厦门市住房和建设局

关于进一步规范房屋建筑和市政基础设施

项目工程总承包管理的通知

各区住建（和交通）局，市招投标中心、市公共资源交易中心，各有关单位：

为进一步规范和加强我市政府及国有企业投资的房屋建筑和市政基础设施项目的工程总承包管理，根据住房和城乡建设部、国家发展改革委《关于印发房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法的通知》（建市规〔2019〕12号），以及福建省住房和城乡建设厅《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）和《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）等文件精神，结合我市实际，现就进一步加强全市房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理有关事项通知如下：

一、强化项目决策

**（一）项目范围。**建设范围、建设规模、建设标准、功能需求等建设内容明确、技术方案成熟，已取得用地且规划指标明确，概（估）算的工程费用在2亿元以上的政府及国有企业投资项目（实施装配式建筑的项目不受2亿元以上的规模限制），可采用工程总承包模式发包。概（估）算的工程费用低于2亿元的政府投资项目，应按程序报市（区）人民政府同意后方可实施；概（估）算的工程费用低于2亿元的国有企业投资项目，应征求招标监管部门意见。

**（二）决策流程。**拟采用工程总承包模式发包的，建设（代建）单位应落实招标前置条件，切实做好招标文件编制工作，并将其纳入企业招标投标事项集体研究、合法合规性审查等议事决策机制，经集体研究决策后方可实施。

采用“工程总承包+”模式发包的，建设（代建）单位需向项目主管部门提出申请，~~按程序报经市（区）政府同意，~~并明确所涉及投融资、运营等发包内容的招标监管单位后方可实施。拟采用“工程总承包+F（投融资）”的，建设（代建）单位还应征求财政部门意见，不得增加政府隐性债务。

二、规范招标过程

**（三）招标前置条件。**国有企业投资项目应完成项目核准或备案；政府投资项目原则上应完成初步设计并取得发展改革部门的概算批复，或经市（区）政府决策批准。

**（四）招标文件编制。**招标文件中资质资格、业绩等投标人资格条件要求和评标标准，应当以符合项目具体特点和满足实际需要为限度审慎设置，不得通过设置不合理条件排斥或者限制潜在投标人。采用“工程总承包+”发包模式的招标项目，涉及工程总承包的评审因素应当严格按照省、市有关规定实施，不得擅自调整；涉及投融资、运营等其他评审事项、评审因素，应当根据项目实际需要设置，分值权重不得高于10%，且不得设置不合理条件排斥或者限制潜在投标人。

**（五）合理确定投标文件编制时间。**工程总承包项目的建设单位应当确定编制投标文件所需要的合理时间，自招标文件发出之日起至投标人提交投标文件截止之日，不少于30日历天。

**（六）规范组建“工程总承包+”项目评标委员会。**“工程总承包+”项目评标委员会应根据项目情况增加投融资、运营等专业专家；技术、性能有特殊要求的“工程总承包+”项目，招标人可分别组建工程总承包专业专家组和投融资、运营等专业专家组。

三、加强项目管理

**（七）加强工程造价动态管理。**建设（代建）单位应细化招标文件《发包人要求》的内容，宜明确分阶段出图的要求；建设（代建）单位应根据分阶段出图计划及时组织预算编制或审核，政府投资项目应提请财政评审部门尽早介入审核；加强工程造价的动态监控，自身能力不足的，鼓励引入第三方全过程造价咨询单位实施管控，避免投资超限、进度款超付。

**（八）严格控制工程变更。**建设（代建）单位应严格控制工程总承包项目建设内容、范围、规模、标准和功能需求等变更；工程变更应在不降低原技术标准和工程质量的前提下，按照能够有效控制或降低工程造价，有利于加快施工进度和提升工程品质的原则提出。政府投资项目的工程变更还应严格执行市（区）政府投资项目的相关变更管理规定。

**（九）及时处理工程索赔。**工程变更及现场签证引起的索赔，严格按照合同约定的时间、程序和原则进行处理，及时确认变更、签证价款，不应将问题留至项目竣工后处理。

**（十）规范工程款项支付。**建设（代建）单位应严格执行预付款、施工过程结算等制度，切实防范工程款拖欠问题，可根据实际进度按比例分阶段支付工程总承包项目工程款。

**（十一）强化工期管理。**建设（代建）单位应合理设定工程总承包项目的设计及施工工期，不得任意压缩工期；可根据项目设计进度以及施工条件，分阶段申请施工许可证；应强化对项目总进度和各阶段进度动态管理，不因采用工程总承包模式而缺失或倒置项目基本建设程序。

**（十二）加强落实参与方主体责任。**建设（代建）单位应落实工程总承包项目的首要责任，对项目负总责，明确提出建设要求，依法履行相关建设手续，全面实现工期、投资、质量、安全生产等各方面预定目标。

工程总承包单位对建设工程质量、工期、安全及建设工程的所有专业分包人履约行为负责，依法承担安全生产责任和质量终身责任，并加强风险管理，协调管理各参建单位做好责任范围内工作。

勘察、设计、监理、施工、造价咨询、招标代理等单位应落实其法定主体责任，认真履行合同约定的义务；各相关当事人依据职责对其签字盖章的成果文件或报告承担相应责任。

**（十三）积极探索引入全过程工程咨询实施管控。**建设规模大、技术复杂、具有投融资或运营属性、或政府和社会资本合作（PPP）项目采用工程总承包发包模式的，建设（代建）单位可依法选择专业化的全过程工程咨询单位，从项目实施方案的编制、竣工结（决）算至运营期咨询，提供全生命周期的全过程工程咨询服务，通过对项目全生命周期中出现的各种问题及时纠偏，以达到科学决策、节约投资、缩短工期、保障质量、规避风险、提高建设项目管理水平、降低全生命周期成本的目标。

四、强化项目监管

**（十四）强化工程总承包项目部门联动。**发改、财政、资规、住建、行政审批等部门需加强联动，按各自职责分工强化立项、招标、施工和运营阶段的管理。将重大、重要或对社会影响较大的工程总承包项目列入重点监管范围，并开展“双随机”和专项检查，加强项目实施情况考评，强化工程质量安全、造价投资、进度节点等方面的履约监督管理，加强全过程风险管控，切实推进“双随机”检查管理与信用考核结果挂钩，促进工程总承包项目提质增效。

**（十五）试行工程总承包项目后评估。**工程总承包项目竣工验收合格后，建设（代建）单位应当对项目实施成效以及工程总承包单位履约情况等进行评估；建设行业主管部门可抽取一定比例重大、重要或社会影响较大的工程总承包项目，委托第三方专业咨询机构进行后评估。

本通知自2025年 月 日施行，即2025年月 日及以后发布招标公告的招标项目，应当按照本通知规定执行。