

# 福州市住房和城乡建设局文件

榕建规〔2024〕11号

---

## 福州市住房和城乡建设局关于印发福州市房屋 建筑和市政基础设施工程招标文件编制 负面清单的通知

各有关单位

为进一步加强我市房建市政工程招标监管，维护招投标市场秩序，规范招标文件编制，根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》《关于进一步规范工程总承包招标投标活动的通知》（闽建筑〔2023〕28号）等相关法律法规及规范性文件，结合我市实际，我局制定了《福州市房屋建筑和市政基础设施工程招标文件编制负面清单》，现予以印发，请贯彻

执行。

本文件自印发之日起施行，有效期三年。文件执行后，省级及以上有关部门对文件内容另有规定的，从其规定。

附件：福州市房屋建筑和市政基础设施工程招标文件编制  
负面清单

福州市住房和城乡建设局  
2024年 10月 28日



# 福州市房屋建筑和市政基础设施工程招标文件编制负面清单 (共28条)

序号	负面行为	典型示例	依据
一	招标范围		
1	全过程咨询项目招标内容未同时包含“设计、监理”的招标内容。	某房建全过程咨询项目招标，招标内容包含“监理、造价”，但未包含“勘察（如有）、设计”，招标人采用全过程咨询方式招标。如设计标准达到招标要求，而监理未达到招标要求，未将监理纳入全过程咨询。	《国家发展改革委 住房城乡建设部关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》（发改投资规〔2019〕515号）
2	已经完成施工图设计的工程，采用工程总承包模式发包。		《关于房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包招标投标活动有关事项的通知》（闽建办筑函〔2019〕42号）
3	招标范围包含房建市政工程以外的招标内容。	某房建施工项目招标，招标内容包含应由电力资质承包范围的工程，如：送电工程、变电工程等。	《国务院办公厅印发国务院有关部门实施招标投标活动行政监督的职责分工意见的通知》（国办发〔2000〕34号） 《中华人民共和国招标投标法实施条例》第四条
二	资格要求		
4	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。	某房建加固改造项目招标，招标内容包含“地基基础、主体结构、装饰装修、屋面、安装、加装电梯，”招标文件规定“投标人具备建筑装饰装修工程、幕墙专业承包资质、钢结构专业承包资质和特种工程（结构补强）专业承包资质”。招标内容不含幕墙工程，但招标文件资质要求幕墙资质。	《中华人民共和国招标投标法实施条例》第三十二条

序号	负面行为	典型示例	依据
5	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>1. 某房建监理项目招标，属房屋建筑工程监理丙级资质的承包工程范围，招标文件要求投标人应具备房屋建筑工程监理乙级资质。</p> <p>2. 某房建施工项目招标，属二级建造师执业工程规模标准，招标文件要求项目负责人为一级建造师。</p> <p>3. 某市政施工项目招标，招标内容仅包含“市政基础内容”，招标文件规定“投标人具备市政公用工程总承包三级和公路工程施工总承包三级及以上资质”。</p>	《国家发展改革委等部门关于印发〈工程项目招标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）
6	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。	某园林绿化工程项目招标，招标文件要求“投标人具备住房城乡建设主管部门核发的原园林绿化资质或市政公用工程总承包资质”。	《国家发展改革委等部门关于印发〈工程项目招标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）
7	招标文件中同时设置总承包资质和其承包工程范围中已涵盖的专业承包资质要求。	某房建加固改造施工项目招标，招标文件规定“投标人具备房屋建筑施工总承包三级和特种（加固）工程专业承包资质”。	《福建省房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标若干规则（试行）》（闽建〔2017〕6号）第六条

序号	负面行为	典型示例	依据
三	评标办法		
8	<p>依法必须招标项目招标文件提出注册地址、所有制性质、市场占有率、取得非强制资质认证、设立本地分支机构、本地缴纳税收社保等要求，或套用特定生产供应者的条件设定投标人资格、技术、商务条件；</p> <p>将特定行政区域、特定行业的业绩、奖项作为投标条件、加分条件、中标条件；</p> <p>将政府部门、行业协会商会或者其他机构对投标人作出的荣誉奖励和慈善公益证明等作为投标条件、中标条件。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 某医院招标项目，招标文件规定“XX区域业绩”或“医疗（卫生）行业业绩作为业绩”作为资格条件或加分条件。</li> <li>2. 某房建全过程咨询项目招标，招标文件规定“投标人须具备ISO9001质量管理体系认证和ISO14001环境管理体系认证、CMA认证”等非强制认证作为资格条件或加分条件。</li> <li>3. 某房建全过程咨询项目招标，招标文件规定“具备信用评级均为AAA级”作为资格条件或加分条件。</li> <li>4. 评标办法或定标办法中设定“注册地为XX县（市、区）企业”作为资格条件或加分条件。</li> <li>5. 招标文件规定“XX区域奖项业绩”，如“榕城杯”作为资格条件或加分条件。</li> <li>6. 某房建全过程咨询项目招标，招标文件规定“工程咨询资质”作为资格条件或加分条件。</li> <li>7. 某房建全过程咨询项目招标，招标文件规定“装修改造设计项目获得省级及以上优秀工程勘察设计奖项”作为资格条件或加分条件。</li> <li>8. 某房建全过程咨询项目招标，招标文件规定“入选过XX行业企业名单”、“高新技术企业”作为资格条件或加分条件。</li> <li>9. 某房建项目的全过程咨询招标文件将参编XXX国家规范作为加分条件。</li> </ol>	<p>《关于严格执行招标投标法规制度进一步规范招标投标主体行为的若干意见》（发改法规规（2022）1117号）</p> <p>《国家发展改革委等部门关于印发〈工程项目招标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）</p>

序号	负面行为	典型示例	依据
9	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>1. 某房建全过程咨询项目招标，招标文件规定“XX实验室证书条件加分”（如CMA实验室证书）、“压力管道设计资质条件加分”。</p> <p>2. 某房建全过程咨询项目招标，招标文件规定“项目管理人员有工程咨询师（投资）、律师的条件加分”。</p>	《国家发展改革委等部门关于印发〈工程项目招标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）
10	违法限定潜在投标人或者投标人的所有制形式或者组织形式，对不同所有制投标人采取不同的资格审查标准。	评标办法或定标办法中设定“国有企业”加分。	《国家发展改革委等部门关于印发〈工程项目招标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）
11	企业资质加分项所涉资质类型没有限定为投标人资格要求中的资质类型，扩大范围。要求除项目所需的勘察、设计、施工资质外，将其他资质作为投标人资格要求或加分项要求。	某房建工程总承包项目招标，招标内容为“设计、施工”，招标文件规定“工程勘察资质加分”。	《关于进一步规范工程总承包招标投标活动的通知》（闽建筑〔2023〕28号）
12	工程总承包项目的奖项业绩不按照拟招标项目的类型（房屋建筑项目或市政基础设施项目）进行设置，另行细化设置。	某房建工程总承包项目招标，招标文件规定“省级及以上优秀工程勘察设计奖（装修）”。奖项业绩细化设置到专业奖项设置，如设置装修类奖项。	《关于进一步规范工程总承包招标投标活动的通知》（闽建筑〔2023〕28号）
13	工程总承包项目管理人员加分项未采用“分档”设置，各档次分值未均衡、合理。BIM技术人员加分项未均衡、合理采用“分档”设置；BIM技术人员加分项未限定为BIM技术等级证书，另行将职称、执业资格等作为加分要求。	<p>1. 房建工程总承包项目招标，管理人员加分项未采用“分档”设置，如仅将“项目负责人具备一级建造师、一级建筑师及教授级高工”作为加分要求。</p> <p>2. 某房建工程总承包项目招标，招标文件管理人员加分项“分档”设置比例不合理，如按10%及90%“分档”、符合工程实际要求的基本得分未达50%等。</p> <p>3. 房建工程总承包项目招标，BIM技术人员加分项除BIM技术等级证书外，还将教授级高工等作为加分要求。</p>	<p>《关于进一步规范工程总承包招标投标活动的通知》（闽建筑〔2023〕28号）</p> <p>《福州市城乡建设局关于进一步规范福州市房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包招标文件编制有关事项的通知》（榕建规〔2023〕3号）</p>

序号	负面行为	典型示例	依据
14	采用“工程总承包+F（投融资）”前，招标人未充分征求财政部门意见，增加政府隐形债务。	招标项目招标条件备案时未提供财政部门意见。	《关于进一步规范工程总承包招标投标活动的通知》（闽建筑〔2023〕28号）
15	以其他不合理条件限制、排斥潜在投标人或者投标人：	1. 工程业绩的设置不符合福建省住房和城乡建设厅现行相关规定，如：工程总承包设置的类似业绩指标超过两项，或指标值超过招标工程实际指标值的三分之二。	《中华人民共和国招标投标法实施条例》第三十二条
		2. 招标文件要求投标人提供不属于投标人所提供的材料。	
四	投标保证金、履约担保		
16	投标保证金违反法律法规规范性文件。	1. 投标保证金超过招标项目估算价的2%。	《中华人民共和国招标投标法实施条例》第二十六条
		2. 投标保证金形式仅限使用现金方式。	《关于鼓励建筑业企业采取多形式履约保证的通知》（闽建筑〔2015〕29号）
		3. 施工项目投标保证金超过50万元。	《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》
		4. 勘察设计项目投标保证金超过10万元。	《工程建设项目勘察设计招标投标办法》
		5. 货物项目投标保证金超过80万元。	《工程建设项目货物招标投标办法》

序号	负面行为	典型示例	依据
17	履约担保违反法律法规规范性文件。	1. 招标文件要求中标人提交履约担保超过中标合同金额的10%。	《中华人民共和国招标投标法实施条例》第五十八条
		2. 履约担保形式仅限使用现金方式。	《关于进一步规范我省房屋建筑和市政基础设施工程各类保证金制度的通知》（闽建筑[2013]29号）
		3. 履约担保退还期限超过工程竣工验收合格后28天。	《关于鼓励建筑业企业采取多形式履约保证的通知》（闽建筑〔2015〕29号）
18	未执行福建省、福州市关于减免投标保证金、履约担保相关规定。	对依法必须招标且招标标的金额在1000万元以下（含1000万元）的政府投资项目，没有免于收取无失信记录企业投标保证金。	《福建省发展和改革委员会等5部门关于印发保障各类经营主体平等参与招投标竞争九条措施的通知》（闽发改规〔2023〕7号）
五	违反公开、公平、公正和诚实信用原则		
19	将应当由招标人承担的义务或者费用转嫁给中标人。	1. 招标文件要求中标人办理施工许可证等各类应由发包人办理的手续和证件，承担应由发包人承担的工程检测等相关费用。	《福建省房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标若干规则（试行）》（闽建〔2017〕6号）
		2. 招标文件要求中标人承担非中标人人员工资或免费提供人员给招标人使用，要求中标人向招标人免费提供工作用车。	
20	建设单位不保障监理权益。	1. 招标文件中监理服务期限含缺陷责任期，但监理服务费计算方式不含缺陷责任期。	《福建省住房和城乡建设厅关于全省房屋市政工程监理职能强化专题行动的通知》（闽建建函〔2024〕11号）
		2. 招标文件中项目工程量增减、工期调整等引起的监理服务期限、费用变化，在监理合同中监理费用包干。	
		3. 招标人在招标文件中要求中标人承担非监理人员工资或免费提供人员给招标人使用，要求中标人向招标人免费提供工作用车等额外费用转嫁给监理企业。	

序号	负面行为	典型示例	依据
21	建设单位未向施工单位提供工程款支付担保。		《保障农民工工资支付条例》
22	质量保证金总预留比例高于工程价款结算总额的3%。合同约定由承包人以银行保函替代预留保证金的，保函金额高于工程价款结算总额的3%。 对于政府投融资的装配式建筑，预留的质量保证金超过工程价款结算总额扣除预制构件总价作为基数乘以2%费率。		《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）第七条 《福建省装配式建筑建设管理规定（试行）》（闽建筑〔2024〕25号）
23	工程质量要求优良的，招标文件中未约定支付优质工程增加费。		《关于进一步落实我省房屋建筑和市政基础设施工程“优质优价”政策的通知》（闽建筑〔2014〕36号）
24	依法必须招标项目招标文件提出注册地址、所有制性质、市场占有率、特定行政区域或者特定行业业绩、取得非强制资质认证、设立本地分支机构、本地缴纳税收社保等要求，套用特定生产供应者的条件设定投标人资格、技术、商务条件。	招标文件合同条款要求“中标人应在本地设立分支机构”。	《关于严格执行招标投标法规制度进一步规范招标投标主体行为的若干意见》（发改法规规〔2022〕1117号）
六	其他		
25	招标人未在招标文件中载明投标有效期。		《中华人民共和国招标投标法实施条例》第二十五条
26	招标人设有最高投标限价的，未在招标文件中明确最高投标限价或者最高投标限价的计算方法。		《中华人民共和国招标投标法实施条例》第二十七条

序号	负面行为	典型示例	依据
27	就同一招标项目向潜在投标人或者投标人提供有差别的项目信息	1. 招标人在两个以上媒介发布的同一招标项目的招标公告内容不一致。 2. 除招标文件明确约定组织现场踏勘外，招标人组织单个或者部分潜在投标人踏勘项目现场。	《中华人民共和国招标投标法实施条例》第三十二条
28	未按规定执行交易时限要求	1. 招标人设置的资格预审文件或招标文件发售期少于5日。 2. 依法必须招标项目，招标人设置的提交资格预审申请文件的时间自资格预审文件停止发售之日起少于5日。 3. 招标人发出的澄清或修改内容可能影响资格预审申请文件或者投标文件编制的，如距提交资格预审申请文件截止时间已不足3日，或者距投标截止时间不足15日，未顺延提交资格预审申请文件或者投标文件的截止时间。	《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》