

梅州发布 15 类房屋市政工程招标文件编制负面情形

# 借鉴发达地区经验 规范招标投标行为

**广东建设报讯 记者唐培峰报道：**在编制房屋建筑和市政基础设施工程招标文件时，应避免哪些“雷区”？近日，为规范房屋建筑和市政基础设施工程建设项目招标投标行为，维护公平公正、竞争有序的建筑市场秩序，梅州市住房和城乡建设局在借鉴广州等珠三角发达地区做法的基础上，根据相关法律法规规定，结合近期房建市政项目招标文件编制中存在的问题，发布了《关于规范房屋建筑和市政基础设施工程招标文件编制的指引》（以下简称《指引》），列出了违反上述法律法规规定的招标文件编制负面情形。

《指引》列出了因招标文件错漏导致无法执行、违规提前获取投标人信息、大幅缩小示范文本中的扣分因子 E、设置投标报价量化范围、设置投标报价量化系数等 15 类房屋建筑和市政基础设施工程招标文件编制负面情形，注明其相对应的有关法律依据，并通过具体示例对各类负面情形进行具体阐释。

例如，在“设置特定行政区域或特定行业的业绩奖项等”这一负面情形中，《指引》以某招标项目商务标部分设置特定行政区域或特定行业的奖项，如设置：QC 小组活动成果奖、科学技术奖、科技创新先进企业奖、全国市场质量信用

A 等用户满意工程、优秀施工企业荣誉、联合体主办方获得的信誉、工程建设诚信典型企业、风景园林特定资质得分项、“全国优秀施工企业”称号、“绿色环保建筑材料施工应用示范单位”称号等得分项为例子，并说明，以上均属特定行业的业绩、奖项设置，涉嫌排斥潜在投标人。

值得注意的是，“设置倾向性或排斥性评审因素”也在负面情形列表之中，《指引》认为，在奖项设置中，仅设置省级、市级奖项的得分项，未设置国家级奖项的得分项，涉嫌以不合理的条件限制或者排斥潜在投标人。

例如，某招标项目，设置省级以下、市级以上的奖项方可得分，其余不得分；或设置联合体牵头方的业绩奖项方可得分；或评标方法采用“经评审的最低投标价法”，资质要求中已规定投标人具备总承包三级或以上即可投标，但在商务标中，设置“项目管理班子成员（为除项目负责人、项目技术负责人以外的其他项目管理班子成员）的综合素质具备结构工程相关专业高级或以上职称等”的调减量化因素和无此类人员的调增量化因素，或设置获得省级及以上工法奖项 10 个以上或以下的不同分值调减量化因素等均属于此类负面情形。

惠州拟给车位租售管理立新规：

## 遵循业主优先 不得只售不租

**广东建设报讯 记者姜兴贵、通讯员罗杰报道：**近日，惠州市住房和城乡建设局发布《惠州市房地产开发项目车位租售管理办法（征求意见稿）》（以下简称《意见稿》）。《意见稿》结合惠州实际，对惠州房地产项目的车位租售条件、方式和程序等作了规定，将规范房地产开发项目车位租售管理，进一步维护业主和建设单位合法权益。目前，《意见稿》正在向社会公开征求意见，意见征集截止日期为 2022 年 11 月 18 日。

### 未出售车位不得只售不租

《意见稿》要求，将遵循业主优先原则，车位应当首先满足业主的需要。建设单位在预售或现房商品房时，应将

建筑区划（物业管理区域）内车位的数量、租售方式、租金标准、机动车停放保管服务费、销售的价格区间（必须承诺最高售价）等内容在销售现场显著位置进行公示，在《商品房买卖合同》中载明，并向房地产行政主管部门备案。

事实上，在商品房配套停车位中，并不是所有停车位都可以拿来出售。《意见稿》明确，专有部分车位可以出售、附赠、出租，出售、附赠前应取得权属登记。车位尚未出售的，建设单位应当予以出租，不得只售不租。人防工程车位不计入共有建筑面积，不作为共有建筑面积进行分摊，不得出售、附赠，可以出租。共有部分车位属全体业主共有，不得出售、附赠，可以出租。

对于停车位的租售行为，《意见稿》

作了相关规定。根据《意见稿》，建设单位租售车位的，应将车位租售方案在物业管理区域内显著位置公示 30 日，可通过电话、短信、函件、网络等形式通知业主，并将租售方案报房地产行政主管部门备案。车位的出租方面，应优先保障业主和物业使用人的使用需求，且租赁合同期限最长不得超过二十年。在此基础上，出租给本区域业主、物业使用人以外的其他人的，租赁合同期限不得超过 6 个月。未销售房屋预留的车位，须出租给本物业管理区域业主、物业使用人，租赁合同期限不得超过一年。

### 业主可购车位数量须按配比

《意见稿》还指出，建设单位应采

取先到先得、摇珠、竞标等公平、公开的方式出售或出租车位，并明确了一般性车位出售规定。即建设单位出售车位时，有以下 3 种情况：

- 1.车位配比不超过 1:1 时，每套住宅房屋业主只能购买 1 个车位；
- 2.车位配比超过 1:1 且不超过 2:1 的，对超出 1:1 部分的车位，建设单位可向每套住宅房屋业主出售第 2 个车位；
- 3.车位配比超过 2:1 且不超过 3:1 的，对超出 1:1 部分的车位，建设单位可向每套住宅房屋业主出售第 3 个车位。依此类推。

此外，《意见稿》明确，对于违规销售车位的，房地产行政主管部门将不予办理合同网签。违规销售车位造成购买人损失的，将依法承担相应法律责任。

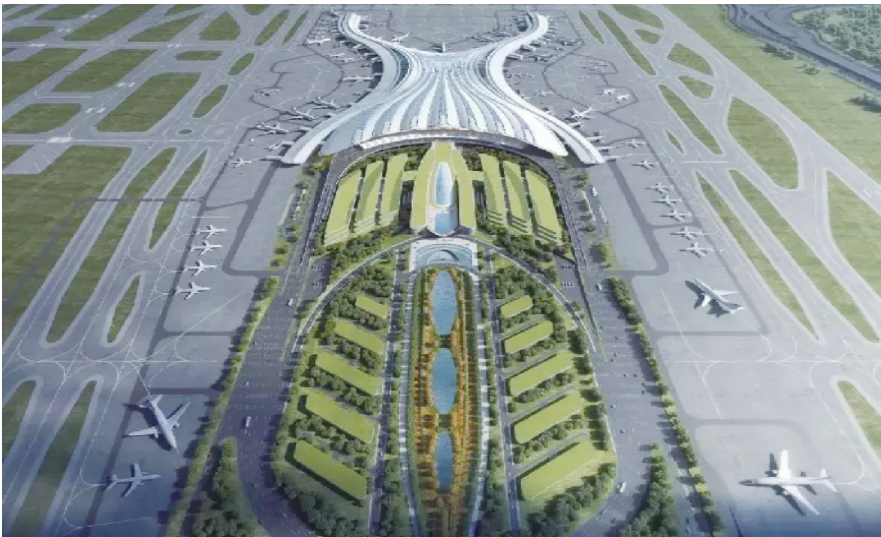
白云机场三期扩建工程安置区项目取得用地批复

## 着力打造辐射全球的国际航空枢纽

**广东建设报讯 记者姜兴贵、通讯员穗规资宣报道：**日前，记者了解到广州市规划和自然资源局转发了广东省人民政府关于广州市白云区 2022 年度第十批次城镇建设用地图则的通知，这意味着广州白云国际机场三期扩建工程（白云区）安置区项目已全部完成用地审批，安置区项目全面转入工程建设实施阶段。

据了解，广州白云国际机场三期扩建工程是广州落实国家发展战略，加快建设国际综合交通枢纽，提升国际航空枢纽竞争力的重要抓手。广州白云国际机场三期扩建工程项目总投资 544.2 亿元，主要建设西二跑道（第四跑道）、东三跑道（第五跑道），新建 T3 航站楼和 T2 航站楼东四、西四指廊，T3 航站楼前建设综合交通中心，引入地铁、城际铁路、高速铁路等轨道交通线路。

广州白云国际机场三期扩建工程是我国民航机场建设史上规模最大的改扩建工程，对于强化广州国际航空枢纽、推动民航强国战略目标实现、打造粤港澳大湾区新发展具有重要现实意义。去年 10 月初，广州市交通运输局印发的《广州市交通运输“十四五”规划》在航空领域，提出高水平打造功能完善辐射全球的国际航空枢纽。目前，据广州白云发布消息称，广州白云国际机场三期扩建工程计划于 2025 年底竣工验收并投入使用。



白云国际机场三期航站楼和综合交通中心外观效果图

为配合广州白云国际机场三期扩建工程有序征拆建设，广州市规划和自然资源局白云区分局充分保障安置区落地实施，目前已取得建南、南方、凤和、鸦湖、方石、和瑞路、竹三等 7 个安置区地块选址及用地批复，用地面积约 3045 亩。规划范围总建筑面积约 377 万平方米，其中规划住宅建筑面积约 318 万平方米，配套公共服务设施 300 余处，为村民安置提供高品质的社区生活保障。

广州市规划和自然资源局相关负责人表示，将全力以赴，用心用情做好拆迁群众生产生活安置保障。同时，将坚持疫情要防住、经济要稳住、发展要安全的总要求，全力做好自然资源要素精准配置，充分发挥重大项目对经济社会高质量发展的重要支撑作用，为经济社会发展提供坚实的土地要素保障，助力广州市经济社会高质量发展增速提效。

## 广州牛路水库主体大坝完成封顶

**广东建设报讯 记者陈克正、通讯员赵雪峰报道：**近日，随着广州市牛路水库大坝最后一仓混凝土浇筑完成，标志着主体大坝顺利封顶，如期完成年度建设目标。

牛路水库建设工程项目位于从化区良口镇，坝址定于流溪河一级支流牛路水中游，紧邻黄龙带水库，水库新建总库容达 6663 万立方米，新建电站装机容量 3000KW，是广州市应急备用水源工程，被列入广东省及广州市重点项目。同时，也是以城市供水为主，兼顾防洪、发电的水利枢纽工程。

2018 年 8 月，牛路水库主体工程正式开工建设。2020 年 3 月，引水隧洞顺利贯通。2021 年 3 月，大坝混凝土浇筑动工。同年 12 月底，大坝顺利浇筑到 150m 标高。数年来，来自各相关单位的水务工作者日以继夜，相互配合，克服了疫情和气候的不利影响，保障了工程建设如期完成节点任务目标。

据广州市水务局介绍，下一步将按照计划有序推进进水塔、管理房、电站厂房及溢流坝段施工收尾工作，同步推进红线淹没范围内剩余土地征收及移民安置区建设工作，确保 2023 年底前水库实现下闸蓄水。