



工程总承包政策及招标文件范本解析

上海建纬（福州）律师事务所

林 桢 主任

二〇二〇年三月



林桢 律师

上海建纬（福州）律师事务所 主任

福建省住房和城乡建设厅 法律顾问

福建省建设行业法制协会 副会长

福建省建筑业协会法律服务部 主任

福建省律师协会建设施工委 副主任

福州、武汉仲裁委员会 仲裁员

TEL:0591-87568838

Mail:linzhen168@139.com



目 录 页

01

前 言

02

工程总承包招投标政策

03

招标文件范本要点解析



01

前言



前言：工程总承包新政出台

1. 福建省：

- 《关于房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包招标投标活动有关事项的通知》（闽建办筑函〔2019〕42号，简称《厅42号文》）2019年11月11日印发，2020年2月1日起施行。
- 《福建省房屋建筑和市政基础设施项目标准工程总承包文件（2020年版）》（闽建筑〔2020〕2号，简称《标准工程总承包招标文件》）2020年1月12日公布，2020年4月1日起执行。

2. 住建部：

- 《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，简称《部办法》）2019年12月23日印发，2020年3月1日起施行。

3. 如何衔接：

- 《福建省工程总承包招投标文件政策说明》（2020年3月，简称《厅说明》）



02

工程总承包招标投标政策



1.工程总承包的招标范围

1.1 相关条款

- 《部办法》 第三条 本办法所称工程总承包，是指承包单位按照与建设单位签订的合同，**对工程设计、采购、施工或者设计、施工等阶段实行总承包**，并对工程的质量、安全、工期和造价等全面负责的工程建设组织实施方式。

1.2 解读

- 我国工程总承包主推DB及EPC两种模式。其它模式：设计采购总承包（EP）、采购施工总承包(PC)等方式。
- **问题：总承包招标范围可否包括勘察？**
《厅说明》：工程总承包项目的发包内容，可以根据项目实际情况，包括勘察内容，特别是详细勘察部分。如果发包内容包括勘察的，不可以在投标人资格条件中增设勘察单位的资质资格条件，可以由投标人中标后按规定进行分包。

2.工程总承包的适用对象

2.1 相关条款

- 《部办法》 第六条 建设单位应当根据项目情况和自身管理能力等，合理选择工程建设组织实施方式。**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。
- 《厅42号文》 第一条 财政投融资工程项目符合下列情形之一的，方可采用工程总承包方式发包：（一）装配式建筑工程；（二）概（估）算的工程费用部分2亿元以上，且具有一定技术难度、工期要求紧、系统性强的工程。

2.2 解读

- 《部办法》 要求为建设内容明确、技术方案成熟的项目，政策方向趋于保守。对政府投资项目，不再强调应当或鼓励推行。
- **问题：**非财政投融资的工程是否执行2亿元以上？

《厅说明》： 由于工程总承包尚属于起步阶段，严格控制财政投融资工程采用工程总承包的范围。对于非财政投融资的工程，没有限制适用范围。

3.工程总承包的招标条件

3.1 相关条款

- 《部办法》 第七条 建设单位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。

3.2 解读

- 《部办法》 要求政府投资项目，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。对企业投资项目并无此要求。
- **问题：** 我省政府投资项目发包阶段是否相应调整？
《厅说明》： 该政策同样适用于我省政府投资项目。



4.工程总承包的承包资质

4.1 相关条款

- 《部办法》 第十条 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。工程总承包单位应当具有相应的项目管理体系和项目管理能力、财务和风险承担能力，以及与发包工程相类似的设计、施工或者工程总承包业绩。
- 《厅42号文》 第四条第（二）款 投标人应当具有与工程规模相适应的工程设计或者施工资质，原则上每个工程总承包项目由一家工程总承包单位承包。需要分包的投标人应在投标文件中明确主体工程施工分包单位或主体工程设计分包单位（统称“分包单位”），且分包单位在同一招标项目中只能作为一家投标人的分包单位。招标文件应明确将上述分包规定作为实质性要求。

4.工程总承包的承包资质

4.2 解读

- **《厅说明》：** 由于我省尚处于推行工程总承包初期，具有双资质企业数量不多，且以联合体形式的工程总承包实践中存在诸多问题，难以体现工程总承包的优势。我省现行“一家工程总承包单位+一家主体工程分包单位（如有）”模式，要求承担施工和设计任务的企业均需要相应资质并投标时明确，从本质上符合住建部“双资质”规定。**鉴于上述考虑，目前我省工程总承包招标投标活动仍需要执行闽建办筑函〔2019〕42号文的规定。**我省将跟踪工程总承包实施情况，结合行业实际，待条件成熟后，适时优化调整政策。
- **《标准工程总承包招标文件》“评标方法前附表”**

2.设计施工一体化（1分）	主体工程设计和施工全部由独立投标人自行实施的，得1分； 主体工程设计和施工由独立投标人和作为分包单位的全资子公司共同实施的，或主体工程设计和施工由独立投标人和分包单位共同实施且同为同一集团公司全资子公司的，得0.5分。
---------------	--



5.工程总承包前期咨询单位可否参加工程总承包投标

5.1 相关条款

- 《部办法》 第十一条 工程总承包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。
- 政府投资项目的项目建议书、可行性研究报告、初步设计文件编制单位及其评估单位，一般不得成为该项目的工程总承包单位。政府投资项目招标人公开已经完成的项目建议书、可行性研究报告、初步设计文件的，上述单位可以参与该工程总承包项目的投标，经依法评标、定标，成为工程总承包单位。

5.2 解读

- 政府投资项目招标人公开已经完成的项目建议书、可行性研究报告、初步设计文件的，上述单位可以参与该工程总承包项目的投标。
- 企业投资项目未作限制。



6.工程总承包项目经理资格条件

6.1 相关条款

- 《部办法》 第二十条 工程总承包项目经理应当具备下列条件：
 - （一）取得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、注册建造师或者注册监理工程师等；未实施注册执业资格的，取得高级专业技术职称；
 - （二）担任过与拟建项目相类似的工程总承包项目经理、设计项目负责人、施工项目负责人或者项目总监理工程师；**
 - （三）熟悉工程技术和工程总承包项目管理知识以及相关法律法规、标准规范；
 - （四）具有较强的组织协调能力 and 良好的职业道德。

6.2 解读

- 含注册建筑师、勘察设计注册工程师、注册建造师或者注册监理工程师。
- 同时要求有类似业绩的要求。注意《42号文》招标文件要求，工程总承包项目负责人“类似工程业绩”要求为近五年内竣工验收合格的工程总承包项目。



7.工程总承包项目投标保证金及履约保函

7.1 相关条款

- 《厅42号文》 第四条第（四）款 招标文件应当明确投标保证金的金额、提交时间、方式等要求。工程总承包项目**推行履约担保和支付担保**，并在招标文件合同条款中约定。工程总承包投标保证金额度。
- 《保障农民工工资支付条例》（2019年12月4日国务院第73次常务会议通过，现予公布，自2020年5月1日起施行）第二十四条 建设单位**应当**向施工单位提供工程款支付担保。

7.2 解读

- 按照《招标投标法实施条例》第二十六的规定，投标保证金不得超过招标项目估算价2%。
《工程建设项目施工招标投标办法》（国家7部委30号令）规定投标保证金不超过80万元，不适用工程总承包项目。
- 强制推行工程款支付担保。招标文件范本增加支付保函。



8.工程总承包招标项目的评标方法

8.1 相关条款

- 《厅意见》 第四条 工程总承包项目应当采用综合评估法。

第五条 评标委员会

（一）评标专家应当从省综合评标专家库中随机抽取。省厅将配合省发改委完善省综合评标专家库，增加满足工程总承包评标的专家。评标委员会人数应为7人（含）以上单数，其中国家、省重点工程建设项目以及最高投标限价超过5亿元的工程项目评标委员会人数不少于9人。房屋建筑工程的专家成员应包含注册结构工程师和注册建筑师。市政基础设施工程的专家成员应包括与招标项目相应的工程设计类主导专业注册资格专家。

（二）评标委员会中的招标人代表应当熟悉评标操作要求且能胜任本项目评标工作，评标委员会成员不得与投标人、主体工程分包单位存在利害关系。

8.2 解读：

- 招标人代表不再强调是本单位员工。



9.工程总承包合同风险分担

9.1 相关条款

- **《部办法》第十五条** 建设单位和工程总承包单位应当加强风险管理，合理分担风险。

建设单位承担的风险主要包括：

- （一）主要工程材料、设备、人工价格与招标时基期价相比，波动幅度超过合同约定幅度的部分；
- （二）因国家法律法规政策变化引起的合同价格的变化；
- （三）不可预见的地质条件造成的工程费用和工期的变化；
- （四）因建设单位原因产生的工程费用和工期的变化；
- （五）不可抗力造成的工程费用和工期的变化。

具体风险分担内容由双方在合同中约定。

9.2 解读：

- 合同风险的合理分配，《标准工程总承包招标文件》的合同示范本也体现风险的合理分配。

9.工程总承包合同风险分担

- 附：《标准工程总承包招标文件》部分合同条款修订

- **删除** 通用合同条款 4.11 不可预见的困难和费用（B）

除合同另有约定外，承包人应视为已取得工程有关风险、意外事件和其他情况的全部必要资料，并预见工程所有困难和费用。承包人遇到不可预见的困难和费用时，合同价格不予调整。

- 专用合同条款 16.1 物价波动引起的调整：**【建议条款：**固定价格合同市场价格波动的调整约定：固定价格合同遇到下列市场价格波动引起调整合同价的情形，调整方式如下：

（1）施工期间建设主管部门发布人工费指数或定额人工费调整的，按下列第__种方式调整价差。

第1种，按的分表7的“人工、主要材料、施工机械项目与价格表”的人工费总额，根据其文件规定进行调整，价差部分只计算税金、不计取其他费用、不参与下浮；

第2种，按固定价格范围的_%计算人工费总额，根据其文件规定进行调整，价差部分只计算税金、不计取其他费用、不参与下浮。】



9.工程总承包合同风险分担

- 附：《标准工程总承包招标文件》部分修订条款

- 专用合同条款 16.1 物价波动引起的调整：【**建议条款：**.....

(2) 施工期间主要材料设备价格和主要施工机械使用费市场价格波动的，按下列第种方式调整价差：

第1种，根据的分表7的“人工、主要材料设备、施工机械项目与价格表”的数量和单价（作为基准价），施工期间材料、设备、施工机械市场价格变动累计超过合同包干范围总价 $\pm 1\%$ 的，对超过部分的金额调整合同价，价差部分只计算税金、不计取其他费用、不参与下浮；

第2种，根据的分表7的“人工、主要材料设备、施工机械项目与价格表”的数量和单价（作为基准价），施工期间当月某材料、设备、施工机械市场价格变动超过基准价 $\pm 5\%$ 的，对该材料、设备、施工机械超过部分的金额调整合同价，价差部分只计算税金、不计取其他费用、不参与下浮。】

9.工程总承包合同风险分担

- 附：《标准工程总承包招标文件》部分修订条款

- 专用合同条款 17.1.1合同价格形式

(采用固定总价合同)

下列**涉及工程质量和安全品质的项目采用有限包干模式**，根据经深化后的施工图（含后续双方确认的完善变更）与初步设计图及相应指标（未明确的，按最高投标限价的工程量）对比，实际工程量变化超过（建议 $\pm 5\%$ ）的，超过（建议 $\pm 5\%$ ）部分的工程量按其合同单价的95%计算价差并调整合同价（按照有利减量不利增量的原则）：

a.现浇结构钢筋总量（不含拉结筋、钢筋网等）（列出具体清单）；

b.装配式预制构件总量：（列出具体清单）；

c.钢结构总量：（列出具体清单）；

d.涉及多个子目的，按工程量加权平均的合同单价计算综合单价。



10.工程总承包合同的分包

10.1 相关条款

- **《部办法》第二十一条** 工程总承包单位可以采用直接发包的方式进行分包。但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。

10.2 解读

- **《标准工程总承包招标文件》** 吸收《部办法》第二十一条规定，关于暂定金额项目中，暂估价项目二次招标的规定。除暂估价以外的暂定金额项目分包，无需进行二次招标。

10.工程总承包合同的分包

- 附：《标准工程总承包招标文件》相关条款

- 通用合同条款

15.4.1 发包人在模拟清单中列为暂定金额的服务、工程设备和专业工程，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，由承包人依法组织招标择优选择供应商或分包人；发包人和承包人可在专用合同条款中对选择供应商或分包人的方式及权利义务作出具体约定。

- 福建省房屋建筑和市政基础设施工程总承包模拟清单计价与计量规则（2020年版）

3.3（8）建设标准、功能需求、技术参数、规格型号、品牌品质等难以确定的或市场价格差异较大的主要材料设备（如装饰装修或水电材料设备），以暂定单价的方式列出，但是钢材、水泥、预制混凝土（PC）构件、混凝土、地材等大宗建筑材料不得采用暂定单价，采用暂定单价的材料设备不宜超过本项目材料设备费的10%，暂定单价的单类材料设备金额超过依法必须招标规模的，承包人应当依法通过招标确定供应商。



03

招标文件范本要点解析



1. 《标准工程总承包招标文件》之编制说明

1.1 编制依据

- 现行招投标法律法规及住建部、我省政策
- 以《中华人民共和国标准设计施工总承包招标文件》（2012年版）为基础
- 推行电子招投标，应用我省电子招标投标规则

1.2 适用范围

- 福建省行政区域内依法必须进行招标的福建省房屋建筑及市政基础设施工程

1.3 适用类型

- 招标阶段：可研后招标、方案设计后招标、初步设计后招标
- 招标类型：设计采购施工总承包、设计施工总承包、勘察（详勘）设计采购施工总承包

2. 《标准工程总承包招标文件》之主体结构

序号	福建《标准工程总承包招标文件》	发改委《2012年版招标文件》
1	第一章 招标公告/投标邀请书	第一章 招标公告/投标邀请书
2	第二章 投标人须知	第二章 投标人须知
3	第三章 评标办法（综合评估法）	第三章 评标办法（综合评估法） 评标办法（经评审的最低投标价法）
4	第四章 合同条款及格式	第四章 合同条款及格式
5	第五章 工程总承包模拟清单及计价	
6	第六章 发包人要求	第五章 发包人要求
7	第七章 发包人提供的资料	第六章 发包人提供的资料
8	第八章 投标文件格式	第七章 投标文件格式

3. 《标准工程总承包招标文件》之发包人要求

3.1 编写要求

招标人应当明确招标范围与规模、建设标准、功能需求等要求

建设规模至少包括以下内容：

- 1、房屋建筑工程包括地上建筑面积、檐高及层数、地下建筑面积及层数、层高等；
- 2、市政工程包括道路、桥梁、隧道、管道、河道等工程特征指标，供水、污水、垃圾处理厂的处理能力、工艺指标等。

建设标准至少包括以下内容：

- 1、房屋建筑工程包括结构体系，装配式建筑的装配率等技术参数要求（如有）；室内户型 及户数、开间大小与比例、停车位数量或比例；天、地、墙各种装饰面材的材质种类、规格和品牌档次；机电系统包含的类别、机电设备材料的主要参数、指标和品牌档次，各区域末端设备的密度；家具配置数量和标准，以及室外工程、园林绿化的标准。
- 2、市政工程包括各种结构层、面层的构造方式、厚度等，各种材质种类、规格和品牌档次，机电系统包含的类别、机电设备材料的主要参数、指标和品牌档次，园林绿化的标准。



3. 《标准工程总承包招标文件》之发包人要求

3.2 发包人要求格式

一、概述

二、招标范围与规模

- 1、招标范围
- 2、工程规模
- 3、工作界区
- 4、发包人提供的现场条件

三、功能需求

- 1、功能需求任务书
- 2、性能保证指标（性能保证表）
- 3、产能保证指标

四、建设标准

- 1、设计标准和规范
- 2、技术标准和要求
- 3、质量标准
- 4、工艺安排或要求
- 5、主要材料设备参数、指标及品牌档次
- 6、发包人已完成的设计文件
- 7、发包人提供的其他条件

五、项目管理规定

- 1、设计文件，及其相关审批、核准、备案要求
- 2、设计、施工和设备监造、试验
- 3、样品
- 4、进度，包括里程碑进度计划
- 5、支付
- 6、变更
- 7、分包以及设备供应商。
- 8、HSE（健康、安全与环境管理体系）
- 9、沟通
- 10、竣工试验
- 11、竣工验收
- 12、竣工后试验
- 13、对项目业主人员的操作培训。
- 14、缺陷责任期的服务要求。

六、发包人要求附件清单



3. 《标准工程总承包招标文件》之发包人要求

3.3 提示：

- 1.第六章发包人要求及第七章发包人提供的资料系合同文件组成部分；
- 2.发包人要求是变更的依据，编制不清易产生争议；
- 3.注意：福建省房屋建筑和市政基础设施工程总承包模拟清单计价与计量规则（2020年版）

2.0.7承包人应复核发包人要求，发现错误的，应及时书面通知发包人。发包人作出相应修改的，按照工程变更调整合同价款；发包人不作修改的，由发包人承担由此导致承包人增加的费用和（或）延误的工期以及合理利润。承包人未发现发包人要求中存在错误的，由承包人承担由此增加的费用和（或）延误的工期，合同另有约定的除外。

合同专用条款17.1.2 建议条款作出相应约定。

4. 《标准工程总承包招标文件》之投标人须知

4.1 关于投标人资质资格条件

- 投标人应当具有与工程规模相适应的工程设计或者施工资质。需要主体工程设计或主体工程施工分包的投标人应在投标文件中明确分包单位，且分包单位在同一招标项目中只能作为一家投标人的分包单位。
- 拟派出项目负责人、设计项目负责人、施工项目负责人的资格要求。
- 解读：单资质总分包模式，不鼓励联合体。
注意各项目负责人资格的审查要求。

11	1.4.1/ 1.11.2	投标人资质条件、能力和信誉	1. 本招标项目要求投标人须具备有效的以下资质之一： (1) 设计资质要求：_____（资质类别、等级）； (2) 施工资质要求：_____（资质类别、等级和《施工企业安全生产许可证》；无需资质的项目，从其规定）。 2. 投标人将主体工程设计或主体工程施工进行分包的，应在投标文件中明确具体的分包单位，且其资质应当符合上述设计资质或施工资质要求。 3. 投标人拟派出担任本招标项目的项目负责人的资格要求：_____（执业资格、职称要求等）。 4. 承担主体工程设计任务的投标人（或分包单位）拟派出担任本招标项目的设计项目负责人的资格要求：_____（执业资格、职称要求等）。 5. 承担主体工程施工任务的投标人（或分包单位）拟派出担任本招标项目的施工项目负责人的资格要求：_____（执业资格、职称要求等，并具备有效的安全生产考核合格证书(B证)）。
----	------------------	---------------	--



4. 《标准工程总承包招标文件》之投标人须知

● 关于拟派出项目负责人、设计项目负责人、施工项目负责人的资格审查要求：

- ① 提供工程施工类注册执业资格，其所属单位以建设主管部门颁发的执业资格证书上所明确的聘用企业为准，专业以注册证书上所明确的专业类别为准。投标人应在投标文件中同时附上注册证书和身份证原件彩色扫描件；
- ② 提供工程设计类注册执业资格或专业技术职称，其所属单位以社保管理部门出具的社保缴费证明上所署单位为准。投标人应在投标文件中同时附上注册证书或专业技术职称证书、社保缴费证明和身份证原件彩色扫描件。
- ③ “社保缴费证明”是指社保管理部门出具的自本招标项目投标截止之日的上二个月为始点并往前追溯连续缴费累计六个月及以上的社保缴费证明。社保由上级单位统筹缴纳的，还应提供上级单位出具的统筹缴纳证明。



4. 《标准工程总承包招标文件》之投标人须知

4.2 关于投标人业绩条件

- 根据投标须知前附件第11项，可设置一项投标人“类似工程业绩”和拟派项目负责人“类似工程业绩”。

➤ 解读

《厅42号文》

- 设置的类似业绩指标不得超过两项且指标值不得超过招标工程实际指标值的三分之二。
- 招标人可以根据项目特点设置投标人和（或）拟派出项目负责人的工程总承包类似业绩加分条件。**业绩应为近五年内已取得主体工程的施工许可证或已竣工验收合格的工程总承包项目。**
2022年起，招标人可以将工程总承包类似业绩**限制为已竣工验收合格的项目。**



4. 《标准工程总承包招标文件》之投标人须知

4.3进一步明确限制投标情形（15种情形）

《标准工程总承包招标文件》1.4.2 投标人和其主体工程分包单位（如有）不得存在下列情形之一：

- (1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
- (2) 为本项目（标段）的**全过程工程咨询人**；
- (3) 为本项目（标段）的监理人；
- (4) 为本项目（标段）的代建人；
- (5) 为本项目（标段）提供招标代理服务；
- (6) 与本项目（标段）的全过程工程咨询人或监理人或代建人或招标代理机构或其他投标人同为一个法定代表人；
- (7) 与本项目（标段）的全过程工程咨询人或监理人或代建人或招标代理机构相互控股或参股或有隶属关系；

4. 《标准工程总承包招标文件》之投标人须知

4.2 进一步明确限制投标情形（15种情形）

《标准工程总承包招标文件》1.4.2 投标人和其主体工程分包单位（如有）不得存在下列情形之一：

(8) 被有关行政主管部门责令停业；

(9) 本项目（标段）投标截止时仍处于被县级及以上住房和城乡建设主管部门、司法机关暂停或者取消在本项目（标段）所在地的投标资格状态；

(10) 财产被司法机关接管或冻结且导致中标后合同无法履行；

(11) 本项目（标段）投标截止时企业法人仍处于住房和城乡建设部或福建省住房和城乡建设厅认定的建筑市场主体“黑名单”管理期限内，或仍处于被福建省住房和城乡建设厅认定的质量安全黑名单或文明施工黑名单管理期限内；



4. 《标准工程总承包招标文件》之投标人须知

4.2 进一步明确限制投标情形 **(15种情形)**

《标准工程总承包招标文件》1.4.2 投标人和其主体工程分包单位（如有）不得存在下列情形之一：

(12) 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性；

(13) 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标；

(14) 投标人与其主体工程分包单位共同投标的，再以自己名义单独投标或者作为其他投标人的主体工程分包单位参与投标；

(15) 在本次投标中，以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标。

5. 《标准工程总承包招标文件》之评标办法

5.1 评标方法：综合评估法

5.2 评标标准

	条款号	条款内容	编制内容
4	2.2.1	分值构成 (总分100分)	投标报价：(70-85) 分 承包人建议书：(0-5) 分 承包人实施方案：(0-5) 分 工程业绩：(3-5) 分 资信：(12-15) 分 注：承包人建议书、承包人实施方案采用合格制评审的，分值按0分设置。



5. 《标准工程总承包招标文件》之评标办法

5.2 评标标准

(1) 关于评标基准价与K值：

- 评标基准价 = (最高投标限价 - 暂定金额 - 设计费) × (1 - K) + 暂定金额 + 设计费。暂定金额、设计费的具体数额应在招标文件中明确。
- 公开招标项目K的取值范围为房建工程10%以内、市政工程12%以内，取值区间幅度为2 ~ 4%；邀请招标项目的K的取值范围为房建工程6-10%、市政工程8-12%，取值区间幅度为1 ~ 2%。K的具体取值区间幅度由招标人在招标文件中确定。
- **《厅说明》对于装配式建筑采用工程总承包的，同样适用上述K的取值范围。**但招标人应充分考虑装配式建筑的成本造价，可以根据装配式建筑的预制率（装配率）指标，较施工现场现浇建筑合理确定K的取值区间幅度，不宜下浮过大。



5. 《标准工程总承包招标文件》之评标办法

5.2 评标标准

(1) 关于评标基准价与K值：

- **K值在评标委员会完成初步评审、承包人建议书、承包人实施方案、工程业绩、资信评审后，由招标人代表当众从K值的范围中随机抽取一个作为本工程的K值。K值分三次抽取，首先抽取整数位，其次抽取小数点后第一位，最后抽取小数点后第二位。**
- **评标委员会成员在评审过程中发现错误，需要返回前面环节予以纠正的，应当经评标委员会研究同意并在评标报告中予以记录。K值已抽取的，除本章第3.5.3款规定外，招标人不再重新抽取。**
(3.5.3在抽取K值过程中，如出现由于招标人的工作失误、设备故障或其他不可抗力因素影响抽取结果的，已抽取的K值无效，招标人应当重新抽取。)



5. 《标准工程总承包招标文件》之评标办法

5.2 评标标准

(2) 关于类似工程业绩的评审

- 投标人“类似工程业绩”要求：**(可以提交下列第1种或（和）第2种的类似工程业绩)。**

第1种：自本招标项目在法定媒介发布招标公告之日（或投标邀请书发出之日，下同）的**前五年内（含在法定媒介发布招标公告之日）完成的并经竣工验收合格的**（写明具体工程指标要求，指标不超过两项）的工程总承包项目，每项得1.5分。

第2种：自本招标项目在法定媒介发布招标公告之日（或投标邀请书发出之日，下同）前**已取得主体工程施工许可证且仍在建的**（写明具体工程指标要求，指标不超过两项）的工程总承包项目，每项得1分。



5. 《标准工程总承包招标文件》之评标办法

5.2 评标标准

(2) 关于类似工程业绩的评审

- 以联合体方式承担的工程总承包业绩，**只作为联合体牵头人的工程总承包业绩。**
- 投标人提供的在福建省行政区域外完成的业绩，必须是通过住房和城乡建设部门网站的全国建筑市场监管公共服务平台查询得到其竣工验收信息；提供的在福建省行政区域内完成的业绩，必须是通过福建住房和城乡建设网的福建省建设行业信息公开平台查询得到其竣工验收信息。**且查询到的工程指标信息应能满足本招标工程设置的工程指标要求，否则，其业绩不计。**



6. 《标准工程总承包招标文件》之合同条款

6.1 修订说明

- **协议书：**

注意增加了计划工期、关键节点工期的约定，签约合同价组成及合同价下浮率的规定。

合同价下浮率=1-(签约合同价-暂定金额-设计费)/（最高投标限价-暂定金额-设计费）

- **通用合同条款：**详6.2附表。

- **专用合同条款：**

增加了与模拟清单配套的合同计价条款，并设置了部分条款的建议条款，以提供编写指引。如：

15.4.2 关于暂定金额项目的定价约定；16.1 物价波动引起的调整；17.1.1 合同价格形式；
17.1.2 固定价格风险范围；17.1.3 模拟清单的合同单价；17.1.5 设计优化措施费；17.3.1 关于
工程进度款及建筑安装工程费过程结算，17.5.1 对工程总承包项目结算方式的约定等。

- **附件：**

七个附件，提供部分附表及履约保函、支付保函、质量保证金保函格式参考。

6. 《标准工程总承包招标文件》之合同条款

6.2 通用条款修订

序号	修订内容	修订说明
1	1.1.1.1 合同文件（或称合同）：指中标通知书、投标函及投标函附录、合同协议书、专用合同条款及附件、通用合同条款、发包人要求、 发包人提供的资料、本招标文件模拟清单及计价规定、标准规范及有关技术文件 、价格清单、承包人建议书，以及其他构成合同组成部分的文件。	合同文件组成增加，并注意1.4 合同文件的优先顺序相应调整。
2	1.1.2.9 咨询人：指在专用合同条款中指明的，受发包人委托对合同履行及项目建设实施管理的法人或其他组织，含 全过程咨询企业 、监理企业等。	名称调整：将“监理人”修改为“咨询人”；将“项目经理”修改为“项目负责人”；将“设计负责人”修改为“设计项目负责人”；将“施工负责人”修改为“施工项目负责人”

6. 《标准工程总承包招标文件》之合同条款

6.2 通用条款修订

序号	修订内容	修订说明
3	2.1 发包人及其委派的工程师等工作人员在履行合同过程中应遵守法律，并保证承包人免于承担因发包人违反法律而引起的任何责任。发包人委派的工程师等工作人员及职务、职权在专用合同条款中约定。 3.1 咨询人的职责和权限3.1.1 咨询人受发包人委托，享有合同约定的权力，除合同另有约定外，其所发出的任何指示应视为已得到发包人的批准。咨询人在行使某项权力前需要经发包人事先批准而通用合同条款没有指明的，应在专用合同条款中指明。未经发包人批准，咨询人无权修改合同。 4.5.5 承包人项目负责人的职责、权限在专用合同条款中约定。	增加各方主体项目负责人履行合同的职责、权限约定

6. 《标准工程总承包招标文件》之合同条款

6.2 通用条款修订

序号	修订内容	修订说明
4	1.1.5.4暂定金额： 包括 招标文件中给定的用于支付必然发生但暂时不能确定数量或价格的专业工程、设备、服务等；尚未确定发生与否或不可预见的暂列金额；以及对难以明确具体规格、型号、技术性能要求或难以确定品质或品牌厂家要求的设备及工器具购置费。	增加暂定金额概念
5	15.4 暂定金额15.4.1 发包人在模拟清单中列为暂定金额的服务、工程设备和专业工程，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，由承包人依法组织招标择优选择供应商或分包人；发包人和承包人可在专用合同条款中对选择供应商或分包人的方式及权利义务作出具体约定。15.4.2 发包人在模拟清单中列为暂定金额的服务、工程设备和专业工程，不属于依法必须招标项目的，由承包人择优选择供应商或分包人，其价格由承包人提出后，由咨询人按照招标文件关于暂定金额项目的计价规定及合同约定进行核实，经发包人与承包人双方确认后该价格与暂定金额的差额以及相应的税金等其他费用列入合同价格。关于暂定金额项目中询价项目的定价由双方在专用合同条款中约定。 15.5暂定主材单价 发包人在模拟清单列为暂定单价的主材，参照15.4的办法执行。	暂定金额中暂估价项目属依法招标范围且达到规定规模标准的应二次招标的规定。 注意专用合同条款15.4.2 关于暂定金额项目的定价约定及建议条款。

6. 《标准工程总承包招标文件》之合同条款

6.2 通用条款修订

序号	修订内容	修订说明
6	1.1.4.4 竣工日期：指第1.1.4.3目约定工期届满时的日期。实际竣工日期按第18.3.5项的约定确定。（18.3.5 除专用合同条款另有约定外，经验收合格工程的实际竣工日期，以提交竣工验收申请报告的日期为准，并在工程接收证书中写明。）	调整实际竣工日期认定
7	1.3 法律及规范性文件适用于合同的法律包括中华人民共和国法律、行政法规、部门规章，以及工程所在地的地方法规、自治条例、单行条例和地方政府规章。双方可在专用合同条款中约定适用于本合同的规范性文件、标准规范。	增加可约定适用规范性文件规定
8	1.7 联络1.7.2 第1.7.1 项中的通知、批准、证明、证书、指示、要求、请求、同意、意见、确定和决定等来往函件，均应在合同约定的期限内可以专人或邮寄、传真、电子邮件等方式送达指定的地点和指定的接收人。1.7.3 发包人和承包人应在专用合同条款中约定各自的送达方式和收件地址。任何一方合同当事人指定的送达方式或收件地址发生变动的，应提前3天以书面形式通知对方。各方确认该送达方式和地址作为争议处理（诉讼、仲裁或调解）时的送达方式和地址。	完善送达条款约定

6. 《标准工程总承包招标文件》之合同条款

6.2 通用条款修订

序号	修订内容	修订说明
9	1.13 发包人要求和提供的资料中的错误	增加发包人提供的资料的错误的情形。
10	4.2 履约担保4.2.1发包人需要承包人提供履约担保的，由合同当事人在专用合同条款中约定履约担保的方式、金额及期限等。履约担保可以采用银行保函或担保公司担保或建设工程保证保险等形式，具体由合同当事人在专用合同条款中约定。（17.2.2 预付款保函）	对履约担保方式、期限等进行调整，删除预付款保函。附件保函格式为推荐格式。
11	4.3.2 承包人将主体工程设计或主体工程施工进行分包的，应在专用合同条款中明确具体的分包单位。承包人对工程进行分包，应符合法律法规规定。除专用合同条款另有约定外，未经发包人同意，承包人不得将工程分包给第三人。	对分包条款进行调整。

6. 《标准工程总承包招标文件》之合同条款

6.2 通用条款修订

序号	修订内容	修订说明
12	删除 4.11 不可预见的困难和费用（B）除合同另有约定外， 承包人应视为已取得工程有关风险、意外事件和其他情况的全部必要资料，并预见工程所有困难和费用。承包人遇到不可预见的困难和费用时，合同价格不予调整。 删除 “8.1 道路通行权和场外设施（B）	合理分担合同风险

6. 《标准工程总承包招标文件》之合同条款

6.2 通用条款修订

序号	修订内容	修订说明
13	5.3 设计审查条款末新增 “其中：（1）初步设计及概算批复后，承包人应当在初步设计及概算批复的范围内完成施工图设计，因其施工图设计原因（非发包人的要求）造成造价超出概算的，超出部分由承包人承担。 （2）施工图设计文件经过批准后，承包人实施中认为需要修改或优化的，应当事先测算是否超出概算，将修改方案与是否超出概算的评估文件同时报发包人同意后实施。承包人对是否超出概算的评估文件的真实性负责，因承包人测算不准造成超出概算的，超出部分的造价由承包人承担。承包人的修改或优化事先未经发包人同意即实施的，超出概算部分的造价不予支付；降低造价部分，事后经发包人确认同意修改的则从合同价中扣减相应造价，事后经发包人确认不同意修改的则应进行返工，由此造成的损失由承包人承担。”	完善设计审查的操作条款，增加承包人超概设计的约束条款

6. 《标准工程总承包招标文件》之合同条款

6.2 通用条款修订

序号	修订内容	修订说明
14	5.5 竣工文件 5.5.2 在颁发工程接收证书之前，承包人应按照专用合同条款约定的份数和形式向咨询人提交相应竣工图纸，并取得咨询人对尺寸、参照系统及其他有关细节的认可。咨询人应按照第5.3款的约定进行审查。 5.5.3 承包人应及时向咨询人提交竣工文件，在咨询人收到上述文件前，不应认为工程已根据第18.3款和第18.5款约定完成验收。 18.3.3 发包人经过验收后同意接受工程的，应在咨询人收到竣工验收申请报告后的56天内，由咨询人向承包人出具经发包人签认的工程接收证书。	完善竣工验收、竣工文件提交、工程交付程序。 删除18.3.3第二款 验收交付后发包人可缓发工程接收证书这一情形。
15	15.3 变更程序除专用合同条款另有约定外，变更程序如下：	关于变更程序可于专用条款中特别约定

6. 《标准工程总承包招标文件》之合同条款

6.2 通用条款修订

序号	修订内容	修订说明
16	16.1 物价波动引起的调整 按专用合同条款约定及招标文件计价规定处理。需价格调整的材料设备，其单价和采购数量应由咨询人复核确认，经咨询人确认后的材料单价及数量，作为调整合同价格差额的依据。 16.2 法律变化引起的调整 16.2.1 在基准日后，因法律变化导致承包人在合同履行中所需费用发生除第16.1款约定以外的增加时，由发包人承担由此增加的费用；减少时，应从合同价格中予以扣减。基准日期后，因法律变化造成工期延误时，工期应予以顺延。16.2.2 如因承包人原因造成工期延误，在工期延误期间出现法律变化的，由此增加的费用和（或）延误的工期由承包人承担。16.2.3 双方无法达成一致时，咨询人应根据法律、国家或省、自治区、直辖市有关部门的规定及合同约定，按第3.5款商定或确定需调整的合同价格。 16.3 其它因素引起的调整 发包人和承包人可在专用合同条款中约定其它因素引起的价格调整。	关于价格调整的情形补充和完善，注意专用合同条款16.1 物价波动引起的调整的建议条款。

6. 《标准工程总承包招标文件》之合同条款

6.2 通用条款修订

序号	修订内容	修订说明
17	17.3 工程进度付款与过程结算 17.3.1 付款时间除专用合同条款另有约定外，工程进度付款按月支付，过程结算按施工节点支付，在专用合同条款中具体约定。 17.3.2 支付分解表、17.3.3进度付款申请单、17.3.4 进度付款证书和支付时间均相应调整。	增加过程结算的约定，具体在专用条款中约定。
18	19.1 缺陷责任期的起算时间缺陷责任期自工程竣工验收通过之日起计算，具体期限在专用合同条款中约定。在全部工程竣工验收前，已经发包人提前验收的区段工程或进入施工期运行的工程，其缺陷责任期的起算日期相应提前到相应工程竣工日。	缺陷责任期的起算时间调整为工程竣工验收通过之日起计算

6. 《标准工程总承包招标文件》之合同条款

6.2 通用条款修订

序号	修订内容	修订说明
19	20.1 设计和工程保险20.1.1 承包人按照专用合同条款的约定向双方同意的保险人投保建设工程设计责任险、建筑工程一切险或安装工程一切险等保险。具体的投保险种、保险范围、保险金额、保险费率、保险期限等有关内容应当在专用合同条款中明确约定。 建筑工程一切险或安装工程一切险保险费用由发包人承担。	增加建筑工程一切险或安装工程一切险保险费用由发包人承担
20	24.3 争议评审24.3.1 采用争议评审的，发包人和承包人应在开工日后的28天内或在争议发生后，协商成立争议评审组或提交 争议评审机构 组织争议评审组。争议评审组由有合同管理和工程实践经验的专家组成。24.3.8 除专用合同条款或双方另有约定外， 争议评审费用由双方平均承担。 24.4 调解 24.4.1 在提起诉讼、仲裁前，发包人和承包人可将争议提交专用合同条款约定的调解机构进行调解，经调解达成的调解协议或调解书对双方具有拘束力，应遵照执行。24.4.2除专用合同条款或双方另有约定外，调解费用由双方平均承担。	完善争议解决方式，增加调解方式。



感谢聆听

附：建纬律师---工程总承包法律服务

- 工程总承包项目全过程法律服务
- 工程总承包项目合规性审查专项法律服务
- 工程总承包项目招投标专项法律服务
- 工程总承包履约阶段专项法律服务
- 工程总承包结算阶段专项法律服务
- 工程总承包企业常年法律顾问服务
- 工程总承包企业资质并购专项法律服务



律所公众号



团队微信

预约咨询电话： 13950398118
地址：福州市鼓楼区湖东路189号
凯捷大厦五、六层



THANK YOU