



2018

招标投标典型案例分析

北京市建设工程招标投标管理办公室

2018.9.



某国有房地产开发公司投资住宅小区项目，**市发改委立项核准**招标方式为“公开招标”，建设内容包括：住宅楼、配套公建、人防口、配电室、门房；

为完成保障房建设，先在区有形建筑市场对保障房楼座招标，产生中标人A，后在市有形建筑市场办理其余商品住宅楼、配套公建（学校、幼儿园、社区配套），并通过招标产生了施工中标人B、C、D，监理单位E；

三个月后，配电室、人防口、门房的《规划许可证》也办理完成。招标人认为：配电室及门房等建设规模小，**拟以追加项目需同期建设为由，将其施工直接发包给施工总包单位B，工程监理直接发包给E**。故委托招标代理机构到行政监督部门申请办理配电室及门房的直接发包手续；

【背景摘要】

行政监督部门告知代理机构，配电室、人防口及门房的施工、监理项目**属于依法必须招标的项目**，均应按照项目审批部门核准的招标方式和招标组织形式进行招标发包，并提示，该项目的**室外工程**也应当一并纳入招标范围；

建设单位遂将**室外工程与配电室、人防口及门房打包**成一个标包，委托招标代理机构开展了招标工作；

其中：施工报名单位只有2家。重新发布招标公告后，报名的潜在投标人共有5家，最终F公司中标；

开工后，F公司的入场，给本来狭小的施工现场造成了更大的压力，建设单位**同时管理、协调5个施工单位和1个监理单位**也十分苦恼；

由于中标金额低，招标代理机构收取的招标**代理服务费不足以支付其工作成本**。

资格预审公告

3. 申请人资格要求

3.1本次资格预审要求申请人具备**建筑施工总承包三级（含）以上且**同时具备变配电专业承包三级（含）以上资质， / （类似项目描述）业绩，并在人员、设备、资金等方面具备相应的施工能力，其中，申请人拟派项目经理须具备 **建筑工程专业二级注册建造师执业资格和有效的安全生产考核合格证书（B本）**。

3.4.本次招标采用失信被执行人 否决性 （限制性/否决性）惩戒方式。

一、关于市、区两级监管分级管理的工程范围

《关于贯彻执行市、区两级建设工程招标投标监督管理工作有关问题的通知》

(一) 市、区分级管理的总体原则

- (1) 市住房城乡建设委负责实施中央在京单位及驻京部队项目、市级审核立项(含核准、备案)或跨区的建设工程项目的招标投标监督管理工作;
- (2) 各区住房城乡建设管理部门在市住房城乡建设委指导、监督下,负责实施区级审核立项(含核准、备案)的建设工程项目的招标投标监督管理工作。

【问题与分析】

一、关于市、区两级监管分级管理的工程范围（续）

（二）由工程所在地的区住房城乡建设管理部门进行监管的特殊情形：

➤集中建设的政策性住房项目

京政办字[2017]30号规定，集中建设的政策性住房项目是指保障性住房及其配套设施面积大于总建筑面积50%的建设项目。

- 既有建筑节能专项改造、抗震节能综合改造、环境整治等民生改造工程项目；
- 区属机关及企事业单位负责实施的建设工程项目；
- 中关村国家自主创新示范区核心区范围内项目；
- 北京经济技术开发区所辖区域内项目。

需要注意的是，根据本通知，市级转给区级的立项仍属于市级立项，无立项批复的须依法招标的项目中，中央在京单位及驻京部队项目和市属单位项目应由市住房城乡建设委负责监管，其他项目由工程所在区负责监管。

【问题与分析】

招投标监管市区两级分工

经济技术开发区

- 北京经济技术开发区建设局负责所辖区域内建设工程项目

其他区

- 集中建设的政策性住房项目
- 既有建筑节能专项改造、抗震节能综合改造、环境整治等民生改造工程项目；
- 区属机关及企事业单位负责实施的建设工程项目；
- 中关村国家自主创新示范区核心区范围内项目
- 各区住房城乡建设管理部门在市住房城乡建设委指导、监督下，负责实施区级审核立项（含核准、备案）的建设工程项目的招投标监督管理工作。

市级

- 市住房城乡建设委负责实施中央在京单位及驻京部队项目、市级审核立项（含核准、备案）或跨区的建设工程项目的招投标监督管理工作；

【问题与分析】

二、关于发包方式的确定

《必须招标的工程项目规定》（国家发改委令第16号）

《必须招标的基础设施和公用事业项目范围规定》的通知（发改法规规〔2018〕843号）

《关于进一步优化营商环境深化建设项目行政审批流程改革的意见（市规划国土发〔2018〕69号）》

关于贯彻执行《北京市公共服务类建设项目投资审批改革试点实施方案》的招标投标工作实施细则

【问题与分析】

二、关于发包方式的确定（续）**《必须招标的工程项目规定》（国家发改委令第16号）**

第二条 全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目包括：

- （1）使用**预算资金200万元人民币以上**，并且该资金占投资额**10%以上**的项目；
- （2）使用**国有企业事业单位资金**，并且该资金占**控股或者主导地位**的项目。

第三条 使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目包括：

- （1）使用世界银行、亚洲开发银行国际组织贷款、援助资金的项目；
- （2）使用外国政府及其机构贷款、援助资金的项目。

【问题与分析】

二、关于发包方式的确定（续）

第四条 不属于本规定第二条、第三条规定情形的大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目，必须招标的具体范围由国务院发展改革部门会同国务院有关部门按照确有必要、严格限定的原则制订，报国务院批准。

国家发展改革委关于印发《必须招标的基础设施和公用事业项目范围规定》的通知（发改法规规〔2018〕843号）

不属于《必须招标的工程项目规定》第二条、第三条规定情形的大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目，必须招标的具体范围包括：

- （1）煤炭、石油、天然气、电力、新能源等能源基础设施项目；
- （2）铁路、公路、管道、水运，以及公共航空和 A1 级通用机场等交通运输基础设施项目；
- （3）电信枢纽、通信信息网络等通信基础设施项目；
- （4）防洪、灌溉、排涝、引（供）水等水利基础设施项目；
- （5）城市轨道交通等城建项目。

二、关于发包方式的确定（续）

《必须招标的工程项目规定》（国家发改委第16号令）

第五条 本规定第二条至第四条规定范围内的项目，其勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购达到下列标准之一的，必须招标：

- （一）**施工**单项合同估算价在**400万元**人民币以上；
- （二）**重要设备、材料**等货物的采购，单项合同估算价在**200万元**人民币以上；
- （三）**勘察、设计、监理**等服务的采购，单项合同估算价在**100万元**人民币以上。

同一项目中可以合并进行的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，合同估算价合计达到前款规定标准的，必须招标。

三、招标规划

什么是招标规划？（即招标方案）

招标规划的主要工作内容？【确定项目招标范围、招标组织形式、招标方式、标段划分、合同规划、投标人资格条件、评标标准和方法、招标工作目标、顺序和时间计划，分解招标工作任务，落实需要的资源（包括人员、技术和管理条件等等）招标规划不合理的法律后果？（构成化整为零，规避招标等）重销售，轻配建，主观原因造成客观违法】

《招标投标法》第四十九条 违反本法规定，必须进行招标的项目而不招标的，将必须进行招标的项目化整为零或者以其他任何方式规避招标的，责令限期整改，可以处项目合同金额千分之五以上千分之十以下的罚款；对全部或者部分使用国有资金的项目，可以暂停执行或者暂停资金拨付；对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

三、招标规划（续）

《建筑法》第二十四条：提倡对建筑工程实行总承包，禁止将建筑工程肢解发包。建筑工程的发包单位可以将建筑工程的勘察、设计、施工、设备采购一并发包给一个工程总承包单位，也可以将建筑工程勘察、设计、施工、设备采购的一项或者多项发包给一个工程总承包单位；但是，不得将应当由一个承包单位完成的建筑工程肢解成若干部分发包给几个承包单位。

《建设工程质量管理条例》第七条：建设单位不得将建设工程肢解发包。

《北京市建设工程质量条例》第二十四条规定：“建设单位进行工程发包，不得将一个单位工程发包给两个以上的施工单位。禁止建设单位对预拌混凝土直接发包。

- 划分标段需要考虑的因素有哪些？
- 不得利用标段划分实现非法目的

【问题与分析】

三、招标规划（续）

《招标投标法实施条例》第二十四条

招标人对招标项目划分标段的，应当遵守招标投标法的有关规定，不得利用划分标段限制或者排斥潜在投标人。依法必须进行招标的项目的招标人不得利用划分标段规避招标。

《工程建设项目施工招标投标办法》（国家计委等七部委令 第30号）

第二十七条 施工招标项目需要划分标段、确定工期的，招标人应当合理划分标段、确定工期，并在招标文件中载明。对工程技术上紧密相联、不可分割的单位工程不得分割标段。招标人不能以不合理的标段或工期限制或者排斥潜在投标人或者投标人。依法必须进行施工招标的项目的招标人不得利用划分标段规避招标。



三、招标规划（续）

《关于进一步加强房地产开发企业工程建设质量安全管理工作通知》（京建法〔2016〕2号）

开发企业应及时编制**住宅小区建设方案**，在**办理施工招标投标手续前**报送项目所在区住房城乡建设委备案，由市住房城乡建设委进行**公示**。

《关于进一步加强居住项目代征城市道路用地和配套设施建设管理的通知》（京建发〔2017〕406号）

从事居住项目开发建设经营活动的房地产开发企业，应当按照《规划设计方案审查意见复函》或《建设工程规划许可证》要求编制《**居住项目建设方案**》。开发企业在办理施工招投标手续前报送项目所在区住房城乡建设委备案，并由市住房城乡建设委进行公示。

四、招标范围

根据（京建发[2011]130号）及其配套文件（京建法[2011]21号）文规定，以房屋建筑工程为例，应当依据《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）中单位工程的认定标准，将十个分部工程组成一个完整的单位工程，并将室外工程纳入房屋建筑工程绑定招标并领取《施工许可证》。

不含园林绿化

招标公告中**招标范围正确**的描述应为：某某工程中的地基与基础、主体结构、建筑装饰装修、屋面、建筑给水排水及采暖、通风与空调、建筑电气、智能建筑、**建筑节能**、电梯以及室外工程等设计图纸显示的全部工程。

【对招标范围的描述应当完整并使用规范用语】

五、关于投标人资质等级的相关规定

2015年1月22日，建设部颁布《建筑业企业资质管理规定》（建设部22号令），并同时出台与其配套的《建筑业企业资质管理规定和资质标准实施意见》，规定《新资质标准》于2015年3月1日正式实施。

2015年10月9日，住建部发布《关于建筑业企业资质管理有关问题的通知》（建市〔2015〕154号），对《新资质标准》和《实施意见》的有关规定进行调整。

2016年10月14日，建设部颁布《关于简化建筑业企业资质标准部分指标的通知》（建市〔2016〕226），并同时出台与其配套的《建筑工程施工总承包一级及以下资质建筑面积指标修订内容》，规定于2016年11月11日正式实施。

五、关于投标人资质等级的相关规定（续）

1.4.2二级资质
(3) 建筑面积
4万平方米以下
的单体工业、
民用建筑工程



1.4.2二级资质
(3) 建筑面积
15万平方米以
下的建筑工程

1.4.3三级资质
(3) 建筑面积
1.2万平方米以
下的单体工业、
民用建筑工程



1.4.3三级资质
(3) 建筑面积
8万平方米以下
的建筑工程

发包人在办理项目入场登记及发布招标公告时，应当根据项目实际情况，严格按照《通知》及《简化部分指标的通知》中规定的相应的资质类别及等级规定的可承包范围，确定对投标人资质条件的要求，不可任意提高或降低投标人资质等级。

六、招标公告阶段注意事项

《招标公告和公示信息发布管理办法》（国家发改委令第10号）第五条依法必须招标项目的资格预审公告和招标公告，应当载明以下内容：

- （1）招标项目名称、内容、范围、规模、资金来源；
- （2）投标资格能力要求，以及是否接受联合体投标；
- （3）获取资格预审文件或招标文件的时间、方式；
- （4）递交资格预审文件或投标文件的截止时间、方式；
- （5）招标人及其招标代理机构的名称、地址、联系人及联系方式；
- （6）采用电子招标投标方式的，潜在投标人访问电子招标投标交易平台的网址和方法；
- （7）其他依法应当载明的内容。

【案例一小结】

小结：

本案中，由于配电室、人防口、门房的预计合同额较小，单独招标时将无法吸引足够数量的投标人参加投标，无法形成有效竞争，并很可能会导致招标失败，其结果不是既延长了招标工作的时间，浪费了社会资源，增加了合同履行及现场管理的难度，就是在事实上构成以化整为零、肢解发包方式规避招标。发布招标公告阶段，个别招标人或招标代理机构甚至利用公告设置的不合理条件排斥或限制潜在投标人。

【关键词】市区两级分工、标段划分、资格条件、失信被执行人

【背景摘要】

↓ 某医科大学教学实验楼工程施工招标：

资格预审公告主要内容如下：

- 1.建设规模5万m²，合同估算价为3亿元；
- 2.投标人须具备的资格条件：
 - (1) 建筑工程施工总承包**三级**（含）以上资质；
 - (2) 拟派项目负责人具备建筑工程专业一级注册建造师资格且具有《项目负责人安全生产考核合格证书》；
 - (3) 报名时间为2018年2月27日至3月3日；
 - (4) 资格预审文件的获取时间为2018年3月4日至3月8日（9时至17时）。

【背景摘要】



由于**报名家数过多**，招标人**直接**在资格预审文件中**提高**了对潜在投标人**注册资本金要求及类似工程业绩的数量**。

资格预审后，投标申请人B、C向行政监督部门投诉：资格预审文件中内容与资格预审公告中**不一致**，招标人违反了**《条例》第二十三条**的规定，应当重新招标。行政监督部门受理该投诉后进行了调查、取证，最终**责令招标人重新招标**。招标人不但耽误了时间，而且给自身和投标人均带来了损失、浪费了社会资源。

【问题与分析】

一、招标代理机构发售文件不规范

《招标投标法实施条例》

第十六条第一款 招标人应当按照资格预审公告、招标公告或者投标邀请书规定的时间、地点发售资格预审文件或者招标文件。资格预审文件或者招标文件的发售期不得少于5日。
(本案, 发售期不售, 超期。)

《工程建设项目施工招标投标办法》(七部委30号令)

第十五条第一款 招标人应当按招标公告或者投标邀请书规定的时间、地点出售招标文件或资格预审文件。自招标文件出售或者资格预审文件出售之日起至停止出售之日止, 最短不得少于五日。

【问题与分析】

一、招标代理机构发售文件不规范（续）

《招标投标法实施条例》

第十六条 第二款 招标人发售资格预审文件、招标文件收取的费用应当限于补偿印刷、邮寄的成本支出，**不得以营利为目的**。

购买资格预审文件或者招标文件的条件，不能以排斥或者限制潜在投标人为目的。



【问题与分析】

二、评审因素的设定

《工程建设项目施工招标投标办法》（七部委30号令）

第二十条第二款 资格审查时，招标人不得以不合理的条件限制、排斥潜在投标人或者投标人，不得对潜在投标人或者投标人实行歧视待遇。任何单位和个人不得以行政手段或者其他不合理方式限制投标人的数量。

《北京市工程建设项目施工招标资格预审办法》（京发改〔2006〕1214号）

第二十四条 资格预审评审因素一般应当包括投标申请人以往承担同类建设工程项目的经验和业绩、资信、生产经营状态、财务状况和能力、注册资本金、技术能力、设备状况、人员素质及配备等。

【问题与分析】

二、评审因素的设定（续）

《关于发布〈北京市房屋建筑和市政工程施工招标资格预审文件标准文本（2017版）〉〈北京市房屋建筑和市政工程施工招标文件标准文本（2017版）〉的通知》（京建发[2017]440号）

第四条 招标人编制的施工资格预审文件、施工招标文件中的专用部分，用于进一步明确通用部分中的未尽事宜，编写时应采用选择、填空式的格式化表述方式，专用部分的标题应当与通用部分的**标题相一致、条款号相对应**，可进行补充和细化，补充和细化的内容不得违反相关法律、法规、规章和规范性文件，以及平等、自愿、公平和诚实信用原则，**不得与《标准文本》通用部分内容相抵触，否则抵触内容无效。**

【问题与分析】

二、评审因素的设定（续）

《招标投标法》

第十八条 招标人可以根据招标项目本身的要求，在招标公告或者投标邀请书中，要求潜在投标人提供有关资质证明文件和**业绩情况**，并对潜在投标人进行资格审查；国家对投标人的资格条件有规定的，依照其规定。**招标人不得以不合理的条件限制或者排斥潜在投标人，不得对潜在投标人实行歧视待遇。**



- ① 对类似工程业绩定义的原则？
- ② 要求类似工程业绩时需要考虑的因素？
- ③ 类似工程业绩要求不合理的影响？



【问题与分析】

二、评审因素的设定（续）

《招标投标法实施条例》

第三十二条第二款 招标人有下列行为之一的，属于以不合理条件限制、排斥潜在投标人或者投标人：

（三）依法必须进行招标的项目以特定行政区域或者特定行业的业绩、奖项作为加分条件或者中标条件；

全国性奖项：鲁班（优质）奖、詹天佑奖。分值设置？

注意：考虑工程评奖时间。

【问题与分析】

二、评审因素的设定（续）

评审因素

- 资质等级

审查标准

- 符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定：建筑工程施工总承包三级（含）以上资质

有效证明材料

- 建设行政主管部门核发的资质等级证书复印件（加盖单位章）

电子化评标时，部分证明材料需通过电子化平台调取，否则会被减分甚至构成废标。

【问题与分析】

三、疑问、异议与投诉

1.与疑问、异议有关的规定

《工程建设项目施工招标投标办法》（七部委第30号令）第三十三条

对于潜在投标人在阅读招标文件和现场踏勘中提出的疑问，招标人可以书面形式或召开投标预备会的方式解答，但需同时将解答以书面方式通知所有购买招标文件的潜在投标人。该解答的内容为招标文件的组成部分。

《招标投标法实施条例》第二十二条

潜在投标人或者其他利害关系人对资格预审文件有异议的，应当在提交资格预审申请文件截止时间2日前提出；对招标文件有异议的，应当在投标截止时间10日前提出。招标人应当自收到异议之日起3日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。

【其他利害关系人】潜在投标人、特定分包人与绑定投标的供货商、拟派项目负责人。
应当如何提出？谁提出、谁投诉

【问题与分析】

三、疑问、异议与投诉（续）

2. 疑问与异议

【疑问】主要是针对资格预审文件和招标文件中可能存在的**遗漏、错误、含义不清甚至相互矛盾**等问题。

【异议】主要是针对资格预审文件和招标文件可能存在限制或排斥潜在投标人、对潜在投标人实行**歧视待遇、可能损害潜在投标人合法权益**等违反法律法规规定和“公开、公平、公证”原则的问题。

疑问与澄清、修改文件的关系？（必然）
异议与澄清、修改文件的关系？

不认真对待异议的后果？《条例》第二十三条规定！导致重新招标。

【问题与分析】

三、疑问、异议与投诉（续）

3.澄清、修改

《招标投标法实施条例》

第二十一条 招标人可以对已发出的资格预审文件或者招标文件进行必要的澄清或者修改。澄清或者修改的内容可能影响资格预审申请文件或者投标文件编制的，招标人应当在提交资格预审申请文件截止时间至少3日前，或者投标截止时间至少15日前，以书面形式通知所有获取资格预审文件或者招标文件的潜在投标人；不足3日或者15日的，招标人应当顺延提交资格预审申请文件或者投标文件的截止时间。

【思考：如果多次顺延，影响投标？】

【问题与分析】

四、对投标人资格的限制

《招标投标法实施条例》

第三十四条 与**招标人存在利害关系可能影响招标公正性**的法人、其他组织或者个人，不得参加投标。

单位负责人为同一人或者存在**控股、管理关系**的不同单位，**不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标**。


违反前两款规定的，相关**投标均无效**。

二者均需具备

保证措施

《标准文本（2017版）》中已经固化了主动披露的要求！

【问题与分析】



通知入围
单位

四、对投标人资格的限制（续）

《北京市工程建设项目施工招标资格预审办法》（京发改〔2006〕1214号）

第三十六条 法定代表为同一人的两个及两个以上法人、或者具有直接管理和被管理关系的母子公司，参加同一标段的资格预审时，招标人只能**择优选择**一家单位通过资格预审。

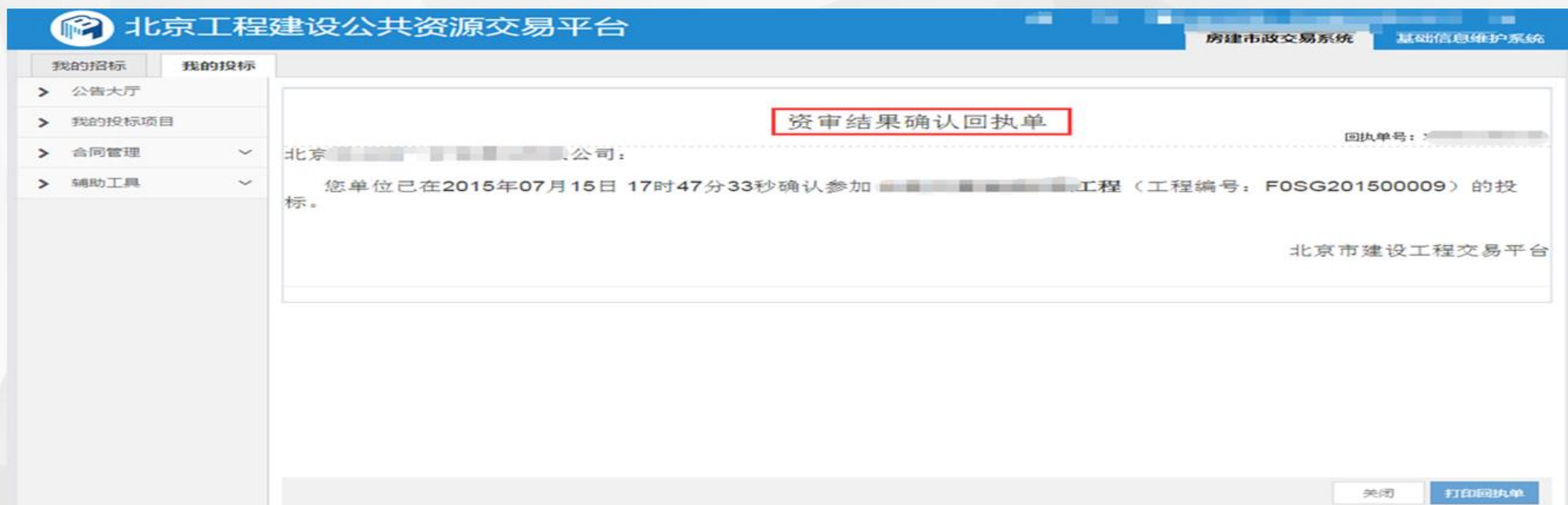
择优原则？正确理解投标人总数！递补原则？递补可能使原来获得投标人资格的申请人失去资格！

同一母公司的几个子公司参加同一标段的资格预审时，通过资格预审的子公司**不得超过合格投标人总数的三分之一**。

五、资审结果的确认

《标准施工资格预审文件》及《标准施工招标文件》

招标人或其委托的招标代理机构在组织资格预审工作时，必须将资格预审结果通知申请人，对于通过资格预审的申请人还应当在规定时间内确认是否参与投标，如未及时确认将因此丧失投标资格，对于其递交的投标文件招标人应当拒收。



六、不得随意终止招标

《中华人民共和国招标投标法实施条例》（国务院令613号）第三十一条
招标人终止招标的，应当及时发布公告，或者以书面形式通知被邀请的或者已经获取资格预审文件、招标文件的潜在投标人。已经发售资格预审文件、招标文件或者已经收取投标保证金的，招标人应当及时退还所收取的资格预审文件、招标文件的费用，以及所收取的投标保证金及银行同期存款利息。

【案例二小结】

↓ 小结：

本案中，资格预审公告发布后，招标人因为已报名的潜在投标人数量比预想的多而随意修改公告中的内容，违反了“公开性”原则。招标人对异议人反映的问题存在又不及时纠正，将可能导致不可逆转的后果。招标人在编制资格预审文件时设置评审因素应当合理。招标人应当将资格预审结果及时通知申请人，并且确保入围的投标人不存在应当回避的利害关系。招标人不得随意终止招标。

【关键词】 公开 异议 疑问 评审因素 结果 通知

【背景摘要】



某住宅项目，建安费23200万元，招标人委托A单位编写招标文件及组织招标工作，B单位负责编制工程量清单及招标控制价。

一、招标文件部分内容如下

【投标人须知】

计划工期：238天

计划开工：2017年11月1日

投标有效期：90天

投标保证金：80万

【背景摘要】



【技术标准和要求】

- 1、承包范围：施工总承包范围为施工图纸所示范围内的地基与基础、主体结构、建筑装饰装修、屋面、建筑给水排水及采暖、通风与空调、建筑电气、智能建筑、建筑节能、电梯，其中智能建筑、消防工程为暂估价的专业分包工程；电梯工程、室外工程由建设单位另行发包，不在本次招标总承包范围；
- 2、**招标人要求工期调整为185天；**
- 3、投标人填报的综合单价为完成一个规定清单项目所需的全部费用以及合同履行阶段因物价波动、政策调整所带来的**全部风险**。
- 4、投标人应当对**工程量清单**进行**复核**，不管投标人是否复核，其已标价的工程量清单均视同已经包括本工程施工图纸范围内的全部工作。

【背景摘要】



二、招标文件发出后，招标人收到投标人H发来的异议：“招标文件中描述的承包范围与工程量清单不符” 招标人回复：

“承包范围以工程量清单为准。”

潜在投标人K在获取招标文件时，指出自己根本不可能参加本项目的现场踏勘并按时提交疑问文件，招标人口头答复由于该项目工期紧，可以单独组织潜在投标人K踏勘现场。潜在投标人K同意并于10月17日在招标代理机构的组织下，单独踏勘了现场。

随后，因不可抗力招标人多次修改投标文件递交截止时间，但未同时修改原计划开工日期。

【问题与分析】

一、承包范围

《北京市建设工程质量条例》第二十四条规定，建设单位进行工程发包，不得将一个单位工程发包给两个以上的施工单位。

《关于贯彻执行〈关于进一步规范北京市房屋建筑和市政基础设施工程施工发包承包活动的通知〉有关问题的通知》（京建法〔2011〕21号）

单位工程的具体范围

房屋建筑工程。依据《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）中单位工程的认定标准，十个分部工程、以及**红线内的市政工程**，**均应包含在单位工程**的范围内。房屋建筑工程**竣工验收**后再行发包的精装修工程、旧房改造的装修工程，可以由建设单位单独发包。

十个分部分项工程：地基与基础、主体结构、建筑装饰装修、建筑屋面、建筑给水、排水及采暖、建筑电气、智能建筑、通风与空调、电梯、节能。

室外工程

【问题与分析】

一、承包范围（续）

《关于进一步规范北京市房屋建筑和市政基础设施工程施工发包承包活动的通知》
(京建发〔2011〕130号)

十、建设工程招标人在招标文件中将用于支付必然发生但暂时不能确定价格的建筑材料、建筑构配件和设备设为暂估价，或将暂时不能确定金额的专业工程设为暂定项目的，应当按照国家和本市工程造价管理的有关规定执行，**暂估价和暂定项目应当反映市场价格水平。暂估价和暂定项目的合计金额占合同金额的比例不得超过30%。**

刻意压低暂估价及其危害？如何解决？

招标文件中暂估价和暂定项目的合计金额占合同金额的比例**超过30%**的，**视为该工程不具备招标条件**。市和区（县）建设主管部门对其招标文件不予备案，应当要求招标人在工程具备招标条件后再进行招标发包。

列为暂估价的建筑材料、建筑构配件和设备采购以及暂定项目满足招标规模的，应当依法招标发包。

【问题与分析】

一、承包范围（续）

• 《招标投标法实施条例》第二十九条

- 招标人可以依法对工程以及与工程建设有关的货物、**服务**全部或者部分实行总承包招标。以**暂估价形式**包括在总承包范围内的**工程、货物、服务**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，**应当依法进行招标**。
- 前款所称**暂估价**，是指总承包招标时**不能确定价格**而由招标人在招标文件中暂时估定的工程、货物、服务的金额。

暂估价：必然发生；暂时不能确定价格（功能需求、设计深度、需专业设计等）；由招标人给定。
广义：含暂列； 区别：暂列不一定发生。
如何招标

【问题与分析】

二、关于工期的有关规定

《建设工程质量管理条例》（国务院令第279号）

第十条 建设工程发包单位不得迫使承包方以低于成本的价格竞标，**不得任意压缩合理工期。**

《北京市建设工程质量条例》第六十一条 建设单位调整勘察、设计周期和施工工期的，应当承担相应增加费用。

同时，《关于贯彻执行2009〈北京市建设工程工期定额〉和2009年〈北京市房屋修缮工程工期定额〉有关问题的通知》（京建发〔2010〕255号）及《关于进一步规范北京市房屋建筑和市政基础设施工程施工发包承包活动的通知》（京建发〔2011〕130号）对工期进行了更详细的规定。

- ① 招标人能否压缩工期？
- ② 压缩工期的上限？
- ③ 对费用的影响？任意压缩工期可能产生的后果？

【问题与分析】

二、关于工期的有关规定（续）

《〈北京市建设工程计价依据——预算消耗量定额〉装配式房屋建筑工程》有关规定的通知”（京建法〔2017〕8号）

北京市行政区域内按照国家和本市相关标准、要求建设的**装配式混凝土住宅工程**，其定额工期**±0.000标高**以上部分应按2009年《北京市建设工程工期定额》全现浇结构住宅工程定额工期乘以系数**0.93**计算。

新建项目特别是大型公共建筑工程的设计高度、建筑面积不断增加、结构形式不断创新，招标人可能无法直接通过工期定额确定定额工期（如**装配式钢结构建筑**），对于这类**特殊**项目，招标人可以将拟建工程的详细技术参数指标报请**工期定额管理部门**合理确定工期。

【问题与分析】

三、建筑业保证金的相关问题

根据《国务院办公厅关于清理规范工程建设领域保证金的通知》（国办发[2016]49号）要求，全面清理各类保证金。对建筑业企业在工程建设中需缴纳的保证金，除依法依规设立的**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**外，其他保证金一律取消。

【问题与分析】

三、建筑业保证金的相关问题（续）

（一）、投标保证金的规定

《招标投标法实施条例》

第二十六条 招标人在招标文件中要求投标人提交投标保证金的，投标保证金**不得超过**招标项目估算价的2%。投标保证金有效期应当与**投标有效期一致**。

不能狭义理解！有利于招标人。

《工程建设项目施工招标投标办法》（七部委30号令）

第三十七条 招标人在招标文件中要求投标人提交投标保证金。**投标保证金除现金外，可以是银行出具的银行保函、保兑支票、银行汇票或现金支票。**投标保证金不得超过项目估算价的百分之二，但**最高不得超过八十万元人民币**，投标保证金有效期应当与**投标有效期一致**。投标人应当按照招标文件要求的方式和金额，**将投标保证金随投标文件提交给招标人或其委托的招标代理机构。**

【问题与分析】

三、建筑业保证金的相关问题（续）

（一）投标保证金的规定

【例】

投标人须知前附表：投标保证金的**形式**：转账支票 金额：20万元

递交要求：在投标截止时间前到达招标人指定账户.....

评标办法

废标条款：B1.35 投标保证金**递交形式**不满足投标人须知前附表

【问题与分析】



三、建筑业保证金的相关问题（续）

（二）质量保证金的规定

《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）》规定，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%。

《关于推行以银行保函方式缴纳工程质量保证金的通知（京建法[2017]24号）》中规定，银行保函是工程质量保证金的缴纳方式之一。发、承包双方在签订施工合同时，承包人有权选定质量保证金的缴纳方式。

【问题与分析】



三、建筑业保证金的相关问题（续）

(三) 房地产开发项目的履约和支付保证担保的规定

《关于进一步规范房地产开发项目工程保证担保的办法（京建法[2017]23号）》规定，全市工程建设合同造价在**1000万元以上的房地产开发项目**（包括新建、改建、扩建的项目），**应当实行工程款支付保证担保和承包人履约保证担保**。房地产开发企业和建筑业企业应当根据有关法律法规确定工程款支付保证担保、承包人履约保证担保的金额。

【问题与分析】

四、营改增相关问题

《关于建筑业营业税改征增值税调整北京市建设工程计价依据的实施意见》
(京建发〔2016〕116号)

2016年5月1日起，本市建筑业开始纳入营业税改增值税的试点范围，工程造价按“**价税分离**”计价规则计算，税前工程造价为人工费、材料费、施工机具使用费、企业管理费、利润和规费之和，各费用项目均以不包含增值税（可抵扣进项税额）的价格计算。

总包采用的计税模式分包应当延续

《关于调整北京市建设工程计价依据增值税税率的通知（京建发〔2018〕191号）》

增值税税率由11%调整为10%

【问题与分析】

五、计划开工日期

实践中，多次顺延投标文件递交截止时间却并未同时顺延计划开工日期会产生什么影响？（注意：提醒投标保证金有效期）

影响：

- ① 可能会影响投标人施工部署及进度计划安排！
- ② 可能影响投标人劳动力、材料采购及机械租赁等的计划！


并且至少会导致下列两种后果之一

后果：

- ① 各投标人投标报价是基于各自对实际开工日期的认知，条件不同，投标报价缺少可比性。
- ② 强迫中标人承担了开工日期顺延而产生的不可预见的风险。

【案例三小结】

小结:



招标人在编制招标文件时应当遵守法律法规及规范性文件的规定，实际工作中存在承包范围定义不清楚、工程量清单不准确、随意压缩工期、定义综合单价风险不合理等问题。

【关键词】 承包范围 工期 投标保证金 进度款支付 质量保证金

【背景摘要】



某项目招标，投标须知中规定“拟派项目负责人应持授权委托书、身份证原件及复印件、注册证书原件（或加盖公章的复印件）参加开标会”。开标时发生如下事件：

- ①8:46分，招标代理机构工作人员在**未检查全部投标文件的密封及身份查验情况下**，接收了所有投标文件；
- ②8时55分，招标代理机构工作人员和招标人开标代表**核验**投标人A、B、C、D、E的**拟派项目负责人的证明材料**；
- ③9时01分，招标代理机构工作人员以项目负责人未出席开标会为由，要求投标人G离开投标现场；
- ④9时05分，开标会开始。招标人要求6家投标人各派1名代表，**互相检查投标文件的密封情况**；

【背景摘要】



⑤唱标时，投标人C提出“投标人A拟派项目负责人并非本人，系冒名顶替”，招标人要求投标人A携带文件离开现场；

⑥《开标记录表》中只记录了投标人F迟到的情况。

经评审，评标委员会推荐投标人F、C、B分别为排名一、二、三的中标候选人。

中标候选人公示期间，投标人C向招标人提出了异议，认为投标人F的拟派项目负责人参加开标会迟到，应被废标，主张重新评标。

投标人C、D和潜在投标人G先后向行政监督部门递交了投诉书，其中投标人C认为投标人F的拟派项目负责人迟到。评标委员会应当将投标人F按废标处理，同时投标人C提出投标人B、D、F投标报价异常接近，涉嫌围标串标，主张该项目重新评标；投标人D认为评标委员会未按招标文件规定启动澄清质疑程序。潜在投标人G则认为招标代理机构和招标人代表拒绝其投标，不符合招标文件投标须知关于拒绝投标的规定，排斥了潜在投标人。主张该项目重新招标。

【问题与分析】

一、拟派项目负责人到场参加开标会

《关于进一步加强和规范建设工程招标投标工作的通知》（京建法〔2011〕12号）

九、施工项目开标时，投标人拟派的项目负责人**应当参加开标会议**。投标人拟派的项目负责人**缺席的**，招标人应当如实记录，该投标人的投标文件作**废标**处理。资格预审后，确需**更换**项目负责人的，变更后的项目负责人的资格、业绩等条件**不得低于**通过资格预审时的项目负责人。

及时告知、纳入评标、资审标准

注意核验身份！弄虚作假

【问题与分析】

二、对开标异议的处理

《招标投标法实施条例》第四十四条

招标人应当按照招标文件规定的时间、地点开标。投标人少于3个的，不得开标；招标人应当重新招标。投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人应当当场作出答复，并制作记录。

注意《开标记录表》的填写

【问题与分析】

三、评标委员会

《北京市招标投标条例》第二十六条

依法必须进行招标的项目的评标委员会，由**招标人的代表**和有关技术、经济等方面的专家组成。

《北京市工程建设项目施工评标办法》（京发改〔2006〕1217号）第六条

评标委员会中的招标人代表应当是本单位熟悉相关业务的**在职**人员。其中国家和本市重点项目以及全部使用国有资金投资和国有资金投资占控股或主导地位的项目，招标人代表还应当具有**相关专业**高级以上职称或**同等专业水平**。

相关证明材料

【问题与分析】

三、评标委员会（续）

《招标投标法实施条例》第四十六条第三款规定“评标委员会成员与投标人有利害关系的，应当主动**回避**。”

第四十八条第三款规定“评标过程中，评标委员会成员有回避事由、擅离职守或者因健康等原因不能继续评标的，应当**及时更换**。被更换的评标委员会成员作出的评审结论无效，由更换后的评标委员会成员重新进行评审”。

注意及时核验专家名单

【问题与分析】

三、评标委员会（续）

《北京市建设工程施工综合定量评标办法》（京建法〔2016〕4号）第十四条

评标委员会成员具有下列情形之一的，应当主动提出回避：

- （一）投标人或者投标人主要负责人的近亲属。
- （二）评标项目主管部门或者行政监督部门的人员。
- （三）与投标人有利害关系或者经济利益关系，包括本人所在单位与投标人有隶属关系；从投标人单位调离、辞职或者离职不足三年；从投标人单位退休不足五年；投标人单位的股东等。
- （四）曾因招标、评标以及其它与招标投标有关活动中从事违法行为受过行政处罚或者刑事处罚。

招标人或其招标代理机构发现评标委员会成员有前款规定情形之一的，应当予以更换。

【问题与分析】

四、启动澄清质疑

《招标投标法实施条例》第五十二条

投标文件中有**含义不明确**的内容、**明显文字或者计算错误**，评标委员会认为需要投标人作出必要澄清、说明的，**应当**书面通知该投标人。投标人的澄清、说明应当采用书面形式，并**不得超出**投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

评标委员会不得暗示或者诱导投标人作出澄清、说明，**不得接受**投标人主动提出的澄清、说明。

【问题与分析】



四、启动澄清质疑（续）

《北京市房屋建筑和市政工程施工招标文件标准文本》“第三章 评标办法”

投标人的投标报价低于（不含）约定限度的或评标委员会认为投标报价组成明显不合理的为启动成本评审工作的前提条件。招标人可在评标办法专用部分设置该约定限度。”当投标人的投标报价符合该条件时，评标委员会应当要求投标人就其报价的合理性做出详细说明，评标委员会对该报价应进行详细分析及质询。



【问题与分析】

五、失信被执行人

法律依据：

《关于在招标投标活动中对失信被执行人实施联合惩戒的通知》（法〔2016〕285号）规定，惩戒对象为被**人民法院**列为失信被执行人的投标人、招标代理机构、评标专家以及其他招标从业人员。

在招投标工作中的应用：

《北京市房屋建筑和市政工程标准施工资格预审文件标准文本（2017版）》、《北京市房屋建筑和市政工程标准施工招标文件标准文本（2017版）》规定，将由招标人在资格预审文件或招标文件中约定，由**招标人、招标代理机构或审查委员会**在评审或评标准备阶段登陆“**信用中国**”网站（www.creditchina.gov.cn）查询各申请人或投标人是否为失信被执行人。

【例】

企业名称	失信被执行合计次数	操作
某公司	0	查看
某公司	1	查看

【问题与分析】

六、串通投标的认定

《招标投标法实施条例》第四十条及四十一条对投标人相互串通投标及属于招标人与投标人串通投标的情形做了相关规定。

《北京市住房和城乡建设委员会关于进一步加强我市建设工程招标投标管理的通知》（京建发〔2016〕444号）针对我市招标投标市场现状及存在的隐患，对可能出现的围标串标情形明令禁止，并要求招标人编制招标文件时，把《通知》中提到的情形作为否决投标条款单独列项。

- （一）不同投标人委托在同一单位缴纳社会保险的人员编制投标文件、办理投标事宜的；
- （二）不同投标人的投标文件出自同一台电脑或同一单位电脑的；
- （三）不同投标人通过同一单位的IP地址下载招标文件或上传投标文件的；
- （四）不同投标人的投标文件中（投标人针对投标项目特点自行编制部分）出现整章节、整段落或错误异常一致的；
- （五）不同投标人的投标报价异常一致的（精确到人民币“元”）。

【案例四小结】

**小结：**

《标准文本》对开标准备、开标程序等活动做出了详细规定。实践中，招标人及招标代理机构对投标文件的签收、拒绝、密封的检查、参加开标会代表等缺乏主观正确认知和不重视，客观上容易导致滥用，进而造成排斥投标人的行为，甚至引发异议和投诉，影响了招标工作质量和效率，行政监督部门也耗费了大量的行政成本。

【关键词】 开标、异议、澄清

【背景摘要】

某项目施工招标，招标文件使用《标准施工招标文件》，合同主要条款专用部分，主要内容摘录如下：

一、原通用条款“1.10.1由此导致费用增加和（或）工期延误由发包人承担。”不适用；

调整为：

1.10.1由此导致费用增加和（或）工期延误由**承包人在报价中自行考虑**。

二、删除原通用条款的“4.1.7 条款”；并增加以下内容：

“对因工程施工引起的不可避免的影响，承包人应当采取合理措施，并对支付相应补偿，产生的费用视为已经包含在合同价款中。”

【背景摘要】

三、补充条款：合同签订后，**承包商**须在60天内，根据经**发包人**书面确认正式施工图纸目录，完成施工图纸重新计量并将计量完成的工程量上报建设单位，**发包人**将于45天内与承包商进行核对并对合同中之暂定数量进行调整。如果双方确认一致之重计量工程量与合同清单内暂定数量差异较大，发包人将酌情考虑调整(增、减)工程款支付金额。如果双方重计量数量差异较大，**发包人**有权对争议部分暂不进行支付。

经过开标、评标，投标人A中标，招标人于2015年3月1日向中标人发出了中标通知书，在合同签订期间，招标人向投标人就施工合同的内容有关内容进行了调整，行政监督部门未予备案。

【问题与分析】

一、合同条款不合法

《北京市房屋建筑和市政工程施工招标文件标准文本（2017版）》中的合同条款，由《通用合同条款》与《专用合同条款》组成。

其中《通用合同条款》，是按照国内工程建设有关法律、法规、规程确立的工程项目施工管理模式，参考FIDIC有关内容，对发包人、承包人的责任进行恰当的划分，在材料和设备、工程质量、计量、变更、违约责任等方面，对双方当事人权利、义务、责任作了相对具体、集中和具有操作性的规定，为明确责任、减少合同纠纷提供了条件。其核心在于，充分考虑了国际工程项目施工管理模式与国内工程建设法律体系，具有较高的可操作性。

招标人在根据工程建设的实际情况调整合同条款时，应当以增加合同执行力为出发点，不能盲目的对通用条款进行删减或修改。

【问题与分析】

一、合同条款不合法（续）

《关于发布〈北京市房屋建筑和市政工程施工招标资格预审文件标准文本（2017版）〉〈北京市房屋建筑和市政工程施工招标文件标准文本（2017版）〉的通知》（京建发[2017]440号）

四、招标人编制的施工资格预审文件、施工招标文件中的专用部分，用于进一步明确通用部分中的未尽事宜，编写时应采用选择、填空式的格式化表述方式，专用部分的标题应当与通用部分的标题相一致、条款号相对应，可进行**补充和细化**，补充和细化的内容不得违反相关法律、法规、规章和规范性文件，以及平等、自愿、公平和诚实信用原则，不得与《标准文本》通用部分内容相抵触，否则**抵触内容无效**。


【问题与分析】

一、合同条款不合法（续）

案例中，发包人将合同通用条款修订为“对施工场地发掘的所有文物、古迹以及具有地质研究或考古价值的其他遗迹、化石、钱币或物品进行保护而产生的费用由承包人自行考虑”及“自行考虑施工扰民费用”的要求，事实上不论发包人还是承包人，永远无法对此类**不可预见的风险**进行考虑，其导致的结果，不外乎承包人需要通过**降低工程质量**来**弥补**其在费用及工程进度上遭受的**损失**。

【案例五小结】

↓ 小结:



招标人及招标代理机构在对合同条款进行补充、修订时，特别是对《标准文本》的通用条款进行修改、补充时，不能导致原有的合同管理程序出现中断或降低了合同的可执行力，特别是将不可预见的风险，强加给承包人，进而影响工程质量和安全。这种将责任和风险强加于承包人，甚至违反国家强制性规定的条款，属于“霸王条款”。

【关键词】 合同链 履约风险 备案

【背景摘要】



- 某学校学生食堂项目，采用资格后审，共三十家投标人按时递交了投标文件，招标人于2017年6月20日9时组织了开标。
- 6月20日14时，投标人B投诉，反映投标人A的投标报价低于招标控制价10%以上，按照招标文件的规定，应当被废标；
- 6月22日，本项目进行了评标，6月25日招标人发布了中标候选人公示。投标人A以匿名方式于6月26日向行政监督部门反映招标人分批组织投标人进行现场踏勘；
- 6月26日投标人D投诉，反映其自身的投标报价得分计算错误，主张重新评标；

【背景摘要】



- 6月27日投标人C投诉，反映评标委员会将自己的投标文件做废标处理缺乏依据，主张重新评标。但在其递交的投诉书中，未提交已向招标人提出异议的相关证明文件；
- 6月27日投标人E投诉，反映投标人A的投标文件中提交的企业业绩的部分证明材料存在弄虚作假，应该被废标，请求重新评标；
- 7月10日投标人F投诉，反映评标委员会将其做出废标处理的理由不充分，主张重新评标。

【问题与分析】

案例六



【问题与分析】



一、投诉主体

《招标投标法实施条例》第六十条

投标人或者其他利害关系人认为招标投标活动不符合法律、行政法规规定的，可以自知道或者应当知道之日起**10日**内向有关行政监督部门投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料”

招标人、投标人、与招标项目或招标活动有直接或间接利益的法人、其他组织和自然人。

【问题与分析】

二、投诉时限

《招标投标法实施条例》第六十条

投标人或者其他利害关系人认为招标投标活动不符合法律、行政法规规定的，可以自知道或者应当知道之日起**10日内**向有关行政监督部门投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料

注意分环节把握

【问题与分析】

三、投诉的前置条件

《招标投标法实施条例》第六十条第二款

就本条例第二十二条、第四十四条、第五十四条规定事项投诉的，应当先

资格预审文件或招标文件

开标

评标

向招标人提出异议，异议答复期间不计算在投诉时限内。

异议可以通过电子化平台提出，不回复无法进入下一环节

【问题与分析】

三、投诉的前置条件（续）

对公示期异议的处理

《招标投标法实施条例》第五十四条

依法必须进行招标的项目，招标人应当自收到评标报告之日起3日内公示中标候选人，公示期不得少于3日。投标人或者其他利害关系人对依法必须进行招标的项目的评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。招标人应当自收到异议之日起3日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。

异议答复

高度重视

【问题与分析】

四、投诉书应当包括的内容

《工程建设项目招标投标活动投诉处理办法》（七部委第11号令）第七条规定，投诉人投诉时，应当提交投诉书。投诉书应包括下列内容：

- (1) 投诉人的名称、地址及有效联系方式
- (2) 被投诉人的名称、地址及有效联系方式；
- (3) 投诉事项的基本事实；
- (4) 相关请求及主张；
- (5) **有效线索和相关证明材料。**

非法、保密 《招标投标法》第二十二条、第四十四条

对招标投标法实施条例规定应当先提出异议的事项进行投诉的，**应当附提出异议的证明文件。**

【问题与分析】

五、投诉处理

《招标投标法实施条例》

第六十一条 行政监督部门应当自收到投诉之日起**3个工作日内**决定是否受理投诉，受理投诉之日起**30个工作日内**作出书面处理决定；需要检验、检测、鉴定、专家评审的。所需时间**不**计算在内。

注意：《工程建设项目招标投标活动投诉处理办法》第十二条 受理的情形

第六十二条 行政监督部门处理投诉，有权查阅、复制有关文件、资料，调查有关情况，相关单位和人员**应当予以配合**。必要时，行政监督部门可以**责令暂停**招标投标活动。

【案例六小结】

↓ 小结:

投标人或者其他利害关系人认为招标投标活动不符合法律、行政法规规定的，应当按照法律法规的规定向有关行政监督部门投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料

【关键词】 投标人 利害关系人 异议 投诉 处理

谢谢观看！