

# 赣州市城市住房服务中心 赣州市住房和城乡建设局 文件

赣市住房字〔2024〕56号

## 关于印发《赣州市房屋建筑和市政基础设施工程施工招标评标办法（试行）》的通知

各县（市、区）住房和城乡建设局，各相关单位：

现将《赣州市房屋建筑和市政基础设施工程施工招标评标办法（试行）》印发给你们，请结合实际做好推行工作。

赣州市城市住房服务中心



赣州市住房和城乡建设局



2024年8月31日

# 赣州市房屋建筑和市政基础设施工程施工招标评标办法（试行）

为进一步规范我市房屋建筑和市政基础设施工程施工招标评标活动，保证评标活动遵循公平、公正、科学、择优原则，维护招投标当事人的合法权益，激励建筑施工企业争先创优、诚信经营，有效实现择优与防腐相统一，根据《中华人民共和国招标投标法》《江西省房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标评标办法》（赣建招〔2017〕1号）等法律法规和规范性文件规定，结合目前招投标工作实际，现制定赣州市房屋建筑和市政基础设施工程施工招标评标办法，赣州市房屋建筑和市政基础设施工程施工招标评标办法有三种：分别是合理低价法、合理低价+择优选择法、综合评估法。鼓励招标人采用赣州市房屋建筑和市政基础设施工程施工招标评标办法进行招标，同时江西省房屋建筑和市政基础设施工程施工招标现行规定的评标办法仍可继续使用。

## 一、合理低价法

**合理低价法：**是指投标人技术标编制符合工程项目技术要求，投标报价经评标委员会评审后，认可其为不低于成本的合理低价，并按竞争规则确定中标人或中标候选（排序）人。

（一）适用范围：本办法适用于招标控制价 5000 万元以下（专业工程 1500 万元以下）的招标项目。

（二）主要操作方法：

1. 招标人在招标文件中公布招标最高控制价 (M) ;
2. 投标人递交投标文件, 并自主进行投标报价, 有效投标报价区间是  $0.87M \sim 0.97M$ ;
3. 计算合理低价 (D)。在有效投标报价中随机抽取 1~3 个投标报价计算算术平均值 (AP) 乘以下浮让利系数  $\beta$  (从 0.970~0.940 等 7 个系数随机抽取一个) 再乘以市场价格调整系数  $\mu$  (从 0.980~0.960 等 5 个系数随机抽取一个) 等复合计算得出合理低价 (D) ;
4. 确定入围投标人。将 D 值以上投标报价由低到高进行排序, 前 15 名投标人为入围投标人; 如 D 值以上投标报价投标人不足 15 名时, 则在 D 值以下投标报价由高到低排序 (D 值以下投标报价排序在 D 值以上投标报价之后), 依次补充相应名额投标人为入围投标人, 按照以上方式确定的入围投标人数量仍不足 15 名时, 入围投标人数量自然减少。
5. 确定中标候选人。评标委员会对入围投标人的资格标、技术标、商务标 (投标报价) 进行评审, 从经评审资格标、技术标、商务标 (投标报价) 均合格的投标人中按其投标报价排序前 3 名为中标候选人。
6. 确定中标人。(1) 按投标报价排序依序确定中标人; (2) 对招标控制价 2000 万元以上~5000 万元以下 (专业工程 500 万元以上~1500 万元以下) 的招标项目, 除可采用第 (1) 种方法外, 还可采用评定分离方式定标, 由招标人按照科学、民主、依

法决策原则和“三重一大”决策机制，在3名中标候选人中直接确定其中一名为中标人。采用何种方法由招标人自主决定，并在招标文件中明确。

合理低价法评标的具体评审方法执行《江西省房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标评标办法》（赣建招〔2017〕1号）的相关规定。

## 二、合理低价+择优选择法

**合理低价+择优选择法：**是指在合理低价法评标的基础上，增加招标人组建择优委员会对入围投标人进行择优选择环节，根据择优比选结果确定7名不排序的优选中标候选人，再从优选中标候选人中确定中标人。

（一）适用范围：本办法适用于招标控制价5000万元以上（专业工程1500万元以上）的招标项目。

（二）主要操作方法：

1. **确定合理低价（D）。**按合理低价法评标的方法计算确定合理低价值（D）。

2. **确定入围投标人。**对在D值以上投标报价由低到高排序确定前15名投标人为入围投标人，如D值以上投标报价投标人不足15名时，则在D值以下投标报价由高到低排序，依次补充相应名额投标人为入围投标人，按照以上方式确定的入围投标人数量仍不足15名时，入围投标人数量自然减少。由评标委员会对入围投标人的资格标、技术标、商务标进行评审，经评审后如有

认定投标不合格或被废标的，则按上述方式和顺序依次补充相应名额投标人进行评审，最终确定 15 家不排序的入围投标人。评标委员会对入围投标人的评审结果负责。

**3. 确定优选中标候选人。**由招标人组建择优委员会，成员数量为 5 人以上单数，按照招标文件明确的择优要素和优先顺序对 15 家入围投标人自行申报的择优要素情况进行评审和相互比较，确定 7 名优选中标候选人。优选排序采取一次性实名制票决排名。票决采取投票计分法，即各择优委员会成员独立对 15 家入围投标人择优排序进行打分，认为最优的得 7 分，随后按优选顺序排名依次得 6 分、5 分、4 分、3 分、2 分、1 分，排名在第 8 及以后的均得 0 分，按各择优委员会成员打分累计总分由高到低排序推荐前 7 家为优选中标候选人。如最后一名得分相同时，则通过抽签确定进入优选中标候选人。当入围投标人数量在 4~7 家时，由择优委员会采取票决排名，实行末位淘汰制淘汰 1 家投标人，剩余投标人为优选中标候选人。

优选中标候选人不排序。择优委员会对优选中标候选人的评审结果负责。

#### **4. 确定中标人。**

(1) 招标控制价 5000 万元以上（专业工程 1500 万元以上）的所有招标项目，均可采用由从 7 名优选中标候选人中随机抽取一名为中标人。

(2) 招标控制价 1 亿元以上（专业工程 3000 万元以上）的

招标项目，除可采取第（1）种方法外，还可采用评定分离方式评标定标，即从7名优选中标候选人中随机抽取3名（招标控制价在3亿元以上项目可随机抽取不超过5名）投标人，由招标人按照科学、民主、依法决策原则和“三重一大”决策机制，从被抽取的优选中标候选人中直接确定其中一名为中标人。采用何种方法由招标人自主决定，并在招标文件中明确。

择优选择的具体有关事项详见《合理低价+择优选择法评标定标工作指导规则》（见附件）

### 三、综合评估法

综合评估法：是指投标人技术标、商务标和综合素质最大限度地满足招标文件规定的各项综合评价标准，经评标委员会综合评估，择优量化计分，并将得分最高者或得分靠前者推荐为中标人或者中标候选（排序）人。

（一）适用范围：本办法主要适用于对技术复杂、有特殊要求项目或者邀请招标项目。技术复杂、有特殊要求项目由招标人申请项目建设行政主管部门作出认定。

（二）主要操作方法：

1. 确定投标人综合总得分。综合评估法评分分值设定为100分，其中技术标40分（包括技术标响应性3分，技术标施工组织设计22分，企业综合素质15分），商务标（投标报价）60分。原则上按照《江西省房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标评标办法》（赣建招〔2017〕1号）规定的综合评估法进行

评标，并将该评标方法进行以下调整：

(1) 对“施工组织设计(22分)评分”的评审调整为符合性评审，评审合格得22分、不合格得0分，并书面说明理由。不设主观分，减少人为操作因素；

(2) 对企业综合素质“招标人对投标人和投标注册建造师市场行为考察综合评分4分”调整为“投标人信用和市场行为评分(4分)”，由招标人根据招标项目情况在招标文件中明确投标人综合实力评审因素和评分标准；

(3) 调整商务报价评分方法：将投标报价得分由每5分分差对应缩小为1分分差，即将合理低价及以上报价得分由60、55、50、45、40、35、30、25、20、10分相应调整为60、59、58、57、56、55、54、53、52、50分；将合理低价以下报价得分由40、20分相应调整为56、52分。

**2. 确定中标人。**评标委员会推荐综合得分前3~5名(具体名额由招标人根据招标项目实际在招标文件中约定)为中标候选人，招标人可按以下方式确定中标人或第一中标候选人：

(1) 综合得分最高的为中标人或第一中标候选人。综合得分有相同的，以技术标得分高的排序在前。如出现技术标得分也相同者，则以报价低的排序在前。如再出现技术标得分和报价相同者，则采取随机抽取方式确定中标人或第一中标候选人。

(2) 评定分离方式评标定标，由招标人按照科学、民主、依法决策原则和“三重一大”决策机制，从综合得分前3~5名

中标候选人中直接确定一名为中标人。

#### 四、其他事项

(一)为有效防范投标人恶意竞标,招标人应在招标文件中明确,当入围投标人的投标报价均大于0.95M时,则本次招标失败,招标人重新组织招标。

(二)采用评定分离方式定标的,招标人最迟应在评标委员会(或择优委员会)推荐中标候选人后15日内确定中标人,并对定标结果进行公示。定标工作原则上应在全程有录音录像的场所进行,并将影像资料作为工程档案资料保存,同时,招标单位应派出其单位纪检监察人员对定标工作进行现场监督。

(三)采取抽取方式或评定分离方式确定中标人的,如确定的中标人放弃中标,因不可抗力不能履行合同或被查实存在影响中标结果的违法行为等,不符合中标条件的,招标人可以重新组织招标;也可以在剩余的中标候选人中再采取相应方式再确定中标人,依此类推,如经三次确定的中标人都不符合中标条件,招标人应重新组织招标。签订施工合同后,且在投标有效期内,因中标人原因造成施工合同解除的,招标人可以重新组织招标;也可以在剩余的中标候选人中再采取相应方式再确定中标人。

(四)本办法的“以下”不含本数,“以上”含本数。

(五)本办法颁布前我市房屋建筑和市政基础设施工程施工招标有关评标办法的规定与本办法不一致的,以本办法为准。本办法施行过程中,如果办法中执行的相关文件标准已更新或上级



主管部门有新规定的，按新文件要求和上级主管部门规定执行。

(六)本办法由赣州市城市住房服务中心负责解释，自 2024 年 10 月 1 日起施行，试行 2 年。

附件：《合理低价+择优选择法评标定标工作指导规则》

---

抄送：江西省住房和城乡建设厅

---

赣州市城市住房服务中心办公室

2024年8月31日印发

---

附件

## 合理低价+择优选择法评标定标 工作指导规则

为使择优选择工作更加科学规范，特制定《合理低价+择优选择法评标定标工作指导规则》，供招标人在工程招投标活动中参考使用。

### 一、择优要素选择

招标人应根据招标项目实际确定择优要素内容，择优要素的选择可从以下方面考虑：企业资质等级、企业服务便利度、拟派建造师资格等级、拟派建造师近5年承担招标项目类似工程业绩、投标人近5年获得的奖项、拟派项目班子管理人员履职能力（从项目经理和关键岗位人员到岗履职、管理人员资历等进行比选）、质量安全标准化建设、企业表彰情况或行业排名（如有）等。工程招标时招标人可部分选择或全部选择以上要素，同时可根据招标项目实际合法选择其它要素，并制定《择优要素情况申报表》（见附表），在招标文件中予以明确。择优要素不得作为投标人投标资格条件，也不得设置具体指标值作为投标资格条件，只用于投标人之间相互比优。

### 二、择优选择的相对标准

一般情况下，择优选择的相对标准可从以下几个方面进行比选：

- (1) 资质等级高的企业优于资质等级的低企业；
- (2) 服务项目便利的企业优于服务项目不便的企业；
- (3) 拟派注册建造师资格等级高的企业优于资格等级低的企业；
- (4) 拟派注册建造师近 5 年承担招标项目类似工程业绩规模大、数量多的企业优于规模小、数量少的企业；
- (5) 投标人近 5 年获得的奖项等级高、数量多的企业优于奖项等级低、数量少的企业；
- (6) 拟派项目团队管理人员履职能力强的企业优于履职能力弱的企业；
- (7) 有行业表彰、行业排名（如有）靠前的企业优于无行业表彰、行业排名靠后的企业；
- (8) 企业信用好的企业优于信用差的企业。

### 三、择优委员会的组建方法

择优委员会由招标人负责组建，成员数量为 5 人以上单数（3 亿元以上项目原则上为 7 人以上单数），委员会成员由招标人领导班子成员及专业技术人员、经营管理人员或聘请专业技术人员或从综合专家库中随机抽取相关专业的专家组成，财政性资金投资工程的招标人可以从本系统上下级主管部门或者系统外相关部门工作人员中确定成员。如招标人因专业人员缺乏，难以自行组建择优委员会的，招标人可授权项目原评标委员会进行择优比选工作，也可在综合专家库中另行随机抽取评标专

家组成择优委员会或者是保留部分原评标委员会成员和另外再抽取部分评标专家共同组成择优委员会进行择优比选工作。择优委员会成员中招标人代表原则上不少于 1 人。

#### **四、择优选择方法**

在评标委员会完成确定入围投标人评审工作结束后，择优委员会随即在公共资源交易中心评标室进行择优选择工作。择优委员会应按招标文件明确的择优要素和优先顺序（择优要素情况申报表的序号为优先顺序）进行“比优”，通过对入围投标人自行申报的择优要素情况进行评审和一一相互比较，按照“矮个子里挑高个子”原则择优确定优选中标候选人。在同等条件下，按择优选择的相对标准和优先顺序进行比选；在不同条件下，具有择优要素内容多的企业优于择优要素内容少的企业，择优要素内容相等情况下，择优要素指标值高的企业优于择优要素指标值低的企业，出现择优要素内容和择优要素指标值相等及其它难以进行比选等特殊情况下，按招标文件规定的优先顺序，由择优委员会按照“选优选强”的总体原则集体研究决定进行择优比选，并形成书面记录。

#### **五、其它事项**

（一）招标人拟派的择优委员会成员应在评标之前确定，并将择优委员会成员名单以书面形式报项目开标所在地的公共资源交易中心和项目招投标监督部门，同时附择优委员会成员的身份证复印件，凭招标人正式书面报告和择优委员会成员身

份证在评标之前进入评标区。择优委员会成员应当遵守评标专家管理的相关规定。择优委员会设负责人，择优委员会负责人由择优委员会成员推举产生或者由招标人确定。择优委员会负责人与择优委员会的其他成员有同等的表决权。

（二）择优委员会某一成员对中标候选人的打分与其他成员打分总分的算术平均值（按四舍五入取整数）的偏差在正负 2 分以内，属于择优委员会成员打分自由裁量范围，无需作出解释，如超出 2 分（不含 2 分）以外的，该成员应当作出书面解释说明，不进行解释或解释不合理的，经择优委员会集体研究决定，则以其他成员打分总分的算术平均值（按四舍五入取整数）取代该成员的打分，同时对该成员的打分排序依次进行相应调整。

（三）在开标现场只宣布择优得分前 7 名的投标人名单及其得分情况，其余投标人的得分情况不宣布。投标人对择优评审结果有异议的，应当场书面提出申辩理由，择优委员会应当集体研判，并作出书面裁定答复异议人，该裁定结果为择优评标阶段的最后裁定，异议人不得以裁定结果不合理为由干扰和阻止招投标活动的正常进行。异议人对裁定结果仍有异议的，可按照《中华人民共和国招标投标法实施条例》第五十四条的规定，在中标候选人公示期间向招标人书面提出。

（四）招标人应当保存所有必要的择优比选工作相关资料，以便追溯查询及异议处理，同时，招标人原则上应派出其单位

纪检监察人员对择优委员会的择优比选工作进行现场监督，做到择优比选过程规范透明，招标结果合法公正。

附表：择优要素情况申报表（示范格式）

# 择优要素情况申报表（示范格式）

招标人：\_\_\_\_\_

根据贵单位发布\_\_\_\_\_工程的招标文件，我单位正式参加本项目投标，现如实申报择优要素相关情况，请予审查和比选。本单位郑重承诺，所申报择优要素情况和提交的相关材料真实有效，无弄虚作假行为，并主动接受招标人的核查，否则，愿意承担一切责任并接受相应处罚。

序号	择优要素内容	择优要素评审需提供的相关材料 (相关材料应为加盖单位公章的 复印件或原件)	投标人对择优要素情况简述（如简 述不能准确表达时可另行附页）	投标人投标对择优要素内容 提交的相关材料名称
1	投标人总体实力情况	提供投标企业简介，简介内容企业自 定，主要反映企业规模及近5年经营 状况（控制在300字以内）		
2	企业资质等级	提供企业资质证书		
3	企业服务便利度	由择优委员会根据中标企业是否便于 项目合同履行和是否便于招标人的监 督管理等因素进行评价		
4	拟派注册建造师资格	提供建造师注册证书及技术职称证书 等		
5	拟派注册建造师近5年承担招标 项目类似工程业绩	提供竣工验收备案表、全国建筑市 场监管公共服务平台(四库一平台)数 据等级C级及以上信息网上查询打印 资料等相关佐证材料。同时接受招标 人的实地核查。		
6	投标人近5年获得的工程类奖项	提供获奖证书或获奖文件，特别是在 招标项目所在地区获奖情况		



序号	择优要素内容	择优要素评审需提供的相关材料 (相关材料应为加盖单位公章的 复印件或原件)	投标人对择优要素情况简述 (如简 述不能准确表达时可另行附页)	投标人投标对择优要素内容 提交的相关材料名称
7	拟派注册建造师近5年获得的工 程奖项	提供获奖证书或获奖文件		
8	拟派项目团队管理人员履职能 力	提供团队人员学历证书、职称证书、 资格证书等及近5年承担项目管理情 况		
9	企业表彰情况和行业排名 (如 有)	如获得市级政府或市级建设行政主管 部门及以上表彰的建筑业龙头或骨干 企业或重点扶持企业等文件或证书; 提供行业排名认定文件或相关网上公 告资料		
10	招标人选择的其它要素			

说明: 1. 招标人可部分选择或全部选择以上择优要素。序号为择优要素优先顺序, 可根据招标投标工程实际进行调整。2. 择优要素申报佐证材料按顺序装订成册, 原则上控制在200页以内。

投标单位: (盖单位公章)

法定代表人或委托代理人: (签字或盖章)

日期: