设单位根据自身资源和能力,可以自

行对工程总承包项目进行管理，也可以委托项目管理单位，依照合同对工程总承包项目进行管理。

项目管理单位可以是本项目的项目建议书、可行性研究、方案设计或者初步设计单位，也可以是其他工程设计、施工或者监理等单位，但项目管理单位不得与工程总承包企业具有利害关系。

第二十一条 工程总承包单位的分包 工程总承包单位可以根据合同约定或者经建设单位同意，将工程总承包合同中的设计或者施工业务分包给具有相应资质的单位。

工程总承包单位同时具有相应的设计和施工资质的，可以将工程的设计或者施工业务分包给具备相应资质的单位，但不得将工程总承包项目中设计和施工全部业务一并或者分别分包给其他单位。工程总承包单位自行实施施工的，不得将工程主体结构的施工分包给其他单位；自行实施设计的，不得将工程主体部分的设计分包给其他单位。

工程总承包单位仅具有相应设计资质的，应当将工程总承包项目中的全部施工业务分包给具有相应施工资质的单位，不得将主体部分的设计分包给其他单位。工程总承包单位仅具有相应施工资质的，应当将工程总承包项目中的全部设计业务分包给具有相应设计资质的单位，不得将工程主体结构的施工分包给其他单位。

第二十二条 工程总承包单位的分包方式 工程总承包的分包，可以采用直接分包方式。但以暂估价形式包含在总承包范围

内的工程、货物、服务分包时，属于依法必须招标的项目范围且达到国家规定应当招标规模标准的，应当依法招标。暂估价的招标可以由建设单位或者工程总承包单位单独招标，也可以由建设单位和工程总承包单位联合招标，具体由建设单位在工程总承包招标文件中明确。

第二十三条 禁止工程总承包单位的转包 工程总承包单位不得将工程总承包项目转包。

采用联合体方式承包工程的，在联合体分工协议中约定或者在项目实际实施过程中，联合体一方既不按照其资质实施设计或者施工业务，也不对工程实施组织管理，且向联合体其他成员收取管理费或者其他类似费用的，视为联合体一方将承包的工程转包。

第二十四条 设计总包或者施工总承包单位的分包 按照本办法第二十一条规定进行工程总承包分包的，设计总包单位或者施工总承包单位根据与工程总承包单位的合同约定或者经工程总承包单位同意，可以将其承包范围内的非主体部分分包给具有相应资质的单位。

第二十五条 风险分配 招标人和工程总承包企业应当在招标文件以及工程总承包合同中约定总承包风险的合理分担。招标人承担的风险包括：

（一）招标人提出的工期或建设标准调整、设计变更、主要工艺标准或者工程规模的调整；

（二）因国家政策、法律法规变化引起的工程费变化；

(三) 人工、材料、工程设备、机械台班价格和招标时基价相比, 波动幅度超过总承包合同约定幅度的部分;

(四) 难以预见的地质自然灾害、不可预知的地下溶洞、采空区或障碍物、有毒气体等重大地质变化, 其损失与处置费由招标人承担; 因总承包单位施工组织、措施不当等造成的上述问题, 其损失和处置费由工程总承包企业承担;

(五) 其他不可抗力所造成的工程费的增加。除上述招标人承担的风险外, 其他风险可以在工程总承包合同中约定由工程总承包企业承担。

第二十六条 监督管理 区建设行政主管部门对工程总承包发包中发现的违法违规行为, 将依法严肃处理, 涉嫌违反党纪政纪的, 将有关线索移送区纪检监察部门。

第二十七条 本指引自发布之日起施行, 有效期 1 年。

- 附件: 1. 预公告参考样板
2. 知情承诺函
3. 工程总承包招标承诺书