

牡丹江路 182 弄房屋修缮项目

施工招标回标分析报告

一、工程概况

工程名称：牡丹江路 182 弄房屋修缮项目

工程地址：上海市宝山区牡丹江路 182 弄 1-2、7-23 范围内

项目实施单位：上海宝房（集团）有限公司

主要建设内容包括屋面修缮、外墙面修缮、室内公共部位修缮、室外总体、动态监控、高压线防护等，修缮面积约为 16815.18 m²。

工程总投资：485.66 万元，其中建安费用 405.43 万元

招标控制价：398.2381 万元

二、开标情况

1.本工程于 2026 年 03 月 04 日 09:30 开标，共 5 家符合招标文件要求的投标单位参加了开标。

2.开标时抽取的下浮率为 3%、P 值为 25%、Q 值为 20%。

3.商务标开标汇总（按总报价由低到高排序）

单位：万元

序号	投标人名称	投标报价（万元）
1	上海君阳建设发展有限公司	396.2115
2	上海扬宇建设发展有限公司	397.2025
3	上海绍禹建筑安装工程有限公司	397.8027
4	上海弘明建设（集团）有限公司	397.8878
5	上海濂江建设工程有限公司	398.0380

本工程最高投标限价为 398.2381 万元，投标单位报价高于此限价将否决其投标。经检查，所有投标单位报价均低于控制造价。

三、否决投标评审

(一)投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。

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。

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：本段投标人的资格条件不满 3.1 - 3.6 要求的或投标人在本段存有 3.7 - 3.23 情形之一的。

- 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处在控股、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、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；
- 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 被市场监管机构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；
- 3.21 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；
- 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：

5.1 投标报价超出最高投标限价（采用批量招标项目：总投标报价超出最高投标限价或子标子项目各自的投标报价超出各自其对应的投标限价）；

(六)投标文件没有对招标文件的实质性要求和条件 6.1 - 6.5 作出响应或本段技术投标文件中存在 6.6 - 6.12 情况之一的

6.1 未按招标文件要求提交投标保证金的；

- 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的；
- 6.5 质量不满足招标文件规定的；
- 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；

经分析：

上海扬宇建设发展有限公司因存在现场沟通协调机制(业委会、居委会、物业等)相关内容缺失。经评标委员会商议一致决定作否决投标处理。

(6.6-6.13 由评标专家现场评定。)

(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。

招标人在招标文件中，否决性条款将在本条集中予以载明。补充招标文件中增加或者删除否决性条款的，招标人会将修改后完整的否决性条款集中载明。未集中载明的否决性条款，在评标中不予认可。

四、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价进行排序,取合计价中位数最高的前 30% (含) 项进行甄别,以甄别项合计价中位数值为基准值,超过 25% (含) 项高于或低于基准值 M ($M=40$) % (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。

详见评标当天电子回标分析

五、投标人或项目经理有不良行为记录的(时间为网上公布的最近12个月)每次扣1分,最多3分;投标书中提供与本工程无关内容或不能满足精简投标文件要求的,扣1分。

序号	投标人名称	不良记录	技术标页数
1	上海君阳建设发展有限公司	0	-1
2	上海扬宇建设发展有限公司	-1	-1
3	上海绍禹建筑安装工程有限公司	0	0
4	上海弘明建设(集团)有限公司	0	-1
5	上海澜江建设工程有限公司	0	0

上海扬宇建设发展有限公司

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	2403JA0044	曹家渡街道万春小区综合整治工程	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

受到建设行政管理部门行政处罚				
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

以上分析仅供评委参考！

住宅修缮工程商务标 电子回标分析报告

工程名称：牡丹江路182弄房屋修缮项目

报建号： 2603BS0001

标段号：C01

分析参数：

1. 投标最高限价：398.2381（万元）
2. 报价甄别：M=40%
3. 合理最低价：P=25%；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： 上海拓盛投资管理有限公司

表1. 商务标初步评审汇总表

报建编号：2603BS0001 标段号：C01

项目名称：牡丹江路182弄房屋修缮项目

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	上海君阳建设发展有限公司					通过
2	上海扬宇建设发展有限公司					通过
3	上海绍禹建筑安装工程有限公司					通过
4	上海弘明建设（集团）有限公司					通过
5	上海澜江建设工程有限公司					通过

表2. 最高限价检查

报建编号：2603BS0001

标段号：C01

项目名称：牡丹江路182弄房屋修缮项目

投标报价超出最高限价398.2381（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	上海君阳建设发展有限公司	398.2381	396.2115	
2	上海扬宇建设发展有限公司	398.2381	397.2025	
3	上海绍禹建筑安装工程有限公司	398.2381	397.8027	
4	上海弘明建设（集团）有限公司	398.2381	397.8878	
5	上海澜江建设工程有限公司	398.2381	398.0380	

表3. 实质性要求要素检查

报建编号：2603BS0001 标段号：C01

项目名称：牡丹江路182弄房屋修缮项目

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
上海君阳建设发展有限公司	31.0000		0.0000		26.3800		
上海扬宇建设发展有限公司	31.0000		0.0000		26.3800		
上海绍禹建筑安装工程有限公司	31.0000		0.0000		26.3800		
上海弘明建设（集团）有限公司	31.0000		0.0000		26.3800		
上海澜江建设工程有限公司	31.0000		0.0000		26.3800		

表4. 暂估价材料检查

报建编号：2603BS0001

标段号：C01

项目名称：牡丹江路182弄房屋修缮项目

第1页 共1页