

上海市住宅修缮工程质量事务中心

沪住修缮〔2023〕37号

关于住宅修缮工程评标办法部分条件调整的通知

各区住宅修缮管理部门、各招投标代理机构、相关单位：

为进一步规范本市住宅修缮工程招标、投标、评标的工作，促进住宅修缮工程招投标市场稳定发展，有序竞争，营造诚信守法的市场环境，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》《上海市建设工程招投标管理办法》《上海市住宅修缮工程管理办法》《上海市在沪住宅修缮企业信用评价实施细则》等有关法律法规，结合本市住宅修缮工程实际情况，现对《上海市住宅修缮工程施工招标评标办法》部分内容进行调整，具体如下：

一、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或符合以下条件之一的住宅修缮项目：

- (一) 施工技术复杂的住宅修缮项目；
- (二) 招标控制价大于 3000 万元的住宅修缮项目；
- (三) 经市、区住宅修缮管理部门复核，《查勘评估体检报告》小于等于 50 分的住宅修缮项目。

综合评估法(二)适用工程等级为二级且同时符合以上条件之一的住宅修缮项目。

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) 采用建筑师负责制的优秀历史建筑项目；
- (二) 涉及结构性修缮的项目；
- (三) 经市、区住宅修缮管理部门复核，《查勘评估体检报告》小于 35 分的住宅修缮项目；
- (四) 涉及军用设施的住宅修缮项目；
- (五) 经专家评审论证为施工环境复杂的项目。

未完成同步实施加装电梯征询的政府投资住宅修缮项目，不适用综合评估法。

二、资格预审

符合以下条件之一的住宅修缮项目，可采用资格预审：

- (一) 施工技术复杂的住宅修缮项目；
- (二) 单位集体决策采用资格预审的非政府投资项目；
- (三) 同步实施加装电梯超过可加装总量 50%，且加装电梯数量大于等于 5 台的住宅修缮项目。

三、信用评价评审

(一) 经评审的合理低价法和有担保的最低价中标法初步评审中取消信用评价评审环节。

(二)综合评估法初步评审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行用评分,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算数平均值。

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

四、技术标评审表

序号	评分内容		分值	
1	工程特点、难点、重点的分析;施工技术措施及质量保障措施配和对应	对招标项目特点的描述及分析	5-10 分	15-30 分
		对招标项目存在的难点、重点的现状进行描述及分析	5-10 分	
		对招标项目施工技术措施的及质量保证措施具体描述及分析	5-10 分	
2	施工组织设计	总工期计划和保证措施	3-5 分	25-70 分
		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	5-15 分	
		确保质量目标的技术体系和保证措施	3-5 分	

		劳动力及机械配备计划	3-5分	
		确保安全、文明、环保施工的技术体系和保证措施	3-5分	
		居民区内消防安全防范措施	2-15分	
		重大危险源识别管理分析	3-5分	
		现场沟通协调机制(含业主、业委会、居委会、物业等)	3-15分	
3	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。	-1-0分	-4-0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1分,最多扣3分。	-3-0分	

本通知自2023年12月5日起执行,原《关于调整住宅修缮工程招标投标中使用在沪住宅修缮企业信用评价结果和资格预审条件的通知》沪住修缮〔2023〕14号、《关于本市住宅修缮工程施工招标技术标评审标准调整的通知》(2022年无号发文)予以废止。

特此通知。

上海市住宅修缮工程质量事务中心

2023年12月6日

上海市住宅修缮工程质量事务中心办公室

2023年12月6日印发