

南昌高新技术产业开发区管委会

洪高新管字〔2022〕4号

南昌高新区管委会 关于印发《南昌高新区建设项目工程总承包管理办法 (修订稿)》的通知

机关各部门，各镇、各管理处，区属各单位：

《南昌高新区建设项目工程总承包管理办法（修订稿）》经管委会研究同意，现印发给你们，请贯彻执行。



南昌高新区建设项目工程总承包管理办法

(修订稿)

第一章 总则

第一条 为规范我区房屋建筑和市政基础设施工程总承包活动,促进工程设计、采购、施工等各阶段的深度融合,提高我区工程总承包项目工程建设水平和投资效益,根据《中华人民共和国招标投标法》《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)、《江西省政府投资管理办法》(江西省人民政府令第251号)、《南昌市人民政府2021年第14次市长办公会议纪要》等文件精神,结合我区实际,制定本办法。

第二条 南昌高新区所辖范围内各企、事业单位,社会团体及高新区管委会机关各部门、各镇(处)、管委会下属各平台公司采用工程总承包方式组织建设的,依法必须进行招标的房屋建筑和市政基础设施工程均适用于本办法。

第三条 本办法所称政府投资项目,是指在南昌高新区所辖范围内使用财政安排的资金进行固定资产投资建设活动,包括新建、扩建、改建、技术改造等。企业投资项目,是指在高新区所辖范围内使用企业自筹资金进行固定资产投资建设活动,包括新建、扩建、改建、技术改造等。

第四条 本办法所称工程总承包,是指从事工程总承包的单

位（以下简称工程总承包单位）按照与项目业主签订的合同，对工程项目的的设计、采购、施工等实行全过程的承包，并对工程的质量、安全、进度和造价等全面负责的承包方式。

第五条 工程总承包活动，应当遵循合法、高效、公平、诚实守信的原则，合理分担风险，保证工程进度、质量和安全，保护生态环境，不得损害社会公共利益和他人合法权益。

第六条 由南昌高新区建设行业主管部门按照其职责权限，负责本行政区域内工程总承包活动的监督管理。

第二章 工程总承包项目的发包与承包

第七条 项目业主应当根据项目情况和自身管理能力等，合理选择工程建设组织实施方式。建设内容明确、技术方案成熟的项目，适宜采用工程总承包方式。

属于政府投资项目的，由项目主管部门确定满足“建设内容明确、技术方案成熟”要求的具体项目类型。在满足工程结构安全和使用功能的前提下，由项目主管部门完成该类型项目主要施工设备材料用量控制文件（以下简称材料用量控制文件），并报区管委会确定。

建设项目采用工程总承包方式实施，按以下方式确定：

- （一）政府投资项目，由项目业主报区管委会批准。
- （二）装配式建筑项目，按照国务院办公厅《关于促进建筑

业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号）、《南昌市人民政府关于推进装配式建筑发展的实施意见》（洪府发〔2017〕66号）有关规定，应积极采用工程总承包方式。

（三）其它特殊项目，按照“一事一议”的原则，由项目业主报区管委会同意后，再报市政府批准。

（四）企业投资项目，由项目业主报区建设行业主管部门批准。

第八条 项目业主应当在发包前完成项目立项审批、核准或者备案程序。企业投资项目应当在核准或者备案后进行工程总承包项目发包。政府投资项目应当在初步设计审批完成后再进行工程总承包项目发包。

采用工程总承包方式发包的建设项目，应具备下列条件：

（一）按照国家、省、市有关规定，已完成项目立项审批、核准或者备案手续。

（二）政府投资项目已完成初步设计及概算审批手续。

（三）建设资金来源已经落实到位，并出具资金到位证明。其中建设工期不足一年的，到位资金原则上不得少于工程合同价的50%；建设工期超过一年的，到位资金原则上不得少于工程合同价的30%。

（四）满足法律、法规等相关规定。

第九条 采用工程总承包方式发包的建设项目应做到以下“四个明确”：

(一)建设规模明确:例如房屋建筑工程明确地上建筑面积、地下建筑面积、容积率、层高、户型及户数、开间大小与比例、停车位数量或者比例等;市政工程明确道路宽度、河道宽度、污水处理能力等。

(二)建设标准明确:例如房屋建筑工程明确各类装饰面材的材质种类、规格和品牌档次,安装工程明确设备的主要参数、指标和品牌档次,以及室外工程、园林绿化的标准;市政工程明确各种结构层、面层的构造方式、材质、厚度等。

(三)工作内容明确:设计、采购、施工等工作内容、分工与责任。

(四)技术路线明确:技术标准、工艺路线、工业化建造方式、装配式技术和BIM技术等。

第十条 项目业主应依法采用招标或者直接发包等方式选择工程总承包单位。

工程总承包项目范围内的设计、采购或者施工中,有任一项属于依法必须进行招标的项目范围且达到国家规定规模标准的,应当采用招标的方式选择工程总承包单位。

第十一条 工程总承包项目采用招标方式发包的,按以下流程进行招标:

(一)项目业主应当根据招标项目的特点和需要,委托招标代理机构编制招标文件,主要包括以下内容:

1. 投标人须知;

2. 评标办法和标准;

3. 拟签订合同的主要条款;

4. 项目业主要求, 列明项目的目标、范围、设计和其他技术标准, 包括对项目的内容、范围、规模、标准、功能、质量、安全、节约能源、生态环境保护、工期、验收等明确要求;

5. 项目业主提供的资料和条件, 包括发包前完成的水文地质、工程地质、地形等勘察资料, 以及可行性研究报告、方案设计文件或者初步设计文件等;

6. 投标文件格式;

7. 要求投标人提交的其他材料。

(二) 企业投资项目, 由项目业主委托造价咨询单位依据初步设计文件, 参照以往类似工程编制模拟工程量清单与项目综合单价的招标控制价, 或者以经批准的初步设计概算作为项目总价的招标控制价。

政府投资项目, 由项目业主委托造价咨询单位依据初步设计文件和项目主管部门确认的材料用量控制文件, 参照以往类似工程编制模拟工程量清单报区财政部门审核; 以区财政部门审定的模拟工程量清单汇总形成招标控制价, 并出具预算报告, 报告结果作为项目招标控制价的依据。

(三) 由项目业主在“江西住建云平台”申报项目审批, 同时将项目招标公告、资审文件、招标文件以及其它相关材料报区

建设行业主管部门进行备案后，在“江西公共资源交易网”发布交易信息，并组织开标、评标活动。其中政府投资项目招标文件的主要条款须报区管委会投资建设项目招标投标领导小组会议评审，审议通过后再报区建设行业主管部门备案并进行招标活动。

（四）根据《关于对建筑施工企业开展信用信息评价的通知》（赣建字〔2020〕4号），项目业主可将建筑市场信用评价结果应用在房屋建筑和市政公用工程总承包项目招标投标活动中。

（五）招标活动结束且中标候选人公示期结束无异议后，由项目业主定标并发放中标通知书。其中政府投资项目须报区管委会投资建设项目招标投标领导小组定标。

第十二条 工程总承包应以中标金额为最高限价，实行限额设计和施工。总承包合同形式可采用固定总价合同或者固定单价合同，宜采用固定总价合同。

（一）采用固定总价合同的，项目业主在明确建设范围、建设规模、建设标准和项目总价招标控制价后（其中，政府投资项目以区财政部门审定的模拟工程量清单汇总形成的总价作为项目招标控制价）。由参与投标的工程总承包单位编制报价进行投标，或者响应项目业主在招标文件中约定的要约价，招标范围内的工程按中标价进行总价包干。

（二）采用固定单价合同的，项目业主在明确建设范围、建设规模和建设标准后，参照类似工程编制招标模拟工程量清单和

项目综合单价的招标控制价。由参与投标的工程总承包单位编制报价进行投标，或者响应项目业主在招标文件中约定的要约价，工程量最终按实结算。在工程计量时，若发现清单中出现漏项、缺项等问题，应参照合同中已有适用的综合单价执行，如无适用的，参照国家现行定额标准执行。

其中，政府投资项目模拟工程量清单的综合单价，应由项目业主出具书面确认函报区财政部门审核，审定综合单价后的模拟工程量清单汇总形成招标控制价作为招标文件的组成部分，并作为项目预、决算审核的依据；工程总承包单位完成的施工图相应工程量以项目主管部门编制的材料用量控制文件为上限。

第十三条 工程总承包单位应当同时具有与工程规模相适应的工程设计资质和施工资质，或者由具有相应资质的设计单位与施工单位组成联合体。工程总承包单位应当具有相应的项目管理体系和项目管理能力、财务和风险承担能力，以及与发包工程相类似的设计、施工或者工程总承包业绩。

设计单位与施工单位组成联合体，应当根据项目的特点和复杂程度，合理确定牵头单位，并在联合体协议中明确联合体成员单位的责任与权利。联合体各方应当共同与项目业主签订工程总承包合同，就工程总承包项目承担连带责任。

第十四条 工程总承包单位不得是工程总承包项目的代建单位、项目管理单位、监理单位、造价咨询单位、招标代理单位。

项目建议书、可行性研究报告、初步设计文件编制单位及其

评估单位一般不得成为政府投资项目的工程总承包单位，只有在项目业主公开已经完成的项目建议书、可行性研究报告、初步设计文件之后，才可参与该工程总承包项目的投标，经依法评标、定标，成为工程总承包单位。

第三章 工程总承包项目实施和管理

第十五条 政府投资项目应当按照项目审批部门批准的建设地点、建设规模、建设内容和设计方案实施，不得擅自变更。

有下列情形之一的确需变更的，应当按照规定的程序报原项目审批部门重新审批：

- （一）拟变更建设地点的。
- （二）拟对建设规模调整百分之十以上的。
- （三）拟变更主要建设内容及技术标准的。
- （四）拟对设计方案等作重大或者一类变更的。

前款规定之外的政府投资项目，建设规模、建设内容和设计方案确需变更的，应当报原项目审批部门调整审批。

凡变更或者调整内容导致增加投资1000万元（含）以上的，项目业主须报请区管委会审定。

单个项目审批拟变更不得超过一次。

上述拟变更项目如已按原审批内容完成招标活动，在变更后，原招标标的、价款、履行期限等内容须相应变更。项目业主

与中标人如无法按原招标文件中规定的条款执行，应由项目业主根据变更后内容重新办理该项目的招标发包。

第十六条 政府投资项目有下列情形之一的，原则上不予重新审批或者调整审批：

（一）项目已基本建设完成的。

（二）项目业主在建设过程中擅自改变建设内容、建设规模、建设标准的。

（三）项目实施过程中其他违法违规行为造成重大社会影响的。

第十七条 中标人在接到中标通知书后应与项目业主，按照《招标投标法》、招标文件、中标人的投标文件订立书面合同。组建与工程相适应的管理机构，建立覆盖设计、采购、施工等全过程的工程安全质量管理体系和职业健康及环境管理体系；规范、有序开展工作，确保实现合同约定的工程质量、安全、进度和投资等目标。

第十八条 鉴于工程总承包项目的特殊性，为合理控制项目建设成本，应在施工图图审完成后进行施工图预算审核，审定的预算金额不得超过中标价。其中：

（一）企业投资项目，项目业主可要求工程总承包单位完成施工图并经图审后编制施工图预算报项目业主审核，审核确认后的施工图预算作为支付工程进度款的参考依据。

（二）政府投资项目，工程总承包单位完成施工图并经图审

后两个月内，由项目业主编制施工图预算报区财政部门审核，审核确认后的施工图预算作为支付工程进度款的参考依据。

第十九条 项目业主应当严格控制设计变更及工程量签证。因工程总承包单位原因产生设计变更、工程造价增加的不予调增，工程造价减少的予以调减；因非工程总承包单位原因产生的设计变更及签证按照相关制度执行。

其中，因设计变更和签证引起的清单项目变化，其项目价格按以下方式确定：

（一）合同中已有适用的综合单价，按合同中已有的综合单价确定。

（二）合同中有类似的综合单价，参考类似的综合单价确定。

（三）合同中没有适用或者类似的综合单价，由工程总承包单位提出综合单价，经项目业主确认后执行。其中，政府投资项目须经区财政部门确认后执行。

第二十条 工程总承包项目通过竣工验收后，项目业主应当及时进行竣工结算，竣工结算按照合同约定及相关法律法规执行。其中：

（一）工程总承包项目采用固定总价合同的，除招标文件或者工程总承包合同中约定的调价原则外，合同价格一般不予调整。

（二）工程总承包项目采用固定单价合同的，除招标文件或者工程总承包合同中约定的调价原则外，综合单价一般不予调

整。

第二十一条 工程总承包项目严禁转包和违法分包。工程总承包单位应当加强对分包的管理，不得将工程总承包项目转包，也不得将工程总承包项目中设计和施工全部业务一并或者分别分包给其他单位。

第四章 职责分工

第二十二条 项目业主应当向工程总承包、工程监理等单位提供与建设工程有关的原始资料，并保证原始资料真实、准确、齐全。

第二十三条 工程总承包单位应当按照工程总承包合同的约定，对总承包工程范围内的工程设计、施工质量、施工现场安全生产和工程进度等负总责；分包单位应当按照分包合同的约定对工程总承包单位负责；工程总承包单位和分包单位对分包工程承担连带责任。

第二十四条 工程总承包单位应当配备项目负责人、项目设计主持人、项目技术负责人及八大员等主要项目管理人员；分包单位应当按照相关规定配备项目管理人员。

第二十五条 工程总承包项目负责人负责工程总承包项目的设计、采购、施工等工程内容的总体组织、协调和实施，对工程总承包项目的工程质量、施工安全、工程进度和工程造价等负全

面管理责任；分包单位的项目负责人，对合同责任范围内的工程进度、质量和施工安全承担连带管理责任。

第二十六条 监理单位应当对工程总承包范围内的工程投资、进度、质量和施工安全实施监督管理，监理单位应当配备与监理工作相适应的项目监理机构人员，并承担相应监理责任。项目监理机构在项目实施过程中发现设计、施工行为违反法律法规、强制性技术标准或者合同约定的，应当要求工程总承包单位予以改正；工程总承包单位拒不改正的，应当及时报告项目业主和有关主管部门。

第五章 监督管理

第二十七条 建设工程实行工程总承包的，项目业主和工程总承包单位应当加强设计、施工等环节管理，确保建设地点、建设规模、建设内容等符合项目审批、核准、备案要求。

政府投资项目建设投资原则上不得超过经核定的投资概算。

第二十八条 南昌高新区建设行业主管部门应当加强对所辖区域内工程总承包工程中各参建单位行为的监督检查。

第二十九条 各参建单位应当加强行业自律，自觉遵守行业公约，促进公平竞争，引导行业健康发展。

第三十条 工程总承包活动中，有违反《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》《建设工程质量管理条例》

《建设工程安全生产管理条例》等法律法规的，按照相应规定对工程总承包单位和相关责任人员依法予以处罚。构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第六章 附则

第三十一条 本办法自印发之日起施行，由南昌高新区管委会城乡建设局负责解释。