

上海市住宅修缮工程质量事务中心

沪住修缮〔2018〕8号

关于印发《上海市住宅修缮工程分类招标实施细则》的通知

各区住宅修缮管理部门、各相关单位：

为进一步规范本市住宅修缮工程招标投标工作，保护社会公共利益和招标投标活动当事人的合法权益，根据《上海市建设工程招标投标管理办法》、《上海市住宅修缮工程招标投标管理办法》、《关于加强本市住宅修缮工程精细化管理工作的通知》等相关文件规定，制订了《上海市住宅修缮工程分类招标实施细则》，现印发给你们，请按照执行。

上海市住宅修缮工程质量事务中心

2018年4月26日

上海市住宅修缮工程分类招标实施细则

一、招标方式

(一) 资格预审

对传统保留工艺要求较高的优秀历史保护建筑修缮项目、施工难度大、工艺复杂的住宅修缮项目，招标人可以采取资格预审的方式对潜在投标人进行审查，资格预审应符合下列要求：

1、招标人应当向区住房保障和房屋管理局（以下简称“区房管局”）提出申请，经区房管局审核同意后报送上海市住宅修缮工程质量事务中心（以下简称“市修缮中心”）；

2、招标人应当根据《上海市住宅修缮工程资格预审评审办法》（示范文本）在合理范围内设定资格审查条件，在网上发布资格预审文件前，评审办法需报区修缮管理部门审核后，报送市修缮中心；

3、采用资格预审方式的，申请人少于 7 人时，招标人应当不再进行资格预审。

(二) 投标人筛选

采用资格后审方式招标的优秀历史保护建筑修缮项目、历史风貌区里弄房屋修缮项目、施工难度大、施工工艺复杂，涉及结构性修缮的住宅修缮项目或招标控制价大于等于 1000 万元的一般住宅修缮项目，招标人可以选择采用投标人筛选的方式进行招标。

投标人筛选时应当符合下列要求：

1、招标人应当向区住宅修缮管理部门报备，经区住宅修缮管理部门确认后报送市修缮中心；

2、招标人应当在合理范围内设定筛选条件，投标筛选条件限于投标人的住宅修缮信用、行政处罚、行贿犯罪记录以及之前住宅修缮工程中的履约评价，住宅修缮信用是指市修缮行政管理部门同意组织开展的企业修缮信用评价。行政处罚是指投标报名截止日前两年在建设工程相关活动中受到的行政处罚。投标人筛选条件和履约评价不合格的名单应当在招标公告中予以明示；

3、采用投标人筛选的，招标人在投标人报名时确认其是否符合投标筛选条件，符合条件的应确认投标人报名成功；投标筛选的相关资料需存档备查；

4、采用投标人筛选方式，经筛选入围的投标人少于15人的，应当重新招标。

（三）预选招标

施工单项合同小于200万元且不采用公开招标的经常发生的小型住宅修缮项目，以及应急抢险工程，各区房管局应自行在住宅修缮工程招投标交易平台，通过预选招标方式确定不超过5家具有相关专业技术能力、有良好社会信誉和经营状况的施工企业，实行目录制动态管理。预选招标应当满足下列要求：

1、技术标编制应当根据年度预计修缮工程的特性设定施工方

案、安全文明措施和现场沟通协调机制；

2、预选评标应当虚拟一个修缮项目，将投标报价、施工方案、安全文明措施和现场沟通协调机制、人员配置等作为主要评审因素；

3、应急抢险救灾工程的预选招标应当按照《上海市人民政府办公厅关于印发〈上海市应急抢险救灾工程建设管理办法〉的通知》（沪府办发〔2016〕56号）有关规定执行。

（四）批量招标

同一招标人在同一时间段实施多个单独立项、类型相同、标准统一的同类住宅修缮工程，或不同招标人在同一时间段实施的结构紧密相连的工程，可以合并成一个标段进行招标，采用批量招标时应当符合下列要求：

1、招标人在启动批量招标时应当向区房管局提出申请，经区房管局审核同意，报市修缮中心备案后启动批量招标程序；

2、招标人应当对批量招标每个标段中的每个项目分别进行投标报价，不同项目的分部分项工程量清单内容相同时应当单价相同；

3、每个标段评标时应当将每个项目的投标报价合并成一个进行评审，每个标段施工评标办法应当按照最大的单个项目规模要求设置，投标人资质条件应当按照批量招标项目工程规模的总和设置；

4、投标人应当按照批量招标的建设工程规模配置相匹配的项目负责人及管理班子，一套管理班子（项目经理、施工员、安全员、质量员）原则上不得同时承接该批量招标中三个以上项目。

二、评分办法

（一）合理低价法

适用于本市招标控制价小于 2000 万元（不含）的一般修缮工程。

（二）综合评估法

1、适用于本市各类里弄房屋住宅保护修缮工程、本市招标控制价大于 2000 万元（含）的一般修缮工程；

2、适用于本市各类优秀历史建筑的修缮工程。

（三）设计施工一体化评分办法

1、适用于本市里弄房屋整体改造项目或项目难度大，对建设周期有特殊要求的项目；

2、设计施工一体化招标前，招标人需满足以下条件：

（1）采用设计施工一体化评分办法需经区房管局审批同意后报送市修缮中心；

（2）有相应资金或者资金来源已经落实；

（3）招标人已有明确的设计需求（或初步设计相关文件已齐全）；

（4）初步设计（如有）及概算应当履行审批手续的，已经批

准。

三、其他

本实施细则印发后，自 2018 年 5 月 1 日起招标登记的项目需遵照执行，其他现行住宅修缮工程招投标方式与本实施细则内容不符的，以本实施细则为准。