

# 上海市住宅修缮工程质量事务中心

沪住修缮〔2016〕2号

---

## 关于进一步加强住宅修缮工程招标投标管理的通知

各区（县）住宅修缮管理部门、住宅修缮工程招标人及招标代理机构、各相关单位：

为进一步规范本市住宅修缮工程施工招标投标工作，促进评标工作的公平、公正，维护投标人的合法权益，根据《关于发布〈上海市房屋建筑和市政工程施工招评标办法〉的通知》、《上海市住宅修缮工程招标投标管理办法》等相关法律、法规规定，制定了《上海市住宅修缮工程施工招标投标评分办法（试行）》（2016版）、《上海市优秀历史建筑修缮工程施工招标投标评分办法（试行）》（2016版），请你们遵照执行，现就有关工作通知如下：

### 一、适用范围

（一）《上海市住宅修缮工程施工招标投标评分办法（试行）》（2016版）（以下简称“评分办法”）适用于本市住宅修缮工程施

工招标文件编制、评审。

(二)《上海市优秀历史建筑修缮工程施工招标投标评分办法(试行)》(2016版)(以下简称“历保评分办法”)适用于本市优秀历史建筑的修缮工程施工招标文件编制、评审。

(三)招标控制价大于2000万元(含)的住宅修缮项目,根据市住建委下发的计划批文,或经区(县)住宅修缮管理部门审核、市住宅修缮工程质量事务中心(以下简称“市修缮中心”)备案通过后,可采用原综合评估法(2015版)评审。

## 二、工作要求

为进一步强化住宅修缮工程招标投标管理要求,相关单位应贯彻落实好以下工作:

(一)市修缮中心要根据“分类指导、服务区县”的工作原则,通过委托第三方中介组织或自行组织职业道德好、专业能力强的专家加强电子化招标投标项目回标分析、评标结果的复核检查;同时,要进一步强化各区(县)非电子化招标投标项目的抽查。

(二)各区(县)住宅修缮管理部门要强化监督责任落实,根据市修缮中心最新明确的招标文件示范文本及下发的《上海市住宅修缮工程施工招标投标评分办法(试行)》(2016版)、《上海市优秀历史建筑修缮工程施工招标投标评分办法(试行)》(2016版)要求,核验招标文件。

(三)招标人或招标代理机构应严格按照《关于进一步加强本市住宅修缮工程招标投标工作的通知》(沪住修〔2014〕17号)及

本通知相关要求执行。

（四）评分办法中的技术标评审采用合格制，评标专家应对所有中标候选人技术标提出详细的“优化意见”。

（五）各区（县）住宅修缮管理部门、招标人和中标人应在编制《施工组织设计方案》中充分考虑评标专家的“优化意见”，并作为方案编制和审核的重要内容。市修缮中心将在开工审核复查时对《施工组织设计方案》中是否采纳“优化意见”进行重点检查，并纳入对实施单位、施工单位的考评依据。

### 三、其他事项

（一）“评标下浮率”根据招标文件规定的方式在开标时随机抽取。

（二）历保评分办法中的“企业优秀历史建筑业绩综合考评等级”指的是经市历史建筑保护事务中心（以下简称“市历保中心”）组织专家对申报单位进行综合考评，考评结果有效期为一年，由市历保中心提供查询服务。

（三）历保评分办法中的“企业主要从业业绩”是指企业从事优秀历史建筑修缮工程，且经过市历保中心、市修缮中心后评估考核后认定的有效业绩，有效期为两年；具体由投标人在上海市住宅修缮工程企业从业业绩查询系统中查询并使用，使用方法同一般修缮项目。

（四）“市住宅修缮工程示范工地”加分可与“企业主要从业业绩”合并使用，也可以单独使用。每个投标人在一个住宅修缮

工程招标项目中最多可使用一个“市住宅修缮工程示范工地”加分，中标后相应扣除，未中标的相应释放。“市住宅修缮工程示范工地”由投标人在上海市住宅修缮工程企业从业业绩查询系统中查询使用。

(五) 有关配套的《招标文件示范文本》、《回标分析示范文本》已上传至公共邮箱 shzzxs-zbg1@126.com，密码：63193188，各相关单位可自行下载，作为非电子化招标文件编制依据。

四、本通知下发后，自 2016 年 2 月 15 日起招标登记的项目需遵照执行，试行期限至 2016 年 5 月 31 日。

现行本市各类住宅修缮项目、优秀历史建筑修缮工程施工招投标中采用的评分办法与本通知内容不符的，以本通知为准。

特此通知。

- 附件：1. 《上海市住宅修缮工程施工招投标评分办法(试行)》  
(2016 版)
2. 《上海市优秀历史建筑修缮工程施工招投标评分办法(试行)》(2016 版)

上海市住宅修缮工程质量事务中心

2016 年 1 月 20 日

## 附件 1

# 上海市住宅修缮工程施工招投标评分办法（试行）

## 一、资格审查

开标时由住宅修缮工程招标人、招标代理单位对投标人递交的相关资料进行审查。

对投标人递交的投标文件进行检查，有下列情形之一的，不予受理：

- （1）投标文件逾期送达或者未送达指定地点的；
- （2）投标文件未按招标文件要求密封和标记的；
- （3）投标人未按投标人须知规定的要求出示相关资料的；
- （4）加密电子投标文件未按要求成功上传至上海市住宅修缮工程招投标电子化交易平台的；
- （5）投标人代表未按照投标人须知规定的要求携带数字证书导致投标文件无法解密的（如因系统原因导致数字证书无法当场解密的，可采用投标人现场提供的密封光盘（密封光盘内只能有唯一投标文件）作为补救措施进行解密）。

## 二、评分办法

### （一）程序及计分

本市住宅修缮工程招投标评标采取合理低价法。

评审程序为入围单位确定、初步评审、详细评审、评标结果。

商务标评审总分为 50 分，其中商务报价分值为 48.5 分，企业主要从业业绩分值为 1.2 分，市住宅修缮工程示范工地分值为 0.3 分。评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

技术标评审采用合格制，由评审专家根据招标文件约定的细则进行评判，技术标为合格的投标人方可作为中标候选人。

## **（二）评标委员会组成**

**评标委员会由 5 人及以上单数组成，其中经济专家 2 名。**

使用政府财政或者国有资金投资占控股或者主导地位的住宅修缮工程，其招标人评标代表在本市住宅修缮工程评标专家库中随机抽取。

## **（三）入围单位确定**

1、投标报价超出控制价或低于控制价 75%（不含 75%）的，作为先行甄别否决性条款，且不得计入入围平均投标价的计算。

2、当具有入围资格的投标人小于等于 9 家时，所有投标人全部入围，进入初步评审。

3、当具有入围资格的投标人大于 9 家时，入围采用报价入围结合“企业主要从业业绩”入围的方式。

首先按投标报价最接近投标人的平均投标报价，向上选择 4 家向下选择 4 家投标人，当向上选择投标人不足 4 家或向下选择投标人不足 4 家时，无须另行替补。其次再查询具有入围资格的所有投标人“企业主要从业业绩”和“项目管理人员持证及在建

情况”：在主要管理人员（项目经理、施工员、安全员、质量员）全部持有《上海房屋管理行业岗位水平证书》且项目经理承担在建修缮项目 3 个（含）以下或在建修缮项目施工合同价 3000 万元（含）以下的前提下，查询“企业主要从业业绩”得分（不含示范工地的加分）前 5 位的投标人进入初步评审（采用线性插入法计算）。

如提供“企业主要从业业绩”不足 5 家时，则在主要管理人员（项目经理、施工员、安全员、质量员）全部符合上述条件的投标人中，根据投标报价（最接近投标平均价为准，依此类推）补充至 5 家（报价与平均价差额相同且符合差额补充条件的投标人同时入选）。

4、“企业主要从业业绩”和“项目管理人员持证及在建情况”由投标人在上海市住宅修缮工程企业从业业绩查询系统中查询并编入投标文件中。招标人或招标代理人在开标时予以验证。

5、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，则依序从商务标投标平均报价向上及向下各选择一家进行补充，如出现向上或向下只能单向选择时，则单向选择补充至 3 家。

#### **（四）初步评审**

由评标委员会对入围投标人的投标文件进行判别，对于符合以下否决投标条件的投标文件不再进行详细评审。

1、投标文件中以下部分未按招标文件要求签字或盖章的：

- (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) 投标总价封面;
  - (5) 共同投标协议 (如有)。
- 2、投标联合体没有提交共同投标协议。(如有)
- 3、投标人不符合国家或者招标文件规定的资格条件:
- (1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构 (单位);
  - (2) 为同标段前期准备提供设计、咨询服务的 (设计施工总承包除外);
  - (3) 同一标段的投标人与监理人、实施单位、招标代理单位为同一法定代表人的;
  - (4) 同一标段的投标人与监理人、实施单位、招标代理单位相互控股或参股的;
  - (5) 同一标段的投标人与监理人、实施单位、招标代理单位主要负责人相互任职或工作的;
  - (6) 投标单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位, 同时参加同一标段的投标的;
  - (7) 被责令停业的;
  - (8) 被暂停或取消投标资格的;
  - (9) 最近三年内, 有重大安全事故或重大质量问题的;
  - (10) 最近两年内, 在招投标过程中因串通投标、弄虚作假、



行贿等违法行为受到相应处理的。

4、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。

5、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) 对招标文件所附工程量清单的实质性内容进行修改的(改变招标人提供的工程量清单或改变项目特征的)；

(3) 拟派的建造师正承担其他非住宅修缮工程项目；

(4) 工期和质量不能满足招标人要求的；

(5) 投标单位、法定代表人及项目经理无法提供近两年内无行贿犯罪档案查询结果资料或资料有误不真实的；

(6) 投标人未提交拟派项目建造师、安全员、质量员、施工员的社保证明材料或提交不全或弄虚作假的；

(7) 未按照招标文件第八章《投标文件格式》规定的格式填写，内容不全、关键字迹模糊、无法辨认的。

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。

7、投标人附有招标人不能接受的以下条件：

(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；

(2) 投标人增加招标人的责任范围，或者减少投标人义务；

(3) 投标人提出不同的工程验收、计量方法；

(4) 投标人对合同纠纷、事故处理办法提出异议;

(5) 投标人对合同条款出现重要保留。

### **(五) 详细评审**

经初步评审合格的文件方可进入详细评审。

#### **1、商务标评审**

##### **(1) 报价甄别**

经初步评审,合格的投标人小于7家时,直接进入详细评审;合格的投标人大于等于7家时,则需要对其投标报价进行一次性甄别。

评审价 = 原始投标价 - 非竞争性费用

非竞争性费用 = 安全文明施工费用(即环境保护、文明施工、安全防护、临时设施) + 暂列金额 + 暂估价(材料暂估价、专业工程暂估价) + 规费 + 税金。

对投标人的评审价进行一次性甄别,如出现下列异常情况的投标报价,该投标人的报价不参加基准价的计算。

(最高评审价 - 次高评审价) ÷ 次高评审价 × 100% ≥ 5%的;

(次低评审价 - 最低评审价) ÷ 次低评审价 × 100% ≥ 5%的。

##### **(2) 工程计价控制性条款**

###### **1) 工程报价依据**

上海市住宅修缮工程计价模式为《上海市房屋修缮工程预算定额(2000)》,编制投标组价文件时定额如有缺项,可套用《上海市建筑和装饰工程预算定额(2000)》、《上海市安装工程预算定

额（2000）》、《上海市园林工程预算定额（2000）》等其他相关专业的上海市 2000 定额。非缺项子目套用其他 2000 定额或出现子目单价报价为“0”的，经评标委员会评审按否决标处理。

## 2) 工程费用计取

①**主要建筑材料（如商品砼、综合钢筋等，具体材料及对应单价区间见示范文件第五章要求）单价报价：**小于上海市建筑建材业市场管理总站\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月份工料机信息价的 90%（不低于 90%），按否决标处理，大于工料机信息价的 110%，该投标人须提供确切的采购渠道及相关证明，除提供供应方资质证明外，还应当提供材料的出厂证明、合格证明、近期的交易凭证（商品砼还应有交易中心的交易凭证）、银行往来凭证、公司财务证明、税务证明等文件或提供银行出具的不可撤销的第三方担保证明，否则按否决标处理。

②**屋面瓦、防水卷材、涂料等其他材料（视具体情况确定材料名称）暂估价格：**必须按照招标文件工程量清单提供的材料暂估单价计入清单项目综合单价，材料消耗量按招标文件约定，否则按否决标处理。暂定材料单价按招标文件中所提供的“主要材料暂定价表”进行报价，不得擅自调整，否则作否决其投标处理。

③**人工单价：**按上海市建筑建材业市场管理总站\_\_\_\_年\_\_\_\_月发布的工料机信息价（www.ciac.sh.cn 查询）区间内竞争报价，不得低于建筑、装饰普工当月信息价的下限值（\_\_\_\_\_元/工日），也不得高于其下限值的 130%（\_\_\_\_\_元/工日），否则按否决标处

理。

④**工料机消耗量的计取**：为不可调整，招标文件有约定的除外，否则按否决标处理。

⑤**综合费率**：按上海市住宅修缮工程质量事务中心下发文件（沪住修缮〔2013〕15号）《关于下发十二五期间市财力补贴资金住宅修缮项目审价审计管理工作要求的通知》执行：费用以直接费为基数，费率为\_\_\_\_%，否则作否决投标处理；

⑥**安全防护文明施工等四项措施费**：按上海市住宅修缮工程质量事务中心下发文件（沪住修缮〔2015〕9号）《关于进一步明确住宅修缮工程安全文明施工费的通知》的取费标准计取，本工程的四项措施费费率取定标准为\_\_\_\_%-\_\_\_\_%，否则按否决标处理。

⑦**其他措施费报价**：措施费报价应与投标人提供的技术标相符，并列明具体费用，招标文件中列出的措施费项目为必须报的内容，如出现“0”报价的按否决标处理；措施费表中未列项目应根据项目实际情况予以报价。

⑧**规费（不包括社会保险费）和税金**：按照国家及上海市行业建设主管部门规定的计费基数和费率计取。税金统一暂按3.48%计取，结算时按照实际纳税税率调整。

⑨**社会保险费**：按招标文件约定的暂定价报价，本工程社会保险费暂定\_\_\_\_\_万元，工程结算时需提供有关凭证，以实际发生费用结算。

### (3) 商务标得分 (满分 50 分)

#### 1) 报价得分计算

评分基准价=进入商务评审投标人评分价的算术平均值 × (1-N%)。

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 0.1%-1.0% (含 0.1%和 1.0%) ]。

若可计算评分基准价的投标人大于等于 7 家时, 则以各投标人的商务标评分价中去掉 1 个最高评分价和 1 个最低评分价后的算术平均值 × (1-N%) 为评分基准价, 即得基准分 48.5 分; 若可计算评分基准价的投标人少于 7 家时, 则以各投标人商务标评分价的算术平均值 × (1-N%) 为评分基准价, 即得基准分 48.5 分。

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 0.5 分, 最低扣至 30 分; 每低于评分基准价 1%扣 0.5 分, 最低扣至 30 分, 中间按线性插入法计算 (去掉的 1 个最高评分价和 1 个最低商务标评分价仍可参加评分价打分)。

#### 2) 后评估得分计算

在主要管理人员 (项目经理、施工员、安全员、质量员) 全部持有《上海房屋管理行业岗位水平证书》且项目经理承担在建修缮项目 3 个(含)以下或在建修缮项目施工合同价 3000 万元(含)以下的前提下:

①未提供企业主要从业业绩或提供的企业主要从业业绩小于 1000 万元的得 0 分、等于 1000 万元的得 0.40 分、等于 3000 万

元得 1.20 分、业绩区间在 1000 万元-3000 万元之间的采用线性插入法计算区间分值、大于 3000 万元的得 1.20 分。

②投标人申请使用市住宅修缮工程示范工地的加 0.30 分(最多可使用一个)。

### 3) 投标人或项目建造师有住宅修缮工程不良行为得分计算

投标人或项目建造师经查有住宅修缮项目不良行为记录的: 每条扣 0.1 分, 最多扣至 1.0 分。

三项得分之和前三名的进入技术标评审, 如出现并列第三名的则一起进入技术标评审。

## 2、技术标评审

技术标评审采用合格制, 由评审专家根据招标文件约定的细则进行评判, 技术标为合格的投标人方可作为中标候选人。

合格的判定: 如判定技术标文件为合格的评标委员会成员数超过半数的, 则直接认定该技术标投标文件为合格, 不足半数的则认定为不合格。

合格的投标文件至少需满足以下规定中的 7 条:

(1) 开标之日前 12 个月内投标人及项目建造师累计未超过三条住宅修缮工程不良行为纪录的;

(2) 标书中未提供与本工程无关内容且按照招标文件格式编制并能满足精简投标文件要求(技术标页数不得少于 30 页且不得大于 50 页(不包含附图表及目录));

(3) 有对修缮工程概况的描述, 且主要修缮方案达到招标文

件明确的主要修缮科目 70%的内容要求（主要修缮科目应在招标文件中明确-“主要修缮科目表”）；

（4）有与业主、业委会、居委会、物业、监理、设计、实施单位等现场沟通协调机制；

（5）有安全防范和文明施工措施；

（6）有质量保证措施；

（7）有招标文件中要求提供的紧急情况或特殊情况下（如季节性施工等）的处理措施、预案及抵抗风险的措施；

（8）根据招标文件提供的现场平面图进行平面图布置的（如招标文件因特殊情况无法提供平面图的，该项直接认定为合格）；

（9）有工期保证措施且工期计划可行的；

（10）有成品保护措施；

（11）有资源配置计划（劳动力、主要设备或主要材料）；

（12）有工程保修承诺且对承诺有处罚措施。

技术评审过程中如出现全部为不合格的，则按商务标得分依序进行替补。如入围单位技术评审过程全部为不合格的，则从未入围单位中补充（按入围补充方式），直至无法补充。

#### **（六）评标结果**

评标委员会将推荐商务得分由高到低且技术标评审合格的前3名投标人为中标候选人，并对中标候选人提出优化意见。

如中标候选人出现总得分相同的，以投标报价低者为优先。如投标报价也相同，则由评标委员会以简单多数方式记名投票决

定中标候选人排名先后顺序。

### **(七) 风险担保**

对于中标价低于最高投标限价 20%及以上的中标人，招标人可在招标文件中事先约定中标人提供保函等各种形式的风险担保或者具有相应功能的保险。风险担保金额=最高投标限价×80%-中标价。



## 附件 2

# 上海市优秀历史建筑修缮工程施工招投标评分办法 (试行)

## 一、资格审查

开标时由优秀历史建筑修缮工程招标人、招标代理机构对投标人递交的相关资料进行审查。

对投标人递交的投标文件进行检查，有下列情形之一的，不予受理：

- (1) 投标文件逾期送达或者未送达指定地点的；
- (2) 投标文件未按招标文件要求密封和标记的；
- (3) 投标人未按投标人须知规定的要求出示相关资料的；
- (4) 加密电子投标文件未按要求成功上传至上海市住宅修缮工程招投标电子化交易平台的；

(5) 投标人代表未按照投标人须知规定的要求携带数字证书导致投标文件无法解密的(如因系统原因导致数字证书无法当场解密的，可采用投标人现场提供的密封光盘(密封光盘内只能有唯一投标文件)作为补救措施进行解密)。

## 二、评分办法

### (一) 程序及计分

本市优秀历史建筑修缮工程招投标评标采取综合评估法。

评审程序为入围单位确定、初步评审、详细评审、评标结果。

综合评估法采用百分制计分，为投标人商务标得分和技术标得分的合计得分，总分100分，其中商务标得分50分，技术标得分50分。技术标根据评标委员会分项打分后的算术平均值作为投标人技术标得分。评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

## **（二）评标委员会组成**

评标委员会由5人及以上单数组成，其中经济专家2名。建安造价1500万元（含）以下的，设5名评标专家；1500万元以上的，设7名或以上评标专家。评标委员会人数大于等于7名时，经济类专家不参加技术标评审。

使用政府财政或者国有资金投资占控股或者主导地位的优秀历史建筑修缮工程，其招标人评标代表在本市住宅修缮工程评标专家库中随机抽取。

## **（三）入围单位确定**

1、投标报价超出控制价或低于控制价70%（不含70%）的，作为先行甄别否决性条款，且不得计入入围平均投标价的计算。

2、当具有入围资格的投标人小于等于9家时，所有投标人全部入围，进入初步评审。

3、当具有入围资格的投标人大于9家时，入围采用报价入围结合“企业主要从业业绩”入围的方式。

首先按投标报价最接近入围资格投标人的平均投标报价，向

上选择2家向下选择4家投标人，当向上选择投标人不足2家或向下选择投标人不足4家时，无须另行替补。其次再查询具有入围资格的所有投标人“企业优秀历史建筑业绩综合考评等级”、“企业主要从业业绩”和“项目管理人员持证及在建情况”：在主要管理人员（项目经理、施工员、安全员、质量员）全部持有《上海房屋管理行业岗位水平证书》且项目经理承担在建修缮项目3个（含）以下或在建修缮项目施工合同价3000万元（含）以下的前提下，查询“企业优秀历史建筑业绩综合考评等级”、“企业主要从业业绩”综合得分（不含示范工地的加分）前3位的投标人进入初步评审。

如提供“企业优秀历史建筑业绩综合考评等级”、“企业主要从业业绩”不足3家时，则在主要管理人员（项目经理、施工员、安全员、质量员）全部符合上述条件的投标人中，根据投标报价（最接近投标平均价为准，依此类推）补充至3家（报价与平均价差额相同且符合差额补充条件的投标人同时入选）。

4、“企业主要从业业绩”和“项目管理人员持证及在建情况”由投标人在上海市住宅修缮工程企业从业业绩查询系统中查询并编入投标文件中。招标人或招标代理人在开标时予以验证。

5、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，则依序从商务标投标平均报价向上及向下各选择一家进行补充，如出现向上或向下只能单向选择时，则单向选择补充至3家。

#### **(四) 初步评审**

由评标委员会对入围投标人的投标文件进行判别，对于符合以下否决投标条件的投标文件不再进行详细评审。

1、投标文件中以下部分未按招标文件要求签字或盖章的：

- (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) 投标总价封面；
- (5) 共同投标协议（如有）。

2、投标联合体没有提交共同投标协议。（如有）

3、投标人不符合国家或者招标文件规定的资格条件：

- (1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
- (2) 为同标段前期准备提供设计、咨询服务的（设计施工总承包除外）；
- (3) 同一标段的投标人与监理人、实施单位、招标代理单位为同一法定代表人的；
- (4) 同一标段的投标人与监理人、实施单位、招标代理单位相互控股或参股的；
- (5) 同一标段的投标人与监理人、实施单位、招标代理单位主要负责人相互任职或工作的；
- (6) 投标单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，同时参加同一标段的投标的；

- (7) 被责令停业的；
- (8) 被暂停或取消投标资格的；
- (9) 最近三年内，有重大安全事故或重大质量问题的；
- (10) 最近两年内，在招投标过程中因串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为受到相应处理的。

4、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。

5、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) 对招标文件所附工程量清单的实质性内容进行修改的（改变招标人提供的工程量清单或改变项目特征的）；
- (3) 拟派的建造师正承担其他非住宅修缮工程项目；
- (4) 工期和质量不能满足招标人要求的；
- (5) 投标单位、法定代表人及项目经理无法提供近两年内无行贿犯罪档案查询结果资料或资料有误不真实的；
- (6) 投标人未提交拟派项目建造师、安全员、质量员、施工员的社保证明材料或提交不全或弄虚作假的；

(7) 未按照招标文件第八章《投标文件格式》规定的格式填写，内容不全、关键字迹模糊、无法辨认的。

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。

7、投标人附有招标人不能接受的以下条件：

(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；

(2) 投标人增加招标人的责任范围，或者减少投标人义务；

(3) 投标人提出不同的工程验收、计量方法；

(4) 投标人对合同纠纷、事故处理办法提出异议；

(5) 投标人对合同条款出现重要保留。

### **(五) 详细评审**

经初步评审合格的文件方可进入商务标评审。

#### **1、商务标评审**

##### **(1) 报价甄别**

经初步评审，合格的投标人小于7家时，直接进入详细评审；合格的投标人大于等于7家时，则需要对其投标报价进行一次性甄别。

评审价 = 原始投标价 - 非竞争性费用。

非竞争性费用 = 安全文明施工费用(即环境保护、文明施工、安全防护、临时设施) + 暂列金额 + 暂估价(材料暂估价、专业工程暂估价) + 规费 + 税金。

对投标人的评审价进行一次性甄别，对出现下列异常情况的投标报价只给常数分30分，并不再参加计算基准价。

(最高评审价 - 次高评审价) ÷ 次高评审价 × 100% ≥ 5%的；

(次低评审价 - 最低评审价) ÷ 次低评审价 × 100% ≥ 5%的。

如经甄别后的投标人大于等于7家时，则得常数分的投标人的

技术标不再进行评审。

## **(2) 工程计价控制性条款**

### **1) 工程报价依据**

上海市优秀历史建筑修缮工程计价模式为《上海市房屋修缮工程预算定额(2000)》，编制投标组价文件时定额如有缺项，可套用《上海市建筑和装饰工程预算定额(2000)》、《上海市安装工程预算定额(2000)》、《上海市园林工程预算定额(2000)》等其他相关专业的上海市2000定额。非缺项子目套用其他2000定额或出现子目单价报价为“0”的，经评标委员会评审按否决标处理。

### **2) 工程费用计取**

**①主要建筑材料(如商品砼、综合钢筋等，具体材料及对应单价区间见示范文件第五章要求) 单价报价：**小于上海市建筑建材业市场管理总站\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月份工料机信息价的90%(不低于90%)，按否决标处理，大于工料机信息价的110%，该投标人须提供确切的采购渠道及相关证明，除提供供应方资质证明外，还应当提供材料的出厂证明、合格证明、近期的交易凭证(商品砼还应有交易中心的交易凭证)、银行往来凭证、公司财务证明、税务证明等文件或提供银行出具的不可撤销的第三方担保证明，否则按否决标处理。

**②屋面瓦、防水卷材、涂料等其他材料(视具体情况确定材料名称) 暂估价格：**必须按照招标文件工程量清单提供的材料暂

估单价计入清单项目综合单价，材料消耗量按招标文件约定，否则按否决标处理。暂定材料单价按招标文件中所提供的“主要材料暂定价表”进行报价，不得擅自调整，否则作否决其投标处理。

③**人工单价**：按上海市建筑建材业市场管理总站\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月发布的工料机信息价（www.ciac.sh.cn查询）区间内竞争报价，不得低于建筑、装饰普工当月信息价的下限值110%（\_\_\_\_\_元/工日），也不得高于其下限值的140%（\_\_\_\_\_元/工日），否则按否决标处理。

④**工料机消耗量的计取**：为不可调整，招标文件有约定的除外，否则按否决标处理。

⑤**综合费率**：按上海市住宅修缮工程质量事务中心下发文件（沪住修缮〔2013〕15号）《关于下发十二五期间市财力补贴资金住宅修缮项目审价审计管理工作要求的通知》执行：费用以直接费为基数，费率为\_\_\_\_\_%，否则作否决投标处理；

⑥**安全防护文明施工等四项措施费**：按上海市住宅修缮工程质量事务中心下发文件（沪住修缮〔2015〕9号）《关于进一步明确住宅修缮工程安全文明施工费的通知》的取费标准计取，本工程的四项措施费费率取定标准为\_\_\_\_\_%-\_\_\_\_\_%，否则按否决标处理。

⑦**规费（不包括社会保险费）和税金**：按照国家及上海市行业建设主管部门规定的计费基数和费率计取。税金统一暂按3.48%计取，结算时按照实际纳税税率调整。



⑧**社会保险费**：按招标文件约定的暂定价报价，本工程社会保险费暂定\_\_\_\_\_万元，工程结算时需提供有关凭证，以实际发生费用结算。

### **(3) 措施费报价**

措施费报价应与投标人提供的技术标相符，并开列措施项目费用的明细清单。施工措施费表中未列项目应根据项目实际情况予以报价。

出现以下情况的，经评标委员会评审后，按否决标处理：

①该措施项目报价与施工组织设计明显不符；

②该措施项目仅以人工费报价；

③以周转性材料已摊销完毕、机械闲置或机械已折旧完毕等为由作明显偏低的报价；

④单项措施费用项目除采用先进的技术方案降低费用外，“0”报价或象征性报价的。

### **(4) 报价的修正**

对商务标中不符合招标文件约定的投标报价，经评标委员会审定后予以修正，修正办法如下：

①主要分部分项的综合单价报价低于“平均报价”30%且明显低于市场合理低价，经评标委员会认定后，按该项目有效标中最高报价予以修正，并以修正后的报价计算评标基准价。评分时，则按不利于该投标人的原则进行评分。如中标，中标价和合同价按原报价计取。

②主要分部分项的综合单价报价有明显异常高报价的，经询标及评标委员会评审认定后，评分时按此高报价评分。如中标，中标价和合同价则按经评审认定的合理成本价计取。

③综合单价报“0”或“负”的报价，按照该项有效标中最高报价予以修正。

上述修正值的总和，大于等于该投标人的分部分项工程量清单报价（直接费和综合费用之和）扣除材料暂估价总金额后的报价的%，按否决标处理。

#### **（5）商务标得分（满分 50 分）**

评分基准价=进入商务评审投标人评分价的算术平均值 × (1-N%)。

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 0.1%-1.0% (含 0.1%和 1.0%) ]。

对不合理报价的修正后，若可计算评分基准价的投标人大于等于 7 家时，则以各投标人的评分价中去掉 1 个最高评分价和 1 个最低评分价后的算术平均值 × (1-N%) 为评分基准价，即得评分基准价 45 分；若可计算评分基准价的投标人少于 7 家时，则以各投标人评分价的算术平均值 × (1-N%) 为评分基准价，即得基准分 45 分。

投标人的评分价在评分基准价的基础上，每高于评分基准价 1%扣 1 分，最低扣至 35 分；每低于评分基准价 1%扣 0.5 分，最低

扣至 35 分，中间按线性插入法计算（去掉的 1 个最高评分价和 1 个最低评分价仍可参加评分价打分）。

招标人要求工期：\_\_\_\_\_日历天。自报工期小于等于\_\_\_\_\_日历天者得 1 分；有经济处罚承诺的加 1 分，承诺需在上海市建设工程施工投标标书情况汇总表中列明。最高 2 分。

招标人要求的质量标准：一次性验收合格。投标人自报质量标准为一性验收合格者得 2 分；只报合格者不得分；有经济处罚及后续保修承诺的加 1 分，承诺需在上海市建设工程施工投标标书情况汇总表中列明。最高 3 分。

## 2、技术标评审（满分 50 分）

### 技术标评分标准

序号	评分内容		分值	
1	企业优秀历史建筑业绩综合考评等级	上海市优秀历史建筑修缮工程施工单位业绩综合考评等级（优）	0.9	0-0.9
		上海市优秀历史建筑修缮工程施工单位业绩综合考评等级（良）	0.6	
		上海市优秀历史建筑修缮工程施工单位业绩综合考评等级（中）	0.3	
		上海市优秀历史建筑修缮工程施工单位业绩综合考评等级（一般）或无考评等级的施工单位	0	
2	企业主要从业业绩	企业从事过优秀历史建筑修缮工程，且有效业绩施工合同价达 900 万元以上	0.9	0-0.9
		企业从事过优秀历史建筑修缮工程，且有效业绩施工合同价为 600-900（含）万元	0.6	

		企业从事过优秀历史建筑修缮工程，且有效业绩施工合同价为 300-600（含）万元	0.3	
		其他	0	
3	市住宅修缮工程示范工地	企业从事过优秀历史建筑修缮工程，且该工程被评为市住宅修缮工程示范工地	0.2	0-0.2
		其他	0	
4	施工组织设计	有可行的总工期计划和保证措施	4-6	33-48
		有一个针对工程特点的、切合实际的施工方案，整个施工方案科学合理、措施有力、并符合施工规范；平面布置合理，应急预案切实可行等	8-12	
		有确保工程质量目标的技术体系和保证措施；劳动力及机械配备合理等	6-7.5	
		有确保安全、文明、环保施工的技术体系和保证措施；安全防范措施到位	7-9.5	
		现场沟通协调机制（含业主、业委会、居委会、物业等）完善程度	1-2	
		保护部位考证详细，保护部位、保护要求落实情况明确；有保护的工艺措施及修缮材料考证情况；施工过程中保护部位的保护措施到位，施工图纸资料完整；保护与利用能够有效衔接	7-11	
5	扣分条款	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 投标人及项目经理受不良行为记录的（时间为网上公布的最近 12 个月）每次扣 0.1 分，最多扣 1 分		-2-0

**评分细则注释：**

**注 1：** 在投标人主要管理人员（项目经理、施工员、安全员、

质量员)全部持有《上海房屋管理行业岗位水平证书》且项目经理承担在建修缮项目3个(含)以下或在建修缮项目施工合同价3000万元(含)以下的前提下,投标人提供的“企业优秀历史建筑业绩综合考评等级”、“企业主要从业业绩”加分有效。

**注2:** 投标人及项目经理受不良行为记录的(时间为网上公布的最近12个月)指的投标人或项目经理在住宅修缮项目中被发现并处置的不良行为。

#### **(六) 评标结果**

本市优秀历史建筑修缮工程按各投标人得分由高到低,推荐排名前三位作为中标候选人。

如中标候选人出现总得分相同的,以投标报价低者为优先。如投标报价也相同,则由评标委员会以简单多数方式记名投票决定中标候选人排名先后顺序。

---

上海市住宅修缮工程质量事务中心办公室

2016年1月20日印发

---