评标报告

招标人：章贡区滨江爱丁堡小区业主大会

项目名称：滨江爱丁堡小区物业管理服务项目

评审地点：赣州市森聚工程造价咨询有限公司评标室

**一、基本情况和数据表**

（一）项目概况

位于赣州市章贡区章江北大道16号附1滨江爱丁堡小区的滨江爱丁堡小区物业管理服务项目相关情况如下表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 内容 | 相关数据资料 | | | |
| 1 | 总占地面积 | 103899.0 ㎡ | | | |
| 2 | 总建筑面积 | 145207.04㎡ | | | |
| 3 | 计容积率  总建筑面积 | 132707.04㎡ | | | |
| 4 | 竣工时间 | 一期  二期 | 交付时间 | 2007一期  2009二期 | |
| 5 | 各种类型物业建筑面积及相关情况 | 住宅 | 129907.04㎡ | 商业 | 2935.51㎡ |
| 公厕 | 0㎡ | 幼儿园 | 0㎡ |
| 社区文化中心 | 0㎡ | 社区健康服务中心 | 0㎡ |
| 垃圾站 | 0㎡ | 社区居委会 | ㎡ |
| 物业服务办公用房 | ㎡ | 业主委员会办公用房 | 100㎡ |
| 物业管理设施设备用房 | 271.07 ㎡ | 其他物业 | 0㎡ |
| 带电梯楼宇 | 9栋 | 不带电梯楼宇 | 11栋 |
| 6 | 停车位数量 | 室内  停车位 | 368个 | 室外（含露天）停车位 | 250个 |
| 7 | 相关指标数据 | 建筑物  栋数 | 21栋 | 建筑容积率 | 1.89% |
| 建筑  覆盖率 | % | 绿化率 | 39% |

说明：具体数据以实际为准，本表未提供的数据，投标人踏勘现场时进行了解**。**

（二）户型情况

本项目共有983套住宅。

**二、评标委员会成员名单**

评标委员会由 5 人组成。具体信息如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 姓名 | 所在单位 |
| 1 | 陆斌 | 赣州万家汇物业服务有限公司 |
| 2 | 刘云祥 | 赣州恒瑞物业管理有限公司 |
| 3 | 文新华 | 金科智慧服务集团股份有限公司赣州分公司 |
| 4 | 钟长根 | 江西九铭物业服务有限公司 |
| 5 | 肖磊 | 滨江爱丁堡小区业主委员会 |

**三、符合要求的投标一览表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 投 标 供 应 商 | 投标报价(%) | 备注 |
| 1 | 江西燕兴物业管理集团有限公司 | 100 |  |
| 2 | 优居美家物业服务有限责任公司 | 100 |  |
| 3 | 同诚服务集团有限公司 | 100 |  |

**四、否决投标的情况说明**：无

**五、**评审评分用表：

**表一 资格审查表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 审查内容 | 投标人名称 | | | | |
|  |  |  |  |  |
| 1 | 投标人须为中国境内登记注册的独立法人机构（须提供营业执照原件扫描件）。 |  |  |  |  |  |
| 2 | 投标人近三年（从招标公告发布之日起倒算）全国在管的物业管理项目中有单个项目规模超过7万平方米（须提供物业服务合同关键页扫描件或在管证明）。 |  |  |  |  |  |
| 3 | 投标人财务状况良好，不存在侵占或非法挪用业主的物业管理费、物业专项维修资金、公共收益等款项的行为（须提供承诺书，格式自拟）。 |  |  |  |  |  |
| 4 | 投标人近三年（从招标公告发布之日起倒算）未有被物业管理主管部门处罚或被查处有围标、串标、弄虚作假等行为（须提供承诺书，格式自拟）。 |  |  |  |  |  |
| 5 | 投标人未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单（须提供查询结果截图）。 |  |  |  |  |  |
| 6 | 投标人或其拟派驻本项目的项目负责人未有犯罪记录、未被列为失信被执行人（须提供承诺书，格式自拟）。 |  |  |  |  |  |
| 7 | 参与本项目的不同投标人的单位负责人非同一人或不存在控股、从属关系（须提供承诺书，格式自拟）。 |  |  |  |  |  |
| 8 | 投标人不存在挂靠投标的情形（须提供承诺书，格式自拟）。 |  |  |  |  |  |
| 结 论 | |  |  |  |  |  |

表二 择优评审表

| 评分项 | | | 分值 |
| --- | --- | --- | --- |
| 资信部分 | | | 40分 |
| 行号 | 内容 | 分值 | 评分准则 |
| 1 | 投标人同类项目业绩情况 | 8分 | （一）评分内容：  投标人近三年在管的住宅类物业管理项目业绩证明文件（其中单个项目规模超过10万平方米以上住宅小区物业管理服务业绩合同。   1. 评分标准：每提供一个得2分，本项最多得8分。   （三）评分依据：  1.提供在管合同关键页（合同已过期的须另行提供在管证明）。  2.通过合同关键信息无法判断是否得分的，还须同时提供能证明得分的其他证明资料，如项目报告或合同甲方出具的证明文件等。  3.以上资料均要求提供扫描件，原件备查。评分中出现无证明资料或专家无法凭所提供资料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。  4.投标文件中提供相关证明文件扫描件或复印件并加盖投标人公章，未提供或提供无效的不得分。 |
| 2 | 管理体系认证情况 | 3分 | （一）评分内容：  1.投标人具有有效期内的ISO9001质量管理体系认证、ISO14001环境管理体系认证情况、ISO45001职业健康安全体系认证。 （二）评分标准：以上证书每有1个得1分，满分3分 （三）评分依据:  1.要求提供相关管理体系认证证书等证明材料作为得分依据。  2.以上资料均要求提供扫描件（或官方网站截图），原件备查。评分中出现无证明资料或专家无法凭所提供资料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。  3.投标文件中提供相关证明文件扫描件或复印件并加盖投标人公章，未提供或提供无效的不得分。 |
| 3 | 企业荣誉 | 6分 | （一）评分内容：  1.投标人近 3 年因实施物业服务活动获得省级及以上党委、政府、物业管理主管部门的表彰和奖励。  2.投标人管理服务项目近 3 年因实施物业服务活动获得市级及以上党委、政府、物业管理主管部门的表彰和奖励。  （二）评分标准：1、由省行业主管部门或省物业管理协会颁发的省级荣誉的得4分。  2、由市行业主管部门或市物业管理协会颁发的市级荣誉的得2分。  （三）评分依据：  1.要求提供奖项照片或获奖（荣誉）证书等证明材料作为得分依据。  2.以上资料均要求提供扫描件（或官方网站截图），原件备查。评分中出现无证明资料或专家无法凭所提供资料判断是否得分的情况，一律作不得分处理，  3.投标文件中提供相关证明文件扫描件或复印件并加盖投标人公章，未提供或提供无效的不得分。 |
| 4 | 投标人的信用信息评价情况 | 10分 | （一）评分内容：  投标人最近一次全省物业服务企业信用信息评价结果及等级。  （二）评分标准：  评价等级为五星级的得10分；四星级的得7分；三星级的得3分；二星级的得1分。  （三）评分依据：  1.投标人需提供最近一次全省物业服务企业信用信息评价结果、全市物业服务企业信用评价等级；  2.以上资料均要求提供扫描件（或官方网站截图），原件备查。评分中出现无证明资料或专家无法凭所提供资料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。  3.无最近一次全省、全市物业服务企业信用信息评价等级的情况，该项得分由评标专家在二星级和三星级之间50%以内酌情评分。  4.投标文件中提供相关证明文件扫描件或复印件并加盖投标人公章，未提供或提供无效的不得分。 |
| 5 | 拟派驻本项目的项目负责人情况（仅限一人） | 5分 | （一）评分内容：  1.具有本科及以上学历。  2.具有相关专业中级及以上技术职称证。  3.具有住宅类物业管理项目业绩及对应项目的履约评价证明文件。  4.拟派项目负责人上一项目履职情况评价。  （注：项目负责人条件具体内容由甲方设定，招标人可根据项目需要设置学历、职业证书、从业经验以及服务业绩等要求）   1. 评分标准：评分标准：在满足以上要求的基础上具有全国城建培训中心颁发的具有人力资源和社会保障部门颁发的机电工程师证书、具有应急管理部门颁发的消防设施操作员证书、具有应急管理部、行政审批局等官方职能部门颁发的高低压电工证、具有特种设备安全管理和作业人员证书，每满足一项有得一份得1分，本项最多得 5 分。   （三）评分依据：  1.要求投标人提供相关证明资料作为得分依据。  2.以上资料均要求提供扫描件（或官方网站截图），原件备查。评分中出现无证明资料或专家无法凭所提供资料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。  3.如涉及考察人员工作经验，要求提供项目合同关键信息作为得分依据，通过合同关键信息无法判断是否得分的，还须同时提供合同甲方出具的证明文件。  4.投标文件中提供上述相应方案并加盖投标人公章，未提供或提供无效的不得分。 |
| 6 | 拟派驻本项目的项目主要团队成员情况（除项目负责人外） | 8分 | （一）评分内容：  1.客服主管：投标人拟派的客服主管具有大专（含）以上学历，年龄45岁以下。  2.安保主管：投标人拟派的安保主管具有大专（含）以上学历，年龄50岁以下。  3.维修主管：投标人拟派的安保主管具有大专（含）以上学历，年龄50岁以下。  4.保洁主管：投标人拟派的保洁主管具有大专（含）以上学历，年龄50岁以下。  （二）评分标准：  1.客服主管：在满足以上要求的基础上，具备较强的抗压能力，面对业主的负面情绪保持冷静，理性处理、有同情心，拟派服务人员均有相关工作经历能充分满足项目服务需求进行评审。优秀得2-1.1分，一般得1-0.5.  2.安保主管：在满足以上要求的基础上，具有较强的责任心，能制定安保团队的工作制度和岗位职责并开展培训，拟派服务人员均有相关工作经历能充分满足项目服务需求进行评审。优秀得2-1.1分，一般得1-0.5分。  3.维修主管：在满足以上要求的基础上，具有良好的服务态度对待业主报修耐心负责，熟悉相关安全规范，能做好维修记录、拟派的维修主管具有消防设施操作员证、高压电工作业证、每个得1分，没有不得分。优秀得2-1.1分，一般得1-0.5分。  4.保洁主管：在满足以上要求的基础上，具有较强的责任心和执行力能严格把控清洁质量，掌握保洁相关的安全规范。熟悉各类清洁设备，拟派服务人员均有相关工作经历能充分满足项目服务需求进行评审。优秀得2-1.1分，一般得1-0.5分。  （三）评分依据：  1.要求提供投标人相关证明资料作为得分依据。  2.以上资料均要求提供扫描件（或官方网站截图），原件备查。评分中出现无证明资料或专家无法凭所提供资料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。  3.如涉及考察人员工作经验，要求提供项目合同关键信息作为得分依据，通过合同关键信息无法判断是否得分的，还须同时提供合同甲方出具的证明文件。  4.投标文件中提供上述相应方案并加盖投标人公章，未提供或提供无效的不得分。 |
| 技术部分 | | | 52分 |
| 行号 | 内容 | 分值 | 评分准则 |
| 1 | 管理服务理念、目标、总体思路及实施计划 | 8分 | 评审内容：  1.管理服务理念与目标针对性强，起点高，服务定位明确，实施措施以创建安全、文明、舒适、宜居的物业服务区域为目标，实施计划合理，可操作性强。  2.对本项目物业类型的特点作了准确分析。  3.提出了科学、合理的物业服务整体思路和定位。  4.提出了有效、清晰的管理模式。  评分标准：根据投标人针对本项目制定了管理服务理念、目标、总体思路可实施性强、实施计划合理的方案每个方案优秀的2-0.5分。  评分依据：投标文件中提供上述相应方案并加盖投标人公章，未提供或提供无效的不得分。 |
| 2 | 物业服务方案 | 30分 | 评审内容：  1.制定了科学、合理、全面、可行的物业服务方案。（包括但不限于专项维修资金管理使用方案、成本测算方案、物资配备计划及方案、房屋及公建配套设施等物业维修养护方案、机电设备等共用设备管理方案、公共秩序维护管理、环境卫生与绿化管理方案、应急预案及突发事件处理方案、停车管理方案以及接管方案）  评分标准：根据投标人针对本项目制定了科学、合理、全面、可行的物业服务方案办法制定的切实可行性等综合评分：优秀得30-21分，一般得20-10分，差得10-1分。  评分依据：投标文件中提供上述相应方案并加盖投标人公章，未提供或提供无效的不得分。 |
| 3 | 管理规章制度及组织机构运行 | 4分 | 评审内容：  1.制定明确的管理规章制度体系，工作流程完整、科学。  2.管理机构设置合理、高效、精简，有明确的管理机构构架和各部门职责。  3.物业档案资料完整、管理有序、便于查询，定期更新。  评分标准：根据投标人针对本项目制定了明确的管理规章制度体系可实施性高优秀的4-2分，一般2-0.5分。  评分依据：投标文件中提供上述相应方案并加盖投标人公章，未提供或提供无效的不得分。 |
| 4 | 服务人员配置和管理 | 8分 | 评审内容：  1.管理人员与操作人员配置与数量合理，素质较高。  2.管理服务人员上岗仪表、行为、态度标准统一规范。  3.制定了切实可行的员工培训计划与健全的员工培训机制。  4.制定了健全、明确的员工奖惩机制、激励机制等管理制度。  评分标准：根据投标人针对本项目制定了考核要求以及考核结果的补救措施和奖惩办法制定的切实可行性等综合评分：优秀得8-6.1分，一般得6-3.1分，差得3-0分。  评分依据：投标文件中提供上述相应方案并加盖投标人公章，未提供或提供无效的不得分。 |
| 5 | 社区文化和便民服务 | 2分 | 评审内容：  1.制订完善的社区文化活动组织、宣传、实施方案。  2.每年至少组织一次大型社区文化活动。  评分标准：投标人制定的方案具有可行性、完整性和符合实际情况得2分，相邻之间递减1分，未提供或提供无效者得 0 分。  评分依据：投标文件中提供上述相应方案并加盖投标人公章，未提供或提供无效的不得分。 |
| 商务部分 | | | 8分 |
| 行号 | 内容 | 分值 | 评分准则 |
| 1 | 投标报价 | 8分 | 按照招标文件规定报价:1.包干制的，为固定报价；本项目价格不作为竞争因素，各投标人投标报价均为固定单价报价多层住宅：0.60元/月/㎡；高层住宅：1.36元/月/㎡（含电梯运行能耗费）；地面、地下车库、杂、储物间：0.60元/月/㎡；地下车位：60.00元/月/个；商铺 ：1.00元/月/㎡。（费用包括但不限于电梯运行费和公共水电费）否则作无效响应。  评分依据：投标文件中提供上述相应方案并加盖投标人公章，未提供或提供无效的不得分。 |

注：1.各部分分值相加总和应为100分。

2.评标总得分为各项评审因素得分相加。

**六、推荐的合格投标人名单与签订合同前要处理的事宜**

**1.推荐的合格投标人名单**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 排序 | 投 标 供 应 商 | 投标报价(%) | 综合得分 | 备注 |
| 1 | 江西燕兴物业管理集团有限公司 | 100 | 90.48分 |  |
| 2 | 优居美家物业服务有限责任公司 | 100 | 90.24分 |  |
| 3 | 同诚服务集团有限公司 | 100 | 63.32分 |  |

1. **签订合同前要处理的事宜**

业主委员会应当在确定中标结果之日起3日内，将中标结果在赣州市城市住房服务中心官网（网址：www.gzzffw.cn）公示，时间不少于10日。

**七、澄清、说明、补正事项纪要**

本项目采用的定标方法：票决定标法

票决定标法是指通过召开业主大会会议对进入定标环节的合格投标人投票表决确定中标人。

