

# 福州市住房和城乡建设局文件

榕建规〔2025〕19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（2025版）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》《福建省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标管理规定（试行）》（闽建〔2025〕5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（2025版）》，

现予以印发，请贯彻执行。

本文件自 2026 年 1 月 1 日起施行，有效期三年。《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》（榕建规〔2024〕11 号）同时废止。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（2025 版）

福州市住房和城乡建设局  
2025 年 11 月 25 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（2025版）

（共37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。如设计达到必须招标标准要求，而监理未达到必须招标标准要求，未将监理纳入全过程咨询招标。	《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，采用工程总承包方式发包。		《福建省房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理规定》（闽建〔2024〕20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 《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》第二条
4	建设工程质量检测机构与所检测建设工程相关的建设、施工、监理单位，以及建筑材料、建筑构配件和设备供应单位存在隶属关系或者其他利害关系	某房建全过程咨询项目，监理单位和建设工程质量检测机构之间存在利害关系。	《建设工程质量检测管理办法》（住房城乡建设部令第57号） 《福建省建设工程质量检测管理实施细则》（闽建建〔2025〕1号）

序号	负面行为	典型示例	依据
二	资格要求		
5	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
6	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乙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甲级资质。</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二级和公路工程施工总承包二级及以上资质”。</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> <p>《福建省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标管理规定（试行）》（闽建〔2025〕5号）</p>
7	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）

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要求取得非强制资质认证，要求在本地注册设立子公司、分公司、分支机构，在本地拥有一定办公面积，在本地缴纳社会保险等；</p> <p>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>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<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> <p>《福建省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标管理规定（试行）》（闽建〔2025〕5号）</p>

序号	负面行为	典型示例	依据
9	设定企业股东背景、年平均承接项目数量或者金额、从业人员、纳税额、营业场所面积等规模条件；设置超过项目实际需要的企业注册资本、资产总额、净资产规模、营业收入、利润、授信额度等财务指标。	如在评标办法中规定企业规模、纳税额等加分项。	《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） 《福建省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标管理规定（试行）》（闽建〔2025〕5号）
10	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） 《福建省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标管理规定（试行）》（闽建〔2025〕5号）
11	将注册地址、所有制性质、市场占有率的条件设定投标人资格、技术、商务条件等，对潜在投标人或者投标人采取不同的资格审查或者评标标准。	评标办法或定标办法中设定“国有企业”加分。或招标文件合同条款要求“中标人应在本地设立分支机构”。	《中华人民共和国招标投标法实施条例》 《国家发展改革委办公厅等关于开展工程建设招标投标领域突出问题专项治理的通知》（发改办法规〔2023〕567号） 《福建省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标管理规定（试行）》（闽建〔2025〕5号）

序号	负面行为	典型示例	依据
12	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。	<p>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”。</p> <p>某房建工程总承包项目招标，资格要求中设计资质要求投标人具有工程设计综合甲级资质或工程设计建筑行业甲级资质或工程设计建筑行业专业甲级资质；招标文件评标标准中规定承担工程设计单位具有“①工程设计综合甲级资质或工程设计建筑行业甲级资质或工程设计建筑行业专业甲级资质和②工程设计建筑装饰工程专项甲级及以上设计资质”加分。</p>	<p>《福建省房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理规定》（闽建〔2024〕20号）</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>
13	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）”，将奖项业绩细化设置到专业奖项设置。	《福建省房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理规定》（闽建〔2024〕20号）
14	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/全过程咨询项目招标，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，如要求多个管理人员（工程总承包项目负责人、设计项目负责人、施工项目负责人、各专业设计负责人）均具备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>《福建省房屋建筑和市政基础设施项目工程建设全过程咨询管理规定（试行）》（闽建〔2024〕22号）</p> <p>《福建省房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理规定》（闽建〔2024〕20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
15	全过程咨询项目企业信用评价未均衡设置相应分数，排斥潜在投标人。	某全过程咨询项目，按信用分分数段设置分值。	《福建省房屋建筑和市政基础设施项目工程建设全过程咨询管理规定（试行）》（闽建〔2024〕22号）
16	要求投标人具有的资质无法涵盖所有招标内容	某专业工程发包项目，招标内容包含装修、智能化、玻璃幕墙、加固等四项，但仅要求投标人具有装修、智能化、加固三项资质。	《中华人民共和国建筑法》 《建筑业企业资质标准》（（建市〔2014〕159号））
17	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。	《福建省房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理规定》（闽建〔2024〕20号） 《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）
18	以其他不合理条件限制、排斥潜在投标人或者投标人；	<p>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。</p> <p>2. 招标文件要求投标人提供不属于投标人所提供的材料。</p> <p>3. 允许联合体参与投标的项目，设置的联合体成员数小于招标文件要求的资质数量。</p> <p>4. 如某全过程咨询项目设置投标人全过程咨询类似业绩加分项时，要求联合体牵头人提供的业绩必须是由联合体牵头人承担勘察、设计、监理、造价等专项咨询服务内容的全过程咨询服务业绩方可加分。</p> <p>5. 如某全过程咨询项目设置投标人专项类似业绩加分项时，要求必须是由联合体牵头人承担的专项类似业绩方可加分。</p>	《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
19	将装订、纸张、明显的文字错误等列为否决投标情形（技术文件为暗标的除外）。	如将不影响文字表达的笔误当做否决投标的情形	《国家发展改革委等部门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） 《福建省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标管理规定（试行）》（闽建〔2025〕5号）
四	投标保证金、履约担保		
20	投标保证金违反法律、法规、规章以及其他规范性文件。	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》
21	强制要求投标人、中标人缴纳现金保证金（被列入招投标重点监管对象的除外）或在特定金融机构购买投标保证金电子保函。	如要求只能使用现金缴纳投标保证金	《福建省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标管理规定（试行）》（闽建〔2025〕5号）

序号	负面行为	典型示例	依据
22	增设没有法律法规依据的其他保证金。	设立除投标保证金、履约保证金、工程质量保证金、农民工工资保证金以外的保证金。	《国务院办公厅清理规范工程建设领域保证金的通知》（国办发〔2016〕49号） 《福建省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标管理规定（试行）》（闽建〔2025〕5号）
23	履约担保违反法律、法规、规章以及其他规范性文件。	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）
24	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）

序号	负面行为	典型示例	依据
五	违反公开、公平、公正和诚实信用原则		
25	将应当由招标人承担的义务或者费用转嫁给中标人。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 如建设单位应当向工程总承包单位提供与建设工程有关的基础资料，做好与工程总承包项目实施相关的拆迁、管线搬迁、三通一平等准备工作，负责办理工程总承包项目开工前的规划、施工图审查及施工许可手续。</li> <li>2. 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。</li> <li>3. 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。</li> <li>4. 某项目招标文件要求施工前，承包人应提供至少两台具备独立显卡且能流畅运行BIM全专业漫游模型的笔记本电脑供发包人及代建单位使用。</li> </ol>	<p>《中华人民共和国招标投标法》</p> <p>《福建省房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理规定》（闽建〔2024〕20号）</p> <p>《福建省住房和城乡建设厅关于调整房屋建筑与市政基础设施工程企业管理费的通知》（闽建筑〔2025〕2号）</p> <p>《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项行动的通知》（闽建建函〔2024〕11号）</p>
26	建设单位不保障监理权益。	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	<p>《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项行动的通知》（闽建建函〔2024〕11号）</p>

序号	负面行为	典型示例	依据
27	限定或者指定特定的专利、商标、品牌、原产地、供应商或者检验检测认证机构（法律法规有明确要求的除外）。	例如，某施工项目要求的参考品牌少于三个，指定供应商。	《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） 《工程建设项目货物招标投标办法（2013年修订）》（国家发展改革委等九部委令第23号） 《福建省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标管理规定（试行）》（闽建〔2025〕5号）
28	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》
29	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）
30	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）
六	其他		
31	编制依法必须招标项目的招标文件时未使用国家或我省已颁发的招标文件示范文本	如某建设运营一体化项目未按照工程总承包最新范本进行编制，评标办法未按范本进行设置； 如全过程咨询项目未按范本编制。	《福建省房屋建筑和市政基础设施工程招标代理机构管理办法》（闽建〔2025〕2号）
32	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

序号	负面行为	典型示例	依据
33	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
34	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。	《中华人民共和国招标投标法实施条例》第三十二条
		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。	
35	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。	《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》
		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。	
36	招标范围内的工作内容，进行指定分包	某项目招标文件，施工承包内容包含有施工临时围墙、大门、洗车台、沉淀池、场地平整，合同中明确施工临时围墙、大门、洗车台、沉淀池、场地平整等部分施工场地建设工作，由发包人先行委托他人实施。	《中华人民共和国建筑法》

序号	负面行为	典型示例	依据
37	<p>发包人不按照风险共担、合理分摊原则，合理确定和调整工程造价，在招标文件及其合同条款中采用无限风险、所有风险或类似语句约定计价中的风险内容及范围，随意扩大承包人承担的风险范围或将应由发包人承担的风险转嫁给承包人，将工程地下地质条件的变化、设计变更、现场签证、不可抗力纳入风险承包范围。</p>	<p>某招标文件约定，因发包人原因造成的价格调整，按照不利于承包人的原则调整工程价款。</p>	<p>《福建省房屋建筑和市政基础设施工程施工招标项目计价实施细则》（闽建〔2024〕9号）第17条</p>