

2025 年精品小区（民航古北公寓等）住宅修缮工程（施工）

一、工程概况

工程名称：2025 年精品小区（民航古北公寓等）住宅修缮工程（施工）

工程地址：详见招标文件

改造建筑面积：34476.02 m²

幢数及结构：共 2 幢

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等修缮内容。

工程总投资：2068.5612 万元，其中建安费用 1844.2096 万元

招标控制价：1844.1718 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、开标情况

1、本工程于 2026 年 3 月 17 日 10:00 开标，共 17 家投标单位报名，17 家递交了投标文件，17 家符合招标文件要求的投标单位参加开标。

2、开标时抽取的下浮率为 3%，P 值为 30%，Q 值为 22%。

3、商务标开标汇总（按总报价由低到高排序）

序号	投标人	投标报价（万元）
1	上海新长宁集团建筑装饰实业有限公司	1820.5665
2	上海美达建筑工程有限公司	1823.5129
3	上海静安建筑装饰实业股份有限公司	1824.2503
4	上海惠丰建筑安装有限公司	1824.8496
5	江苏金鹰建设有限公司	1825.9168
6	上海通慧建筑工程有限公司	1826.1018
7	上海中亚建设集团有限公司	1826.8609
8	上海奕懋建筑工程有限公司	1827.9446
9	上海捷赛建设工程有限公司	1829.057
10	上海东园建筑装饰有限公司	1830.1613

11	上海建漂建设集团有限公司	1832.1766
12	上海奇澳建设发展有限公司	1833.3619
13	上海武威建设工程有限公司	1834.449
14	上海金鹿建设（集团）有限公司	1835.5334
15	江苏鲁建建设工程有限公司	1836.9871
16	上海华谊楼宇设备工程有限公司	1838.2725
17	上海建哲建设工程有限公司	1908.5366

三、初步评审

1、否决投标评审：

评标办法应集中单列以下条款作为否决投标评审的依据：

(一)投标文件未按照招标文件要求进行电子签章（投标企业数字盖章及法定代表人数字签名）的：

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)。

经分析, 17 家投标单位均未出现上述情况，具体由评标专家进一步评审。

(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。

经分析, 本项目不采用联合体招标。

(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。

经分析，17 家投标单位均未出现上述情况，具体由评标专家进一步评审。

(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。

经分析，上述 17 家投标单位均仅提交了一个投标文件及投标报价，具体由评标专家进一步评审。

(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

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）；

5.2 安全防护文明施工措施费不符合招标文件规定。

经分析，上海建哲建设工程有限公司的投标报价为 1908.5366 万元，超过了最高投标限价，其余 16 家投标单位均未出现上述情况，具体由评标专家进一步评审。

(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；

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；

经分析，上海通慧建筑工程有限公司未提供公司基本账户，其余 16 家投标单位均未出现上述情况；

(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。

经分析，17 家投标单位均未出现上述情况。

四、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

信用评价得分详见当天评标中的评标报告。

五、报价初步甄别

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≤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。

六、投标人或项目经理有不良行为记录

上海建溧建设集团有限公司

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	2403CM0004	城桥镇富民小区美丽家园改造项目	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	2403QP0010	2023年青浦区新盈新村综合修缮项目	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	2403CM0002	城桥镇城中社区美丽家园改造项目	6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	2025-09-01
4	2403PT0016	灵石路1565弄小区屋面及相关设施改造工程	6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	2025-09-01
5	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

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	2403JA0010	静安区中星馨恒苑小区外墙饰面维修工程	施工单位存在未将居民屋内北侧窗台涂料铲除便进行施工情况。	2025-12-04
2	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

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	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

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

其他说明：

1、江苏鲁建建设工程有限公司的基本账户在投标文件正文 P270。

以上回标分析仅供评标专家评标时参考。