

工程项目管理单独委托项目采购需求导引 (试行)

中央国家机关政府采购中心

2024 年 月

目 录

第一部分 法律适用及采购方式	1
第二部分 采购需求编制说明	2
一、项目基本情况	2
二、供应商资格要求	4
三、联合体及分包	8
四、投标有效期	8
五、履约保证金	8
六、公告期限及文件递交截止时间.....	9
七、评审委员会	9
八、评审因素及分值设置	11
九、采购需求	16
十、合同	23
十一、中标结果确认与重新采购	23
第三部分 项目委托及采购需求模板填写要点汇总	26

第一部分 法律适用及采购方式

根据《必须招标的工程项目规定》(国家发展改革委 2018 年第 16 号令)。《国家发展改革委办公厅关于进一步做好<必须招标的工程项目规定>和<必须招标的基础设施和公用事业项目范围规定>实施工作的通知》(发改办法规〔2020〕770 号) , 工程项目管理服务不属于 16 号令第五条第一款第 (三) 项中明确列举规定的服务事项 , 因此 , 工程项目管理服务采购适用政府采购法体系 , 一般采用公开招标采购方式开展。

第二部分 采购需求编制说明

《政府采购法》规定，政府采购应当严格按照批准的预算执行；招标人应当有进行招标项目的相应资金或者资金来源已经落实，并应当在招标文件中如实载明。

预算或者资金来源已落实是实施工程招标采购的前置条件。

一、项目基本情况

（一）项目名称

工程项目的名称应当与批复文件中的项目名称一致。在办理采购时，采购项目名称应体现工程项目名称，以及具体品目名称。按照中央国家机关政府采购中心（以下简称“国采中心”）关于采购项目命名的规定，采购项目名称应该为：“项目实施主体单位名称+工程项目名称+采购品目名称”+采购项目。

【例】某部委取得《XXX 关于批复 XX 部门 XX 项目初步设计及投资概算的函》后，采购项目的名称则为：XX 部门 XX 项目工程项目管理服务采购项目。

（二）采购（招标）范围

采购范围即成交后签约的承包范围。采购范围应准确明了，参考《建设工程项目管理试行办法》（建市[2004]200号）和《建设工程项目管理规范》（GB/T 50326-2017）的工程专业术语表述，填写至具体工作内容即可。对采购范围的详细界定应在文件“技术标准和要求”中详细表述。

【例】某建筑工程项目管理，可填写为：协助采购人办

理 XX 项目建设各类手续办理、投资控制管理、设计管理、招标采购及合同管理、进度管理、施工现场管理、行政及信息文档管理、项目档案管理、竣工验收管理、预算绩效评价、工程竣工财务决算编制等；配合建设单位完成项目可能出现的投资概算调整（含调概原因分析、调概报告编制、与主管部门及评审单位沟通等）。

（三）履约时间

采购人应当根据购买服务的具体工作内容合理确定服务期限/履约时间要求。服务期限一般为自签订合同之日起，至协助采购人完成工程项目竣工决算、竣工资料归档备案止。

【例】自合同签订之日起至工程整体竣工验收合格及后续政府相关部门验收完成，配合委托方完成工程结算审计和财务决算审计，工程资料归档，缺陷责任服务期 2 年届满之日止。

（四）预算金额

预算金额为采购范围内工程项目管理服务项目的预算金额。

（五）最高限价

采购人根据价格测算及行业实际情况，可以在采购预算额度内合理设定最高限价，最高限价应当小于等于采购预算。

（六）建设地点

需办理《建设工程规划许可证》的，建设地点应与许可

证载明的地点一致；无需办理规划许可证的，应当与项目审批、核准、备案文件或不动产权属证明文件载明的地点一致。

（七）项目批复部门及批复文件

项目批复部门指项目审批、核准、备案的主管部门或者上级机关名称。批复文件需明确本工程采购项目审批、核准、备案文件的名称及文号。

【特别说明】不需由主管部门或上级机关审批、核准、备案的工程项目，应提供本单位内部决策相关文件、会议纪要等材料。

（八）资金来源及出资比例

资金来源一般为政府投资（财政性资金），投资比例一般为100%。存在部分自筹资金的，据实填写相应比例。

（九）资金落实情况

对于履行基本建设审批程序的工程项目，取得概算批复文件，即证明达到“资金来源已经落实”条件；对于不履行基本建设审批程序的，取得上级批准文件或本单位自主决策文件，以及对应的预算下达文件，即证明资金已落实；如因项目涉密等特殊情况不能提供相关文件的，应出具盖有采购单位公章的情况说明。

（十）采购预算（合同估算价/最高限价）

合同估算价（招标方式）、最高限价（非招标方式）一般为概算批复金额。

二、供应商资格要求

《政府采购法》规定，供应商参加政府采购活动应当具

备下列条件：（一）具有独立承担民事责任的能力；（二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；（三）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；（四）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；（五）参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；（六）法律、行政法规规定的其他条件。采购人可以根据采购项目的特殊要求，规定供应商的特定条件，但不得以不合理的条件对供应商实行差别待遇或者歧视待遇。

《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号，以下简称财库〔2020〕46号文）规定，采购人在政府采购活动中应当合理确定采购项目的采购需求，不得以企业注册资本、资产总额、营业收入、从业人员、利润、纳税额等规模条件和财务指标作为供应商的资格要求或者评审因素，不得在企业股权结构、经营年限等方面对中小企业实行差别待遇或者歧视待遇。

为优化营商环境，降低企业成本，目前政府采购活动中推行承诺制，不再要求供应商提供相关财务状况、缴纳税收和社会保障资金等证明材料，供应商书面承诺符合参与政府采购活动的资格条件并且没有税收缴纳、社会保障等方面失信记录的，即可参加政府采购活动。

（一）参加政府采购活动基本要求

《政府采购法》第二十二条对供应商参加政府采购活动应具备的基本要求作出了规定。对于其中前四款要求，国采中心统一实行承诺制，供应商据实承诺符合法律规定的条

件；第五款作为资格审查因素，依据《政府采购法实施条例》（以下简称实施条例）第十九条及《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125号）的规定，通过“信用中国”网站、中国政府采购网等渠道查询相关主体信用记录，对列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合采购法第二十二条规定条件的供应商，拒绝其参与政府采购活动。

（二）落实政府采购政策需满足的资格要求

财库〔2020〕46号文件规定，采购限额标准以上，200万元以下的服务采购项目，适宜由中小企业提供的，采购人应当专门面向中小企业采购；未预留份额专门面向中小企业采购的，应当对小微企业报价给予6%—10%（现已提高至10%—20%）的扣除，用扣除后的价格参加评审。

采购人应根据，项目实际情况，合理确定采购项目是否专门面向中小微企业采购。如专门面向中小微企业采购，则参与供应商必须提供《中小企业声明函》，计算价格分时无需设置价格扣除比例。

【特别说明】根据《国务院关于印发扎实稳住经济一揽子政策措施的通知》（国发〔2022〕12号）和《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库〔2022〕19号）规定，面向小微企业的价格扣除比例由6%—10%提高至10%—20%，自2022年7月1日起执行。

（三）供应商及人员特定资格要求

1. 供应商资质要求

采购(招标)人应当结合工程项目特点和实际,根据《建设工程项目管理试行办法》(建市[2004]200号)规定项目管理企业具有工程勘察、设计、施工、监理、造价咨询、招标代理等一项或多项资质。若提出的资质要求高于上述规定,属于设置不合理或者歧视性的准入条件,违反政府采购有关政策规定。

【特别说明】根据《关于废止部分规章和行政规范性文件的决定》《关于取消工程造价咨询企业资质审批加强事中事后监管的通知》,招标代理、造价咨询资质已于2021年取消。

2. 项目负责人(项目经理)资质要求

采购人根据工程项目特点和建设规模及《建设工程项目管理试行办法》规定,项目管理企业应当具有对应的人员资质要求,并在文件中进行明确。

(四) 业绩要求

《政府采购法》规定,采购人可以要求参加政府采购的供应商提供有关资质证明文件和业绩情况,并根据本法规定的供应商条件和采购项目对供应商的特定要求,对供应商的资格进行审查。

《政府采购需求管理办法》(财库〔2021〕22号)第十八条规定,业绩情况作为资格条件时,要求供应商提供的同类业务合同一般不超过2个,并明确同类业务的具体范围。

采购人可根据工程项目特点和实际需要,明确提出供应

商和项目负责人应具有业绩要求，以证明具备相应能力。业绩要求中的年份要求一般为 3 年内，并明确具体起止时间。

三、联合体及分包

（一）联合体

采购人应当根据采购项目的实施要求，在采购文件中载明是否接受联合体。如未载明，不得拒绝联合体参与项目。

（二）分包

采购人可依据项目特点和实际需要，自主选择允许或不允许分包。

根据工程项目管理服务的特点，单个工程项目的工程项目管理工作一般不需要分包。

四、投标有效期

投标有效期从提交投标文件的截止之日起算。采购人确定有效期时限主要考虑以下三个因素：一是组织评审委员会完成评审需要的时间；二是确定成交人需要的时间；三是签订合同需要的时间。根据工作实践，国采中心将投标有效期统一设置为 120 天。

五、履约保证金

（一）履约保证金

实施条例规定，履约保证金的数额不得超过政府采购合同金额的 10%。采购人可根据实际需要，自主确定是否收取履约保证金。

（二）保证金形式

实施条例规定，采购文件要求中标或者成交供应商提交

履约保证金的，供应商应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。

为进一步优化营商环境，减轻企业负担，建议采购人以保函替代保证金。采用银行保函或者专业担保公司等保证担保形式，不产生利息退还等问题。

六、公告期限及文件递交截止时间

（一）公告期限及采购文件获取

财政部 87 号令规定，招标公告的公告期限为 5 个工作日。国采中心组织采购的项目，在公告期限届满后仍可以下载采购文件，以保证更多供应商可参与政府采购活动。

（二）投标文件递交截止时间

招标文件的领取时间自招标公告发布之日起计算，不得少于 5 个工作日；自招标文件发出之日起至投标人提交投标文件截止之日止，不得少于 20 日。

（三）澄清、修改招标文件后的投标文件递交截止时间

采购人或采购代理机构可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或修改，但不得改变采购标的和资格条件。澄清或修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人、采购代理机构应当在投标截止时间至少 15 日前，以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人；不足 15 日的，应当顺延提交投标文件的截止时间。

七、评审委员会

（一）评审委员会的组成

财政部 87 号令规定，评标委员会应当由招标人代表和

评审专家组成，成员人数应当为 5 人以上单数，其中评审专家不得少于成员总数的三分之二。但当采购项目符合下列情形时，评标委员会成员人数应当为 7 人以上单数：（1）采购预算金额在 1000 万元以上的；（2）技术复杂；（3）社会影响力大。评审专家对本单位的采购项目只能作为采购人代表参与评标。

（二）评审委员会的产生

1. 关于评审专家

政府采购法实施条例规定，除国务院财政部门规定的情形外，采购人或者采购代理机构应当从政府采购评审专家库中随机抽取评审专家。

2. 关于采购人代表

政府采购法及实施条例等法律法规均未对采购人代表的身份和资格条件进行明确规定。具体工作中可参考《北京市建设工程施工综合定量评标办法》（京建法〔2016〕4 号）的规定，评审委员会的采购人代表应是本单位熟悉政府采购法相关政策规定及本项目相关业务的在职人员，最好具有相关专业高级以上职称或同等专业水平，有过类似评审经历。

对于涉密项目，根据《涉密项目政府采购管理暂行办法》（财库〔2019〕39 号）规定，采购人应当结合保密管理要求和项目实际情况，自行选定相应领域的专业人员、本单位相关人员，组成评审（谈判、磋商、询价）小组。评审（谈判、磋商、询价）小组原则上应当为 3 人（含 3 人）以上单

数组成，本单位人员参与比例不做限制。

八、评审因素及分值设置

（一）评审方法

工程项目管理项目需要对报价、商务、技术等因素进行评审，一般采用综合评分法。

（二）评审因素

评审因素一般分为客观分项、主观分项、价格分项三部分。

1. 客观分（响应人综合能力）

客观分一般从企业实力、项目负责人、项目部其他人员、其他等商务部分和适合作为客观项的技术服务部分等方面设置评审因素。

企业实力主要包括：投标单位体系认证情况、投标单位信用评级、投标单位类似项目业绩等。企业实力能够反映投标人的履约能力。但在设置评价企业实力的评审因素时，不得以不合理的条件对供应商实行差别待遇或者歧视待遇。

【特别说明】实践中常见的“不合理条件”主要有：要求特定行政区域或者特定行业的业绩、奖项；要求特定金额的合同业绩；对投标人的注册资本、资产总额、营业收入、从业人员、利润、纳税额等规模条件提出要求；以财务指标作为供应商的资格要求或者评审因素时，在企业股权结构、经营年限等方面对中小企业实行差别待遇或者歧视待遇。

项目负责人情况主要包括：项目负责人类似业绩、职称、

执业年限等。

项目部其他人员情况主要包括：相关负责人执业资格、类似业绩、职称、执业年限、项目部其他人员整体情况等。

其他因素包括：时效性服务承诺等。采购人可以根据项目特点和相关规定，设置其他评审因素。

【特别说明】根据财政部第 87 号令，资格条件不得作为评审因素。若已将企业和人员类似业绩等设置为资格条件，则不得再设置为评审因素。

2. 主观分（服务方案）

采购人可参照《建设工程项目管理规范》（GB/T 50326-2017），细化明确采购需求，也可以根据项目目标提出更高的技术要求。响应人则据此编制针对具体项目的管理服务方案。评审委员会应依据采购需求对响应人提供的技术文件进行评审。

常见的技术评审因素列举如下（可根据项目实际需求增减评审内容）：

（1）服务大纲内容的完整性；

（2）相关服务机构的设置及岗位人员职责分工、服务方案的总体工作计划和方案，如项目管理服务的服务内容及总体策划、项目前期报建管理方案、项目设计管理方案、项目质量管理方案、进度管理方案、项目投资管理方案。项目合同管理方案、招标采购管理方案、项目档案信息管理方案、综合协调管理方案、项目安全文明施工管理方案、项目竣工管理方案、后期管理方案、项目风险管理、廉政管理、保密

管理等方案、拟在本项目采用的管理措施及投入资源保障方案等；

(3) 相关服务阶段的重点难点分析及主要对策，如工作程序、编制质量控制措施、资产清查与盘点措施、基建财务的调账处理、投资概算执行情况分析、超概原因分析及概算调整策略、关注重点等。

3. 价格分

根据财政部 87 号令，服务项目价格分值占比不得低于 10%，价格分统一采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：

$$\text{投标报价得分} = (\text{评标基准价} / \text{投标报价}) \times \% \times 100$$

评标过程中，不得去掉报价中的最高报价和最低报价。

因落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算评标基准价和投标报价。根据现行政策规定，对于非专门面向中小企业的项目，对符合规定的小型 and 微型企业给予 10%-20% 的价格扣除优惠。

(三) 分值设置

根据以往工程项目管理采购项目数据分析，价格分值、客观分值大小对项目节约率影响较明显，节约率随着价格分分值的增大而升高，随着客观分分值的增大而降低。价格分值比重设置过高，客观分值比重设置过低，可能出现供应商价格分排名决定总分排名的情况，不利于综合考虑其他评审因素的影响，因此价格分不宜过高，客观分不应设置过低。

采购人应根据工程特点和实际需要，在法律法规规定范围内，自行增减评审因素并合理设置分值。

建议价格分值占比 10%-20%，最高不宜超过 20%；一般主观分不得超过客观分。

工程项目管理评审因素设置及分值建议

评审因素	序号	评审细项	评分标准说明
一、价格分项(建议 10 分-20 分)			
价格分	1	投标价格	<p>满足招标文件需求的最低投标报价为评标基准价，其价格为满分。其他合格投标人的价格分统一按照下列公式计算： 投标报价得分 = (评标基准价/投标报价) × ()% × 100。 注：如投标人声明为小微企业，需按照第二部分投标人须知前附表要求</p>
二、主观分项(建议 40 分-45 分)			
项目整体情况	1	服务大纲内容的完整性	服务大纲内容丰富完整，完全满足招标文件要求，得__分。
			服务大纲内容较完整，满足招标文件要求，得__分。
			服务大纲内容基本完整，基本满足招标文件要求，得__分。
	2	相关服务阶段的重点难点分析及主要对策	科学、可行、针对性强，得__分
			合理、可行、细节待完善，得__分
			欠合理、可行性较差，基本满足工程需要，得__分
组织方案	1	相关服务机构的设置及岗位人员职责分工	科学、可行、针对性强，得__分
			合理、可行、细节待完善，得__分
			欠合理、可行性较差，基本满足工程需要，得__分
	2	服务方案的总体工作计划和主要程序	科学、可行、针对性强，得__分
			合理、可行、细节待完善，得__分
			欠合理、可行性较差，基本满足工程需要，得__分
三、客观分项(建议 40 分-45 分)			
企业实力	1	投标人类似项目业绩	<p>符合招标文件要求的类似项目(采购人填写明确)业绩，每一个有效业绩__分，最高__分。 (证明材料至少包括相关合同或协议的首</p>

			页、标的及其金额所在页、签字盖章页、签订日期页等扫描件)
	2	管理体系	质量管理体系证书 (ISO9000), 职业健康安全管理体系 (ISO45000), 环境管理体系 (ISO14000) 等保证体系, 每具备一项得__分, 最高__分。
项目管理团队	3	项目经理	执业资格及职称 1. 具有高级职称得__分, 具有中级职称得__分 2. 具有注册造价工程师或注册监理工程师或注册建造师中任一资格的, 得__分。
	4	类似项目业绩	每一个有效业绩得__分, 最高__分。
	5	其他相关管理人员构成	人员配备合理, 专业齐全, 得__分。

(四) 异常低价

根据财政部 87 号令规定, 采购人根据价格测算情况, 可以在采购预算额度内合理设定最高限价, 但不得设定最低限价。评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价, 有可能影响产品质量或者不能诚信履约的, 应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明, 必要时提交相关证明材料; 投标人不能证明其报价合理性的, 评标委员会应当将其作为无效投标处理。

此外, 根据需求管理办法, 采购人可在需求调查阶段了解相关产业发展、市场供给、同类采购项目历史成交信息, 能够合理测算成本的, 可以在采购文件中予以说明, 作为评审小组判断供应商报价合理性的参考依据。

九、采购需求

《政府采购需求管理办法》(财库〔2021〕22号)第九条规定, 采购需求应当清楚明了、表述规范、含义准确。采

购需求可以直接引用相关国家标准、行业标准、地方标准等标准、规范，也可以根据项目目标提出更高的技术要求。

(一) 服务内容及要求

1. 对项目基本情况和服务需求作出明确，注意要与公告和须知载明的信息保持一致。

2. 具体服务事项可参考《建设工程项目管理试行办法》(建市[2004]200号)《建设工程项目管理规范》(GBT 50326-2017)，根据项目实际需要确定。以下表述皆为示例：

(1)“建设程序及前期审批管理”：①协助建设单位联系、协调与项目有关的行政管理部门关系。②协助建设单位进行项目建设基础条件的调查汇总。③协助组织建设项目报批或报审所需的各类报告或文件的编制，如环评报告、水影响评价报告(洪评报告)、可研报告(实施方案)、交通影响评价、节能专篇等专业咨询报告。④协助建设单位完成报告或文件编制单位的选择及成果审核。⑤协助组织报告编制单位将成果递交政府相关部门进行审核或审批。⑥协助办理“一会三函”相关审批手续(如有)。⑦协助报送设计方案到有关土地、规划、园林绿化、水务、交通、消防、人防等部门审批并取得相关批复或反馈意见。⑧协助建设单位取得水、暖、电、气、通信等市政条件的协议。⑨协助建设单位按工程开工条件要求申办临时用水、用电、基准坐标等手续。⑩在办理市政配套有关手续过程中提供必要的技术服务。⑪协助建设单位开展树木伐移手续办理以及其他影响施工进度需要协调相关部门解决问题(如有)。⑫负责各类报表的填

报工作。协助建设单位申请专项资金补助、组织资金申请报告及资金使用方案的编制。

(2) “勘察、设计的招投标阶段”：①协助投标人审核、编制投标文件（包括技术文件和资料、图纸中的说明）。②协助建设单位编制招标采购计划、合同规划，审核合同条款中的相关内容；确定中标单位后进行合同谈判，并协助业主与中标单位签订合同。③协助整理准备设计工作所需基础资料，并组织编制设计任务书。④根据项目进度要求，协助建设单位协调设计单位设计进度、审核设计进度计划并控制其执行。⑤协助完成各阶段设计成果的完整性审查。⑥负责组织设计方案的技术论证。⑦协助组织设计方案、初步设计、施工图设计等各个阶段的设计成果审查工作，并组织设计单位按审查意见落实修改设计成果。⑧协助组织开展优化设计工作。⑨协助建设单位进行图纸和设计文件的分发、管理。⑩组织、协调设计单位对项目实施期提供相应配合服务。

(3) “施工招投标阶段”：①协助组织开展工程施工及相关服务的招标采购工作。②协助编制招标方案及进度计划、资格预审文件、招标文件等招标采购文件，提出专业意见。③协助建设单位与招标主管部门就招标过程中的相关问题进行有效沟通。④确定中标单位后进行合同谈判，并协助业主与中标单位签订合同。

(4) “施工现场管理阶段”：①督促和组织相关单位办理监理备案、施工备案、工程施工许可证及质监、安监等手续。协助建设单位组织施工图设计技术交底，审查签发交底

会议纪要。②涉及工期费用、建设标准或使用功能的报建设单位确定。协调现场各参建单位的关系。组织现场管理例会。③协助组织工程实施过程中各类验收工作，包括隐蔽工程和关键节点检查验收，规划、消防、人防、园林、绿化、市政接用、环评、水评等部门的专业验收，设备工程行业验收以及使用验收等。④协助处理现场施工中出现的技术问题。

(5) “变更洽商签证”：①对接跟踪审计单位，按审计要求报送变更、洽商、支付等经济性的相关材料，接受、配合跟踪审计单位的经济监督。②就现场技术变更与洽商内容提供专业意见。

(6) “投资控制及支付”：①协助制定各阶段资金(资金占用、使用)计划，开展定期或阶段性投资预测和投资评估工作，协助建设单位对资金的有效支付做出安排和建议。②组织完成投资估算与初设概算的对比工作，协助完成增加投资内容的分析和解释工作。③协助组织造价咨询单位每月为在施工程进行评估并向建设单位提交分期结算单为中期付款之用。分期结算单的评估将与设计单位/监理单位合作，以确保设计单位/监理单位对施工质量及进度的意见能在中期付款金额内反映。④协助建设单位组织造价咨询单位对暂估价材料设备进行询价。⑤督促和组织造价咨询单位编制工程招标所需的工程量清单和控制价，需要时组织工程量清单的专家论证。⑥督促和组织造价咨询单位对工程变更文件进行审核，涉及重大结构变化、费用变化、建设标准变化的报建设单位同意后执行。⑦负责组织造价咨询单位在工程实施阶

段，对建设单位签发的工程变更指令、设计单位提供的变更图纸及说明、经建设单位审查同意的变更施工方案以及施工单位上报的工程变更价款预算申请报告等，出具审核意见，与承包人协商达成初步协议报建设单位审核确定。⑧对工程材料及建设方案的选择提供成本测算、造价分析，并提出优化建议。⑨根据工程进度和建设单位要求，随着施工进度和投资的增加，对工程实际投资及时与概算费用进行对比分析，形成投资分析报告。⑩组织项目经济专业性评审。⑪负责组织造价咨询单位按施工承包合同及相关规定审核施工单位提出的索赔，审核内容包括索赔理由的有效性和时效性、索赔费用的合理性等，协助建设单位与承包商进行磋商并达成协议。

(7) “现场日常管理”：①协助建设单位进行项目的日常文案管理，②协助各类项目汇报文件及相关材料信息的编制和发布。③协助建设单位通知、组织各类项目会议，并组织项目会议纪要的编制和发布。④配合各类平台、报表的信息和数据填报工作。⑤督促、检查参建单位建立和健全安全生产管理制度，落实安全生产责任制，协助建设单位与其签订安全生产、文明施工协议。⑥协助建设单位起草各类合同文本，协助落实合同文本的审计及建设单位内部审批程序。组织相关单位提供以工程造价为核心的合同管理服务，包括合同的规划、起草、合同价的确定、合同谈判、变更、执行、合同价款的调整、索赔事宜的服务。对于不需要招标确定的委托服务内容，协助建设单位按法定程序选择专业服务单

位，并签订委托合同。⑦协助建设单位制定项目总进度计划，确定控制节点及里程碑，提出控制计划目标。制定分阶段工程进度节点，督促检查落实各阶段各单位进度实施情况。

(8)“工程竣工验收与结算”：①协助建设单位组织勘察、设计、施工、监理等参建单位进行工程初步竣工验收，并编制验收申请报告协助建设方组织正式竣工验收。②督促监理审核竣工图及工程施工竣工资料。③协助建设单位办理竣工备案手续。④协助建设单位完成验收工作并组织办理施工备案手续，具备转固条件项目的固定资产移交手续；对不具备转固条件的项目在完成正式竣工验收及工程结算工作后向建设单位移交。⑤组织向建设单位办理项目档案移交工作。⑥项目完成后提交项目管理自我评价报告并配合完成建设单位绩效评价。⑦协助建设单位组织造价咨询单位拟定结算（审核）方案，协调完成竣工结算，保证结算资料的完整、有效，并配合、组织完成相关审计工作。

(9)“缺陷责任期管理”：督促相关单位制定相应的质保体系，及达到质量目标的对策措施。负责项目质保期（养护期）内的质量保修（养护）监督管理及项目后评估有关工作。

(10)“项目档案管理”：协助完成建设项目档案的收集、整理、归档、编制，确保档案验收合格。在该项目验收合格时，应有系统完善的、分类合理的全套开发及建设工程档案（原件）。

(11)“其他管理工作”：①根据建设单位、总项目管理

单位要求，定期对建设项目进行综合审查，延伸到中标施工单位，并出具审查报告。②根据建设单位要求，完成推进项目建设的其他工作。③服从政府相关部门、建设单位的其他管理要求。

（二）服务人员要求

根据《建设工程项目管理试行办法》（建市[2004]200号）规定，从事工程项目管理的专业技术人员，应当具有城市规划师、建筑师、工程师、建造师、监理工程师、造价工程师等一项或者多项执业资格；项目经理不得同时在两个及以上工程项目中从事项目管理工作。

采购人应根据项目实际需要，对项目经理、其他人员及驻场服务提出明确要求。如项目经理的技术职称、执业资格，其他人员要求（投资管理（成本控制），采购招标及合同管理，工程设计、施工、技术、质量及安全管理人员，文书及档案管理人员等）。

（三）管理服务方案（服务大纲）

列明服务方案应包含的内容，如项目管理服务的服务内容及总体策划；对本项目配置的组织机构及岗位职责分工；对本项目的重点、难点分析及应对措施；项目前期报建管理方案；项目设计管理方案；项目质量管理方案、进度管理方案；项目投资管理方案；项目合同管理方案、招标采购管理方案；项目档案信息管理方案、综合协调管理方案；项目安全文明施工管理方案；项目竣工管理方案、后期管理方案；项目风险管理、廉政管理、保密管理等方案；拟在本项目采

用的管理措施及投入资源保障方案。

十、合同

《政府采购需求管理办法》第二十三条规定，合同文本应当包含法定必备条款和采购需求的所有内容，包括但不限于标的名称，采购标的质量、数量（规模），履行时间（期限）、地点和方式，包装方式，价款或者报酬、付款进度安排、资金支付方式，验收、交付标准和方法，质量保修范围和保修期，违约责任与解决争议的方法等。国务院有关部门依法制定了政府采购合同标准文本的，应当使用标准文本。

目前，工程项目管理服务没有行业主管部门，并未发布合同模板，政府采购工程项目管理服务一般由采购人自拟合同。

十一、招标结果确认与重新采购

（一）招标结果确认

根据财政部 87 号令，采购人应当自收到评标报告之日起 5 个工作日内，在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人。中标候选人并列的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照招标文件规定的方式确定中标人；招标文件未规定的，采取随机抽取的方式确定。采购人在收到评标报告 5 个工作日内未按评标报告推荐的中标候选人顺序确定中标人，又不能说明合法理由的，视同按评标报告推荐的顺序确定排名第一的中标候选人为中标人。

（二）重新采购

1. 根据财政部 87 号令，公开招标数额标准以上的采购项目，投标截止后投标人不足 3 家或者通过资格审查或符合性审查的投标人不足 3 家的，除采购任务取消情形外，按照以下方式处理：

（1）招标文件存在不合理条款或者招标程序不符合规定的，采购人、采购代理机构改正后依法重新招标；

（2）招标文件没有不合理条款、招标程序符合规定，需要采用其他采购方式采购的，采购人应当依法报财政部门批准。

2. 评标委员会发现招标文件存在歧义、重大缺陷导致评标工作无法进行，或者招标文件内容违反国家有关强制性规定的，应当停止评标工作，与采购人或者采购代理机构沟通并作书面记录。采购人或者采购代理机构确认后，应当修改招标文件，重新组织采购活动。

3. 有政府采购法第七十一条、第七十二条规定的违法行为之一，影响或者可能影响中标、成交结果的，依照下列规定处理：

（1）未确定中标或者成交供应商的，终止本次政府采购活动，重新开展政府采购活动。

（2）已确定中标或者成交供应商但尚未签订政府采购合同的，中标或者成交结果无效，从合格的中标或者成交候选人中另行确定中标或者成交供应商；没有合格的中标或者成交候选人的，重新开展政府采购活动。

（3）政府采购合同已签订但尚未履行的，撤销合同，

从合格的中标或者成交候选人中另行确定中标或者成交供应商；没有合格的中标或者成交候选人的，重新开展政府采购活动。

政府采购当事人有其他违反政府采购法或者条例规定的行为，经改正后仍然影响或者可能影响中标、成交结果或者依法被认定为中标、成交无效的，依照前款规定处理。

第三部分 项目委托及采购需求模板填写要点汇总

内容	填写要点	后续处理及依据
目录内外	工程项目管理属于目录外项目	目录外项目，专家费用由采购人支付。
需求模板	采购人应当在项目委托时选择相关需求模板进行完整填写。	未填写采购需求或选择模板错误的，采购中心将退回采购人。
预算金额最高限价	采购人应当正确填写金额，注意单位是“万元”。预算金额与项目委托时金额不一致的，采购人须重新提供修改金额后的项目委托书扫描件。	
★投标人/响应人应具备的特殊要求	<p>1. 采购（招标）人应当结合工程项目特点和实际，要求项目管理企业具有工程勘察、设计、施工、监理等一项或多项资质。若提出的资质要求高于上述规定，属于设置不合理或者歧视性的准入条件，违反政府采购有关政策规定；</p> <p>2. 将企业业绩作为资格条件的，应当从对应工程的建设规模和工程性质内容两方面综合考虑。不宜单纯强调建设规模接近，还应重点考虑与工程性质、内容的匹配度。业绩个数不得超过 2 个，且不得将业绩同时设为评分因素；</p> <p>3. 可对项目项目经理/技术负责人提出人员资质及等级要求。</p>	依据：《建设工程项目管理试行办法》（建市[2004]200号）
是否允许联合体投标	<p>如选择允许联合体投标，应当明确：</p> <p>1. 联合体各方之间应当签订联合体投标协议书，约定联合体各方承担的工作和相应的责任，并将加盖双方公章的联合体投标协议书连同投标文件一并提交。未提交联合体投标协议书的，其投标无效。</p> <p>2. 线上投标以联合体协议中约定的牵头公司账号操作系统并上传投标文件，对投标文件加盖 CA 章。</p>	

采购标对应的中小企业划分标准所属行业	勾选“其他未列明行业”	
履约保证金	如收取，数额不得超过政府采购合同金额的 10%。	
★评审委员会的组成	5 人及以上单数，建议至少有 1 名采购人代表。采购预算金额在 1000 万元以上的、技术复杂、社会影响力大的，应当为 7 人。	
★价格分	不得低于 10 分，建议不超过 20 分。	
★企业业绩要求	<p>1. 业绩要求一般不超过 3 个，业绩时限要求一般为近 3 年，起止年月需写明；</p> <p>2. 业绩证明材料要求应明确。</p> <p>示例：证明材料至少包括相关合同或协议的首页、标的及其金额所在页、签字盖章页、签订日期页等，未提供加盖公章的有效证明材料扫描件的项目业绩不得分。</p>	《关于进一步落实招标人主体责任加强招标投标服务监管有关工作的通知》（京建发〔2022〕79 号）
★项目经理（项目负责人）业绩	<p>1. 业绩要求一般不超过 2 个，且一般无年限要求；</p> <p>2. 业绩证明材料要求应明确。</p> <p>示例：担任项目经理/技术负责人身份下类似业绩，有 1 个得 3 分，最高得 6 分。类似业绩指在任职期内已完成的工程项目管理服务项目。证明材料至少包括相关合同或协议的首页、标的及其金额所在页、签字盖章页、签订日期页等。未提供加盖公章的有效证明材料扫描件的项目业绩不得分。</p>	
★主观分	一般不得超过客观分。	
合同	工程项目管理服务没有行业主管部门，并未发布合同模板，政府采购工程项目管理服务一般由采购人自拟合同。	