

# 苏州市住房和城乡建设局文件

苏住建建〔2019〕50号

---

## 市住房城乡建设局关于优化营商环境 加强建设工程招标投标监管的通知

各市、区住建局，苏州工业园区规建委，各有关单位：

为深化招投标领域“放管服”改革，优化招投标营商环境，加强全市房屋建筑和市政基础设施工程招投标的统一管理，进一步夯实招标人权责，强化标后履约、招投标失信行为的监管，现将有关事项通知如下：

**一、优化招投标领域营商环境。**国有投资房屋建筑和市政基础设施工程项目招标人，不得采用抽签、摇号等方式确定中标候选人；特定行政区域业绩、奖项不得作为投标条件、加分条件、中标条件。全市建筑业企业信用综合评价必须使用苏州市住房城乡建设局公布的信用评价结果，各地不得自行改变信用评价结果

使用原则，不得通过各类考评等自行调整建筑业企业信用分值。

**二、加快工程招投标工作进程。**招标人应根据招标项目特点，确定投标人编制投标文件的合理时间。招标文件明确需编制施工组织设计、服务大纲或设备安装调试方案等技术标评审内容的，自招标文件开始发出之日起至递交投标文件截止之日止，可以缩短至最少十五日，投标人对开标时间有异议的，须在投标截止时间五日前提出。改进监管方式，招标各环节备案与网上发布原则上同步进行。

**三、落实招标人资格审查选择权。**招标人可以根据房屋建筑和市政基础设施招标项目特点，自主选择采用资格预审或者资格后审（使用预选承包商的施工招标除外）。资格预审合格投标申请人超过7家的，招标人可从中选择不少于7家投标申请人。

**四、推行使用“评定分离”方法。**招标人可以根据招标项目特点和需要采用“评定分离”方法确定中标人。使用“评定分离”方法的，评标委员会应当按照招标文件确定的评标标准和方法，向招标人推荐不超过3家不排序的中标候选人，并对每个候选人的优势、风险等评审情况进行说明。招标人组建定标委员会，按照招标文件规定的定标方法，自收到评标报告之日起十日内确定中标人，公布中标人的同时公示确定中标人的理由。

**五、加强投标行为及标后履约失信管理。**全市统一施行“投标行为及标后履约失信考评扣分标准”（失信考评扣分标准详见附件），考评扣分直接在评标中使用。各市、区建设行政主管部门负责属地范围内招投标失信行为和标后合同履约的考评，每季

度考核一次。苏州市住房和城乡建设局汇总全市考评结果在局政务网上进行公示、公布。对标后合同履约的考评采用随机抽查方式，抽查比例不低于中标项目的 30%。

本通知自 2020 年 1 月 1 日开始执行。

附件：投标行为及标后履约失信考评扣分标准

苏州市住房和城乡建设局

2019 年 12 月 25 日



(此件公开发布)

---

抄报：市委、市政府

抄送：市发改委、市财政局、市行政审批局

苏州市住房和城乡建设局办公室

2019 年 12 月 25 日印发

共印：8 份

附件:

## 投标行为及标后履约失信考评扣分标准

序号	失信行为示例	严重程度分类	评标中扣分或注为风险
1	资格预审合格的投标人无故不获取招标文件, 或者获取招标文件后放弃投标的	一般	0.1分/次
2	除在投标截止时间前经招标人书面同意, 投标文件中指派的建造师(总监)与资格预审通过的建造师(总监)不一致的	一般	0.1分/次
3	单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位, 参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标的	一般	0.1分/次
4	投标保证金不是从投标人基本账户转出的	一般	0.1分/次
5	不按招标文件要求递交投标保证金的	一般	0.1分/次
6	开标会不遵守会场纪律, 不听从管理人员劝告的	一般	0.1分/次
7	项目经理(总监)按规定应出席开标会而缺席或迟到	一般	0.1分/次
8	项目经理(总监)缺席答辩、消极答辩(答辩得分低于60%时, 评标委员会需进行判定)	一般	0.1分/次
9	投标人递交无竞争力投标文件的(无竞争力投标是指不以中标为目的的投标, 包括投标报价畸高、投标文件故意漏项缺项、施工组织设计文件不符合篇幅要求、以及故意违反招标文件中已醒目标识的无效投标条款且事先未质疑、有业绩要求未提供业绩、或提供明显与招标文件招标公告要求不符的业绩参与投标的等情形)	一般	0.1分/次
10	改变招标文件不可改变或不可竞争内容	一般	0.1分/次
11	投标人在投标截止后无故撤销投标文件(因投标人原因造成投标文件未解密)的	一般	0.1分/次
12	中标候选人无故放弃中标(不含项目负责人多投多中后放弃)	一般	0.1分/次
13	不按招标文件要求提交履约保证金的	一般	0.1分/次
14	投诉反映情况不属实, 缺乏事实或法律依据的	一般	0.1分/次

15	实名制考勤率低于 80%（每月考核一次）	一般	0.1 分/次
16	承建的项目主要管理人员（项目经理、安全员、总监代表）存在检查现场时无故不在岗，或者冒名顶替，或者未按规定办理变更手续的，按人次记扣分	一般	0.1 分/人次
17	中标后无正当理由拒不与招标人签订合同或签订合同时向招标人提出附加条件的	重大	1 分/次
18	违法转、分包的	重大	1 分/次
19	项目经理有在建工程投标的；	重大	1 分/次
20	被限制承揽业务期间、安全生产许可证被暂扣期间、发生安全生产事故在调查期间、列入失信被执行人期间，仍参与投标的。	重大	1 分/次
21	投标人在建项目发生安全生产事故导致人员死亡的；	重大	1 分/次
22	在招投标活动中弄虚作假、提供虚假承诺的；	重大	1 分/次
23	投标人相互串通投标的；不同投标人的投标文件出现了评标委员会认为不应当雷同的情况的；不同投标人的电子投标文件出自同一台电脑、预算编制软件加密锁号一致的	重大	1 分/次
24	不配合行政监督部门处理投诉、调查有关情况的；	重大	1 分/次
25	故意捏造事实、伪造证明材料，或者以非法手段取得证明材料等进行恶意投诉的	重大	1 分/次

注：使用“评定分离”方法的，评标委员会在向招标人推荐不超过 3 家不排序的中标候选人，应把上列失信行为作为投标人风险点在评标报告中注明，扣 0.1 分/次的为一般风险，1 分/次的为重大风险。

# 苏州市住房和城乡建设局文件

苏住建建〔2021〕24号

---

## 市住房城乡建设局关于进一步优化营商环境加强建设工程招标投标监管的通知

各市、区住建局，苏州工业园区规建委，各有关单位：

为解决当前建设工程招投投标活动中出现的新情况、新问题，维护市场公平竞争秩序，持续优化我市建设工程招标投标领域营商环境，现将有关事项通知如下：

一、招标人可以根据招标项目特点，本着公平、择优原则，自主选择采用资格预审或者资格后审。因设置企业或者项目负责人承担过类似工程业绩，导致资格预审合格申请人不足7家的，招标人应降低类似工程业绩条件。

二、房屋建筑和市政基础设施施工招标（含工程总承包招标），符合以下条件之一的，资格预审合格的投标申请人超过7

家时，招标人可从中选择不少于 7 家投标申请人通过资格预审：

1. 施工单项合同估算价在 5000 万元以上的房屋建筑总承包工程；

2. 施工单项合同估算价在 2000 万元以上的市政基础设施总承包工程和安装工程；

3. 施工单项合同估算价在 1000 万元以上的装饰装修、钢结构、幕墙、智能化、土石方、桩基、基坑支护、园林绿化等专业工程；

4. 技术复杂的工程项目（按省住建厅苏建规字〔2017〕1 号文件规定）

三、同一公司（指同一集团公司）所有下属控股公司资格预审合格的申请人超过两家时，招标人最多选择两家通过资格预审（轨道交通工程除外），具体由招标人在资格预审文件中明确。

四、当  $3 \leq$  通过资格预审的申请人  $\leq 7$  家时，招标人应邀请全部通过资格审查的申请人参加投标。

五、投标人应慎重决定是否参与招标人资格预审选择投标人的项目投标，被选择为投标人后无故放弃投标的，其投标行为考评连续两个季度均按 0.2 分扣减。

六、招标人自主确定是否采用远程异地评标、不见面开标。评标办法应将信用标作为评审因素。投标人信用标得分=企业信用考评得分×折算系数，具体折算系数在招标文件中明确。

七、招标人应建立健全招标内部控制程序和决策约束机制，承担主体责任。应当建立监督小组对选择资格预审申请人入围过

程进行监督，并对所有过程资料存档备查。

本通知自 2021 年 7 月 1 日起施行。已出台相关文件规定与本通知不一致的，以本通知为准。

苏州市住房和城乡建设局

2021 年 6 月 1 日

(此件公开发布)

---

苏州市住房和城乡建设局办公室

2021 年 6 月 1 日印发

共印：5 份



# 苏州市建设工程招标投标办公室

苏建招[2020]5号

## 关于印发《苏州市房屋建筑和市政基础设施工程施工招标资格预审选择投标人操作导则》的通知

各市、区招投标监管机构，各有关单位：

为了更好地贯彻《市住房和城乡建设局关于优化营商环境加强建设工程招投标监管的通知》（苏住建建〔2019〕50号文）精神，规范招标人资格预审选择投标人行为，我们制定了《苏州市房屋建筑和市政基础设施工程施工招标资格预审选择投标人操作导则》，现印发你们。

附件：《苏州市房屋建筑和市政基础设施工程施工招标资格预审选择投标人操作导则》

苏州市建设工程招标投标办公室

2020年9月4日



附件：

## 苏州市房屋建筑和市政基础设施工程 施工招标资格预审选择投标人操作导则

为了更好地贯彻《市住房和城乡建设局关于优化营商环境加强建设工程招投标监管的通知》（苏住建建〔2019〕50号文）精神，规范招标人资格预审选择投标人的行为，指导招标人合理运用资格预审选择权，实现优选投标人目标，特制定本操作导则，供招标人参考。

一、招标人采用资格预审方式，并从资格预审合格的投标申请人中选择规定数量的投标人的过程（以下简称：评选）适用本导则。

二、落实招标人首要责任制。招标人应组建评选小组，法定代表人或主要负责人担任评选小组组长。招标人应组建监督小组，对评选过程进行监督。

招标人应制定切实可行的评选程序，明确评选方式和评选因素，建立健全内控机制和约束机制，规范评选过程。

三、明确评选方式和评选因素。评选方式、评选因素及要求投标申请人提供的材料应在资格预审文件中予以明确。

（一）招标人可以采用定量评选或定性加定量评选的方式进行评审。定量评选是指对资格预审合格投标申请人的评选因素进行评审、比较、打分，择优选择投标申请人；定性

加定量评选是指在定量评选的基础上评价其优良程度，择优选择投标申请人（可采用票决法、集体议事法或其他评选办法）。

（二）招标人制定评选因素时应充分考虑对投标人的信用状况和履约能力审查，可以考虑包括企业的综合信用分、在招标人之前工程中履约评价情况、企业实力、企业或项目负责人以往类似业绩、信誉等方面的因素。

四、招标人资格预审后应将评选过程资料作为招投标资料备案存档，评选过程资料应包含评审小组组成、监督小组组成、评选方式、评选因素、评选过程、评选结果等内容。

五、招标人资格预审时应做好风险防范。招标人的法定代表人或主要负责人是资格预审活动的第一责任人，依法承担廉政风险防范主体责任。招标人应当对资格审查过程及结果的合法性、合理性负责，做到公平、公正、廉洁，资格预审过程、入围投标申请人的产生过程均应留痕备查。

具有通用技术标准的中、小型工程项目（按省住建厅规定）建议慎用招标人资格预审选择投标人。