

项目编号：2503CN0064
标段号：C01

2025年精品小区(昭化路508弄40号)

住宅修缮工程

施工招标

回标分析报告

招 标 人：上海亚新城市建设有限公司

招标代理机构：上海上审工程造价咨询有限公司

招标工 程 师：陆海荣

日 期：2026年1月30日

2025年精品小区(昭化路508弄40号)住宅修缮工程

回标分析

一、工程概况

工程名称：2025年精品小区(昭化路508弄40号)住宅修缮工程

工程地址：昭化路508弄40号

改造建筑面积：1989.98m²

层数：7层

幢数及结构：1幢、新工房1

项目实施单位：上海亚新城市建设有限公司

主要实施内容及修缮科目：屋面、外立面、公共部位、小区附属设施及其他修缮内容，雨污混接改造、信息通信架空线入地、海绵城市等项目内容有条件的同步实施。

计划开竣工日：计划开工日期：2026年4月1日、计划竣工日期：2027年3月31日

工程总投资：119.3988万元，其中建安费用104.1367万元

招标控制价：104.0392万元

工期要求及奖惩承诺：365日历天，奖惩承诺自报

质量要求及奖惩承诺：一次验收合格，奖惩承诺自报

二、招投标过程简述

1、招标公告发布时间及网上报名情况：2026年01月10日-2026年01月15日，共4家单位投标报名（本项目为邀请招标）；

2、购买招标文件时间及情况：2026年01月10日-2026年01月15日，共4家投标人在规定时间内购买了招标文件；

3、答疑和踏勘现场情况：投标人自行踏勘，未组织答疑；

4、补充招标文件：无

5、开标检查：截止至开标时间，共有4家单位符合开标条件，并在招标文件规定时间内全部完成了解密。未送达单位：无；

| 序号 | 投标单位名称 | 接收情况 | 投标报价 (万元) | 工期(天) | 自报质量 | 信用分 | 解密 |
|----|--------------|--------|--------------|-------|---------|-------|----|
| 1 | 上海丹龙建设工程有限公司 | 符合要求接收 | 103.2128 | 365 | 一次性验收合格 | 58.20 | 完成 |
| 2 | 上海溧国建筑工程有限公司 | 符合要求接收 | 103.4337 | 365 | 一次性验收合格 | 59.30 | 完成 |

| | | | | | | | |
|---|----------------|--------|----------|-----|---------|-------|----|
| 3 | 上海金鹿建设(集团)有限公司 | 符合要求接收 | 102.8353 | 365 | 一次性验收合格 | 94.50 | 完成 |
| 4 | 上海中亚建设集团有限公司 | 符合要求接收 | 103.8516 | 365 | 一次性验收合格 | 74.40 | 完成 |

分析结果：共4家投标单位在规定时间内完成解密。

各投标单位报价均未超过最高投标限价；

开标时浮动率抽取：本项目下浮率3%，P、Q浮动率抽取范围分别为30%、20%

三、初步评审

3.1 否决投标评审（投标文件违反下列情形之一的，做否决标处理）：

| 投标人 | |
|--|---|
| 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) |
| 2. 本项指共同投标协议未按招标文件提供的格式签署、提交，未明确联合体牵头人和各方拟承担的工作和责任 | |
| 3.1 | 投标人名称与营业执照、资质证书、安全生产许可证一致，且有效 |
| 3.2 | 资质条件符合国家规定和招标文件要求 |
| 3.3 | 项目负责人资格符合招标文件规定的专业等级要求；投标截止当日，项目负责人未在其他非住宅修缮工程项目中担任项目负责人（本市项目以合同信息报送日期为准，外省市项目以合同签订日期为准，同一工程相邻分段发包或者分期施工的除外），且项目负责人承担已在投、在建的住宅修缮项目数量不超过2个（含）且总建安费用不超过6000万元（含）；提供开标截止日前三天内的拟派建造师无新建、改扩建项目的查询结果页面； |
| 3.4 | 项目负责人、技术负责人、质量负责人、安全负责人的社保由本单位缴纳，社保在单位分支机构（非独立法人）缴纳的视同本单位缴纳 |
| 3.5 | 采用资格预审的项目，投标文件与资格预审申请文件的项目负责人一致（离职、重病、死亡的除外） |
| 3.6 | 企业、项目负责人类似项目业绩符合招标文件的要求 |
| 3.7 | 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位） |
| 3.8 | 与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性 |
| 3.9 | 与本招标项目的其他投标人为同一单位负责人 |
| 3.10 | 与本招标项目的其他投标人存在控股、管理关系 |
| 3.11 | 为本招标项目的代建单位，招标代理机构，承担设计、造价咨询、监理业务的单位 |
| 3.12 | 与本招标项目的代建单位、招标代理机构、设计单位、造价咨询机构、监理单位为同一法定代表人 |
| 3.13 | 与本招标项目的代建单位、招标代理机构、造价咨询机构、监理单位存在管理关系、相互控股或参股关系 |
| 3.14 | 被依法暂停或者取消投标资格 |
| 3.15 | 被责令停业，暂扣或者吊销执照，或者吊销资质证书 |
| 3.16 | 进入清算程序，或者被宣告破产，或者其他丧失履约能力的情形 |
| 3.17 | 在近三年内发生重大施工质量问题（以行政主管部门的行政处罚决定或者司法机关出具的有关法律文书为准） |
| 3.18 | 最近两年内，在招投标过程中因串通投标、弄虚作假等违法行为受到相应处理的 |

| | |
|--|---|
| 3.19 | 被市场监管机关在国家企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单 |
| 3.20 | 投标人或者其法定代表人、拟委任的项目负责人被最高人民法院在“信用中国”网站列入失信被执行人名单 |
| 3.21 | 在近三年内投标人或者其法定代表人、拟委任的项目负责人有行贿犯罪行为 |
| 3.22 | 拖欠工人工资，情节严重被本市建设行政管理部门向社会公布且在公布的期限内 |
| 3.23 | 违反法律、法规、规章或者无正当理由放弃投标、中标资格，造成招标人重新招标的投标人 |
| 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，但招标文件要求提交备选投标的除外 | |
| 5.1 | 投标报价高于最高投标限价（采用批量招标项目：总投标报价超出最高投标限价或招标子项目各自的投标报价超出其对应的投标限价） |
| 6.1 | 未按招标文件要求提交投标保证金 |
| 6.2 | 改变专业工程暂估价、材料（设备）暂估单价、暂列金额或者工程量（招标文件允许工程量改变的除外） |
| 6.3 | 企业管理费和利润、增值税未按照招标文件规定费率、费用计取 |
| 6.4 | 工期超过招标文件规定 |
| 6.5 | 质量不满足招标文件规定 |
| 6.6 | 对项目特点、难点及重点的分析，主要修缮内容及施工技术措施及质量保证措施有缺失 |
| 6.7 | 施工进度计划表缺失、工序缺漏或者错误 |
| 6.8 | 平面布置图缺失或与项目实际情况不符 |
| 6.9 | 劳动力及机械配置计划与项目实际情况不符 |
| 6.10 | 重大危险源识别管理分析缺失或者与项目实际情况不符 |
| 6.11 | 现场沟通协调机制（含业主、业委会、居委会、物业等）缺失 |
| 6.12 | 居民区内消防、安全防范措施缺失 |
| 6.13 | 投标人不按评标委员会要求澄清、说明或者补正 |
| 七、投标人在本标段有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为的 | |

经检查分析：

1、上海金鹿建设（集团）有限公司、上海丹龙建设工程有限公司、上海溧国建筑工程有限公司、上海中亚建设集团有限公司的投标保函的开具银行与基本账户证明不一致但有相关说明；

根据招标文件评标办法的规定，所有投标人均基本符合要求，进入后续评审。

3.2 信用评价评审

根据上海市住房和城乡建设管理委员会发布的在沪住宅修缮企业信用评分进行评审(信用分以开标当天分值为准)，联合体投标人信用分值等于各单位信用分的算术平均值。

信用评价得分如下表：

| 信用分值范围 | 得分 |
|---------------|----|
| 信用分值≤57分 | 0分 |
| 57分<信用分值≤60分 | 1分 |
| 60分<信用分值≤70分 | 2分 |
| 70分<信用分值≤80分 | 3分 |
| 80分<信用分值≤90分 | 4分 |
| 90分<信用分值≤100分 | 5分 |

注：信用标的评审由评标系统自动评审。

3.3 报价甄别

在通过否决投标和信用评价评审的投标人中，对报价进行初步甄别。

对分部分项工程量清单所有子目单项合计家进行排序，取合计价中位数最高的前30%（含）项进行甄别，以甄别项合计家中位数至为基准值，超过25%（含）项高于或低于基准值 $M=40%$ （含）的，其投标文件不再进行后续评审。以上项数均四舍五入取整。

M取值范围为30%—40%（30—40之间取整数）。

分部分项工程量清单所有子目合计不足≤10项或投标人≤7家的，则不再进行报价初步甄别。

报价甄别情况详见评标当天的电子评审分析报告。

另外：投标人不良行为记录查询统计表（时间为网上公布的最近12个月）每次扣1分，最多3分

| 序号 | 投标人 | 投标人不良行为记录 | 项目(经)理不良行为记录(次) |
|----|----------------|-----------|-----------------|
| 1 | 上海丹龙建设工程有限公司 | 0 | 0 |
| 2 | 上海溧国建筑工程有限公司 | 3 | 0 |
| 3 | 上海金鹿建设（集团）有限公司 | 1 | 0 |
| 4 | 上海中亚建设集团有限公司 | 0 | 0 |

以上回标分析仅供评标专家评标时参考。

附件1：投标人不良行为记录
上海金鹿建设（集团）有限公司

企业信息管理

| 市修缮中心管理部门约谈记录 | | | | |
|---------------|------------|----------------------|---|------------|
| 序号 | 报建编号 | 项目名称 | 约谈情形 | 时间 |
| 1 | 2503CN0010 | 2025年精品小区（新泾苑）住宅修缮工程 | 根据《上海市住宅修缮工程施工现场管理细则》（沪住修缮〔2025〕15号）文件规定，由于工地质量、安全、文明施工等方面存在较多隐患或问题，有过程管理失职的经证实的，对涉事项目参建单位作如下处置：施工单位-上海金鹿建设（集团）有限公司扣除0.5分信用分。 | 2026-01-07 |

| 受到建设行政主管部门行政处罚 | | | | |
|----------------|-------------|---|------------|----------|
| 序号 | 项目名称 | 处罚事由 | 处罚时间 | 是否达到听证范围 |
| 1 | 美程房地产酒店装修项目 | 你(单位)于2024年5月在美程房地产酒店装修项目从事(或存在)未取得施工许可证擅自施工的行为 | 2024-09-23 | 否 |

| 受到其他相关管理部门行政处罚 | | | |
|----------------|------|----|--------|
| 序号 | 处罚事由 | 时间 | 行政处罚部门 |

上海溧国建筑工程有限公司

企业信息管理

| 市修缮中心管理部门约谈记录 | | | | |
|---------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|------------|
| 序号 | 报建编号 | 项目名称 | 约谈情形 | 时间 |
| 1 | 2403YP0006 | 杨浦区2023年益民小区二期西块屋面及相关设施改造工程 | 8月份文明施工打分分数垫底及考勤中发现问题严重的企业 | 2025-11-10 |
| 2 | 2403YP0006 | 杨浦区2023年益民小区二期西块屋面及相关设施改造工程 | 7月份文明施工打分分数垫底及考勤中发现问题严重的企业 | 2025-10-15 |
| 3 | 空格 | 空格 | 5月份文明施工打分分数垫底及考勤中发现问题严重的企业。 | 2025-08-27 |

| 受到建设行政主管部门行政处罚 | | | | |
|----------------|------|------|------|----------|
| 序号 | 项目名称 | 处罚事由 | 处罚时间 | 是否达到听证范围 |

| 受到其他相关管理部门行政处罚 | | | |
|----------------|------|----|--------|
| 序号 | 处罚事由 | 时间 | 行政处罚部门 |

住宅修缮工程商务标 电子回标分析报告

工程名称：2025年精品小区（昭化路508弄40号）住宅修缮工程

报建号：2503CN0064

标段号：C01

分析参数：

1. 投标最高限价：104.0392（万元）
2. 报价甄别：M=0%
3. 合理最低价：P=30%；Q=20%；下浮率=3%；税率=9%；
4. 管理费和利润费率：26.38%

代理机构名称：上海上审工程造价咨询有限公司

表1. 商务标初步评审汇总表

报建编号：2503CN0064 标段号：C01

项目名称：2025年精品小区（昭化路508弄40号）住宅修缮工程

第1页 共1页

| 序号 | 投标人 | 最高限价检查 | 实质性要求要素检查 | 暂估价材料检查 | 投标文件与招标文件一致性检查 | 商务标否决评审结论 |
|----|----------------|--------|-----------|---------|----------------|-----------|
| 1 | 上海金鹿建设（集团）有限公司 | | | | | 通过 |
| 2 | 上海丹龙建设工程有限公司 | | | | | 通过 |
| 3 | 上海溧国建筑工程有限公司 | | | | | 通过 |
| 4 | 上海中亚建设集团有限公司 | | | | | 通过 |

表2. 最高限价检查

报建编号：2503CN0064

标段号：C01

项目名称：2025年精品小区（昭化路508弄40号）住宅修缮工程

投标报价超出最高限价104.0392（万元）

第1页 共1页

| 序号 | 投标人 | 最高投标限价 | 投标报价 | 符合情况 |
|----|----------------|----------|----------|------|
| 1 | 上海金鹿建设（集团）有限公司 | 104.0392 | 102.8353 | |
| 2 | 上海丹龙建设工程有限公司 | 104.0392 | 103.2128 | |
| 3 | 上海溧国建筑工程有限公司 | 104.0392 | 103.4337 | |
| 4 | 上海中亚建设集团有限公司 | 104.0392 | 103.8516 | |

表3. 实质性要求要素检查

报建编号：2503CN0064 标段号：C01

项目名称：2025年精品小区（昭化路508弄40号）住宅修缮工程

第1页 共1页

| 投标人 | 暂列金额（万元） | | 专业工程暂估价（万元） | | 企业管理费和利润 费率：26.38 | | 增值税 |
|----------------|----------|-----|-------------|-----|----------------------|-----|-----|
| | 报价 | 符合性 | 报价 | 符合性 | 费率 | 符合性 | 符合性 |
| 上海金鹿建设（集团）有限公司 | 9.5000 | | 0.0000 | | 26.3800 | | |
| 上海丹龙建设工程有限公司 | 9.5000 | | 0.0000 | | 26.3800 | | |
| 上海溧国建筑工程有限公司 | 9.5000 | | 0.0000 | | 26.3800 | | |
| 上海中亚建设集团有限公司 | 9.5000 | | 0.0000 | | 26.3800 | | |

表4. 暂估价材料检查

报建编号：2503CN0064

标段号：C01

项目名称：2025年精品小区（昭化路508弄40号）住宅修缮工程

第1页 共1页