

湖北省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标 资格预审及评定分离实施办法

第一章 总 则

第一条 为积极推进房屋建筑和市政基础设施工程招标投标制度改革，进一步落实招标人主体责任，根据住房和城乡建设部《关于进一步加强房屋建筑和市政基础设施工程招标投标监管的指导意见》（建市规〔2019〕11号）和湖北省政府办公厅《关于加强招标投标市场管理的若干意见》（鄂政办发〔2025〕27号）、《关于支持建筑业企业稳发展促转型若干措施的通知》（鄂政办发〔2023〕12号），制定本办法。

第二条 本办法所称资格预审是指在招标投标活动中，招标人对潜在投标人的资质、业绩、技术能力、信用等条件进行预先审查的程序，确保投标人条件符合项目建设需求。

本办法所称评定分离是指将招标投标程序中的“评标委员会评标”与“定标委员会定标”作为相对独立的两个环节进行分离。评标委员会按招标文件规定的评标办法，向招标人推荐合格的中标候选人。定标委员会应当按照充分竞争、优质优价的原则，综合考虑信用、履约、报价等因素，采用票决定标

法、价格竞争定标法或集体议事法等确定中标人。

第三条 湖北省行政区域内依法必须进行招标的房屋建筑和市政基础设施工程的勘察、设计、施工、监理，与工程建设有关的重要设备、材料采购，以及采用工程总承包模式实施的项目，其招标活动应当采用评定分离方式，并在招标公告（资格预审公告）、招标文件（资格预审文件）中进行明确标注。

市（州）单项合同估算价为1亿元以上，直管市、神农架林区和县（市、区）单项合同估算价为3000万元以上的施工或工程总承包招标项目，单项合同估算价为500万元以上的装饰装修工程招标项目应当采用“资格预审+评定分离”方式实施。

招标人应依法组建资格审查委员会，并按照我省现行资格预审文件示范文本明确的审查办法，在资格预审文件中合理设置潜在投标人资质资格、业绩奖项、财务、管理人员配备及信用评价等审查内容。资格预审结束后，招标人应及时向资格预审申请人发出资格预审通过通知书或资格预审结果通知书。

第四条 依法必须招标的房屋建筑和市政基础设施工程项目，招标人应当对招标（资格预审）文件进行公平竞争审查，排除招标（资格预审）文件中排斥、限制市场竞争的条款。未经公平竞争审查，招标（资格预审）文件不得发布。

第二章 评 标

第五条 评标委员会在评标活动中履行以下职责：

（一）按照招标文件规定的标准和方法完成对所有投标文件的评审。

（二）向招标人推荐招标文件规定数量的中标候选人。有效投标人数量少于或等于 10 家时，评标委员会推荐的中标候选人数量不超过 3 家，有效投标人数量多于 10 家时，推荐的中标候选人数量不超过 5 家。

（三）评标委员会推荐的中标候选人应当不明确排序，并在评标报告评审结论中对每个中标候选人的优势、不足、风险等情况进行详细说明。

（四）评标委员会成员对评审结论存在分歧的，应当在评标报告中客观记录评标中的分歧意见。

（五）评标委员会负责人可应招标人邀请列席定标会议，向定标委员会介绍评标和中标候选人推荐情况。

第六条 招标人应当自收到评标报告之日起 3 日内公示评标结果，评标结果公示应明确不排序的中标候选人，公示期不得少于 3 日。

第三章 定 标

第七条 招标人的法定代表人或主要负责人是招标工作的第一责任人，对定标过程和结果承担第一责任人责任。

第八条 招标人应当建立健全内部控制程序、决策约束和廉政风险防控机制，将资格预审文件、招标文件、评标办法、定标办法、定标委员会的组建等纳入“三重一大”决策机制和廉洁评估范围。

第九条 招标人应组建5人以上单数的定标委员会，代表招标人行使定标权，其职责是根据评标委员会的评标报告，按照招标文件规定的定标程序和规则，结合招标人组织的审查和考察情况（如有）、中标候选人答辩情况（如有），从评标委员会推荐的中标候选人中择优确定中标人。

定标委员会负责人应由招标人法定代表人（或其授权委托的本单位主要管理人员）或主要负责人担任。招标人应组建本单位或本系统定标委员会人员库，以随机方式确定定标委员会成员。本单位或本系统专业人员不足的，可邀请第三方专业人员参与，但邀请专业人员数量不得超过定标委员会成员总数的三分之一。

第十条 定标委员会成员与中标候选人有利害关系或符合回避情形的，应当主动回避，具体情形如下：

（一）为中标候选人或者中标候选人主要负责人的近亲属；

（二）与中标候选人有直接经济利益关系，可能影响定标公正性的；

（三）曾因招标投标违法违规行为而受到行政处罚或刑事

处罚的；

行政监督部门作为招标人的项目，其履行招标投标行政监督职责的工作人员不得担任该项目定标委员会成员。

第十一条 招标人应组建定标监督小组，其职责是对定标委员会的组建、定标过程及招标人在定标前的审查环节和对中标候选人的考察等进行全程监督。

第十二条 招标文件中应当明确定标办法。定标办法主要包括：票决定标法、价格竞争定标法和集体议事法。

（一）票决定标法。定标委员会成员对中标候选人进行综合比较后记名投票，按得票高低确定中标候选人排序，对得票相同的再次进行记名投票直至排出顺序。

（二）价格竞争定标法。按照招标文件规定的价格竞争方法确定中标候选人排序。可以采用经评审的合理价格区间内最低投标价法、次低价法、平均值法等确定中标候选人排序。价格竞争定标法应在招标文件中明确具体的中标候选人排序方法。

（三）集体议事法。定标委员会进行集体商议，各成员应依据招标文件明确的定标办法独立发表意见，最终由定标委员会负责人综合各成员意见确定中标候选人排序。集体议事法应当在招标文件中明确议事规则。

第十三条 定标前招标人需要开展审查与考察的，应当在招标文件中明确审查与考察的内容和方法，并出具审查与考察

的书面报告提交定标委员会作为定标参考因素。招标人的审查与考察报告应当实事求是，客观公正。

参与审查与考察的人员应为招标人的在职人员。在职人员无法满足专业需要的，可以邀请第三方机构人员或相关领域专家参与审查与考察，邀请人员数量不得超过审查与考察人员总数的三分之一。

招标人组织审查的，应针对所有中标候选人的投标文件进行审查。审查内容包括中标候选人信用信息、资质业绩、履约能力、拟派项目经理情况以及招标人认为需要核实的其他内容。

招标人组织考察的，应面向所有中标候选人。招标人在考察时不得与中标候选人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判。

第十四条 在定标过程中，定标委员会应当重点考虑中标候选人信用状况、履约能力、投标报价以及招标人认为需要考量的其他要素。鼓励招标人优先选择信用状况好、过往项目履约评价好、农民工工资保障好的中标候选人。

第十五条 定标会议原则上应在评标结果公示结束后的5个工作日内召开。若招标人需要对中标候选人开展审查与考察的，在评标结果公示结束后的10个工作日内召开。

定标会议场所应当以便捷规范、有利监督为原则，选择省内公共资源交易平台体系内的开评标场所或者其他具备条件的

场所进行。招标人应当保证定标会议全程录音录像，且录音录像清晰可辨。定标委员会成员名单在定标会议结束前应当保密。

第十六条 定标委员会可以要求中标候选人拟派的项目负责人或技术负责人在定标会议现场进行答辩，但相关要求应在招标文件中明确。答辩的内容应当限于与招标项目合同履行有关的技术和商务内容。答辩过程中，定标委员会不得与中标候选人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判。

第十七条 定标委员会应当将定标工作情况形成定标报告。定标报告应当记录定标委员会成员名单、定标监督小组名单、定标办法、定标情况及附件、定标结果，并由定标委员会成员、定标监督小组成员签字。

第十八条 定标委员会成员和与定标活动有关的工作人员不得透露定标工作情况、中标候选人的排序以及与定标有关的其他情况。

定标活动有关的工作人员是指定标委员会成员以外的因参与定标监督工作或者事务性工作而知悉有关定标情况的所有人员。

第十九条 招标人应当在定标工作完成后的3日内向中标人发出中标通知书，同时发布中标结果公告。定标报告、录音录像等书面和影音资料与招标档案资料要统一保存。保存期不低于十五年。

第四章 附 则

第二十条 本办法由湖北省住房和城乡建设厅会同湖北省发展和改革委员会、湖北省公共资源交易中心（湖北省政府采购中心）负责解释。

第二十一条 本办法自发布之日起施行，有效期 2 年。
《湖北省房屋建筑和市政基础设施工程招标投标评定分离实施办法》（鄂公管文〔2023〕25 号）同时废止。

- 附件：
1. 招标文件应当载明的主要内容（示例）
 2. 定标委员会组建情况登记表（示例）
 3. 定标会议主要议程（示例）
 4. 承诺书（示例）
 5. 定标报告（示例）
 6. 经评审的最低投标价法详细评审细则
 7. 评定分离定标细则

附件 1

招标文件应当载明的内容（示例）

一、投标人须知前附表

条款号	条款名称	编 列 内 容
.....
3.2.5	投标报价的其他要求	投标人应依据招标人提供的资料，并充分考虑设计深化、工程量估算、价格波动等风险，报出固定总价。投标报价一经确定，除合同约定可调因素外不做调整。
7.1	是否授权评标委员会确定中标人	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否，推荐的中标候选人数量：有效投标人的数量少于或等于 10 家时，评标委员会推荐的中标候选人数量不超过 3 家；有效投标人的数量多于 10 家时，评标委员会推荐的中标候选人数量不超过 5 家。
.....
10.9	评定分离特别规定	1. 定标方法： _____° 2. 定标前审查与考察的内容和方法： _____° 3. 定标会中标候选人答辩要求： _____°

二、评标办法前附表

条款号	评分因素 (偏差率)	评分标准
2.2.4 (1)	承包人建议书评分标准	
	图纸
	工程详细说明
	设备方案
	BIM 技术应用方案
.....

附件 2

定标委员会组建情况登记表（示例）

招标人				
招标代理机构				
招标项目名称				
组建时间				
定标委员会成员情况				
序号	姓名	工作单位及职务	联系电话	备注
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
……				

定标监督小组（签字/时间）：

附件 3

定标会议主要议程（示例）

1.定标委员会组长宣读定标委员会组建情况及组长、成员名单、宣读定标纪律，定标委员会成员签订承诺书。

2.招标项目负责人向定标委员会介绍项目情况、招标情况、评标情况。如已对中标候选人进行审查和考察的，还应介绍审查和考察情况。同时提供相关资料（包括：招标文件、开标记录、评标报告、定标参考要素的基本情况表、涉及定标的其他资料）。

3.如招标文件规定需要答辩的，定标委员会需对全部中标候选人进行答辩。

4.定标。定标委员会成员按照招标文件确定的定标办法确定中标人。

5.定标报告。根据定标结果形成书面定标报告。

附件 4

承诺书（示例）

我作为_____项目的定标委员会成员，在此郑重承诺：

1.严格遵守《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国保守国家秘密法》等与招标投标有关的法律、行政法规、规章、规范性文件的规定，维护国家利益、公共利益和他人合法权益。

2.客观公正地履行职责，遵守职业道德，独立、负责地为本项目提供真实、可靠合理的定标意见，并对提出的评审意见承担个人责任。

3.履行相关保密义务，不透露定标委员会成员名单、中标候选人排序以及与定标有关的其他情况，保守定标过程中所有商业秘密。

4.遵守定标纪律，不私下接触中标候选人或者其他利害关系人，不收受他人的财物或者其他好处，自觉抵制定标过程中一切不正当要求。

5.严格遵守定标委员会成员回避制度，当发现自己与中标候选人有隶属关系、合作经营关系以及其他利益关系时，绝不隐瞒，主动回避。

6.自觉抵制招标投标违法违规行为，积极配合有关部门的

调查取证工作。

7.自觉服从监督部门的监督和管理。

如违反以上承诺，本人愿意接受有关行政机关依法做出的任何行政处罚和处分。

承诺人：

承诺日期：

附件 5

湖北省工程建设项目招标

定 标 报 告（示例）

项目名称（标段名称）：_____

招标编号（标段号）：_____

招 标 人：_____（盖单位章）

招标代理机构：_____

时间： 年 月

目 录

- 一、定标概况一览表
- 二、定标委员会成员名单
- 三、定标监督小组成员名单
- 四、定标办法
- 五、定标情况
- 六、定标结果
- 七、审查与考察报告（如有）
- 八、中标候选人答辩记录（如有）
- 九、其他资料

一、定标概况一览表

项目名称	
标段名称	
招标编号	
定标会时间及地点	时间： 地点：
定标会主持人	
定标会记录人	
定标委员会组长	
定标监督小组组长	
定标方法	
中标候选人名单 (不标明排序)	
定标会议资料	<ol style="list-style-type: none"> 1. 资格预审文件、资格预审申请文件（如有） 2. 资格预审报告（如有） 3. 招标文件、投标文件 4. 评标报告 5. 审查与考察工作方案（如有） 6. 审查与考察报告（如有） 7. 定标会议议程 8. 中标候选人答辩工作方案（如有） <p>除 1-4 项外，上述资料应作为定标报告的附件</p>

二、定标委员会成员名单

项目名称（标段名称）：_____ 招标编号（标段号）：_____

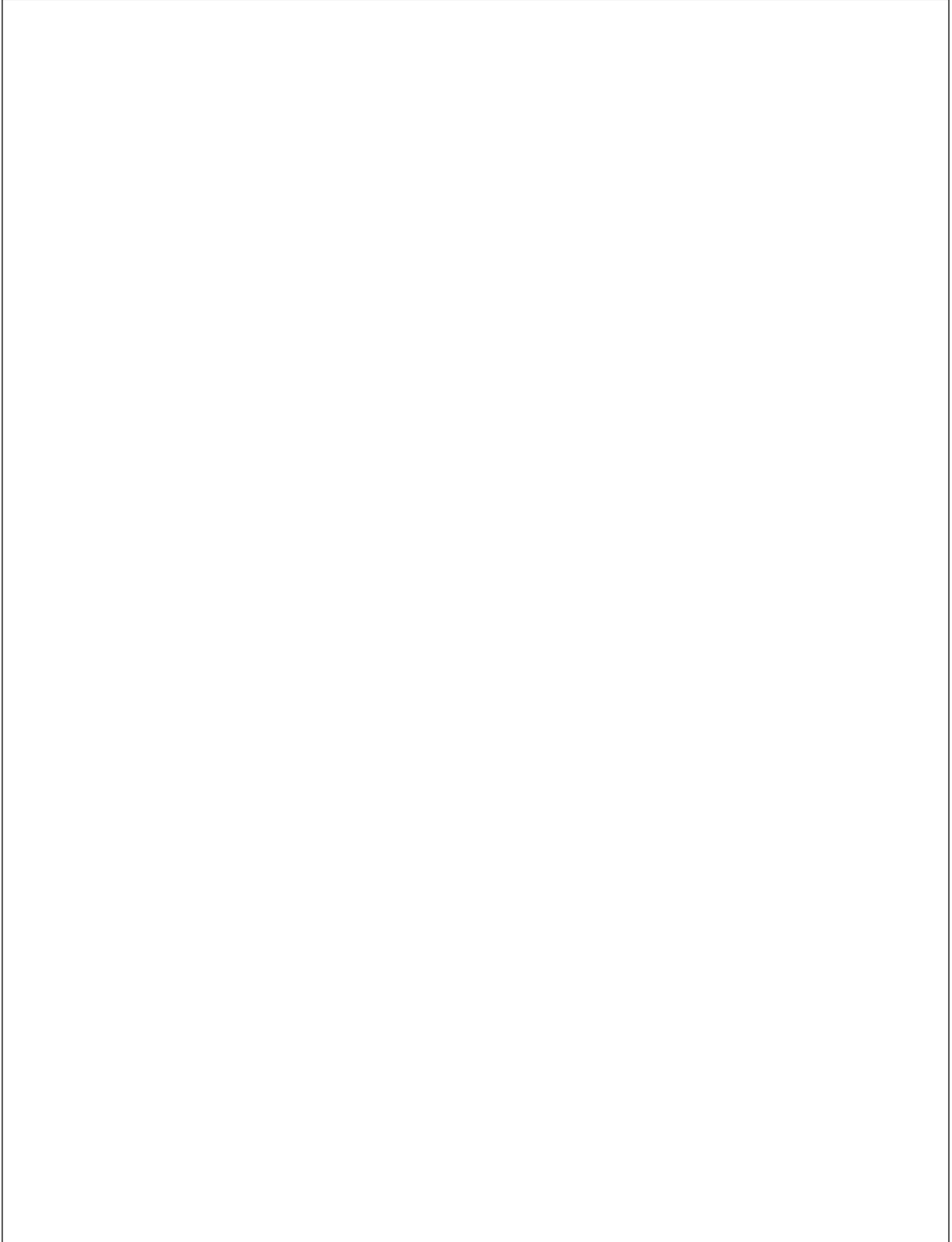
序号	姓名	工作单位	职称（职务）	在定标中承担的工作	联系电话
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					

三、定标监督小组成员名单

项目名称（标段名称）：_____ 招标编号（标段号）：_____

序号	姓名	工作单位	职称（职务）	在定标中承担的工作	联系电话
1					
2					
3					
4					
5					

四、定标办法



五、定标情况

--

备注：概述定标会议情况，包括但不限于下列内容：

1. 采用价格竞争定标法时的价格比较情况；
2. 采用票决定标法时的记名投票及打分情况（附记名投票表）；
3. 采用集体议事法时的定标委员会成员发表意见情况等；
4. 其他需要记录的情况。

六、定标结果

项目名称	
标段名称	
招标编号	
第一中标候选人	(按定标委员会确定的中标候选人排序)
第二中标候选人	
第三中标候选人	
第四中标候选人	
第五中标候选人	
定标委员会确定的 中标人	
定标委员会 组长签名	
定标委员会 其他成员签名	
定标委员会成员不同 意见和理由	
定标监督小组 意见及签名	
其他需要说明的事项	

年 月 日

七、审查与考察报告（如有）

备注：审查与考察报告包括但不限于下列情形：

1. 参与审查与考察人员名单；
2. 审查与考察的内容和方法；
3. 审查与考察的时间地点；
4. 审查与考察的情况与结果，考察意见。

八、中标候选人答辩记录（如有）

九、其他资料

附件 6

经评审的最低投标价法详细评审细则

经评审的最低投标价法（简称“最低价法”）的技术标评审可不评审或采用合格制方式评审，资格要求不再考核投标人业绩、奖项等内容，而是将投标人的企业资质、企业信用作为量化因素融入企业投标报价进行折算调整，按调整后的投标报价由低到高依序推荐中标候选人，但投标报价低于工程成本的除外。

一、确定投标报价的合理区间

参与均值计算的投标价格应处于合理区间。合理区间为不高于上限价 B1 且不低于下限价 B2 的投标报价，其中：

$$B1 = D \times (1 - J1\%);$$

$$B2 = D \times (1 - J2\%);$$

D 为最高投标限价（含专业工程暂估价和暂列金额）；

J1 为上限价下浮率（3~5 连续整数）；

J2 为下限价下浮率（房建工程取 11~15 的连续整数；市政工程取 16~20 的连续整数）。

J1 和 J2 的最终数值在开标现场从其限定范围随机摇号确定。低于或等于上限价（B1）且高于或等于下限价 B2 为有效投标报价，其他则判定为经济标不合格，评标委员会应否决其投标。

二、确定投标报价的算术平均值 A

选取部分处于合理区间的投标报价计算投标报价的算术平均值。设定 N 为投标报价处于合理区间的投标人数量，将合理区间范围内的投标报价从低到高依次排序：

（一）当 $N \leq 20$ 家时，计算全部投标报价算术平均值 A；

（二）当 $20 < N \leq 50$ 家时，计算排序号为奇数的投标报价算术平均值 A；

（三）当 $50 < N \leq 100$ 家时，从排序第一名开始，每四家投标人为一个小组（最后剩下不足四家的自动成为一组），选择每个小组中价格排名第二的投标报价（最后一个小组不足四家的选择排名第一的投标报价）计算投标报价算术平均值 A；

（四）当 $N > 100$ 家时，从排序第一名开始，每 $K=N/20$ （四舍五入，取整数）家投标人为一个小组（最后剩下不足 K 家的自动成为一组），选择每个小组中价格排名 $K/2$ （四舍五入，取整数）投标报价（最后一个小组不足 K 家的选择排名第一的投标报价）计算投标报价算术平均值 A。

若没有投标报价处于 B1 和 B2 之间，则本次招标失败。

三、确定中标人

（一）确定平均成本线 P。以投标报价的算术平均值 A 为基数下浮一定比例确定平均成本线，低于平均成本线的投标报价视为低于工程成本报价，评标委员会应否决其投标。

平均成本线 $P=A \times (1 - M\%)$

其中：M 为投标报价平均值下浮水平（3 ~ 7 的连续整数），最终数值在开标现场从其限定范围随机摇号确定。

（二）计算折算后投标报价 F。对高于（含）平均成本线的有效投标报价进行折算分析，即依据招标人明确的投标报价折算方法和折算系数，计算得出用于投标报价分析的价格。折算后的投标报价仅用于评审比较，中标价以中标人实际投标报价为准。折算公式如下：

$F=C*R$ ，其中：

F：折算后的投标报价；

C：企业投标报价；

R：企业资质折算系数（一级及以上资质 R1 取 1.01、1.02、1.03；二级资质 R2 取 0.97、0.98、0.99；三级资质 R3 取 0.94、0.95、0.96）；招标人根据项目实际情况设置企业资质折算系数（R1、R2、R3）。招标项目涉及多项资质时，招标人应明确参与价格折算的资质类型。

（三）确定中标人。按照本办法附件 7《评定分离定标细则》确定中标人。

附件 7

评定分离定标细则

一、招标人负责组建定标委员会开展定标工作。定标委员会成员人数为 5 人以上单数，可邀请第三方专业人员参与，但邀请专业人员数量不得超过定标委员会成员总数的三分之一。定标委员会负责人由招标人法定代表人（或其授权委托的本单位主要管理人员）或主要负责人担任。其他成员（不含外聘专家）从招标人本单位或本系统定标委员会人员库中随机抽取确定，定标人成员库成员从招标人及其母子公司（上下级单位）、项目业主、使用单位的领导班子成员、经营管理人员、经济技术人员中产生，人数不少于拟抽选人数的 2 倍。

与中标候选人有利害关系的人不得进入定标委员会，已经进入的应当更换，具体回避情形包括：1.为中标候选人或者中标候选人主要负责人的近亲属；2.与中标候选人有直接经济利益关系，可能影响定标公正性的；3.曾因招标投标违法违规行而受到行政处罚或刑事处罚的。行政监督部门作为招标人的项目，其履行招标投标行政监督职责的工作人员不得担任该项目定标委员会成员。定标委员会成员名单在定标会议结束前应当保密。

二、招标人应当按照充分竞争、优质优价的原则，综合考虑信用、履约、报价等因素，在招标文件中事前载明定标规

则。同时在定标会议上，向定标委员会介绍项目基本情况、中标候选人情况、评标委员会的评审意见以及定标规则等内容。

三、招标人可以选择下列定标方法其中之一：

（一）价格竞争定标法。按照招标文件规定的价格竞争方法确定中标候选人排序。可以采用经评审的合理价格区间内最低投标价法、次低价法、平均值法等确定中标候选人排序。价格竞争定标法应在招标文件中明确具体的中标候选人排序方法。

（二）票决定标法。定标委员会成员对中标候选人进行综合比较后记名投票，按得票高低确定中标候选人排序，对得票相同的再次进行记名投票直至排出顺序。

（三）集体议事法：定标委员会进行集体商议，各成员依据招标文件明确的考核要素独立发表意见，最终由定标委员会负责人综合各成员意见确定中标候选人排序，招标文件中应明确具体议事规则。

四、招标人可从下列考核要素中选择一项或多项作为定标要素，选择多项时建议明确优先级，不宜进行量化评分：

（一）企业实力类：1.资质等级、售后服务、科技创新等企业综合指标；2.企业业绩、工程质量安全奖项、文明工地等业绩奖项指标；3.项目资金保障、流动比例、流动比速等财务指标；4.企业诚信；5.县（区）级以上政府、住建部门、行业协会颁发的表彰表扬通报。

（二）人员资历类：1.项目负责人信用、业绩、荣誉、从业年限、职称以及在企业任职履历、获得国家级、省级、市（州）级表彰情况；2.项目管理机构成员配置、项目管理人员学历、职称、从业年限；3.项目负责人或技术负责人答辩情况（答辩内容限于与招标项目合同履行有关的技术和商务内容）；4.项目自有工人配备情况；5.拟派建筑工人获国家、省、市高技能人才表彰、荣誉称号或者技能竞赛荣誉情况。

（三）项目保障类：1.招标人自行拟定的定标阶段报价比选规则等经济指标；2.技术方案编制水平等技术指标；3.质量安全管理措施等内控指标；4.绿色建筑、BIM 技术等新材料、新技术、新工艺应用情况。

（四）履约表现类：1.近 1—3 年内承揽的项目是否发生过一般以上工程质量、安全事故且负有责任；2.近 1—3 年内企业是否存在围标串标、转包挂靠、弄虚作假、以他人名义投标、出借资质等违法违规行为；3.近 1—3 年内企业或其主要负责人、拟派项目负责人是否受到县（区）级以上住建部门或公共资源交易监督管理部门通报批评或不良行为记录；4.近 1—3 年内是否发生过恶意欠薪、农民工工资保障不到位问题；5.在“信用中国”“国家企业信用信息公示系统”“湖北省公共资源交易电子服务系统信用信息平台”“湖北省建筑市场信用管理平台”等平台是否存在企业失信行为或不良记录或被列为重点监管对象；6.已完工建设项目合同履约评价（服务质量评

价)。采用价格竞争法的项目定标要素仅为投标价格，根据事前制定的价格规则确定中标人。采用投票表决法、集体议事法的项目可以任意选择以上考核要素其中一项或多项作为定标要素。选择多项定标要素的，建议明确优先级，不宜进行量化评分。

五、招标人可在定标前对中标候选人进行考察并形成考察报告，作为定标的辅助资料提交定标委员会参考。考察内容可以包括企业实力、过往履约表现、投标文件或定标资料真实性复核，以及对可能遇到的风险和问题评估。考察可采用现场考察、项目考察以及线上考察等多种形式。考察过程中，不得与中标候选人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判。

六、定标委员会应根据招标文件载明的定标原则、定标方法及定标考核要素，结合项目实际和评标委员会的评审意见，确定排名第一的中标候选人为中标人，并向招标人提交定标报告。排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以按照定标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。定标报告应记录定标委员会成员名单、定标监督小组名单、定标办法、答辩情况（如有）、定标工作情况、定标结果，并由定标委员会成员、定标监督小组成员签字。定标委员会成员应客观、公正地履行定标

职责，不得临时改变规则或采用招标文件规定以外的规则定标，对所提出的定标意见承担相应责任。定标活动应全程录音录像，录音录像清晰可辨，建立全过程档案，保存期不低于十五年，便于过后进行追溯。

七、招标人应建立完善定标机制和内控制度，将资格预审文件、招标文件、评标办法、定标办法、定标委员会的组建等纳入“三重一大”决策机制和廉洁评估范围。定标情况和定标结果及时向本单位党委（党组）领导班子报告。招标人应组建定标监督小组，对定标委员会的组建、定标过程及招标人在定标前的审查环节和对中标候选人的考察等进行全程监督，并接受本单位和上级纪检监察部门的监督。