

上海市住宅修缮工程质量事务中心

沪住修缮〔2017〕15号

关于下发《上海市住宅修缮工程招标投标工作要求》 (2017版)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、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》、《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投标评分办法》（合理低价法）（2017版）、《上海市住宅修缮工程施工招标投标评分办法》（综合评估法）（2017版）、《上海市优秀历史建筑修缮工程施工招标投标评分办法》（2017版）、《上海市住宅修缮工程设计施工一体化评分办法》（2017版）、《上海市住宅修缮工程资格预审评审办法》（2017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投标评分办法》(合理低价法)(2017版)适用于本市招标控制价小于2000万元(不含)的一般修缮工程施工招标文件编制、评审。

(二)《上海市住宅修缮工程施工招投标评分办法》(综合评估法)(2017版)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)的一般修缮工程施工招标文件编制、评审。

(三)《上海市优秀历史建筑修缮工程施工招投标评分办法》(2017版)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。

(四)《上海市住宅修缮工程设计施工一体化评分办法》(2017版)适用于本市设计合同价50万元及以上的各式里弄房屋综合性修缮项目,以及涉及结构性修缮的老旧住房修缮项目、成套改造项目。采用设计施工一体化评分办法需经区住房保障和房屋管理局(以下简称“区房管局”)审批同意后报上海市住宅修缮工程质量事务中心(以下简称“市修缮中心”)备案。

(五)对传统保留修缮工艺要求较高的优秀历史保护建筑、历史风貌区里弄房屋修缮项目或施工难度较大、修缮标准高、涉及结构性修缮的项目,经区房管局审批同意、市修缮中心审核通过后,可根据《上海市住宅修缮工程资格预审评审办法》(2017版),在招投标资格审查时选用资格预审。

二、工作要求

为进一步强化住宅修缮工程招投标管理水平，相关单位应贯彻落实好以下工作：

（一）各区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各类招标文件示范文本及下发的评分办法要求，做好事中事后监管工作。

（二）招标人或招标代理机构应严格按照本通知相关要求执行。

（三）市修缮中心将根据本通知要求，对各区招投标监管项目的书面报告备案情况强化项目抽查。

三、注意事项

（一）评标下浮率

根据招标文件中规定的方式在开标时随机抽取。评标下浮率仅用于商务标报价评审基准价的评审计算。

（二）专家抽取

招投标评标委员会专家、资格预审评审专家应当按照相关规定，在本市住宅修缮工程评标专家库中随机抽取。

（三）设计施工一体化招标

设计施工一体化招标前，招标人需满足以下条件：1、有相应资金或者资金来源已经落实；2、招标人已有明确的设计需求（或初步设计相关文件已齐全）；3、初步设计（如有）及概算应当履行审批手续的，已经批准。

住宅修缮工程设计施工一体化招标采用综合评估法，结算方式采用总价包干形式，原则上设计方案不变，施工企业结算价不变。如因后期设计方案变动导致修缮科目增加的内容，其材料及人工的结算单价按招标公告发布的当月信息价计取。

（四）资格预审

采用资格预审的项目，在网上发布资格预审文件前，需经市修缮中心审核，审核通过后方可发布。

四、自 2017 年 8 月 1 日起招标登记的项目，需遵照本通知执行。原市修缮中心发布的《关于下发〈上海市住宅修缮工程施工商务标评标办法〉的通知》（沪住修缮〔2013〕12 号）、《关于进一步规范本市住宅修缮招投标管理的通知》（沪住修缮〔2013〕14 号）、《关于下发〈2014 年上海市住宅修缮工程招投标工作要求〉的通知》（沪住修缮〔2014〕4 号）、《关于调整本市居住类优秀历史建筑修缮工程施工招标技术标评定标准的通知》（2015 年 4 月 16 日无号发文）、《关于进一步明确本市住宅修缮工程施工招投标相关评审要求的通知》（沪住修缮〔2015〕20 号）、《关于进一步加强住宅修缮工程招投标管理的通知》（沪住修缮〔2016〕2 号）等文件同时废止。

其他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标投标评分办法（合理低价法）》（2017版）

2.《上海市住宅修缮工程施工招标投标评分办法（综合评估法）》（2017版）

3.《上海市优秀历史建筑修缮工程施工招标投标评分办法》（2017版）

4.《上海市住宅修缮工程设计施工一体化评分办法》（2017版）

5.《上海市住宅修缮工程资格预审评审办法》（2017版）

（以上附件已上传至公共邮箱 shzzxs_zbgl@126.com，请各相关单位自行下载）



上海市住宅修缮工程质量事务中心

2017年7月31日

附件 1

上海市住宅修缮工程施工招投标评分办法（合理低价法）

（2017 版）

一、资格审查

开标时由住宅修缮工程招标人、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

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2个（含）以下或在建修缮项目施工合同价2000万元（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、投标报价低于成本或者高于招标文件设定的最高投标限价。

6、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) 投标单位提供的近两年内无行贿犯罪档案查询结果资料有误不真实的;

(6) 投标人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。

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。

(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

(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 + 增值税。

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工程量清单计价模式，参照《上海市城乡建设和管理委员会关于印发〈上海市建设工程工程量清单计价应用规则〉的通知（沪建管〔2014〕872号）》、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《关于本市住宅修缮工程招投标采用工程量清单计价的通知》（沪住修缮〔2016〕18号）、《上海市住房和城乡建设管理委员会关于批准发布〈上海市建筑和装饰工程预算定额（SH01-31-2016）〉等7本工程预算定额及〈上海市建设工程施工费用计算规则〉（SHT0-33-2016）的通知》（沪建标定〔2016〕1162号）等相关文件规定编制投标报价，如出现清单项子目综合单价报价为“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（指单项材料价超过材料费总价1%的商品

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)报价:小于上海市建筑建材业市场管理总站_____年_____月份工料机信息价除税价的 90% (不低于 90%), 按否决标处理, 大于工料机信息价除税价的 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材料暂估价 (根据《关于本市住宅修缮工程招投标采用工程量清单计价的通知》中规定的修缮性质所对应的涂料、卷材等, 具体材料及对应单价区间见示范文件第五章要求) 报价: 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“材料及工程设备暂估单价表”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.shjjw.gov.cn 查询) 区间内竞争报价, 应结合住宅修缮工程特征和市场信息价区间一一对应报价, 如无市场信息价, 对应上海建设工程造价信息的以下工种价格区间报价。(不作为否决标审查条件)。

序号	房屋修缮工程中的工种	对应上海建设工程造价信息的工种
1	木工 (一般修缮工程)	模板工
2	木工 (优秀历史建筑修缮)	木工 (装饰木工)
3	泥工	砖瓦工
4	砼工	混凝土工

5	通风工	综合工日
6	水卫工	综合工日
7	电工	综合工日
8	铁工制作	金属工
9	铁工安装	金属工
10	铁工	金属工
11	架子搭工	架子工
12	架子拆工	架子工
13	其他工	建筑、装饰普工
14	钢筋工	钢筋工
15	防水工	防水工
16	油漆工	油漆工
17	砖瓦工	砖瓦工
18	打桩工	打桩工
19	白铁工	白铁工
20	加固工	加固工
21	沟路工	沟路工

④企业管理费和利润：按上海市住宅修缮工程质量事务中心下发文件（沪住修缮〔2016〕8号）《关于进一步规范住宅修缮工程招投标相关管理工作的通知》执行：费用以人工费为基数，费率为____%，否则作否决投标处理；

⑤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取费标准计取，本工程的四项措施费费率取定标准为____%*90%-____%，否则按否决标处理。

⑥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。

⑦规费（不包括社会保险费）和增值税：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。增值税税率统一为 11%计取。

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) 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 2 个（含）以下或在建修缮项目施工合同价 2000 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 2000 万元的得 0 分、业绩区间在 2000(含)万元-4000 万元之间的得 0.4-1.2 分（采用线性插入法计算区间分值）、大于 4000(含)万元的得 1.2 分。

②投标人申请使用市住宅修缮工程示范工地的加 0.3 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 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）履约保证金

对于中标价低于最高投标限价 15%及以上的中选人，招标人可在招标文件中事先约定中选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。履约保证金金额=最高投标限价 × 85%-中标价。

附件 2

上海市住宅修缮工程施工招投标评分办法（综合评估法）

（2017 版）

一、资格审查

开标时由住宅修缮工程招标人、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

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合计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 2 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。

使用政府投资（市、区财力补贴项目）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 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，按投标报价最接近具有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 家投标人进入初步评审，并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（项目经理、施工员、安全员、质量员）持证及在建情况”，两项合计得分前 3 位的投标人进入初步评审（查询情况相同时，以投标报价最接近平均值为先）。

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、投标报价低于成本或者高于招标文件设定的最高投标限价。

6、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) 投标单位提供的近两年内无行贿犯罪档案查询结果资料有误不真实的；

(6) 投标人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。

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；

(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；

(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 + 增值税。

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。

$(\text{最高评审价} - \text{次高评审价}) \div \text{次高评审价} \times 100\% \geq 5\%$ 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

上海市住宅修缮工程计价模式为工程量清单计价模式, 参照《上海市城乡建设和管理委员会关于印发〈上海市建设工程工程量清单计价应用规则〉的通知》(沪建管〔2014〕872号)、《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)、《关于本市住宅修缮工程招投标采用工程量清单计价的通知》(沪住修缮〔2016〕18号)、《上海市住房和城乡建设管理委员会关于批准发布〈上海市建筑和装饰工程预算定额(SH01-31-2016)〉等 7 本工程预算定额及〈上海市建设工程施工费用计算规则〉(SHT0-33-2016)的通知》(沪建标定〔2016〕1162号)等相关文件规定编制投标报价, 如出现清单项子目综合单价报价为“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(指单项材料价超过材料费总价 1%的商品砼、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)报价: 小于上海市建筑建材业市场管理总站_____年____月份工料机信息价除税价的 90%(不低于 90%), 按否决标处理, 大于工料机信息价除税价的 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材料暂估价(根据《关于本市住宅修缮工程招投标采用工程量清单计价的通知》中规定的修缮性质所对应的涂料、卷材等,具体材料及对应单价区间见示范文件第五章要求)报价: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“材料及工程设备暂估单价表”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.shjjw.gov.cn查询)区间内竞争报价,应结合住宅修缮工程特征和市场信息价区间一一对应报价,如无市场信息价,对应上海建设工程造价信息的以下工种价格区间报价。(不作为否决标审查条件)。

序号	房屋修缮工程中的工种	对应上海建设工程造价信息的工种
1	木工(一般修缮工程)	模板工
2	木工(优秀历史建筑修缮)	木工(装饰木工)
3	泥工	砖瓦工
4	砣工	混凝土工
5	通风工	综合工日
6	水卫工	综合工日
7	电工	综合工日
8	铁工制作	金属工
9	铁工安装	金属工
10	铁工	金属工
11	架子搭工	架子工
12	架子拆工	架子工
13	其他工	建筑、装饰普工
14	钢筋工	钢筋工
15	防水工	防水工

16	油漆工	油漆工
17	砖瓦工	砖瓦工
18	打桩工	打桩工
19	白铁工	白铁工
20	加固工	加固工
21	沟路工	沟路工

④企业管理费和利润：按上海市住宅修缮工程质量事务中心下发文件（沪住修缮〔2016〕8号）《关于进一步规范住宅修缮工程招投标相关管理工作的通知》执行：费用以人工费为基数，费率为____%，否则作否决投标处理；

⑤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____%*90%-____%，否则按否决标处理。

⑥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。

⑦规费（不包括社会保险费）和增值税：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。增值税税率统一为11%计取。

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）商务标得分（满分50分）

对不合理报价的修正后，若可计算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为基准价，即得基准价 45 分；若可计算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为基准价，即得基准分 45 分。

投标人的评分价在基准价的基础上，每高于基准价 1%扣 0.5 分，最低扣至 35 分；每低于基准价 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：一次验收合格率 100%。投标人自报质量标准为一性验收合格者得 2 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）

（1）一般住宅修缮工程

序号	评分内容		分值	
1	企业有效业绩	企业从事过住宅修缮工程，且有效业绩施工合同价达 4000 万元及以上	4 分	1-4 分
		企业从事过住宅修缮工程，且有效业绩施工合同价为 3000（含）-4000 万元	3 分	

		企业从事过住宅修缮工程，且有效业绩施工合同价为 2000（含）-3000 万元	2 分	
		其他	1 分	
2	项目管理 人员持证 及在建项 目情况	项目经理及项目主要管理成员（质量员、安全员、施工员）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 2 个（含）以下或在建修缮项目施工合同价 2000 万元（含）以下的	2 分	1-2 分
		其他	1 分	
3	工程特 点、难点、 重点及完 整性	对项目特点、难点及重点的分析明确；主要修缮内容无缺项；有针对性的施工技术措施及质量保证措施	7.5-10 分	
4	施工组 织 设计	有可行的总工期计划和保证措施	6-7.5 分	26.5-34 分
		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（含平面图），应急预案切实可行等	9.5-12.5 分	
		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	6.5-7.5 分	
		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	3.5-5 分	
		现场沟通协调机制（含业主、业委会、居委会、物业等）完善程度	1-1.5 分	

5	扣分条款	<p>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。</p> <p>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</p>	-4-0 分
---	------	--	--------

(2) 里弄房屋修缮工程

序号	评分内容		分值	
1	企业有效业绩	企业从事过里弄房屋修缮工程或优秀历史建筑修缮工程，且有效业绩施工合同价达 2000（含）万元及以上	4 分	1-4 分
		企业从事过里弄房屋修缮工程或优秀历史建筑修缮工程，且有效业绩施工合同价为 1500（含）-2000 万元	3 分	
		企业从事过里弄房屋修缮工程或优秀历史建筑修缮工程，且有效业绩施工合同价为 1000（含）-1500 万元	2 分	
		其他	1 分	
2	项目管理 人员持证 及在建项 目情况	项目经理及项目主要管理成员（质量员、安全员、施工员）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 2 个（含）以下或在建修缮项目施工合同价 2000 万元（含）以下的	2 分	1-2 分
		其他	1 分	
3	工程特 点、难点、 重点及完 整性	对项目特点、难点及重点的分析明确；主要修缮内容无缺项；有针对性的施工技术措施及质量保证措施	7.5-10 分	

4	施工组织设计	有可行的总工期计划和保证措施	6-7.5分	26.5-34分
		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（含平面图），应急预案切实可行等	9.5-12.5分	
		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	6.5-7.5分	
		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	3.5-5分	
		现场沟通协调机制（含业主、业委会、居委会、物业等）完善程度	1-1.5分	
5	扣分条款	<p>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。</p> <p>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</p>	-4-0分	

评分细则注解：

注 1：在评分细则内，根据评分内容，酌情打分；评分内容如为缺项，则以“0”分计取。

注 2：不良行为的记录以上海市住房和城乡建设管理委员会（www.shjjw.gov.cn）（信息公开>工程招投标>在沪建筑业（施工）企业信用评分）记录，供评标委员会评审。

（六）评标结果

本市住宅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。

（七）履约保证金

对于中标价低于最高投标限价 15%及以上的中选人，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。履约保证金金额=最高投标限价 × 85%-中标价。

附件 3

上海市优秀历史建筑修缮工程施工招投标评分办法（2017 版）

一、资格审查

开标时由住宅修缮工程招标人、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 2 个（含）以下或在建修缮项目施工合同价 2000 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，根据投标报价补充至 3 家。（最接近投标平均价为准，依此类推，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、投标报价低于成本或者高于招标文件设定的最高投标限价。

- 6、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) 投标单位提供的近两年内无行贿犯罪档案查询结果资料有误不真实的；
 - (6) 投标人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。

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。
- (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

(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 + 增值税。

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

上海市住宅修缮工程计价模式为工程量清单计价模式,参照《上海市城乡建设和管理委员会关于印发〈上海市建设工程工程量清单计价应用规则〉的通知》(沪建管〔2014〕872号)、《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)、《关于本市住宅修缮工程招投标采用工程量清单计价的通知》(沪住修缮〔2016〕18号)、《上海市住房和城乡建设管理委员会关于批准发布〈上海市建筑和装饰工程预算定额(SH01-31-2016)〉等7本工程预算定额及〈上海市建设工程施工费用计算规则〉(SHT0-33-2016)》

的通知》（沪建标定〔2016〕1162号）等相关文件规定编制投标报价，如出现清单项子目综合单价报价为“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（指单项材料价超过材料费总价1%的商品砼、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）报价：小于上海市建筑建材业市场管理总站_____年____月份工料机信息价除税价的90%（不低于90%），按否决标处理，大于工料机信息价除税价的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材料暂估价（根据《关于本市住宅修缮工程招投标采用工程量清单计价的通知》中规定的修缮性质所对应的涂料、卷材等，具体材料及对应单价区间见示范文件第五章要求）报价：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“材料及工程设备暂估单价表”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.shjjw.gov.cn 查询）区间内竞争报价，应结合住宅修缮工程特征和市场信息价区间一一对应报

价，如无市场信息价，对应上海建设工程造价信息的以下工种价格区间报价。（不作为否决标审查条件）。

序号	房屋修缮工程中的工种	对应上海建设工程造价信息的工种
1	木工（一般修缮工程）	模板工
2	木工（优秀历史建筑修缮）	木工（装饰木工）
3	泥工	砖瓦工
4	砼工	混凝土工
5	通风工	综合工日
6	水卫工	综合工日
7	电工	综合工日
8	铁工制作	金属工
9	铁工安装	金属工
10	铁工	金属工
11	架子搭工	架子工
12	架子拆工	架子工
13	其他工	建筑、装饰普工
14	钢筋工	钢筋工
15	防水工	防水工
16	油漆工	油漆工
17	砖瓦工	砖瓦工
18	打桩工	打桩工
19	白铁工	白铁工
20	加固工	加固工
21	沟路工	沟路工

④企业管理费和利润：按上海市住宅修缮工程质量事务中心下发文件（沪住修缮〔2016〕8号）《关于进一步规范住宅修缮工程招投标相关管理工作的通知》执行：费用以人工费为基数，费率为____%，否则作否决投标处理；

⑤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____%*90%-____%，否则按否决标处理。

⑥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。

⑦规费（不包括社会保险费）和增值税：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。增值税税率统一为11%计取

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）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0.5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 分	0-0.9 分
		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 分	
		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 分	
		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 分	
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(含)万元以上	0.9 分	0-0.9 分
		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（含）-900 万元	0.6 分	
		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（含）-600 万元	0.3 分	
		其他	0 分	

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分	0-0.2 分
		其他	0分	
4	施工组 织设计	有可行的总工期计划和保证措施	4-6分	33-48 分
		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分	
		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分	
		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分	
		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分	
		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分	
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分	

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2个（含）以下或在建修缮项目施工合同价

2000 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：“企业优秀历史建筑业绩综合考评等级”由招标代理单位在开标后登录“上海市住房和城乡建设管理委员会”官网（<http://www.shfg.gov.cn/>）进入“公示公告”查看下载，并在评标时提交给评标专家作为打分依据。

注 3：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。

（七）履约保证金

对于中标价低于最高投标限价 15%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。履约保证金金额=最高投标限价×85%-中标价。

附件 4

上海市住宅修缮工程设计施工一体化评分办法（2017 版）

一、资格审查

开标时由住宅修缮工程招标人或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

本市住宅修缮工程设计施工一体化招投标采取综合评估法，其评审程序为初步评审、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（设计部分+施工部分）的合计得分，总分 100 分，其中技

术标 60 分（设计方案 40 分，施工方案 20 分），商务标 40 分。技术标根据评标委员会分项打分合计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”；商务标评审中的计算结果均保留到元，元以后报价四舍五入。

（二）评标委员会组成

评标委员会由 9 人及以上单数组成，在上海市住宅修缮工程评标专家库中随机抽取。其中经济类专家不少于 2 人、设计类专家不少于 4 人、技术类专家不少于 3 人，经济类专家不参加技术标评审。

使用政府投资（市、区财力补贴项目）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。

评标委员会分为设计方案和施工方案两个评标小组，由评标小组对各投标人提交的投标文件按设计、施工分别进行符合性检查，评委分组对通过符合性检查的各投标方案进行综合分析和评审，按评分表内容各自独立打分。

（三）初步评审

设计、施工的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。

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）设计、施工的投标承诺书；

（2）投标函；

- (3) 法定代表人身份证明、法定代表授权委托书;
- (4) 上海市建设工程施工招标投标情况汇总表;
- (5) 投标总价封面;
- (6) 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)

(1) 联合体投标人, 必须提交与联合体各方实际资质相符的共同投标协议;

(2) 联合体组成必须与投标报名时相一致。

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；

(11) 最近两年内，因工程质量安全问题，或不具备施工条件擅自施工被通报的。

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、投标报价低于成本或者高于招标文件设定的最高投标限价。

6、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) 拟派的建造师正承担其他非住宅修缮工程项目；

(3) 设计周期或施工工期和质量不能满足招标人要求的；

(4) 投标单位提供的近两年内无行贿犯罪档案查询结果资料有误不真实的；

(5) 投标人提交拟派项目建筑师、拟派项目建造师、安全员、质量员、施工员的社保证明材料不全或弄虚作假的；

(6) 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。

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；

(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；

(四) 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) 异常报价甄别

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。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 20 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

上海市住宅修缮工程计价模式为工程量清单计价模式，参照《上海市城乡建设和管理委员会关于印发〈上海市建设工程工程量清单计价应用规则〉的通知》（沪建管〔2014〕872号）、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《关于本市住宅修缮工程招投标采用工程量清单计价的通知》（沪住修缮〔2016〕18号）、《上海市住房和城乡建设管理委员会关于批准发布〈上海市建筑和装饰工程预算定额（SH01-31-2016）〉等 7 本工程预算定额及〈上海市建设工程施工费用计算规则〉（SHT0-33-2016）〉

的通知》（沪建标定〔2016〕1162号）等相关文件规定编制投标报价，如出现清单项子目综合单价报价为“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（指单项材料价超过材料费总价1%的商品砼、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）报价：小于上海市建筑建材业市场管理总站_____年____月份工料机信息价除税价的90%（不低于90%），按否决标处理，大于工料机信息价除税价的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材料暂估价（根据《关于本市住宅修缮工程招投标采用工程量清单计价的通知》中规定的修缮性质所对应的涂料、卷材等，具体材料及对应单价区间见示范文件第五章要求）报价：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“材料及工程设备暂估单价表”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.shjjw.gov.cn 查询）区间内竞争报价，应结合住宅修缮工程特征和市场信息价区间一一对应报

价，如无市场信息价，对应上海建设工程造价信息的以下工种价格区间报价。（不作为否决标审查条件）。

序号	房屋修缮工程中的工种	对应上海建设工程造价信息的工种
1	木工（一般修缮工程）	模板工
2	木工（优秀历史建筑修缮）	木工（装饰木工）
3	泥工	砖瓦工
4	砼工	混凝土工
5	通风工	综合工日
6	水卫工	综合工日
7	电工	综合工日
8	铁工制作	金属工
9	铁工安装	金属工
10	铁工	金属工
11	架子搭工	架子工
12	架子拆工	架子工
13	其他工	建筑、装饰普工
14	钢筋工	钢筋工
15	防水工	防水工
16	油漆工	油漆工
17	砖瓦工	砖瓦工
18	打桩工	打桩工
19	白铁工	白铁工
20	加固工	加固工
21	沟路工	沟路工

④企业管理费和利润：按上海市住宅修缮工程质量事务中心下发文件（沪住修缮〔2016〕8号）《关于进一步规范住宅修缮工程招投标相关管理工作的通知》执行：费用以人工费为基数，费率为____%，否则作否决投标处理；

⑤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____%*90%-____%，否则按否决标处理。

⑥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。

⑦规费（不包括社会保险费）和增值税：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。增值税税率统一为 11%计取。

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）商务标得分（满分 40 分）

对不合理报价的修正后，若可计算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为基准价，即得基准价 35 分；最高、最低的商务评分价也参与计分。若可计算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为基准价，商务评分价的算术平均值作为基准价。

投标人的评分价在基准价的基础上，每高于基准价 1%扣 0.5 分，最低扣至 20 分；每低于基准价 1%扣 0.5 分，最低扣至 20 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）。

招标人要求设计周期：_____日历天，施工工期：_____日历天。自报设计周期小于等于_____日历天且自报施工工期小于等

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。

招标人要求的施工质量标准：一次验收合格率 100%。投标人自报质量标准为一性验收合格者得 2 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 60 分）

（1）设计部分（满分 40 分）

序号	评分内容		分值	
1	项目管理人员 持证情况	项目注册建筑师持有《上海房屋管理行业岗位水平证书》	2 分	1-2 分
		其他	1 分	
2	设计方案情况	符合住宅修缮工程特点的设计方案，具有可操作性	6-10 分	21-38 分
		设计理念科学、生态、创新，符合规划及规范的要求	2-4 分	
		基础资料完整性、正确性	2-4 分	
		总体设计方案的合理性、适用性、可行性和性价比	6-10 分	
		各项专业设计的深入度设计的进度，保证措施	2-4 分	
		对本项目设计的重点、难点的分析	3-6 分	

设计方案的打分由设计评标专家负责，作为投标人的设计方

案技术标的得分。

(2) 施工部分 (满分 20 分)

① 一般住宅修缮工程

序号	评分内容		分值	
1	企业有效业绩	企业从事过住宅修缮工程,且有效业绩施工合同价达 4000 万元及以上	4 分	1-4 分
		企业从事过住宅修缮工程,且有效业绩施工合同价为 3000 (含) -4000 万元	3 分	
		企业从事过住宅修缮工程,且有效业绩施工合同价为 2000 (含) -3000 万元	2 分	
		其他	1 分	
2	项目管理人员持证及在建项目情况	项目经理及项目主要管理成员(质量员、安全员、施工员)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 2 个(含)以下或在建修缮项目施工合同价 2000 万元(含)以下的	2 分	1-2 分
		其他	1 分	
3	工程特点、难点、重点及完整性	对项目特点、难点及重点的分析明确;主要修缮内容无缺项;有针对性的施工技术措施及质量保证措施	1-3 分	
4	施工组织设计	有可行的总工期计划和保证措施	1-2 分	4-11 分
		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(含平面图),应急预案切实可行等	1-3 分	

		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	1-2分	
		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	0.5-2分	
		现场沟通协调机制（含业主、业委会、居委会、物业等）完善程度	0.5-2分	
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0.5分。 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0.5分，最多1.5分		-2-0分

②里弄房屋修缮工程

序号	评分内容		分值	
1	企业有效业绩	企业从事过住宅修缮工程或优秀历史建筑修缮工程，且有效业绩施工合同价达2000万元（含）及以上	4分	1-4分
		企业从事过里弄房屋修缮工程或优秀历史建筑修缮工程，且有效业绩施工合同价为1500（含）-2000万元	3分	
		企业从事过里弄房屋修缮工程或优秀历史建筑修缮工程，且有效业绩施工合同价为1000（含）-1500万元	2分	
		其他	1分	

2	项目管理 人员持证 及在建项 目情况	项目经理及项目主要管理成员（质量员、安全员、施工员）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 2 个（含）以下或在建修缮项目施工合同价 2000 万元（含）以下的	2 分	1-2 分
		其他	1 分	
3	工程特 点、难点、 重点及完 整性	对项目特点、难点及重点的分析明确；主要修缮内容无缺项；有针对性的施工技术措施及质量保证措施	1-3 分	
4	施工组织 设计	有可行的总工期计划和保证措施	1-2 分	4-11 分
		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（含平面图），应急预案切实可行等	1-3 分	
		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	1-2 分	
		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	0.5-2 分	
		现场沟通协调机制（含业主、业委会、居委会、物业等）完善程度	0.5-2 分	
5	扣分条款	<p>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 0.5 分。</p> <p>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 0.5 分，最多 1.5 分</p>	-2-0 分	

施工方案的打分由施工评标专家负责，作为投标人的施工方

案技术标的得分。

评分细则注解：

注 1：评分采用百分制，最小打分单位为 0.1 分；

注 2：在评分细则内，根据评分内容，酌情打分；评分内容如为缺项，则以“0”分计取；

注 3：不良行为的记录以上海市住房和城乡建设管理委员会（www.shjjw.gov.cn）（信息公开 > 工程招投标 > 在沪建筑业（施工）企业信用评分）记录，供评标委员会评审。

（五）评标结果

本市住宅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。

（六）履约保证金

对于中标价低于最高投标限价 15% 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。履约保证金金额=最高投标限价 × 85%-中标价。

附件 5

上海市住宅修缮工程资格预审评审办法（2017 版）

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）投标文件未按资格预审文件要求密封和标记的；
- （3）投标人未按申请人须知规定的要求出示相关资料的；

二、评审办法

（一）评审方式

资格预审评审时，先淘汰资料不完整的潜在投标人，再对满足填报资格预审文件要求的潜在投标人逐项打分评审。

通过资格预审申请人的数量不足 3 个的，招标人重新组织资格预审或不再组织资格预审而直接招标。

如资格预审申请人的数量大于等于 3 个且小于 7 个，则无需进行资格预审。

如资格预审合格的申请人大于等于 7 个，则根据其评分表中的总得分从高到低排名前七名申请人作为入围投标人。

（二）程序及计分

本市住宅修缮工程资格预审评审方式采取综合评分法，满分

为 50 分。审查委员会成员严格按照以下办法各自打分，取各审查委员会成员打分的算术平均值的为各申请人的总得分，按总得分由高到低进行排序。

（三）评审委员会组成

资格预审评审委员会由招标人在住宅修缮资深专家库中随机抽取 5 名具有资格预审经验的专家组成（含建筑保护、公房管理、投资监理、审计审价等方面），对符合资格预审评审内容的潜在申请人进行评审。

（四）评审内容

1、申请人名称与营业执照、资质证书、安全生产许可证一致。

2、申请函上有法定代表人签字并加盖单位公章或其委托代理人签字并加盖单位公章。

3、申请文件格式符合资格预审文件要求。

4、资质条件：建筑工程施工总承包_____级及其以上。

5、企业财务状况（原件装订在正本中）：①提供有资质的会计师事务所或审计机构出具的完整的近三年财务审计报告及财务报表复印件（包括资产负债表、现金流量表、利润表和财务情况说明书）；②企业在银行机构开具的资金存款证明不少于人民币 500 万元，开具证明的有效时间为资格预审投标截止日前 1 个月内。

6、施工经验：投标人近五年内承接过优秀历史建筑修缮工程。

7、信誉要求：①信用分大于等于____分；②无行贿犯罪记录证明原件（装订在正本中）。

8、项目经理要求：建筑工程二级及以上注册建造师执业资格，不得担任其他非住宅修缮工程在建项目的项目经理。项目经理承接在建住宅修缮项目以及在投住宅修缮项目数之和小于 3 个且建安费用小于 3000 万元。在建修缮项目情况以上海市住宅修缮事务中心提供的查询结果为准；拟派建造师无新建、改扩建项目查询结果页面（开标当日或前一个工作日在上海建筑建材业网查询）。

优秀历史建筑修缮工程资格预审评分表

序号	评分内容		分值		
1	企业状况	提供有资质的会计师事务所或审计机构出具近 3 年财务审计报告及财务报表复印件（包括资产负债表、现金流量表、利润表和财务情况说明书）。	财务状况良好，3 年均处于盈利	3 分	1-3 分
			有 1 年出现亏损	2 分	
			有 2 年出现亏损	1 分	
	企业办公场所现场办公状况。	办公场所面积大于等于 1000m ²	3 分	1-3 分	
		办公场所面积 500m ² （含）-1000m ²	2 分		
办公场所面积小于 500m ²		1 分			
2	企业主要从事类似业绩	近 3 年内承接的优秀历史建筑修缮工程累计合同金额____万元（含）以上的	7 分	1-7 分	
		近 3 年内承接的优秀历史建筑修缮工程累计合同金额____万元（含）-____万元的	3.5 分		
		近 3 年内承接的优秀历史建筑修缮工程累计合同金额____万元以下的	1 分		
3	项目管理人员持证及在建项目情况	项目经理及项目主要管理成员（质量员、安全员、施工员）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 2 个（含）以下或在建修缮项目施工合同价 2000 万元（含）以下的	5 分	1-5 分	
		其他	1 分		
4	拟派项目经理类似业绩	近 3 年内承接的优秀历史建筑工程累计合同金额____万元（含）以上的	7 分	1-7 分	
		近 3 年内承接的优秀历史建筑工程累计合同金额____万元（含）-____万元的	3.5 分		
		近 3 年内承接的优秀历史建筑工程累计合同金额____万元以下的	1 分		
5	项目经理现场答辩	对老旧住房修缮工程重点、难点，对管理人员的工作经验、能力等情况进行现场答辩。（后续投标时项目经理不得调整）	1-16 分		

6	其他	企业优秀历史建筑业绩综合考评等级	企业优秀历史建筑业绩综合考评等级为优	3分	1-3分
			企业优秀历史建筑业绩综合考评等级为良	2分	
			企业优秀历史建筑业绩综合考评等级为中	1分	
		企业同时具有与本项目相关联资质的情况	企业具有文物保护单位施工资质	3分	
			企业具有建筑装饰装修工程专业承包资质	1分	
			企业无文物保护单位施工资质和建筑装饰装修工程专业承包资质	0分	
		企业近两年获奖情况（优秀历史建筑、保留建筑修缮工程方面有被评为“示范工地”等），有一项加1分，最多加2分			0-2分

住宅修缮工程资格预审评分表

序号	评分内容			分值	
1	企业状况	提供有资质的会计师事务所或审计机构出具近 3 年财务审计报告及财务报表复印件（包括资产负债表、现金流量表、利润表和财务情况说明书）。	财务状况良好，3 年均处于盈利	5 分	1-5 分
			有 1 年出现亏损	3 分	
			有 2 年出现亏损	1 分	
		企业办公场所现场办公状况。	办公场所面积大于等于 1000m ²	5 分	1-5 分
			办公场所面积 500m ² （含）-1000m ²	3 分	
			办公场所面积小于 500m ²	1 分	
2	企业主要从事类似业绩	近 3 年内承接的同类修缮工程累计合同金额____万元（含）以上的	8 分	2-8 分	
		近 3 年内承接的同类修缮工程累计合同金额____万元（含）- 万元的	5 分		
		近 3 年内承接的同类修缮工程累计合同金额____万元以下的	2 分		
3	项目管理人员持证及在建项目情况	项目经理及项目主要管理成员（质量员、安全员、施工员）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 2 个（含）以下或在建修缮项目施工合同价 2000 万元（含）以下的	5 分	1-5 分	
		其他	1 分		
4	拟派项目经理类似业绩	近 3 年内承接的修缮工程累计合同金额____万元（含）以上的	8 分	2-8 分	
		近 3 年内承接的修缮工程累计合同金额____万元(含)-____万元的	5 分		
		近 3 年内承接的修缮工程累计合同金额____万元以下的	2 分		
5	项目经理现场答辩	对老旧住房修缮工程重点、难点，对管理人员的工作经验、能力等情况进行现场答辩。（后续投标时项目经理不得调整）	1-17 分		
6	其他	企业近两年获奖情况（有被评为“示范工地”等），有一项加 1 分，最多加 2 分	0-2 分		