

报建编号：2503BS0017

标段号：F01

临江一二村房屋修缮项目

监理招标

回标分析

招标代理机构：上海中星联合咨询有限公司

日期：二〇二六年一月二十七日

临江一二村房屋修缮项目

监理招标回标分析

一、工程概况

本工程总建筑面积为57803.89m²，29幢4-6层住宅。改造内容包括：对住宅房屋屋面进行修缮改造，通过坡改坡的形式做到解决渗漏水问题；外立面破损及裂缝修缮后新刷外墙饰面层；单元门头修缮；公共楼道的整修（包括内墙涂料修补、楼梯栏杆，楼道室外公窗更换，单元大门及信报箱更换等）。附属用房外墙粉刷及屋面修缮、非机动车棚钢屋架修缮、垃圾厢房改造、小区入口铁门修缮、室外景观凉亭改造、小区部分围墙加固修缮、部分场地海绵城市改造、外立面空调滴水管立管及雨水管更换。

项目实施单位：上海宝房（集团）有限公司，项目总投资1660.27万元。

二、招投标情况

- 1、招标公告发布时间：2025年12月26日-12月31日。
- 2、答疑和踏勘现场情况：本项目采取自行踏勘现场的形式，到投标人提出问题的截止时间，未收到投标人电话及传真形式的问题。
- 3、开标检查：（打√代表“提交/符合”，打×代表“未提交/不符合”）

投标人	标书解密	唱标	无异议
上海安信建设工程咨询有限公司	√	√	√
上海珠宇工程咨询管理有限公司	√	√	√
上海同建工程建设监理咨询有限责任公司	√	√	√
上海嘉誉工程监理有限公司	×		

现共有3家投标单位参加开标。

4、唱标情况：

投标人	总报价(万元)	排序(从低到高)
上海安信建设工程咨询有限公司	38.6	1
上海珠宇工程咨询管理有限公司	39	2
上海同建工程建设监理咨询有限责任公司	39.0628	3

5、其他情况：

本工程招标控制价为 39.86 万元，投标报价高于招标控制价的投标人，拟否决其投标，并不参加入围投标价的计算。

经检查分析：

3家投标单位进入入围资格的评审。

三、入围单位的确定

- 1、投标报价超出控制价的，作为先行甄别否决性条款，且不得计入入围投标价的计算。
- 2、入围采用报价入围的方式。

报价入围按投标报价进行排序和计算评分基准价：评分基准价=投标报价中位数×（1-N%）；

如有效投标人数为奇数，中位数为投标报价排名居中报价；如有效投标人数为偶数，中位数为投标报

价排名居中两家投标平均值。

N%为开标时根据招标文件规定随机抽取的评标下浮率[N%为 0 %-8.0% (含 0%和 8.0%)]。

各投标人的商务标评分在评分基准价的基础上，每高于评分基准价 1%扣 0.6 分、每低于评分基准价 1%扣 0.4 分，最低扣至 35 分，中间按线性插入法计算；对商务报价得分进行排序，选排名前 5 位的为报价入围单位（如出现并列第 5 名的则同时入围）。

3、如在评审过程中出现否决投标，不再另行补充评标入围单位。如出现有效标少于 3 家的情况，则依序由高到低从商务得分排名中选择进行补充至 3 家（如商务标得分相同的，同时补充入围）。分析说明：

具有入围资格的投标人报价均未超出招标控制价，按报价入围单位为：上海安信建设工程咨询有限公司、上海珠宇工程咨询管理有限公司、上海同建工程建设监理咨询有限责任公司。

三家投标人；

上述上海安信建设工程咨询有限公司、上海珠宇工程咨询管理有限公司、上海同建工程建设监理咨询有限责任公司。

三家投标单位进入初步评审。

四、初步评审

投标文件违反下列情形之一的，做否决标处理（打√ 代表有效标，打×代表否决标）：

投标人		安信	珠宇	同建
一、投标文件未按照招标文件要求进行电子签章				
1.1	投标承诺书			
1.2	投标函			
1.3	上海市建设工程施工招标投标情况汇总表			
1.4	共同投标协议(如有)			
二、投标联合体没有提交共同投标协议（如有）				
三、投标人不符合国家或者招标文件规定的资格条件				
3.1	为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；			
3.2	与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性；			
3.3	与本招标项目的其他投标人为同一个单位负责人；			
3.4	与本招标项目的其他投标人存在控股、管理关系；			
3.5	为本招标项目的代建人；			
3.6	为本招标项目的招标代理机构；			
3.7	与本招标项目的代建人或招标代理机构同为一个法定代表人；			
3.8	与本招标项目的代建人或招标代理机构存在控股或参股关系；			
3.9	与本招标项目的施工承包人以及建筑材料、建筑构配件和设备供应商有隶属关系或者其他利害关系；			
3.10	承担前期设计、造价咨询的单位；			

投标人		安信	珠宇	同建
3.11	被依法暂停或者取消投标资格；			
3.12	被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；			
3.13	进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；			
3.14	在最近三年内发生重大监理质量问题（以相关行业主管部门的行政处罚决定或司法机关出具的有关法律文书为准）；			
3.15	被工商行政管理机关在全国企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单；			
3.16	失信行为在开标截止时间起算2年内发生且被最高人民法院在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）或各级信用信息共享平台中列入失信被执行人名单；			
3.17	法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形。			
四、同一投标人提交两个或两个以上不同的投标文件或者投标报价的。招标文件要求提交备选投标的除外				
五、投标文件没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应				
5.1	未按招标文件要求在投标截止时间前提交投标保证金的；			
5.2	投标人与投标报名的申请人在名称和组织结构上存在实质性差别的；			
5.3	总监理工程师所持的证书不符合招标文件要求或在建项目数不符合招标文件要求的。			
5.4	监理周期不能满足招标人要求的；			
5.5	总监理工程师、总监理工程师代表、其他现场监理人员的社保由本单位缴纳（已退休的人员除外），社保在单位分支机构（非独立法人）缴纳的视同本单位缴纳；			
5.6	未按照招标文件第六章《投标文件组成及格式》规定的格式填写，内容不全、关键字迹模糊、无法辨认的。			
六、投标人附有招标人不能接受的以下条件				
6.1	投标人未接受招标文件规定的风险划分原则或者投标人提出新的风险划分办法；			
6.2	投标人增加招标人的责任范围，或者减少投标人义务；			
6.3	投标人提出不同的工程验收、计量方法；			
6.4	投标人对合同纠纷、事故处理办法提出异议；			
6.5	投标人对合同条款出现重要保留；			
6.6	投标人有《中华人民共和国招标投标实施条例》第三十九条、第四十条、第四十一条、第四十二条规定的情形。			

检查分析： 3家投标单位符合要求进入后续评审

五、详细评审

商务评分价计算

评分基准价=投标报价中位数×(1-N%)；

如有效投标人数为奇数，中位数为投标报价排名居中报价；如有效投标人数为偶数，中位数为投标报价排名居中两家投标平均值。

N%为开标时根据招标文件规定随机抽取的评标下浮率[N%为0%-8.0%（含0%和8.0%）]。

各投标人的商务标评分价在评分基准价的基础上，每高于评分基准价1%扣0.6分、每低于评分基准价1%扣0.4分，最低扣至35分，中间按线性插入法计算。

投标人	投标报价（万元）	中位价（万元）	评分基准价（万元） 下浮率 6.7%	商务标得分
安信	38.6	39	36.387	46.35
珠宇	39			45.69
同建	39.0628			45.59

编制单位：上海中星联合咨询有限公司

时 间：2026年1月27日