

上海市住宅修缮工程质量事务中心

沪住修缮〔2020〕23号

关于修订印发《上海市住宅修缮工程施工招标评标办法》 的通知

各区住宅修缮管理部门、各招标代理机构、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《上海市建设工程招标投标管理办法》、《关于修订印发〈上海市房屋建筑和市政工程施工招标评标办法〉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，重新修订、制定了《上海市住宅修缮工程施工招标评标办法》，现将修订后的《上海市住宅修缮工程施工招标评标办法》印发给你们，请遵照执行。

上海市住宅修缮工程质量事务中心

2020年12月21日



上海市住宅修缮工程施工招标评标办法

第一条【法律依据】

为了进一步规范本市住宅修缮工程施工招标投标活动，维护招标投标当事人的合法权益，根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》《必须招标的工程项目规定》《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》及《上海市房屋建筑和市政工程施工招标评标办法》等法律政策文件规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条【适用范围】

本市行政区域内，依法必须进行施工公开招标的各类住宅修缮工程的评标活动，适用本办法。

第三条【评标原则】

评标办法应遵循公平、公正、科学、择优的原则，根据国家法律、法规和规章，结合工程项目的具体特点、难点制定，不得以不合理的条件限制或者排斥潜在投标人，不得妨碍或者限制投标人之间的竞争。

第四条【评标办法种类】

评标办法包括经评审的合理低价法、综合评估法（一）、综合评估法（二）、有担保的最低价中标法以及法律法规允许的其他评标办法。

综合评估法（一）适用工程等级为二级及以上或者施工技术复杂的住宅修缮工程项目。综合评估法（二）适用工程等级为二级以上且施工技术复杂的住宅修缮工程项目。

工程等级是指与建筑企业资质标准相对应的工程承包范围的等级。

施工技术复杂的住宅修缮工程项目包括：

- (一) 历史文化风貌区修缮项目；
- (二) 优秀历史建筑修缮工程；
- (三) 涉及结构性修缮的项目；
- (四) 经专家评审论证为施工环境复杂的项目。

第五条【否决投标规定】

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) 投标文件未经投标人盖章和单位负责人签字。

本项指投标文件下列内容未经投标人盖章和法定代表人签字的：

- 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(如有)。

- (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。

- (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）；

(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存在控股、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、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；

(15) 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；

(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且在公布的期限内；

(17) 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。

(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。

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);

2. 安全防护、文明施工费不符合招标文件规定。

(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、规费、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;

5. 质量不满足招标文件规定;

6. 技术投标文件中存在下列情况之一的:

(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;

8. 批量招标(如采用), 项目中各子项目的分部分项工程量清单内容相同时单价不相同;

9. 批量招标(如采用), 项目各子项目的商务标的单价和总价未与汇总合并的商务标(投标公函)一一对应;

(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。

第六条【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(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)(具体比例由招标人在招标文件中明确)。

分部分项工程量清单所有子目合计 ≤ 10 项或投标人 ≤ 7 家，则不再进行报价初步甄别。

第七条【合理最低价确定】

通过初步评审且技术标合格的投标人进入合理最低价的计算。合理最低价按采用单价合同和总价合同分别确定。

（一）采用单价合同

工程量清单中的分部分项工程项目清单综合单价子目（指单价）、单价措施项目清单综合单价子目（指单价）、总价措施项目清单费用（指总费用）、其他项目清单费用（指总费用）、规费项目（指费率）和增值税项目（指费率）等所有价格由低至高分别依次排序，剔除各价格最高的 P 项和最低的 Q 项（项数四舍五入取整），并分别对剩余价格进行算术平均，然后按国家标准计价规范及上海市建设工程工程量清单计价应用规则汇总，得出的价格下浮一定比例（专业工程暂估价和暂列金额除外）后即为合理最低价。

当计算合理最低价的投标人不足 3 家时，则不再剔除 P 项和 Q 项。

（二）采用总价合同

投标报价由低至高依次排序，剔除价格最高的 P 家和最低的 Q 家（家数四舍五入取整），然后进行算术平均得出的价格下浮一定比例（专业工程暂估价和暂列金额除外）后即为合理最低价；当进入合理最低价计算的投标人 ≤ 5 家时，则不再剔除 P 项和 Q 项。

（三）浮动率范围

住宅修缮项目下浮率 1-3%，P、Q 浮动率抽取范围分别为 25%-30%、20%-25%，上述百分率均在开标时抽取。

第八条【项目负责人答辩】

采用经评审的合理低价法和综合评估法的项目，应当进行项目负责人答辩。

答辩项目负责人的确定，由评标委员会在通过初步评审的投标人中随机抽取。当通过初步评审的投标人 ≤ 7 家时，参加项目负责人答辩的数量=通过初步评审的投标人数。当通过初步评审的投标人 > 7 家时，参加项目负责人答辩的数量=7+（通过初步评审的投标人数-7） $\times 20\%$ ，答辩的数量四舍五入取整。

被抽取参加答辩的项目负责人未在规定时间内参加答辩，或者在答辩时对投标文件不熟悉的，则项目负责人答辩不通过，其投标文件不再进行后续评审。答辩内容包括住宅修缮项目概况、项目实施中的重点和难点、管理人员的工作能力和经验等。

第九条【资格预审】

（一）符合以下条件之一的，可采用资格预审：

- 1、施工技术复杂的住宅修缮项目；
- 2、单位集体决策采用资格预审的非政府投资项目。

（二）资格预审采用有限数量制，招标人应当在资格预审文件中明确通过资格审查的入围单位数量，该数量不得少于 7 家。

当提交资格预审申请文件的申请人不足 3 家时，招标人应当重新组织招标。

当提交资格预审申请文件的申请人未超过资格预审文件规定的入围单位数量时，招标人应确定全部申请人均通过资格审查。

当通过资格预审的申请人超过资格预审文件规定的入围单位数量时，由资格审查委员会依据资格预审文件规定的资格审查标准和方法进行评审，并按照综合评审得分从高到低的原则，选取排名靠前的相应数量的申请人参加投标。

通过资格预审的申请人中，同一公司（指同一集团公司）下属所有公司同时通过的申请人不得超过两家，具体办法由资格预审委员会依据资格预审文件的相关规定确定。

采用资格预审的项目不再使用综合评估法，其评标采用经评审的合理低价法或者有担保的最低价中标法。

第十条【定标澄清】

招标人在确定中标人前，可对中标候选人进行定标澄清。定标澄清范围包括：评标委员会在评标报告中提出的有关投标报价分析、技术优化意见等内容。

定标澄清不得改变招标文件和投标文件的实质性内容，投标人应对投标报价进行澄清和承诺，对技术投标文件进行优化和完善。

第十一条【担保】

采用最低价中标法的项目，应当使用担保。招标人可在招标文件中事先约定中标人需提供的担保方式及金额。担保方式包括银行担保和保险担保，最低担保金额=最高投标限价-中标价。

中标人未按招标文件规定提供担保的，招标人可取消其中标资格，选择第二中标候选人为中标人，也可以选择重新招标。

第十二条【施行】

本办法自 2021 年 1 月 20 日起施行，本市原住宅修缮项目相关政策文件与本办法的规定不一致的，以本办法为准。

附件: 1、经评审的合理低价法

2、综合评估法（一）

3、综合评估法（二）

4、有担保的最低价中标法

5、技术标评审因素

附件 1:

经评审的合理低价法

一、初步评审

(一) 否决投标评审

(二) 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,信用分值 ≥ 60 分的为合格(联合体投标的,联合体各成员分值均应 ≥ 60 分),信用分值 < 60 分的则不进入后续评审(信用分以开标当天分值为准)。

(三) 报价初步甄别

二、详细评审

通过初步评审的投标文件进入详细评审,详细评审按以下顺序进行。

(一) 项目负责人答辩

(二) 技术标评审

技术专家对通过项目负责人答辩和未抽取到项目负责人答辩的投标人的技术标进行详细评审。

技术标评审采用合格制,合格制分票决制和打分制两种。

票决制是指评标委员会中技术专家按照招标文件的评审因素采用记名方式投票,以少数服从多数的原则确定技术标合格的投标人。

打分制是指评标委员会中技术专家按照招标文件的评审因素进行打分，得分高于合格分值的投标人为合格。合格分值在招标文件中明确，合格分值上限设置不得高于 75 分，下限设置不得低于 60 分，技术标的各项因素评分区间下限设置不得低于该因素满分值的 50%。

技术专家认定技术标不合格的，均应书面详述理由。

（三）商务标评审

1. 通过技术标评审的投标报价进入合理最低价计算，低于合理最低价的投标文件不再进行评审。

2. 对中标候选人的投标报价进行分析，提出定标需澄清的问题。

三、评标结果

在通过详细评审的投标人中，投标报价最低的投标人为第一中标候选人，次低的为第二中标候选人，依此类推。

附件 2:

综合评估法（一）

一、初步评审

（一）否决投标评审

（二）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，信用分值 ≥ 60 分的为合格（联合体投标的，联合体各成员分值均应 ≥ 60 分），信用分值 < 60 分的则不进入后续评审（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=信用分值 $\times 5\%$ ，满分为 5 分。

（三）报价初步甄别

二、详细评审

通过初步评审的投标文件进入详细评审，详细评审按以下顺序进行。

（一）项目负责人答辩

（二）技术标评审

技术专家对通过项目负责人答辩和未抽取到项目负责人答辩的投标人的技术标进行详细评审。

技术标评审分为 A、B、C、D、E5 个等级，E 级为合格档。其中 E 级所对应的技术标原始得分（T）的分值，由招标人根据不同

项目情况在招标文件中设定，分值上限不得高于 75 分，下限不得低于 60 分。具体计算方式如下（以 E=75 分为例）：

技术标原始得分 $T \geq 95$ 分的为 A 级，得技术标满分 N 分； $T \geq 90$ 分的为 B 级，得 (N-2) 分； $T \geq 85$ 分的为 C 级，得 (N-4) 分； $T \geq 80$ 分的为 D 级，得 (N-5) 分； $T \geq 75$ 分的为 E 级，得 (N-6) 分。T 小于 E 级分值的投标文件为不合格投标文件，不再进入下一阶段的评审。

技术标原始得分=各技术专家对投标文件技术标打分的算术平均值（保留 2 位小数）。

当评审中启动投票表决机制时，同意不合格的票数超过半数的，则该投标文件被判为不合格；不足半数的则判定为合格，即将原评为不合格的得分，按照合格分 (N-6) 纳入算术平均值计算。投票不设弃权票。

（三）商务标评审

1. 通过技术标评审的投标报价进入合理最低价计算，低于合理最低价的投标文件不再进行评审，高于合理最低价的报价进入得分计算。以高于合理最低价的最低报价为基准价得满分，报价每上浮基准价 1% 的扣 1-2 分，得分按线性插入计算（保留 2 位小数），最低扣至常数分。常数分值在招标文件中明确，常数分下限分值与满分之间的分差 ≥ 10 分。

2. 对中标候选人的投标报价进行分析，提出定标需澄清的问题。

三、评标结果

总得分=商务标得分+技术标得分+信用评价得分，总得分最高的投标人为第一中标候选人，总得分第二的为第二中标候选人，依此类推。

附件 3:

综合评估法（二）

一、技术标评审

投标人在投标截止时间前同时递交技术和商务投标文件；开启所有投标人的技术投标文件，并对商务投标文件进行封存。

（一）初步评审

1. 技术否决投标评审

2. 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，信用分值 ≥ 60 分的为合格（联合体投标的，联合体各成员分值均应 ≥ 60 分），信用分值 < 60 分的则不进入后续评审（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=信用分值 $\times 5\%$ ，满分为 5 分。

（二）详细评审

通过初步评审的投标文件进入详细评审，详细评审按以下顺序进行。

1. 项目负责人答辩

2. 技术标详细评审

技术专家对通过项目负责人答辩和未抽取到项目负责人答辩的投标人的技术标进行详细评审。

技术标评审分为 A、B、C、D、E5 个等级，E 级为合格档。其中 E 级所对应的技术标原始得分（T）的分值，由招标人根据不同项目情况在招标文件中设定，分值上限不得高于 75 分，下限不得低于 60 分。具体计算方式如下（以 E=75 分为例）：

技术标原始得分 $T \geq 95$ 分的为 A 级，得技术标满分 N 分； $T \geq 90$ 分的为 B 级，得 (N-2) 分； $T \geq 85$ 分的为 C 级，得 (N-4) 分； $T \geq 80$ 分的为 D 级，得 (N-5) 分； $T \geq 75$ 分的为 E 级，得 (N-6) 分。T 小于 E 级分值的投标文件为不合格投标文件，不再进入下一阶段的评审。

技术标得分=各技术专家对投标文件技术标打分的算术平均值（保留 2 位小数）。

当评审中启动投票表决机制时，同意不合格的票数超过半数的，则该投标文件被判为不合格；不足半数的则判定为合格，即将原评为不合格的得分，按照合格分 (N-6) 纳入算术平均值计算。投票不设弃权票。

二、商务标评审

开启所有投标人的商务投标文件，对技术标合格的投标文件进行商务标评审。

（一）初步评审

- 1、商务标否决投标评审
- 2、报价初步甄别

（二）详细评审

1. 对通过初步评审的投标报价进行合理最低价计算，低于合理最低价的投标文件不再进行评审。取投标报价高于合理最低价

且技术标得分由高至低不少于 5 家的投标人（末家技术标得分并列的同时进入，具体数量由招标人在招标文件中明确）进行商务标得分计算，以其中投标报价最低的为基准价得满分，报价每上浮基准值 1%扣 1-2 分，得分按线性插入计算（保留 2 位小数），最低扣至常数分。常数分值在招标文件中明确，常数分下限分值与满分之间的分差 ≥ 10 分。

2. 对中标候选人的投标报价进行分析，并提出定标需澄清的问题。

三、评标结果

总得分=商务标得分+技术标得分+信用评价得分，总得分最高的投标人为第一中标候选人，总得分第二的为第二中标候选人，依此类推。

附件 4:

有担保的最低价中标法

一、初步评审

(一) 否决投标评审

(二) 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，信用分值 ≥ 60 分的为合格（联合体投标的，联合体各成员分值均应 ≥ 60 分）。

(三) 报价初步甄别

二、详细评审

(一) 通过初步评审且投标报价最低的投标文件进入技术标和商务标的详细评审。详细评审通过的投标人，即为第一中标候选人；详细评审未通过的，则对次低报价的投标文件进行详细评审，依此类推，直至评选出符合招标文件要求的中标候选人。

(二) 技术专家对中标候选人的技术标提出优化意见，经济专家对中标候选人的商务标提出定标需澄清的内容。

三、评标结果

根据招标文件规定的中标候选人人数，通过详细评审投标报价最低的投标人即为第一中标候选人，次低的为第二中标候选人，依此类推。

附件 5:

技术标评审因素

1. 项目特点、难点及重点的分析；施工技术措施及质量保证措施；
2. 总工期计划和保证措施；
3. 针对工程特点的、切合实际的施工方案：平面布置（含平面图），切实可行的应急预案；
4. 确保质量目标的技术体系和保证措施；
5. 劳动力及机械配备计划；
6. 确保安全、文明、环保施工的技术体系和保证措施；
7. 居民区内消防安全防范措施；
8. 重大危险源识别管理分析；
9. 现场沟通协调机制（含业主、业委会、居委会、物业等）；
10. 对于历史风貌区里弄房屋修缮项目、优秀历史建筑修缮工程、涉及结构性修缮的项目或经专家论证为施工环境复杂的项目，可以根据项目情况适当增加其他评审因素。