

瑞金二路 119-127 号、131-149 号、129 弄 52-116 号（花园坊一期）
优秀历史建筑住宅修缮工程
回标分析

一、工程概况

工程名称：瑞金二路 119-127 号、131-149 号、129 弄 52-116 号（花园坊一期）优秀历史建筑住宅修缮工程

工程地址：瑞金二路 119-127 号、131-149 号、129 弄 52-116 号

改造建筑面积：11755 平方米

层数：3-3 层

幢数及结构：9 幢、新里、砖混结构

项目实施单位：上海市卢湾公房资产经营管理有限公司

主要实施内容及修缮科目：屋面、外立面、承重构件、厨房、卫生间、公共部位、设备设施、小区附属设施及其他

计划开竣工日：2026 年 4 月 1 日至 2027 年 2 月 24 日

工程总投资：2640.909 万元，其中建安费用 2238.9051 万元

招标控制价：2238.7439 万元

工期要求及奖惩承诺：330 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、资格审查情况

招标公告及公开报名日期：2025 年 12 月 31 日至 2026 年 1 月 8 日

报名申请人数量：7 家

根据资格预审文件，资格预审申请人的数量大于等于 3 个且小于等于 7 个，则无需进行资格预审。

三、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 1 月 9 日-2026 年 1 月 14 日，共 7 家单位投标报名。

2、购买招标文件情况：共 7 家投标单位在规定时间内购买了招标文件。

3、答疑和踏勘现场情况：无。

4、补充招标文件：2026 年 1 月 8 日。

5、开标情况：

投标人	总报价（万元）	排序
上海弘韬建设集团有限公司	2233.992	1
上海建工工程集团有限公司	2238.001	2
上海新长宁集团建筑装饰实业有限公司	2238.742	3
上海弘明建设（集团）有限公司	2243.712	4

情况说明： 现共有上海弘韬建设集团有限公司等 4 家投标人参加开标，其中上海加丰建筑工程有限公司、上海明境建筑安装有限公司、上海扬宇建设发展有限公司未按招标文件规定递交标书。

附：相关证明材料

6、开标时抽的下浮率为 1%、P 值为 29%、Q 值为 23%。

四、否决投标评审

（一）投标文件未按照招标文件要求进行电子签章（投标企业数字盖章）的：

- 1、投标承诺书；
- 2、投标函；
- 3、上海市建设工程施工招标投标情况汇总表；
- 4、共同投标协议(注：如有)。

经检查，所有投标人均符合招标文件要求。

(二) 投标联合体没有提交共同投标协议。(如有)

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。

经检查，本工程无联合体投标。

(三) 投标人不符合国家或者招标文件规定的资格条件：

1、本项指投标人的资格条件不满足以下要求的：

- (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；
- (2) 资质条件符合国家和招标文件要求；

(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；

(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；

- (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）；
- (6) 企业、项目负责人类似项目业绩符合招标文件的要求。

2、本项还指投标人存在下列情形之一的：

- (1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
- (2) 与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性；
- (3) 与本招标项目的其他投标人为同一单位负责人；
- (4) 与本招标项目的其他投标人处在控股、管理关系；
- (5) 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；
- (6) 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；
- (7) 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、监理单位存在管理关系、相互控股或参股关系；

- (8) 被依法暂停或者取消投标资格；
- (9) 被责令停业，暂扣或者吊销执照，或者吊销资质证书；
- (10) 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；
- (11) 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）；
- (12) 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；
- (13) 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；
- (14) 投标人或者其法定代表人，拟委托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；

- (15) 在近三年内投标人或其法定代表人、拟委任的项目负责人有行贿犯罪行为；
- (16) 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的期限内；
- (17) 违反法律、法规、规章或者无正当理由由放弃投标、中标资格，造成招标人重新招标的投标人。

经检查，所有投标人均符合招标文件要求。

(四) 同一投标人提交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。

经检查，所有投标人均符合招标文件要求。

(五) 投标报价低于成本或者高于招标文件设定的最高投标限价的。

本条指投标报价符合下列情形的：

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）；

经检查，上海弘明建设（集团）有限公司投标报价高于招标文件设定的最高投标限价的，其余投标人均符合招标文件要求。

(六) 投标文件没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应：

- 1、未按招标文件要求提交投标保证金；
- 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）；
- 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；
- 4、工期超过招标文件规定的；
- 5、质量不满足招标文件规定的；
- 6、技术投标文件中存在下列情况之一的：（此部分内容由评委在评标时评审确认）
 - (1) 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；
 - (2) 施工进度计划表缺失、工序缺漏或者错误；
 - (3) 平面布置图缺失或与项目实际情况不符；
 - (4) 劳动力及机械配置计划与项目实际情况不符；
 - (5) 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) 现场沟通协调机制（含业主、业委会、居委会、物业等）缺失；
 - (7) 居民区内消防、安全防范措施缺失。
- 7、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，投标人均符合招标文件要求。

五、投标人、项目经理不良行为记录查询情况

投标人名称	投标人不良行为记录	项目经理不良行为记录
上海弘韬建设集团有限公司	0	0
上海住建工程集团有限公司	0	0
上海新长宁集团建筑装饰实业有限公司	0	0
上海弘明建设（集团）有限公司	0	0

经查询“上海市住房和城乡建设管理委员会等”公布的最近 12 个月（以投标截止日期前 12 个月）：

- ① 投标人不良行为记录：均为“0”次；
- ② 投标人拟派项目经理不良行为记录：均为“0”次；

附：商务标电子回标分析报告

以上回标分析仅供评标专家评标时参考。

编制单位：上海颐群建设工程咨询有限公司

招标负责人：周玉萍

2026 年 2 月 9 日

住宅修缮工程商务标 电子回标分析报告

工程名称：瑞金二路119-127号、131-149号、129弄52-116号（花园坊一期）优秀历史

报建号： 2503HP0041

标段号： C01

分析参数：

1. 投标最高限价： 2238.7439（万元）
2. 报价甄别： M=40%
3. 合理最低价： P=29%； Q=23%； 下浮率=1%； 税率=9%；
4. 管理费和利润费率： 26.38%

代理机构名称： 上海颐群建设工程咨询有限公司



表1. 商务标初步评审汇总表

报建编号：2503HP0041 标段号：C01		项目名称：瑞金二路119-127号、131-149号、129弄52-116号（花园坊一期）优秀历史建筑住宅修缮工程				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	上海弘韬建设集团有限公司	√	√		√	通过	
2	上海住建工程集团有限公司	√	√		√	通过	
3	上海新长宁集团建筑装饰实业有限公司	√	√		√	通过	
4	上海弘明建设（集团）有限公司	×	√		√	不通过	

表2. 最高限价检查

报建编号: 2503HP0041

标段号: C01

项目名称: 瑞金二路119-127号、131-149号、129弄52-116号（花园坊一期）优秀历史建筑住宅修缮工

投标报价超出最高限价2238.7439（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	上海弘韬建设集团有限公司	2238.7439	2233.9921	✓
2	上海住建工程集团有限公司	2238.7439	2238.0005	✓
3	上海新长宁集团建筑装饰实业有限公司	2238.7439	2238.7420	✓
4	上海弘明建设（集团）有限公司	2238.7439	2243.7115	×

表3. 实质性要求要素检查

报建编号：2503HP0041 标段号：C01			项目名称：瑞金二路119-127号、131-149号、129弄52-116号（花园坊一期）优秀历史建筑住宅修缮工程				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		
上海弘韬建设集团有限公司	251.3014	√	0.0000	√	26.3800	√	√	
上海住建工程集团有限公司	251.3014	√	0.0000	√	26.3800	√	√	
上海新长宁集团建筑装饰实业有限公司	251.3014	√	0.0000	√	26.3800	√	√	
上海弘明建设（集团）有限公司	251.3014	√	0.0000	√	26.3800	√	√	

表4. 暂估价材料检查

报建编号: 2503HP0041

标段号: C01

项目名称: 瑞金二路119-127号、131-149号、129弄52-116号 (花园坊一期) 优秀历史建筑住宅修缮工程

第1页 共1页