

新政策解读及 常见问题分析

北京市建设工程招标投标管理办公室





CONTENTS

01. 新政策解读

02. 常见问题分析

01. 新政策解读

1.1 依法必须招标的范围标准

1.2 公共服务类建设项目审批改革

1.3 工程总承包

01 新政策解读—依法必须招标的范围标准

如何判断是
否需要招标



01 新政策解读—依法必须招标的范围标准

3号令

第七条 本规定第二条至第六条规定范围内的各类工程建设项目，包括项目的勘察、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，达到下列标准之一的，必须进行招标：

- （一）施工单项合同估算价在**200万**元人民币以上的；
- （二）重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在**100万**元人民币以上的；
- （三）勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在**50万**元人民币以上的；
- （四）单项合同估算价低于第（一）（二）（三）项规定的标准，但项目总投资额在**3000万**元人民币以上的。

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。



01 新政策解读—依法必须招标的范围标准

3号令

第四条 使用国有资金投资项目的范围包括：

- (一) 使用各级财政预算资金的项目；
- (二) 使用纳入财政管理的各种政府性专项建设基金的项目；
- (三) 使用国有企业事业单位自有资金，并且国有资产投资者实际拥有控制权的项目。

第五条 国家融资项目的范围包括：

- (一) 使用国家发行债券所筹资金的项目；
- (二) 使用国家对外借款或者担保所筹资金的项目；
- (三) 使用国家政策性贷款的项目；
- (四) 国家授权投资主体融资的项目；
- (五) 国家特许的融资项目。

16号令

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：

- (一) 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；
- (二) 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。

01 新政策解读—依法必须招标的范围标准

3号令

第六条 使用国际组织或者外国政府资金的项目的范围包括：

（一）使用世界银行、亚洲开发银行等国际组织贷款资金的项目；

（二）使用外国政府及其机构贷款资金的项目；

（三）使用国际组织或者外国政府援助资金的项目。

16号令

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：

（一）使用世界银行、亚洲开发银行等国际组织贷款、援助资金的项目；

（二）使用外国政府及其机构贷款、援助资金的项目。



16号令第三条：关于使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目，16号令仅在形式上将三项调整为两项，实质内容未发生变化。



01 新政策解读—依法必须招标的范围标准

3号令

第二条 关系社会公共利益、公众安全的基础设施项目的范围包括：

- (一) 煤炭、石油、天然气、电力、新能源等能源项目；
- (二) 铁路、公路、管道、水运、航空以及其他交通运输业等交通运输项目；
- (三) 邮政、电信枢纽、通信、信息网络等邮电通讯项目；
- (四) 防洪、灌溉、排涝、引(洪)水、滩涂治理、水土保持、水利枢纽等水利项目；
- (五) 道路、桥梁、地铁和轻轨交通、污水排放及处理、垃圾处理、地下管道、公共停车场等城市设施项目；
- (六) 生态环境保持项目；
- (七) 其他基础设施项目。

第三条 关系社会公共利益、公众安全的公用事业项目的范围包括：

- (一) 供水、供电、供气、供热等市政工程项目；
- (二) 科技、教育、文化等项目；
- (三) 体育、旅游等项目；
- (四) 卫生、社会福利等项目；
- (五) **商品住宅，包括经济适用住房；**
- (六) 其他公用事业项目。

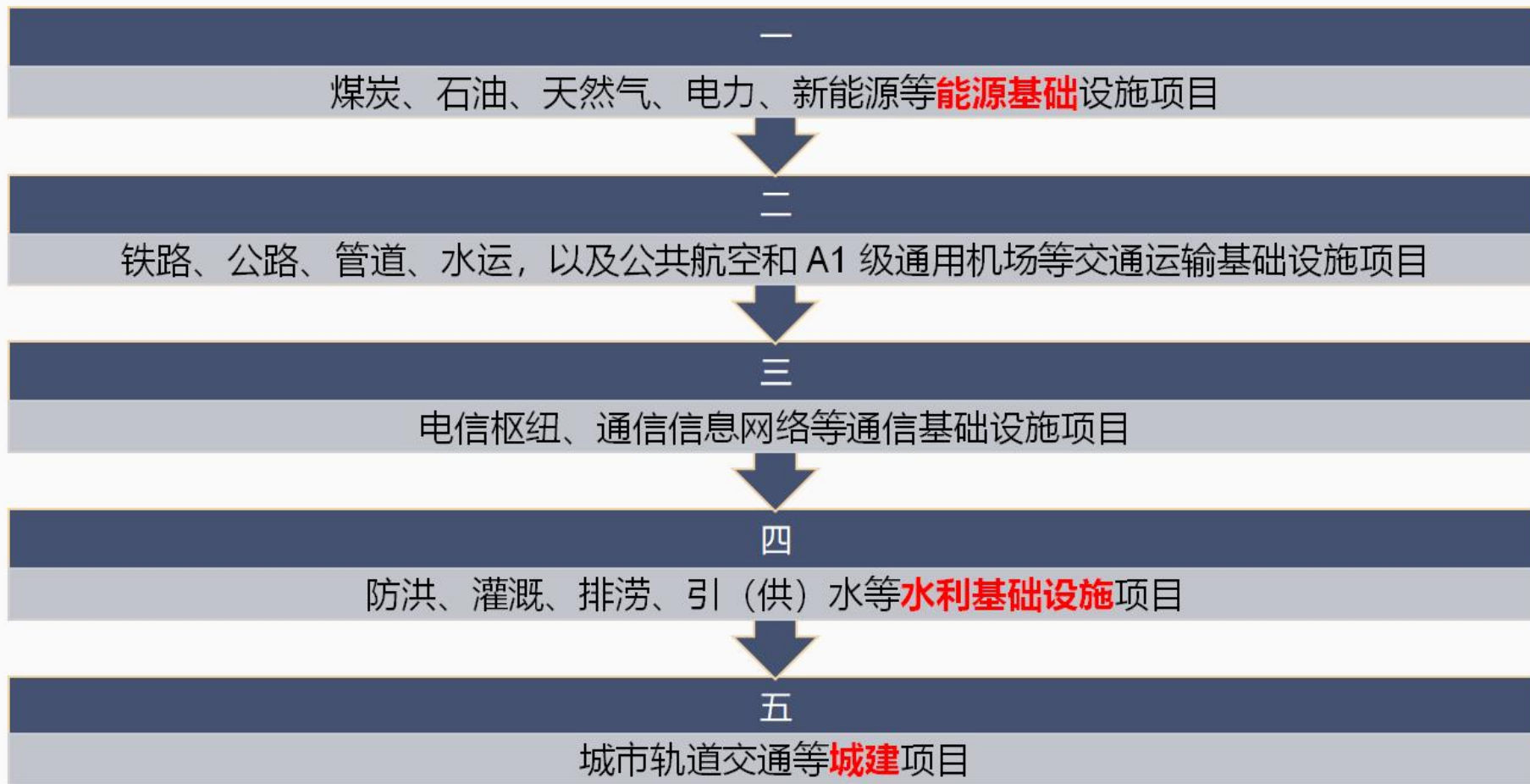
非常广

16号令

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、公用事业等关系等**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。

01

新政策解读—依法必须招标的范围标准



01 新政策解读—依法必须招标的范围标准

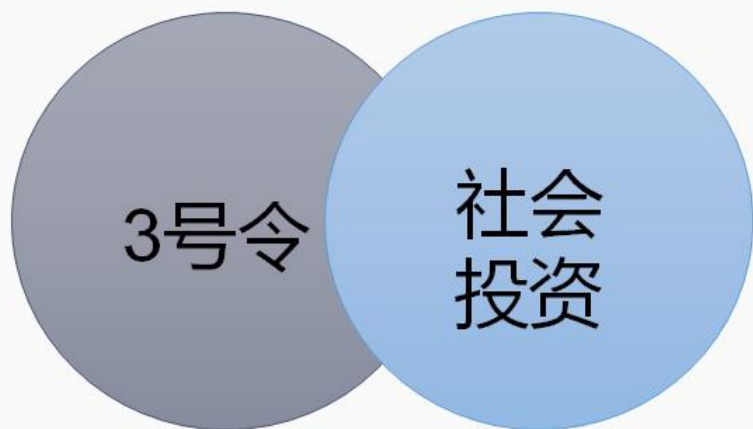
3号令	16号令
第十条 省、自治区、直辖市人民政府根据实际情况，可以规定本地区必须进行招标的具体范围和规模标准，但不得缩小本规定确定的必须进行招标的范围。	已删除



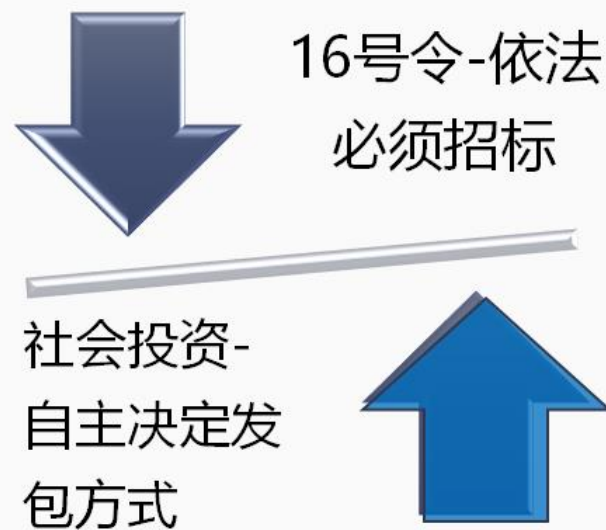
《国家发展改革委公布<必须招标的工程项目规定>》（16号令），删除了3号令中“省、自治区、直辖市人民政府根据实际情况，可以规定本地区必须进行招标的具体范围和规模标准，但不得缩小本规定确定的必须进行招标的范围”的规定，明确全国适用**统一规则**，各地**不得另行调整**。



01 新政策解读—依法必须招标的范围标准



2018年6月1日



01 新政策解读—依法必须招标的范围标准

社会投资

1. 自2011年开始，依据《**北京市住房和城乡建设委员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）：

对于“非国有资金投资的建设工程项目，经项目审批部门核准为邀请招标或者依法不需要项目审批部门核准招标方式的，招标人可以选择将自行招标条件备案、招标方式抄报、资格预审文件备案、招标文件备案、招标投标情况书面报告备案、合同备案等事项**一次性集中办理**。”

2. 2018年3月19日，为进一步落实《**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），市招标办出台实施细则：

对施工项目实行分类分级管理，社会投资的房屋建筑工程项目，建设单位可以自主决定发包方式，不再强制要求进行招投标。属于依法应当申领施工许可的项目，建设单位需提交施工合同及相关承诺进行**告知性备案**，不再审核合同内容，市区招投标监管部门将通过信用核查等方式加强事中事后监管。

01 新政策解读—依法必须招标的范围标准

社会投资

3. 《关于对非必须招标的工程项目直接办理建筑工程施工许可证的通知》（京建发〔2018〕172号）

一、根据3月27日国家发展和改革委员会发布的《必须招标的工程项目规定》（第16号令）的有关规定，除必须招标的工程项目外，其他工程项目可参照社会投资建设项目，建设单位可以**自主决定发包方式**，不再强制要求进行招投标。

理解

二、对**非必须招标的工程项目**，建设单位采取自主决定发包方式的，在确定工程项目施工单位、监理单位后，**建设单位在办理施工许可证时不再提交施工、监理合同备案材料，直接办理施工许可证。**

01 新政策解读——依法必须招标的范围标准

社会投资

4. 《关于进一步改善和优化本市工程监理工作的通知》（京建发〔2018〕186号）

二、对于总投资3000万元以下的公用事业工程（不含学校、影剧院、体育场馆项目），建设规模5万平方米以下成片开发的住宅小区工程，无国有投资成分且不使用银行贷款的房地产开发项目，建设单位有类似项目管理经验和技术人员，能够保证独立承担工程安全质量责任的，可以不实行工程建设监理，实行自我管理模式的。鼓励建设单位选择全过程工程咨询服务等创新管理模式。

三、**简化监理招标投标手续**，依法必须履行监理招标投标的项目，在保证招标工作质量的前提下，将资格预审文件备案、招标文件备案、招标投标书面情况报告备案、合同备案简化为**告知性备案**。

所有的

01 新政策解读—公共服务类建设项目审批改革

“一会三函”

- 北京城市副中心开展公共服务类建设项目投资审批改革试点，中央国家机关在京重点项目参照执行，试点时间为自2016年5月13日起三年。

一会

市政府主要领导研究确定并以市政府会议纪要明确。

三函

- ① 《建设项目前期工作函》 & 《中央在京重点项目确认函》
- ② 《建设项目设计方案审查意见函》
- ③ 《施工登记意见函》

两个视同

“一会三函”

简化措施

优化前置
条件

- 取得《建设项目前期工作函》并且具备满足招标所需的设计图纸和技术资料，即可启动施工、监理招标。
- 取得《建设项目设计方案审查意见函》即可开标、评标、公示中标候选人。

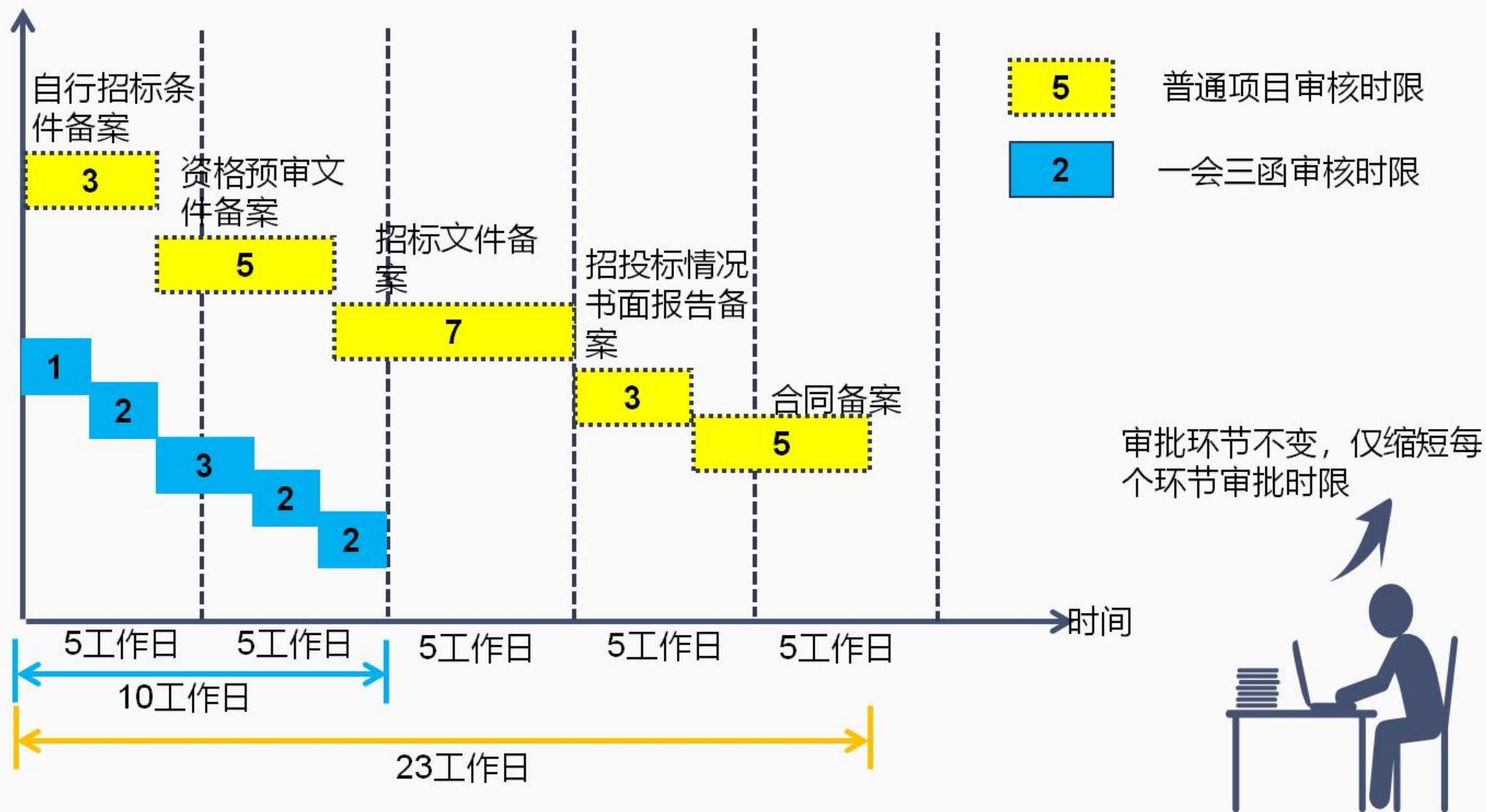
程序简化 要求不能简化

缩短审批
时限

- 由招标人与投标人协商确定投标文件的具体编制时间（不短于10天）。
- 并联办理招标事项，缩短审批时限（后附表）

01

新政策解读—公共服务类建设项目审批改革



01 新政策解读—工程总承包

EPC&DB

工程总承包

定义

- 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、施工等全部或者部分实行全过程的承包，并对工程的质量、安全、工期和造价等全面负责的承包方式。

推广

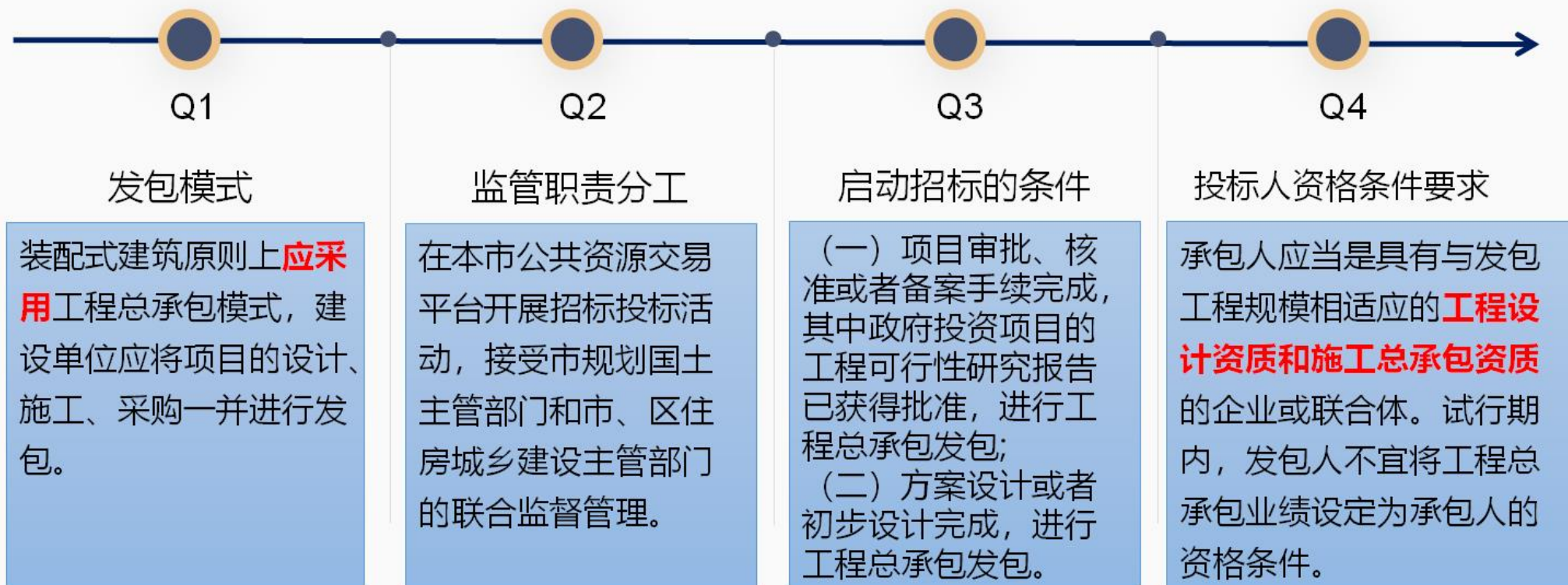
- 2016年，住建部出台《关于进一步推进工程总承包发展的若干意见》（建市〔2016〕93号），**推广工程总承包模式。**

应用

- 2017年底，北京市住房和城乡建设委员会会同北京市规划和国土资源管理委员会联合印发了《**关于在本市装配式建筑工程中实行工程总承包招标投标的若干规定（试行）**》（京建法〔2017〕29号）。

01 新政策解读—工程总承包

具体条款要求

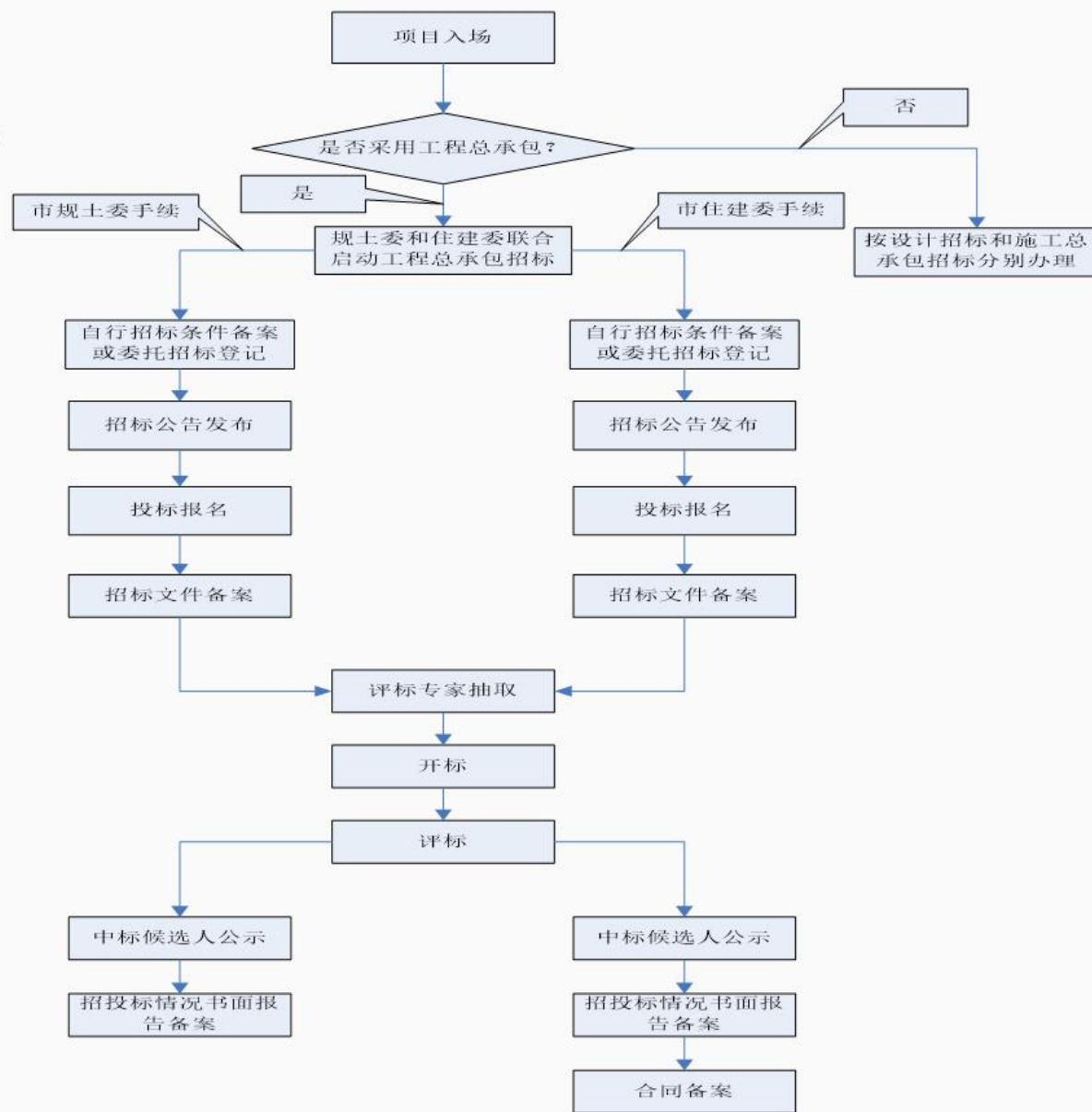


01 新政策解读—工程总承包

具体条款要求



“EPC&DB” 流程图



01 新政策解读—工程总承包

“EPC&DB”

工程总承包

标准文本

《标准设计施工总承包招标文件（2012年版）》

《建设项目工程总承包合同示范文本》（GF-2011-0216）

定额工期

装配式混凝土住宅工程定额工期， ± 0.000 标高以上部分按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

02. 常见问题分析

02 常见问题分析—市区两级分工

市级

- 市住建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。



- 补充说明：
- 无立项批复的依法必须招标的项目，中央在京单位及驻京部队和市属单位项目应由市级监管，其他项目由区级监管。
- 市级转给区级的立项文件仍属市级立项。
- **施工许可的分工与招标分工不同**

区级

- 各区住建委（局）负责实施区级审核立项（含核准、备案）的建设工程项目。
- 集中建设的政策性住房项目，**保障房+配套 > 50%的总面积；**
- 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，**除中央在京单位和驻京部队外；**
- 中关村国家自主创新示范区核心区范围内项目，**除中央在京单位、驻京部队、市属单位外；**
- 区属机关及企事业单位负责实施的项目，**不用考虑立项情况**
- 北京经济技术开发区所辖区域项目。

02 常见问题分析—市区两级分工

原则

- 市住建委负责城市轨道交通工程；跨区域市政基础设施工程等线性工程；
- 列入市级重点工程计划的新建单体建筑面积10万平方米及以上的非住宅类房屋建筑工程；
- 上级部门指定以及因工程特殊性确实需要由市级办理的工程。
- 除市住房城乡建设委负责审批的工程以外的其他工程施工许可审批工作，全部由工程所在地的区住房城乡建设（市）建设委按照属地原则办理。

特殊情况

- 中央在京单位建设工程、驻京部队需在地方办理施工许可手续的工程，可按照自愿和便利的原则，由建设单位自行选择市或区级住房城乡建设（市）建设委办理施工许可手续。
- 北京经济技术开发区建设局在市住房城乡建设委指导、监督下，负责辖区内建设工程施工许可审批管理工作。



02 常见问题分析—类似工程业绩



注意分值

- “类似工程”一般指与招标项目的结构形式、使用功能等基本类似，建设规模基本相等或以上的工程。
- 业绩要求宜采用**合同金额**或**建筑规模**的表达形式。
- 施工总承包三级资质等级不能有门槛性业绩要求。
- 一般而言，评审标准中类似项目业绩数量**不宜高于三项**，时间不宜短于“近五年”，对于博物馆、体育馆、展览馆等数量相对稀少的工程，最高数量应适当减少，时间跨度应更长
- **切合项目的实际情况，符合交易习惯。**

02 常见问题分析—招标人拟派代表



建设工程招标投标

- 招标人代表应当是本单位熟悉相关业务的**在职人员**，**(劳动合同和社保或机关事业单位在职证明)**。
- 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**。
- **以上资料不用纪检监察部门盖章。**

8年，3项，**担责**

02 常见问题分析—工期的相关规定



- 江西丰城发电厂“11·24”坍塌特别重大事故，事故造成造成**73人死亡**、2人受伤，直接经济损失10197.2万元，事故的主要原因就是**建设单位**、施工单位**压缩工期**、突击生产、施工组织不到位、管理混乱。**(工期从212天压缩到110天)**
- 司法机关已对**31**名责任人依法采取**刑事强制措施**。
- 依法吊销施工单位河北亿能烟塔工程有限公司建筑工程施工总承包一级资质和安全生产许可证，并对工程总承包、监理等单位和相关人员给予相应行政处罚。
- 《刑法》第一百三十七条【**工程重大安全事故罪**】建设单位、设计单位、施工单位、工程监理单位违反国家规定，降低工程质量标准，造成重大安全事故的，对直接责任人员，**处五年以下有期徒刑或者拘役**，并处罚金；**后果特别严重的，处五年以上十年以下有期徒刑**，并处罚金。

02 常见问题分析—工期的相关规定

定义

- 工期的计算开始的**当日不计入**，自**下一日**开始计算。

压缩工期

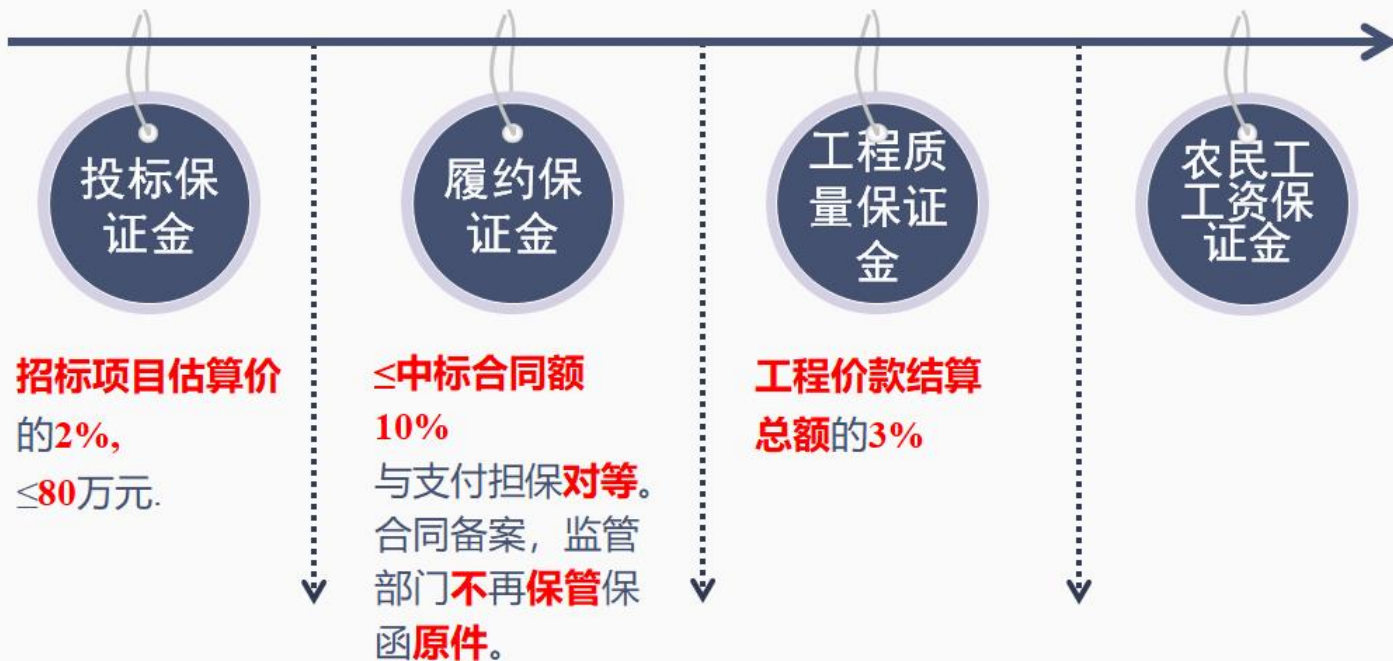
- 压缩定额工期在 $\leq 10\%$ ，招标人在编制招标控制价（标底）时，应包含**压缩工期增加费**。
- 招标人压缩定额工期 $> 10\%$ 且 $\leq 30\%$ 时，招标人应组织相关的**专家**对施工方案进行可行性**论证**，并承担保证工程质量和安全的责任。招标人在编制招标控制价（标底）时，应根据论证后的方案计算**压缩工期增加费**和**抢工措施费**；未编制施工方案的，按照京建发〔2010〕255号第五条执行。
- 压缩的工期天数 $> 30\%$ ，视为招标人**任意压缩合理工期**，依照《建设工程质量管理条例》处理。

工期定额

北京市工期定额

专家论证

处20万元以上50
万元以下的**罚款**



02

常见问题分析—施工总承包企业资质承揽范围

资质等级	建市[2014]159号 建市[2015]20号	建市[2015]154号	建市[2016]226号
特级企业		取消特级资质企业限承担施工单项合同额6000万元以上建筑工程的限制。	
一级企业	可承担单项合同额 3000万元 以上的下列建筑工程的施工：（1）高度200米以下的工业、民用建筑工程；（2）高度240米以下的构筑物工程。	取消建筑工程施工总承包一级资质企业可承担单项合同额3000万元以上建筑工程的限制。	
二级企业	（1）高度100米以下的工业、民用建筑工程； （2）高度120米以下的构筑物工程；（3） 建筑面积4万平方米以下的单体工业、民用建筑工程 ； （4）单跨跨度39米以下的建筑工程。		将（3）修改为“ 建筑面积15万平方米以下的建筑工程 ”。
三级企业	（1）高度50米以下的工业、民用建筑工程；（2）高度70米以下的构筑物工程；（3） 建筑面积1.2万平方米以下的单体工业、民用建筑工程 ；（4）单跨跨度27米以下的建筑工程。		将（3）修改为“ 建筑面积8万平方米以下的建筑工程 ”。

02 常见问题分析—质量奖项



- 质量标准只能是**合格**;
- 可以设置全国性奖项作为加分条件
- 全国奖项包括如**中国建筑工程鲁班奖、中国土木工程詹天佑大奖、国家优质工程奖。**

加分不能资审和评标重复用，仅能用一次。

02 常见问题分析—调整项目预计评审时间及地点

- 资格预审：

预计评审时间半天：资格预审申请人 ≤ 10 家

预计评审时间一天：资格预审申请人 ≤ 30 家

预计评审时间两天及以上：资格预审申请人30家以上

- 评标：

预计评审时间半天：监理项目投标人 ≤ 5 家

预计评审时间一天：投标人 ≤ 15 家

预计评审时间两天及以上：投标人15人以上或建设项目中含有 ≥ 5 万平方米单体

以上所有均为预计时间，当评标委员会成员反应评标时间不够时，应当延长

国家法定节假日前一天原则上不安排隔夜评标区评标

THANK YOU