

招标投标指引

2025 年第 1 期

广州市建设工程招标管理办公室编印 二〇二五年三月

关于规范房屋建筑工程招标文件编制 的指引

为进一步营造招投标领域公平竞争市场环境，消除招标文件编制过程中对不同投标人设置的不合理限制和壁垒，我办梳理了近期我市依法必须招标的房屋建筑工程招标文件编制中存在的问题，列出违反《中华人民共和国招标投标法实施条例》《工程项目招投标领域营商环境专项整治工作方案》（发改办法规〔2019〕862号）《建筑业企业资质标准》等政策文件的负面情形（附件），请各招标人及招标代理机构引起重视，在今后编制招标文件时避免出现类似情形，切实保证招投标活动的公平、公正。

附件：《房屋建筑工程招标文件编制负面情形》

房屋建筑工程招标文件编制负面情形

序号	负面情形	具体示例	相关依据
1.1	(一) 资质资格设置不符合相关政策要求	<p>某建筑装饰工程设计项目，投标人资质要求为建筑装饰工程设计专项甲级，或建筑行业丙级及以上，或建筑行业（建筑工程）专业设计丙级及以上，或工程设计综合甲级资质，或建筑设计事务所资质。</p> <p>注：根据资质管理相关要求，对于具有建筑工程行业或专业设计资质的企业可承担相应范围相应等级的专项设计业务，不需单独申请相关专项工程的设计资质。因此，建筑行业和建筑工程专业设计资质均能承担建筑装饰工程设计业务，其资质等级要求应与建筑装饰设计专项资质等级要求一致。</p>	<p>1. 《关于取得建筑行业及建筑工程专业设计设计资质企业申请建筑装饰工程等六类专项资质有关问题的通知》（建市资函〔2010〕56号）规定：具备建筑工程行业或专业设计资质的企业，可承担相应范围相应等级的建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计、消防设施工程设计等专项工程设计业务，不需单独申请以上专项工程设计资质。</p> <p>2. 《中华人民共和国招标投标法实施条例》第三十二条第（二）项，设定的资格、技术、商务条件与招标项目的具体特点和实际需要不相适应或者与合同履行无关。</p>
1.2		<p>某单独立项的基坑支护施工项目，投标人资质要求为同时具备地基基础施工专业承包和建筑工程施工总承包资质。</p>	<p>1. 《建筑业企业资质标准》第三条第（二）项，设有专业承包资质的专业工程单独发包时，应由取得相应专业承包资质的企业承担。</p>

		<p>注：本项目招标内容为地基基础专业承包资质所能承接的范围，同时设置专业承包资质和施工总承包资质超过项目实际需要，排斥、限制潜在投标人投标。</p>	<p>2. 《中华人民共和国招标投标法实施条例》第三十二条第（二）项，设定的资格、技术、商务条件与招标项目的具体特点和实际需要不相适应或者与合同履行无关。</p>
1.3		<p>某施工项目，依据《注册建造师执业工程规模标准》，其规模属于中型项目，但投标人合格条件中要求项目负责人为一级注册建造师。</p> <p>注：本项目要求项目负责人为一级注册建造师属于通过提高项目负责人资格条件，排斥、限制潜在投标人投标。</p>	<p>1. 《注册建造师执业工程规模标准》（试行）（建市[2007]171号）规定“一级注册建造师可担任大中小型工程项目负责人，二级注册建造师可担任中小型工程项目负责人。”</p> <p>2. 《中华人民共和国招标投标法实施条例》第三十二条第（二）项，设定的资格、技术、商务条件与招标项目的具体特点和实际需要不相适应或者与合同履行无关。</p>
1.4		<p>某设计项目，依据《工程设计资质标准》，其规模属于小型项目，但投标人合格条件中要求项目负责人为一级注册建筑师。</p> <p>注：本项目应当要求项目负责人具备二级或以上注册建筑师资格，要求项目负责人为一级注册建筑师属于通过提高项目负责人资格条件，排斥、限制潜在投标人投标。</p>	<p>1. 《中华人民共和国注册建筑师条例实施细则》（建设部令第167号）第二十九条，一级注册建筑师的执业范围不受工程项目规模和工程复杂程度的限制。二级注册建筑师的执业范围只限于承担工程设计资质标准中建设项目设计规模划分表中规定的小型规模的项目。</p> <p>2. 《中华人民共和国招标投标法实施条例》第三十二条第（二）项，设定的资格、技术、商务条件与招标项目</p>

			的具体特点和实际需要不相适应或者与合同履行无关。
2.1	(二) 设定明显超出招标项目具体特点和实际需要的过高的资质资格、技术、商务条件或业绩、奖项要求	<p>某全过程咨询项目，招标的服务内容包括项目管理、监理、造价咨询及招标代理，只接受最多由 2 家单位组成的联合体参与投标，评标办法设置分别对项目管理业绩、监理业绩、造价咨询业绩、招标代理业绩进行评审。</p> <p>注：本项目只允许 2 家单位联合投标，但评标办法中对 4 类服务业绩进行评审，即要求 1 家单位具备多类服务业绩方能得分，设置的业绩要求明显过高。</p>	<p>《关于印发〈工程项目招投标领域营商环境专项整治工作方案〉的通知》（发改办法规〔2019〕862 号）第（二）点整治内容第 4 项，设定明显超出招标项目具体特点和实际需要的过高的资质资格、技术、商务条件或者业绩、奖项要求。</p>
2.2	要的过高的资质资格、技术、商务条件或业绩、奖项要求	<p>某房屋建筑工程勘察项目，投标人资质要求为工程勘察综合甲级资质或同时具有工程勘察专业类（岩土工程）甲级资质和工程勘察专业类（工程测量）甲级资质，但不接受联合体投标。</p> <p>注：本项目要求 2 个工程勘察专业资质类别，但只允许 1 家勘察单位投标，限制了具备单项专业资质的勘察单位通过组建联合体来满足资格要求的可能性，资格要求明显过高。</p>	<p>《关于印发〈工程项目招投标领域营商环境专项整治工作方案〉的通知》（发改办法规〔2019〕862 号）第（二）点整治内容第 4 项，设定明显超出招标项目具体特点和实际需要的过高的资质资格、技术、商务条件或者业绩、奖项要求。</p>

2.3		<p>某房屋建筑工程设计项目，本身绿色建筑等级要求为二星，评标办法设置对投标人承接过的项目获得三星绿色建筑标识证书进行评审。</p> <p>注：根据《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2019 第3.2.6 条规定，绿色建筑等级按由低至高划分应为基本级、一星级、二星级、三星级 4 个等级。本项目绿色建筑创建等级要求为二星，对等级更高的三星绿色建筑标识证书评审，明显超出项目实际需要。</p>	<p>《关于印发〈工程项目招投标领域营商环境专项整治工作方案〉的通知》（发改办法规〔2019〕862 号）第（二）点整治内容第 4 项，设定明显超出招标项目具体特点和实际需要的过高的资质资格、技术、商务条件或者业绩、奖项要求。</p>
3.1	<p>（三）设置与招标项目的具体特点和实际需要不相适应或与合同履行无关的评审项</p>	<p>某房屋建筑工程勘察项目，评标办法对勘察专业负责人具备注册测绘师执业证书评审。</p> <p>注：本项目招标内容不含测绘，将测绘行业的注册人员作为评审内容，明显超出项目具体特点和实际需要。加之本项目还对省测绘学会颁发的省测绘地理信息工程奖” “市级测绘学会颁发的市级优秀测绘地理信息工程奖” 评审，与项目履约无关。</p>	<p>《中华人民共和国招标投标法实施条例》第三十二条第（二）项，设定的资格、技术、商务条件与招标项目的具体特点和实际需要不相适应或者与合同履行无关。</p>
3.2		<p>某房屋建筑工程监理项目，招标内容中未包含市政工程的相关内容，但招标文件《基本人员表》中要求配</p>	<p>《中华人民共和国招标投标法实施条例》第三十二条第（二）项，设定的资格、技术、商务条件与招标项目的</p>

		<p>备市政公用专业监理工程师。</p> <p>注：本项目为房屋建筑工程项目，招标内容中无市政工程，要求投标人配备市政公用专业监理工程师，与项目履约无关。</p>	<p>具体特点和实际需要不相适应或者与合同履行无关。</p>
3.3		<p>某房屋建筑装饰装修工程专业承包项目，评标办法对投标人获得鲁班奖、詹天佑奖或国家优质工程奖的情况进行评审，但未将中国建筑工程装饰奖纳入评审范围。</p> <p>注：本项目为装饰装修专业承包工程，在奖项评审时未将全国建筑装饰行业最高荣誉奖“中国建筑工程装饰奖”纳入评审范围，与项目具体特点不相适应。</p>	<p>《中华人民共和国招标投标法实施条例》第三十二条第（二）项，设定的资格、技术、商务条件与招标项目的具体特点和实际需要不相适应或者与合同履行无关。</p>
4.1	<p>（四）将国家已经明令取消的资质资格、荣誉称号等作为投标条件、加分条件、中标条件</p>	<p>某房屋建筑工程监理项目，评标办法对投标人获得“先进工程监理企业”、项目总监获得“优秀监理工程师”称号的情况进行评审。</p> <p>注：国家级建设监理协会、部分省级建设监理协会和市级建设监理协会近年已停止对上述称号的评审。本项目将不再评审的荣誉称号作为评审内容，限制、排斥潜在投标人。</p>	<p>《关于印发〈工程项目招投标领域营商环境专项整治工作方案〉的通知》（发改办法规〔2019〕862号）第（二）点整治内容第5项，将国家已经明令取消的资质资格作为投标条件、加分条件、中标条件；在国家已经明令取消资质资格的领域，将其他资质资格作为投标条件、加分条件、中标条件。</p>

4.2		<p>某工程总承包项目，评标办法对住建部颁发的全国绿色建筑创新奖进行评审。</p> <p>注：该奖项已于 2021 年停止评审。本项目将不再评审的奖项作为评审内容，限制、排斥潜在投标人。</p>	<p>《关于印发〈工程项目招投标领域营商环境专项整治工作方案〉的通知》（发改办法规〔2019〕862 号）第（二）点整治内容第 5 项，将国家已经明令取消的资质资格作为投标条件、加分条件、中标条件；在国家已经明令取消资质资格的领域，将其他资质资格作为投标条件、加分条件、中标条件。</p>
4.3		<p>某全过程咨询服务项目，评标办法对“全过程工程咨询试点企业”进行评审。</p> <p>注：2017 年住建部发布了一批“全过程工程咨询试点企业”名单，至今未再更新发布，该评审内容限制名单外的潜在投标人参与竞争。</p>	<p>《关于印发〈工程项目招投标领域营商环境专项整治工作方案〉的通知》（发改办法规〔2019〕862 号）第（二）点整治内容第 5 项，将国家已经明令取消的资质资格作为投标条件、加分条件、中标条件；在国家已经明令取消资质资格的领域，将其他资质资格作为投标条件、加分条件、中标条件。</p>
5	<p>(五) 以其他不合理条件限制、排斥潜在投标人或者投标人</p>	<p>某设计项目，招标内容包含 BIM 设计，评标办法仅对中国建筑业协会主办的“中国建设工程 BIM 大赛”获奖情况和该协会评审的 BIM 工程师资格进行加分。</p> <p>注：除中国建筑业协会评审 BIM 成果奖项和 BIM 工程师外，中国施工企业协会、中国图学学会、中国建设</p>	<p>《中华人民共和国招标投标法实施条例》第三十二条第（七）项，以其他不合理条件限制、排斥潜在投标人或者投标人。</p>

		教育协会、中国勘察设计协会、工业和信息化部人才交流中心等也评审建设工程的 BIM 成果奖项和 BIM 工程师，本项目仅对中国建筑业协会评审的 BIM 成果获奖和 BIM 工程师加分，未将其他的建设工程 BIM 成果奖项和 BIM 工程师纳入评审范围，属于以不合理条件限制、排斥潜在投标人。	
6.1	(六)其他招标文件编制问题	某房屋建筑工程施工项目，资金来源为财政资金，招标文件中要求投标人递交投标保证金。	《广州市建设国际一流营商环境标杆城市 助力产业高质量发展行动方案》第（九）项“进一步规范政府采购和招投标”中要求，免收政府投资项目投标保证金，减轻市场主体参加招投标活动的成本压力。
6.2		某新建房屋建筑工程设计项目，招标文件中未载明该项目的绿色建筑等级要求。	《广东省绿色建筑条例》第十二条第四款 新建民用建筑项目依法应当进行设计招标的，招标人应当在设计招标文件中载明该项目的绿色建筑等级要求。
6.3		房屋建筑工程施工项目的招标文件中未明确建筑垃圾源头减量的具体要求，或未明确建筑垃圾综合利用产品的使用要求。	《广东省建筑垃圾管理条例》第六条第三款 建设单位、施工单位应当在工程招标文件、承包合同和施工组织设计中明确施工现场建筑垃圾源头减量的具体要求和措施，以及建筑垃圾综合利用产品的使用要求。

6.4		<p>某房屋建筑工程施工项目免收投标保证金，但《技术标有效性审查表》中将投标人未按要求提交投标保证金作为否决投标的情形之一。</p>	<p>招标文件的前后表述应一致，尤其是否决投标的条款应与招标文件的约定一致。当招标文件前附表或者正文有相应调整时，应同步修改涉及的否决投标条款，并将修改后的否决投标条款集中载明。</p>
6.5		<p>某房屋建筑工程施工总承包项目，评标办法设置对造价负责人具备高级工程师或以上职称进行加分，评分项中未对造价负责人具备一级注册造价工程师资格进行评审，但评审资料中要求投标人提供职称证书和一级注册造价工程师注册信息官网查询截图。上述设置导致评标专家对投标人是否需要提供一级注册造价工程师注册信息官网查询截图的理解不同，评标时产生分歧，影响评标工作的开展。</p>	<p>招标文件设置的评审内容和要求投标人提供的佐证材料应当一一对应，避免引起歧义。</p>