

长沙市住房和城乡建设局  
长沙市发展和改革委员会 文件  
长沙市财政局

长住建发〔2023〕72号

长沙市住房和城乡建设局  
长沙市发展和改革委员会  
长沙市财政局  
关于进一步规范政府投资房屋建筑和市政  
基础设施项目工程总承包管理的通知

长沙市政府投资项目建设单位：

为加强长沙市房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理，有效控制建设投资，根据《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）、《长沙市政府投资建设项目管理办法》（长政发〔2020〕5号）及有关法律法规规定，结合长沙市实际情况，现将有关事项通

知如下：

一、长沙市政府投资的房屋建筑和市政基础设施工程总承包项目（以下简称工程总承包项目）均适用本通知，并遵照《湖南省建设工程总承包计价规则》（湘建建函〔2023〕49号）执行。

二、建设范围、建设规模、建设标准、功能需求等建设内容明确、技术方案成熟的项目，宜采用工程总承包模式。装配式建筑项目原则上采用工程总承包模式，其中具备相关条件的应进行设计、生产、施工一体化（EMPC）总承包发包。

三、前期建设需求不明确、实施过程中存在较多不确定性的改造加固及维修工程、精装修工程、园林景观工程、老旧小区改造类工程、地下管网工程、地下工程，不宜采用工程总承包模式。

四、建设单位应加强从决策阶段、设计阶段、交易阶段、施工阶段到竣工阶段的全过程造价管控。鼓励建设单位委托工程造价咨询企业提供全过程的造价咨询服务。

五、工程总承包项目应强化前期管理，发包前建设单位应按要求完成以下工作：

（一）组织工程设计、工程管理、工程造价等相关专业人员进行编写《发包人要求》。《发包人要求》应明确建设项目的建设目标、功能需求、建设规模、建设范围、建设标准、项目清单等内容；

（二）完成详细地质勘察；

(三) 编制模拟施工组织设计(含危险性较大的分部分项工程施工方案),为编制招标控制价提供依据。必要时,建设单位应组织专家对施工组织设计进行论证;

(四) 初步设计或方案设计。

六、拟采用工程总承包模式的项目,建设单位应对实施模式的可行性进行论证。建设单位应在发包前准备相关资料,组织专家对项目前期工作是否符合第五款的要求和工程建设组织实施模式进行可行性论证。

七、工程总承包项目原则上应当在初步设计审批完成后进行工程总承包项目发包。满足下列条件之一的项目,经可行性论证并报政府批准后,可在可行性研究报告批准后发包:

(一) 方案设计达到初步设计深度的项目;

(二) 有类似造价经济指标参考的住宅、学校、装配式建筑项目等。

八、工程总承包项目原则上采用总价合同,除合同约定可以调整的情形外,合同总价一般不予调整。招标文件中合同条款应选择或参照相关合同范本进行编制,并按计价相关规定约定风险分担、工程变更、设计优化、变更程序、计量规则、计价办法等内容。

九、工程总承包项目应按相关规定编制招标控制价,并报财政部门评审。不得直接以投资估算、初步设计概算(或估算、概算下浮)作为招标控制价。

十、建设单位应加强施工图设计文件的内部审查，施工图设计文件改变了《发包人要求》的，按《湖南省建设工程总承包计价规则》（湘建建函〔2023〕49号）中“工程变更”的相关规定执行。

十一、本通知自2023年8月1日起施行。

附件：1. 工程总承包项目可行性论证会议参考流程  
2. 工程总承包项目可行性论证会议参考纪要



（此件主动公开）

---

抄送：湖南湘江新区管理委员会、长沙市审计局、各区县（市）人民政府

---

长沙市住房和城乡建设局办公室

2023年7月20日印发

---

## 工程总承包项目可行性论证会议参考流程

### 一、会前准备

建设单位应根据相关规定准备以下资料（包括但不限于）：

#### （一）会议前需完成主要工作

1. 立项、可研等审批；
2. 发包人要求编制；
3. 详细地质勘察；
4. 初步设计或方案设计；
5. 模拟施工组织设计；
6. 其他工作。

#### （二）会议资料

1. 项目情况汇报材料；
2. 《发包人要求》；
3. 其他前期工作相关资料等。

### 二、参与单位及人员

（一）建设单位：分管工程建设的领导、牵头项目审批的部门负责人或授权的相关人员；

（二）行业专家 3 人及以上，其中造价专家占 2/3 以上；

（三）其他单位及人员。

### 三、论证的主要内容

主要论证项目类型、前期工作情况等是否满足合理确定造价、有效控制投资的要求。具体论证事项如下：

- （一）《发包人要求》是否满足项目需要；
- （二）地质勘察完成情况是否符合要求；
- （三）模拟施工组织设计是否合理；
- （四）其他前期工作完成情况是否符合要求等。

#### **四、会议意见**

（一）会议纪要。会议结束后由建设单位根据专家意见编制会议纪要。论证意见需明确项目总投资及主要建设内容、工程总承包拟涉及建设内容、符合工程总承包的条件、是否适宜采用工程总承包模式、是否适宜在可研批准后进入发包阶段、合同形式（总价、单价，或几种形式组合，明确哪部分可总价形式、哪部分单价、哪部分按实、哪部分暂估，明确哪些内容是不可优化部分，对于优化内容费用分成的约定等）等。

（二）在可行性研究报告批准后发包的项目，经可行性论证后，需进一步报政府批准。

## 附件 2

# 工程总承包项目可行性论证会议参考纪要

×××纪字〔2023〕×号

2023年×月×日，×××建设单位在×××会议室组织召开了×××工程总承包项目可行性论证会议，与会专家（名单附后）听取了建设单位关于×××项目情况的汇报后，对×××项目采用工程总承包模式的可行性进行了充分讨论和研究。现将会议内容纪要如下：

- 一、（项目前期审批情况、前期工作完成情况）。
- 二、（项目申请事项）。
- 三、（专家论证情况、是否同意申请事项）。
- 四、（根据专家意见，对下阶段的修改完善要求）。

×××建设单位

2023年×月×日