

深圳市福田区住房和建设局文件

深福建发〔2018〕17号

深圳市福田区住房和建设局关于印发《深圳市 福田区建设工程（施工）票决定标 工作指引》的通知

各建设单位、代建单位：

《深圳市福田区建设工程（施工）票决定标工作指引》已经区政府采购领导小组会议同意，现予印发，请遵照执行。

特此通知



深圳市福田区建设工程（施工）票决定标工作指引

为了进一步规范福田区建设工程（施工）招标投标活动中的定标工作，结合本区工作实际，根据深圳市人民政府印发的《关于建设工程招标投标改革若干规定的通知》（深府[2015]73号）和深圳市住房和建设局《关于印发〈评定分离定标工作指导规则〉的通知》（深建市场[2016]6号）等文件精神，特制定本工作指引，供招标人参考。

一、适用范围

凡在福田区范围内，国有（含财政性资金）资金投资，采取定性评审、评定分离招标方式，并采取票决方式定标的建设工程（施工），适用本工作指引。

建设工程设计、监理、货物、代建、EPC等定标也可参照本工作指引。

二、定标原则

采取票决方式定标的建设工程（施工），应实行要素择优原则，即通过合理确定择优参考要素，并根据择优参考要素进行评定，择优选定中标人。

三、准备工作

招标人在票决定标前需做好以下准备工作：

（一）建立定标委员库

定标委员库由各招标人自行组建。定标委员库成员原则上由招标人、项目业主的领导班子成员、经营管理人员组成。确有需要的，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；非财政性国有资金投资工程的招标人可以从其母公司、子公司人员中确定成员。如定标委员库成员在数量上或技术、专业等方面无法满足定标需求，可由招标人直接或根据行业协会的推荐邀请知名专家入选定标委员库。代建单位及委托人组建定标委员会从相应的定标委员库中随机抽取，并对抽取过程实施视频留档。

招标人需将组建好的定标委员库相关信息报区住房和建设局备案，并不得随意更改。因特殊情况发生定标委员库成员调整的，招标人应当及时报区住房和建设局备案并提供相关辅助说明材料。

定标委员库有效期为 3 年。定标委员库有效期届满，各招标人可根据实际情况对定标委员库进行调整，并重新报区住房和建设局备案。

（二）组建定标监督小组

招标开始前，招标人应及时组建定标监督小组，对定标委员会的投票行为进行监督，评估是否符合内控机制及价值取向，确保定标过程公正、公平。

定标监督小组原则上由三人组成，一般为招标人本单位或上级单位纪检监察人员，也可由行政首长指定骨干成员参加，委托

单位人员应参加代建工程的定标监督小组，具体人数由委托单位确定。定标监督小组有权就定标委员会违反定标规则投票的行为进行质询。

（三）合理确定票决择优参考要素

招标人可从企业实力及项目评审角度对中标人进行重点考察，并将企业规模、专业技术人员规模、近几年营业额、利税额、投标报价、技术标评审情况、过往业绩、履约情况等要素作为定标的择优参考要素，并可在定标前明确相关择优参考要素的优先顺序，而不宜将投标文件的编制情况、评标专家的评价作为择优的唯一依据。

择优参考要素可通过表格的形式体现，具体形式可参见《建设工程定标择优参考要素表》（附件1）。该表中择优参考要素仅供参考，招标人应在项目招标前，根据招标工程的类别及实际需求等，自行确定择优参考要素并合理设置划分类别（A/B/C/D）的标准。招标人应在招标文件发布前，将通过本单位审核过的《建设工程定标择优参考要素表》（附件1）在招投标备案时一并提交，并不得更改。招标文件中应列明经审核确定的择优参考要素，并明确要求投标人提供对应的证明材料，但择优参考要素不得作为资格审查条件，限制或排斥潜在投标人。招标文件中也不得公开发布各择优参考要素的类别划分标准。

（四）票决淘汰机制

对于资格审查合格的投标人数量超过 20 名的，招标人如采用票决法淘汰部分投标人，应当参照票决择优参考要素进行，同时可结合另行设置的淘汰条件，筛选进入后续评标程序的投标人。原则上，进入后续评标程序的投标人数量应当为 15-20 名。具体淘汰及择优办法应当在招标文件中明确规定。

（五）价格竞争机制

招标人必须在择优入围工作中考虑价格竞争机制，因此在定标环节中，需对比价格报价情况，符合市场报价规律且具有合理低价的应优先入围。

（六）查询履约情况

登录“福田区政府投资项目履约评价共享平台”查询投标企业的履约评价情况，并作为定标的重要参考。如选用履约评价结果为“不合格”的承包商，应有充分理由并作出特别说明。

（七）编制清标报告

招标人在定标前可以自行或委托专业机构依据自行拟定的《建设工程定标择优参考要素表》（附件 1）进行清标，并出具清标报告作为定标的辅助。对投标人在企业实力和项目评审方面进行汇总分析，清标报告可以列表形式展示，推荐不同类别的企业供定标委员会参考。清标应当按照下列顺序进行：

- 1、根据《建设工程定标择优参考要素表》（附表 1），结合各投标人的实际情况，填写《建设工程投标人择优评定表》（附表 2），并计算各投标人的类别评定结果；

2、将各投标人的投标基本情况、优先参考的择优要素、类别评定结果等信息填入《建设工程投标人情况汇总表》（附表3）。

上述清标报告(表格)中不得有明示或者暗示中标单位的内容，每一阶段的清标报告应留档备查。

四、票决定标

清标报告供定标委员会作为定标的参考。定标委员会应当根据清标报告，按照要素择优原则同时参考履约评价及报价情况选定中标人。

定标完成后，定标委员会应当编制《定标报告》（附件4）。监督小组应当对定标过程进行现场监督，并在定标报告上签字。招标人应将定标规则、清标报告、票选结果等文件在招投标情况报告备案时一并提交。

五、监督管理

区住房和城乡建设局作为主管单位，依法对定标工作进行监督。

（一）依法抽查

区住房和城乡建设局可根据工作需要依法抽查建设工程（施工）定标工作相关档案。定标结果、过程确有违法行为的，按照相关法律法规，依法处理。

（二）异议、投诉处理

相关单位或个人对定标过程、结果有异议或投诉的，依照《深圳市工程建设项目招标投标活动异议和投诉处理办法》的规定处

理。或经区住房和城乡建设局抽查发现定标过程及结果确有违法行为的，依照相关法律法规处理。

（三）监督意见

招标人应当适用本工作指引而未适用的，区住房和城乡建设局有权根据实际情况向招标人及相关监督单位提出监督意见。

- 附件：1. 建设工程定标择优参考要素表
2. 建设工程投标人择优评定表
3. 建设工程投标人情况汇总表
4. 定标报告

2018 年 3 月 19 日

附件 1

建设工程定标择优参考要素表（样表）

项目名称	要素分类			
	A	B	C	D
一、企业实力方面				
1. 办公规模	企业总部在深圳且办公面积在____平方米以上	在深圳办公面积在____平方米以上	在深圳办公面积在____平方米以上	在深圳办公面积不满____平方米
2. 注册资金	____万元以上	____万元以上	____万元以上	不满____万元
3. 近三年在深圳营业额	____万元以上	____万元以上	____万元以上	不满____万元
4. 专业技术人员规模（一级注册建造师、中级以上工程师）	____人以上	____人以上 不满____人	____人以上 不满____人	不满____人
5. 同类工程业绩	有____个以上合同金额超过____万的同类工程业绩	有____个以上合同金额超过____万的同类工程业绩	有____个以上合同金额超过____万的同类工程业绩	无合同金额超过____万的同类工程业绩
6. 近三年在深圳纳税额度	____万元以上	____万元以上	____万元以上	不满____万元
二、项目评审方面				

1. 投标报价	平均数范围 ___%以内	平均数范围 ___%以内	平均数范围 ___%以内	超出招标控制价
2. 技术标缺陷	无缺陷项	___个以内缺陷项	___个以内缺陷项	___个以上缺陷项
3. 履约评价情况	近五年获得深圳市 内政府建设单位优 良评价___个以上	近五年获得深圳市 内政府建设单位优 良评价___个以上	近五年获得深圳市 内政府建设单位优 良评价___个以上	近五年未获得深 圳市内政府建设 单位优良评价
4. 拟派项目经理 业绩	近五年内主持过 ___个以上合同额 大于本次招标上限 价的项目	近五年内主持过 ___个以上合同额 大于本次招标上限 价的项目	近五年内主持过 ___个以上合同额 大于本次招标上限 价的项目	近五年内未主持 负责过合同额大 于本次招标上限 价 50%的项目
5. 拟派项目技术 负责人业绩	近五年内主持过 ___个以上合同额 大于本次招标上限 价的项目	近五年内主持过 ___个以上合同额 大于本次招标上限 价的项目	近五年内主持过 ___个以上合同额 大于本次招标上限 价的项目	近五年内未主持 负责过合同额大 于本次招标上限 价 50%的项目
6. 新技术投入（包 括 BIM、建筑工业 化、绿色建筑或其 他新技术）	近五年内有采用_ 项新技术的同类 工程经验	近五年内有采用_ 项新技术的同类 工程经验	近五年内有采用_ 项新技术的同类 工程经验	未采用任何 新技术

说明:

1、投标人在企业实力和项目评审两部分各评定获得 3 个 A 及以上，且两部分均无项目评定为 C，列入甲类。

2、投标人在企业实力和项目评审两部分各评定获得 2 个 A 及以上，且各部分至多一个项目评定为 C，列入乙类。

3、投标人在企业实力或项目评审两部分中，其中某一部分项目仅有 1 个 A 及以下，或任意部分有两个项目及以上被评定为 C，列入丙类。

4、任意部分的项目被评定为 D，则该投标人列入丁类。

5、以上表格中的择优参考要素，可以根据项目情况部分替换（每方面不超过三项）。

招标人在项目招标前，应根据项目实际情况及招标需求，审慎确定择优参考要素及各要素的评定标准。其中，企业实力方面，可考量企业经济实力和技术实力，如注册资金、纳税额、资产负债率、净现金流量、净利润等，以及过往业绩、获奖情况、技术装备、专业技术人员配备及职业资格等；项目评审方面主要为投标人就招标工程的报价及相关投入情况等，包括报价、技术及施工组织方案、管理及技术人员配备等。各择优参考要素可设置具体标准比对，也可在投标人中横向比较，各招标人根据实际情况设置。

6、各择优参考要素的评定等次仅供定标委员会能较直观地了解该投标人在某一方面的相对情况，最终投标人类别也仅为对各参考要素评定情况的事实汇总，供定标委员会定标时参考。

7、建设工程设计、监理、货物、代建、EPC 等定标也可参照上表设置择优参考要素。

8、择优参考要素仅做为招标人定标择优参考，不是本次招标的资格条件，不可做为招标的限制性条款排斥潜在投标人。

附表 2

建设工程投标人择优评定表

投标人名称			
择优参考要素		企业情况	要素类别（A/B/C/D）
企业实力部分	1. 办公规模		
	2. 注册资金		
	3. 近三年在深营业额		
	4. 专业技术人员规模		
	5. 在深圳同类工程业绩		
	6. 近三年在深纳税额度		
项目评审方面	1. 投标报价		
	2. 技术标缺陷		
	3. 履约评价情况		
	4. 拟派项目经理业绩		
	5. 拟派项目技术负责人业绩		
	6. 新技术投入（包括 BIM、建筑工业化、绿色建筑或其他新技术）		
投标人类别（甲/乙/丙/丁）			

备注：要素类别应按照《福田区建设工程（施工）定标择优参考要素表》进行评定 A/B/C/D 档，填入本表，并参考该表附则汇总各项目评定结果，进而确定投标人类别。

附表 3

建设工程投标人情况汇总表

序号	基本信息项							投标人类别
1	单位名称	投标报价 (万元或下 浮率)	专家评标意见	同类工程业绩	履约评 价情况	近两年受处 罚情况	近一年内承 接的福田区 政府投资在 建项目	甲、乙、 丙、丁
2				1. **万元, 合同签订: 年月日, 竣工验收: 年月日; 2. 3.	1.***, 优秀	1.罚款***; 2.红牌***;	***项	
3								
4								

工程名称:

说明: 上述汇总表中, 在投标人类别为同等条件下, 招标人可进一步参考“同类工程业绩”、“履约评价情况”、“近两年受处罚情况”与“近一年内承接的福田区政府投资在建项目”等参考要素, 招标人也可根据自身招标需求, 选择合适的优先参考的择优参考要素。

附表 4

定标报告

编号：

基本情况					
序号	项目名称：				
1	招标内容：				
2	招标人：				
3	招标代理机构：				
4	招标价格：				
5	定标时间：				
6	定标地点：				
7	定标方法：				
人员组成					
1	投标人			定标委员	
2	名称	投标价 (万元)	投标 人类别	姓名	单位名称
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10				监督小组	
11				姓名	单位名称
12					
13					
14					
定标结果					
1	中标单位				
2	中标价				
监督意见					

定标委员（签名）：

监督小组成员（签名）：