**宝来新城（住宅小区）物业服务**（项目编号：GZXJS2025-XW-QY-G003）公开招标的评审报告

赣州鑫捷顺工程咨询有限公司受寻乌县宝来新城业主委员会委托，对宝来新城（住宅小区）物业服务进行公开招标。 按招标公告所规定的时间，该项目的评审于2025年10月14日9:30（北京时间），在赣州鑫捷顺工程咨询有限公司准时进行。

1、邀请供应商参加采购活动的具体方式和相关情况，以及参加采购活动的供应商名单：

1.1通过赣州市城市住房服务中心官网公开征集潜在投标人。

1.2、获取该项目招标文件的供应商有： 寻乌县富华物业管理有限公司、赣州锦文物业管理有限公司、大余县钨都物业管理有限公司、江西银鑫物业管理有限公司、江西美厦物业管理有限公司

1.3、按规定时间提交响应文件的供应商有： 寻乌县富华物业管理有限公司、赣州锦文物业管理有限公司、大余县钨都物业管理有限公司、江西银鑫物业管理有限公司、江西美厦物业管理有限公司

1.4、响应无效的供应商： /

2.1、评审日期和地点：2025年10月14日，赣州鑫捷顺工程咨询有限公司评标室。

2.2、本项目的评审委员为： 胡贤贞、谢玉贞、付东东、刘云祥（系统专家）、凌红武（业主代表）

经全体评审小组成员一致同意，推选 胡贤贞 为评审小组组长。

2.3、参加本项目监督的监督人： 黄文申、谢寅山、李文峰

3、评审情况记录和说明：

3.1、供应商资格审查情况：详见资格评审表。

3.2、供应商响应文件评审情况：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 响应供应商名称 | 高层住宅（元） | 商业（元） | 停车服务费（元） | 综合得分 | 排序 |
| 寻乌县富华物业管理有限公司 | 1.2 | 1.2 | 25 | 66.4 | 3 |
| 赣州锦文物业管理有限公司 | 1.2 | 1.2 | 25 | 40 | 5 |
| 大余县钨都物业管理有限公司 | 1.2 | 1.2 | 25 | 48 | 4 |
| 江西银鑫物业管理有限公司 | 1.2 | 1.2 | 25 | 85.2 | 1 |
| 江西美厦物业管理有限公司 | 1.2 | 1.2 | 25 | 77.2 | 2 |

3.3、供应商报价情况：

4、其它需要说明的事项：

/

5、评审结果：综合本项目的评审情况，根据本招标文件规定，经评审小组确定实质上响应招标文件且综合得分最高的 江西银鑫物业管理有限公司 为成交第一中标人。

　　特此报告。

本项目评审小组组长：胡贤贞

评审委员： 胡贤贞、谢玉贞、付东东、刘云祥、凌红武

监督人：黄文申、谢寅山、李文峰

2025年10月14日

表一 资格审查表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 审查内容 | 投标人名称 | | | | |
| 寻乌县富华物业管理有限公司 | 赣州锦文物业管理有限公司 | 大余县钨都物业管理有限公司 | 江西银鑫物业管理有限公司 | 江西美厦物业管理有限公司 |
| 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）。 | √ | √ | √ | √ | √ |
| □ | 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）。 | √ | √ | √ | √ | √ |
| □ | 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）。 | √ | √ | √ | √ | √ |
| □ | 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）。 | √ | √ | √ | √ | √ |
| □ | 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）。 | √ | √ | √ | √ | √ |
| □ | 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 | | 合格 | 合格 | 合格 | 合格 | 合格 |
| 评标委员（签字）： 胡贤贞、谢玉贞、付东东、刘云祥（系统专家）、凌红武（业主代表）  日期： 2025 年 10 月 14 日 | | | | | | |

**填表说明：**

1.符合打“√”、不符合打“×”。

2.结论分“通过”和“不通过”，“不通过”的须注明不通过的原因。

3.上述所有审查内容均为“√”的，为“通过”，否则为“不通过”。

4.以上审查内容需提供原件备查（不能提供原件的，复印件需加盖公章），否则可能导致资格审查不通过。

5.本项目资格审查由评标委员会在评标阶段进行。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **公开招标报价表** | | | | | |
| 采购项目：宝来新城（住宅小区）物业服务 | | | | | |
| 开标时间：2025年10月14日 | | | | | |
| 序号 | 响应供应商名称 | 高层住宅（元） | 商业（元） | 停车服务费（元） | 价格分 |
| 1 | 寻乌县富华物业管理有限公司 | 1.2 | 1.2 | 25 | 20 |
| 2 | 赣州锦文物业管理有限公司 | 1.2 | 1.2 | 25 | 20 |
| 3 | 大余县钨都物业管理有限公司 | 1.2 | 1.2 | 25 | 20 |
| 4 | 江西银鑫物业管理有限公司 | 1.2 | 1.2 | 25 | 20 |
| 5 | 江西美厦物业管理有限公司 | 1.2 | 1.2 | 25 | 20 |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **宝来新城(住宅小区)物业服务专家评分表(1)** | | | | |
| **公司名称** | 资信部分(21分) | | 商 务 部 分  ( 2 0 分 ) | 本页  小计 |
| 企业荣誉  (一)评分内容：  1.投标人近3年因实施物业服务活动获得县级及以 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 县\_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：省级及以上每项3分，市级每项2分，县 级每项1分，最高11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。 | 投标人的信用信息评价情况  (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。  一  (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。 | 各投标人的  投标报价按  招标文件预  算物业费1.2  元 / 平 方  米 ·月固定报  价、车位费25  元/月固定报 价。  高于或低于 此价钱的不 得分。 |
| 寻乌县富华物业管理有限公司 | 4 | 3 | 20 | 27 |
| 赣州锦文物业管理有限公司 | 0 (未提供证明的材料) | 0 (未提供证明的材料) | 20 | 20 |
| 大余县钨都物业管理有限公司 | 0(未提供记明材料 | 7 | 20 | 27 |
| 江西银鑫物业管理有限公司 | 7 | 10 | 20 | 37 |
| 江西美厦物业管理有限公司 | 2 | 7 | 20 | 29 |

评委签名：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宝来新城(住宅小区)物业服务专家评分表(2)** | | | | | | | |
| **公司名称** | 技术部分(59分) | | | | | 本页 小计 | 表(1)、  表(2)  评 分  汇 总 |
| 机构设置与人员配备方案(10 分 )  根据投标人针对本项目提供 的机构设置与人员配备方案， 需包括但不限于以下小点：  ①服务机构设置  ②人员配备方案等  ③管理目标等  满足上述3个小点内容得6  分，满足上述任意1个小点得 2分。  在此基础上，评审专家根据各 投标人的方案内容按照量化 的评审因素指标进一步评审， 其中：  (1)方案内容全面无遗漏且 条理清晰、符合实际的加4 分 ；  (2)方案内容较完善且合理 的加2分；  (3)方案内容一般的加1分；  (4)方案内容存在缺漏项且 存在偏差的得0分。  评分依据：投标文件中提供方 案并加盖投标人公章(未提供 或提供不合格的不得分)。 | 服务内容与服务标准方案 (12分)  根据投标人针对本项目提供 的服务内容与服务标准方案， 需包括但不限于以下小点： ①服务内容(安保、保洁、 绿化养护、设施维保、消防 安全、“四害”防治等)  ②服务标准等  满足上述2个小点内容得8  分，满足上述任意1个小点得 4分。  在此基础上，评审专家根据各 投标人的方案内容按照量化 的评审因素指标进一步评审， 其中：  (1)方案内容全面无遗漏且 条理清晰、符合实际的加4 分 ；  (2)方案内容较完善且合理 的加2分；  (3)方案内容一般的加1分；  (4)方案内容存在缺漏项且 存在偏差的得0分。  评分依据：投标文件中提供方 案并加盖投标人公章(未提供 或提供不合格的不得分)。 | 制度建设及档案管理方案(12 分 )  根据投标人针对本项目提供  的制度建设及档案管理方案，  需包括但不限于以下小点：  ①岗位职责②车辆秩序管理  ③档案管理制度④业主信息 保密等  满足上述4个小点内容得8  分，满足上述任意1个小点得 2分。  在此基础上，评审专家根据各  投标人的方案内容按照量化 的评审因素指标进一步评审， 其中：  (1)方案内容全面无遗漏且 条理清晰、符合实际的加4分；  (2)方案内容较完善且合理 的加2分；  (3)方案内容一般的加1分；  (4)方案内容存在缺漏项且 存在偏差的得0分。  评分依据：投标文件中提供方 案并加盖投标人公章(未提供 或提供不合格的不得分). | 应急管理与应急预案(10 分 )  根据投标人针对本项目提 供的应急管理与应急预案， 需包括但不限于以下小点： ①应急响应②后期处置  ③保障措施等  满足上述3个小点内容得6 分，满足上述任意1个小点 得2分。  在此基础上，评审专家根据  各投标人的方案内容按照 量化的评审因素指标进一 步评审，其中：  (1)预案内容全面无遗漏 且条理清晰、符合实际的加 4 分 ；  (2)预案内容较完善且合 理的加2分；  (3)预案内容一般的加1 分 ；  (4)预案内容存在缺漏项 且存在偏差的得0分。  评分依据：投标文件中提供  方案并加盖投标人公章(未 提供或提供不合格的不得 分)。 | 优化服务方案(15分)  根据投标人针对本项目提 供的优化服务方案，需包括 但不限于以下小点：  ①行政管理②日常服务  ③工程维修④公共设施设 备维护⑤个性化服务等 满足上述5个小点内容得 10分，满足上述任意1个 小点得2分。  在此基础上，评审专家根据  各投标人的方案内容按照 量化的评审因素指标进一 步评审，其中：  (1)方案内容全面无遗漏 且条理清晰、符合实际的加 5 分 ；  (2)方案内容较完善且合 理的加3分；  (3)方案内容一般的加1 分 ；  (4)方案内容存在缺漏项 且存在偏差的得0分。  评分依据：投标文件中提供  方案并加盖投标人公章(未 提供或提供不合格的不得 分 ) . |
| 寻乌县富华物业管理有限公司 | 6 | 6 | 8 | 6 | 10 | 36 | 63 |
| 赣州锦文物业管理有限公司 | 4 | 5 | 2 | 4 | 6 | 21 | 41 |
| 大余县钨都物业管理有限公司 | 2 | 2 | 4 | 4 | 6 | 18 | 45 |
| 江西银鑫物业管理有限公司 | 8 | 10 | 10 | 7 | 13 | 48 | 85 |
| 江西美厦物业管理有限公司 | 8 | 12 | 10 | 8 | 13 | 51 | 80 |

评委签名：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **宝来新城(住宅小区)物业服务专家评分表(1)** | | | | |
| **公司名称** | 资信部分(21分) | | 商 务 部 分  ( 2 0 分 ) | 本页  小计 |
| 企业荣誉  (一)评分内容：  1.投标人近3年因实施物业服务活动获得县级及以 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  县\_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：省级及以上每项3分，市级每项2分，县 级每项1分，最高11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。 | 投标人的信用信息评价情况  (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。 | 各投标人的  投标报价按  招标文件预  算物业费1.2  元 / 平 方  米 ·月固定报  价、车位费25  元/月固定报 价。  高于或低于 此价钱的不 得分。 |
| 寻乌县富华物业管理有限公司 | 4 | 3 | 20 | 27 |
| 赣州锦文物业管理有限公司 | 0 未提供资料 | 0 未提供资料 | 20 | 20 |
| 大余县钨都物业管理有限公司 | 0 未提供资料 | 7 | 20 | 27 |
| 江西银鑫物业管理有限公司 | 7 | 10 | 20 | 37 |
| 江西美厦物业管理有限公司 | 2 | 7 | 20 | 29 |

评委签名：付东东

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宝来新城(住宅小区)物业服务专家评分表(2)** | | | | | | | |
| **公司名称** | 技术部分(59分) | | | | | 本页 小计 | 表(1)、  表(2)  评 分  汇 总 |
| 机构设置与人员配备方案(10 分 )  根据投标人针对本项目提供 的机构设置与人员配备方案，  需包括但不限于以下小点： ①服务机构设置  ②人员配备方案等 ③管理目标等  满足上述3个小点内容得6 分，满足上述任意1个小点得 2分。  在此基础上，评审专家根据各  投标人的方案内容按照量化 的评审因素指标进一步评审， 其中：  (1)方案内容全面无遗漏且 条理清晰、符合实际的加4 分 ；  (2)方案内容较完善且合理 的加2分；  (3)方案内容一般的加1分；  (4)方案内容存在缺漏项且 存在偏差的得0分。  评分依据：投标文件中提供方 案并加盖投标人公章(未提供 或提供不合格的不得分). | 服务内容与服务标准方案 (12分)  根据投标人针对本项目提供 的服务内容与服务标准方案， 需包括但不限于以下小点： ①服务内容(安保、保洁、 绿化养护、设施维保、消防 安全、“四害”防治等)  ②服务标准等  满足上述2个小点内容得8  分，满足上述任意1个小点得 4分。  在此基础上，评审专家根据各 投标人的方案内容按照量化 的评审因素指标进一步评审， 其中：  (1)方案内容全面无遗漏且 条理清晰、符合实际的加4 分 ；  (2)方案内容较完善且合理 的加2分；  (3)方案内容一般的加1分；  (4)方案内容存在缺漏项且 存在偏差的得0分。  评分依据：投标文件中提供方 案并加盖投标人公章(未提供 或提供不合格的不得分). | 制度建设及档案管理方案(12 分 )  根据投标人针对本项目提供  的制度建设及档案管理方案， 需包括但不限于以下小点：  ①岗位职责②车辆秩序管理  ③档案管理制度④业主信息 保密等  满足上述4个小点内容得8 分，满足上述任意1个小点得 2 分 。  在此基础上，评审专家根据各 投标人的方案内容按照量化 的评审因素指标进一步评审， 其中：  (1)方案内容全面无遗漏且  条理清晰、符合实际的加4分；  (2)方案内容较完善且合理 的加2分；  (3)方案内容一般的加1分；  (4)方案内容存在缺漏项且 存在偏差的得0分。  评分依据：投标文件中提供方 案并加盖投标人公章(未提供 或提供不合格的不得分)。 | 应急管理与应急预案(10 分 )  根据投标人针对本项目提 供的应急管理与应急预案， 需包括但不限于以下小点： ①应急响应②后期处置  ③保障措施等  满足上述3个小点内容得6 分，满足上述任意1个小点 得2分。  在此基础上，评审专家根据  各投标人的方案内容按照 量化的评审因素指标进一 步评审，其中：  (1)预案内容全面无遗漏 且条理清晰、符合实际的加 4 分 ；  (2)预案内容较完善且合 理的加2分；  (3)预案内容一般的加1 分 ；  (4)预案内容存在缺漏项 且存在偏差的得0分。  评分依据：投标文件中提供  方案并加盖投标人公章(未 提供或提供不合格的不得 分)。 | 优化服务方案(15分)  根据投标人针对本项目提  供的优化服务方案，需包括 但不限于以下小点：  ①行政管理②日常服务  ③工程维修④公共设施设 备维护⑤个性化服务等 满足上述5个小点内容得 10分，满足上述任意1个  小点得2分。  在此基础上，评审专家根据  各投标人的方案内容按照 量化的评审因素指标进一 步评审，其中：  (1)方案内容全面无遗漏 且条理清晰、符合实际的加 5 分 ；  (2)方案内容较完善且合 理的加3分；  (3)方案内容一般的加1 分 ；  (4)方案内容存在缺漏项 且存在偏差的得0分。  评分依据：投标文件中提供 方案并加盖投标人公章(未 提供或提供不合格的不得 分)。 |
| 寻乌县富华物业管理有限公司 | 6 | 8 | 8 | 6 | 13 | 41 | 68 |
| 赣州锦文物业管理有限公司 | 2 | 4 | 6 | 4 | 4 | 20 | 40 |
| 大余县钨都物业管理有限公司 | 2 | 7 | 5 | 3 | 5 | 22 | 49 |
| 江西银鑫物业管理有限公司 | 8 | 10 | 10 | 8 | 11 | 47 | 94 |
| 江西美厦物业管理有限公司 | 8 | 10 | 10 | 8 | 13 | 49 | 78 |

评委签名：付东东

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **宝来新城(住宅小区)物业服务专家评分表(1)** | | | | |
| **公司名称** | 资信部分(21分) | | 商 务 部 分  ( 2 0 分 ) | 本页 小计 |
| 企业荣誉  (一)评分内容：  1.投标人近3年因实施物业服务活动获得县级及以 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  县级及以上党委、政府、物业管理主管部门的表彰和奖励。  (二)评分标准：省级及以上每项3分，市级每项2分，县 级每项1分，最高11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。 | 投标人的信用信息评价情况  (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。 | 各投标人的 投标报价按 招标文件预 算物业费1.2 元 / 平 方 米 ·月固定报 价、车位费25 元/月固定报 价。  高于或低于 此价钱的不 得分。 |
| 寻乌县富华物业管理有限公司 | 4 | 3 | 20 | 27 |
| 赣州锦文物业管理有限公司 | 0未提供相关资料 | 0未是供相关资料 | 20 | 20 |
| 大余县钨都物业管理有限公司 | 0未提货相关资料 | 7 | 20 | 27 |
| 江西银鑫物业管理有限公司 | 7 | 10 | 20 | 3 |
| 江西美厦物业管理有限公司 | 2 | 7 | 20 | 29 |

评委签名：谢玉贞

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宝来新城(住宅小区)物业服务专家评分表(2)** | | | | | | | |
| **公司名称** | 技术部分(59分) | | | | | 本页 小计 | 表(1)、  表(2)  评 分  汇 总 |
| 机构设置与人员配备方案(10 分 )  根据投标人针对本项目提供 的机构设置与人员配备方案， 需包括但不限于以下小点：  ①服务机构设置  ②人员配备方案等  ③管理目标等  满足上述3个小点内容得6  分，满足上述任意1个小点得 2分。  在此基础上，评审专家根据各 投标人的方案内容按照量化 的评审因素指标进一步评审， 其中：  (1)方案内容全面无遗漏且 条理清晰、符合实际的加4 分 ；  (2)方案内容较完善且合理 的加2分；  (3)方案内容一般的加1分；  (4)方案内容存在缺漏项且 存在偏差的得0分。  评分依据：投标文件中提供方 案并加盖投标人公章(未提供 或提供不合格的不得分). | 服务内容与服务标准方案 (12分)  根据投标人针对本项目提供 的服务内容与服务标准方案， 需包括但不限于以下小点： ①服务内容(安保、保洁、 绿化养护、设施维保、消防 安全、“四害”防治等)  ②服务标准等  满足上述2个小点内容得8  分，满足上述任意1个小点得 4分。  在此基础上，评审专家根据各 投标人的方案内容按照量化 的评审因素指标进一步评审， 其中：  (1)方案内容全面无遗漏且 条理清晰、符合实际的加4 分 ；  (2)方案内容较完善且合理 的加2分；  (3)方案内容一般的加1分；  (4)方案内容存在缺漏项且 存在偏差的得0分。  评分依据：投标文件中提供方 案并加盖投标人公章(未提供 或提供不合格的不得分)。 | 制度建设及档案管理方案(12 分 )  根据投标人针对本项目提供  的制度建设及档案管理方案，  需包括但不限于以下小点：  ①岗位职责②车辆秩序管理  ③档案管理制度④业主信息 保密等  满足上述4个小点内容得8  分，满足上述任意1个小点得 2分。  在此基础上，评审专家根据各 投标人的方案内容按照量化 的评审因素指标进一步评审， 其中：  (1)方案内容全面无遗漏且 条理清晰、符合实际的加4分；  (2)方案内容较完善且合理 的加2分；  (3)方案内容一般的加1分；  (4)方案内容存在缺漏项且 存在偏差的得0分。  评分依据：投标文件中提供方  案并加盖投标人公章(未提供  或提供不合格的不得分). | 应急管理与应急预案(10 分 )  根据投标人针对本项目提 供的应急管理与应急预案， 需包括但不限于以下小点： ①应急响应②后期处置  ③保障措施等  满足上述3个小点内容得6 分，满足上述任意1个小点 得2分。  在此基础上，评审专家根据  各投标人的方案内容按照 量化的评审因素指标进一 步评审，其中：  (1)预案内容全面无遗漏 且条理清晰、符合实际的加 4 分 ；  (2)预案内容较完善且合 理的加2分；  (3)预案内容一般的加1 分 ；  (4)预案内容存在缺漏项 且存在偏差的得0分。  评分依据：投标文件中提供  方案并加盖投标人公章(未 提供或提供不合格的不得 分 ) 。 | 优化服务方案(15分)  根据投标人针对本项目提 供的优化服务方案，需包括 但不限于以下小点：  ①行政管理②日常服务  ③工程维修④公共设施设 备维护⑤个性化服务等 满足上述5个小点内容得 10分，满足上述任意1个 小点得2分。  在此基础上，评审专家根据 各投标人的方案内容按照 量化的评审因素指标进一 步评审，其中：  (1)方案内容全面无遗漏 且条理清晰、符合实际的加 5 分 ；  (2)方案内容较完善且合 理的加3分；  (3)方案内容一般的加1 分 ；  (4)方案内容存在缺漏项 且存在偏差的得0分。  评分依据：投标文件中提供  方案并加盖投标人公章(未 提供或提供不合格的不得 分 ) 。 |
| 寻乌县富华物业管理有限公司 | 6 | 8 | 8 | 6 | 11 | 39 | 66 |
| 赣州锦文物业管理有限公司 | 2 | 4 | 6 | 4 | 4 | 20 | 40 |
| 大余县钨都物业管理有限公司 | 2 | 7 | 5 | 3 | 5 | 22 | 49 |
| 江西银鑫物业管理有限公司 | 8 | 10 | 10 | 7 | 13 | 48 | 85 |
| 江西美厦物业管理有限公司 | 8 | 10 | 10 | 7 | 12 | 47 | 76 |

评委签名：谢玉贞

~

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **宝来新城(住宅小区)物业服务专家评分表(1)** | | | | |
| **公司名称** | 资信部分(21分) | | 商 务 部 分  ( 2 0 分 ) | 本页  小计 |
| 企业荣誉  (一)评分内容：  1.投标人近3年因实施物业服务活动获得县级及以 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  县\_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：省级及以上每项3分，市级每项2分，县 级每项1分，最高11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。 | 投标人的信用信息评价情况  (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。 | 各投标人的 投标报价按 招标文件预 算物业费1.2 元 / 平 方 米 ·月固定报 价、车位费25 元/月固定报 价。  高于或低于 此价钱的不 得分。 |
| 寻乌县富华物业管理有限公司 | 4 | 3 | 20 | 27 |
| 赣州锦文物业管理有限公司 | 0未提供相关证明材料 | 0未提供相关证明材料 | 20 | 20 |
| 大余县钨都物业管理有限公司 | 0未提供相关证明材料 | 7 | 20 | 27 |
| 江西银鑫物业管理有限公司 | 7 | 10 | 20 | 37 |
| 江西美厦物业管理有限公司 | 2 | 7 | 20 | 29 |

评委签名：刘云祥

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宝来新城(住宅小区)物业服务专家评分表(2)** | | | | | | | |
| **公司名称** | 技术部分(59分) | | | | | 本页 小计 | 表(1)、  表(2)  评 分  汇 总 |
| 机构设置与人员配备方案(10 分 )  根据投标人针对本项目提供 的机构设置与人员配备方案， 需包括但不限于以下小点：  ①服务机构设置  ②人员配备方案等  ③管理目标等  满足上述3个小点内容得6  分，满足上述任意1个小点得 2分。  在此基础上，评审专家根据各 投标人的方案内容按照量化 的评审因素指标进一步评审， 其中：  (1)方案内容全面无遗漏且 条理清晰、符合实际的加4 分 ；  (2)方案内容较完善且合理 的加2分；  (3)方案内容一般的加1分；  (4)方案内容存在缺漏项且 存在偏差的得0分。  评分依据：投标文件中提供方 案并加盖投标人公章(未提供 或提供不合格的不得分). | 服务内容与服务标准方案 (12分)  根据投标人针对本项目提供  的服务内容与服务标准方案，  需包括但不限于以下小点：  ①服务内容(安保、保洁、 绿化养护、设施维保、消防 安全、“四害”防治等)  ②服务标准等  满足上述2个小点内容得8 分，满足上述任意1个小点得 4分。  在此基础上，评审专家根据各 投标人的方案内容按照量化 的评审因素指标进一步评审， 其中：  (1)方案内容全面无遗漏且 条理清晰、符合实际的加4 分 ；  (2)方案内容较完善且合理 的加2分；  (3)方案内容一般的加1分；  (4)方案内容存在缺漏项且 存在偏差的得0分。  评分依据：投标文件中提供方 案并加盖投标人公章(未提供 或提供不合格的不得分)。 | 制度建设及档案管理方案(12 分 )  根据投标人针对本项目提供  的制度建设及档案管理方案，  需包括但不限于以下小点：  ①岗位职责②车辆秩序管理  ③档案管理制度④业主信息 保密等  满足上述4个小点内容得8 分，满足上述任意1个小点得 2分。  在此基础上，评审专家根据各 投标人的方案内容按照量化 的评审因素指标进一步评审， 其中：  (1)方案内容全面无遗漏且 条理清晰、符合实际的加4分；  (2)方案内容较完善且合理 的加2分；  (3)方案内容一般的加1分；  (4)方案内容存在缺漏项且 存在偏差的得0分。  评分依据：投标文件中提供方 案并加盖投标人公章(未提供 或提供不合格的不得分). | 应急管理与应急预案(10 分 )  根据投标人针对本项目提 供的应急管理与应急预案， 需包括但不限于以下小点： ①应急响应②后期处置  ③保障措施等  满足上述3个小点内容得6 分，满足上述任意1个小点 得2分。  在此基础上，评审专家根据  各投标人的方案内容按照 量化的评审因素指标进一 步评审，其中：  (1)预案内容全面无遗漏 且条理清晰、符合实际的加 4 分 ；  (2)预案内容较完善且合 理的加2分；  (3)预案内容一般的加1 分 ；  (4)预案内容存在缺漏项 且存在偏差的得0分。  评分依据：投标文件中提供  方案并加盖投标人公章(未 提供或提供不合格的不得 分 ) 。 | 优化服务方案(15分)  根据投标人针对本项目提  供的优化服务方案，需包括 但不限于以下小点：  ①行政管理②日常服务  ③工程维修④公共设施设 备维护⑤个性化服务等 满足上述5个小点内容得 10分，满足上述任意1个 小点得2分。  在此基础上，评审专家根据 各投标人的方案内容按照 量化的评审因素指标进一 步评审，其中：  (1)方案内容全面无遗漏 且条理清晰、符合实际的加 5 分 ；  (2)方案内容较完善且合 理的加3分；  (3)方案内容一般的加1 分 ；  (4)方案内容存在缺漏项 且存在偏差的得0分。  评分依据：投标文件中提供  方案并加盖投标人公章(未 提供或提供不合格的不得 分)。 |
| 寻乌县富华物业管理有限公司 | 7 | 8 | 8 | 7 | 13 | 43 | 70 |
| 赣州锦文物业管理有限公司 | 2 | 4 | 6 | 4 | 4 | 20 | 40 |
| 大余县钨都物业管理有限公司 | 2 | 7 | 5 | 3 | 5 | 22 | 49 |
| 江西银鑫物业管理有限公司 | 8 | 10 | 10 | 8 | 13 | 49 | 86 |
| 江西美厦物业管理有限公司 | 7 | 10 | 10 | 8 | 13 | 48 | 77 |

评委签名：刘云祥

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宝来新城(住宅小区)物业服务专家评分表(1)** | | | | | | |
| **公司名称** | 资 信 部 分 ( 2 1 分 ) | | | | 商 务 部 分  ( 2 0 分 ) | 本页  小计 |
| 企业荣誉  (一)评分内容：  1.投标人近3年因实施物业服务活动获得县级及以 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  县\_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：省级及以上每项3分，市级每项2分，县 级每项1分，最高11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。 | | | 投标人的信用信息评价情况  (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。 | 各投标人的  投标报价按  招标文件预 算物业费1.2 元 / 平 方 米 ·月固定报 价、车位费25 元/月固定报 价。  高于或低于  此价钱的不 得分。 |
| 寻乌县富华物业管理有限公司 | 3 | | | 3 | 20 | 26 |
| 赣州锦文物业管理有限公司 | O | | 未提供证明资料 | 0未提供证明资料 | 20 | 20 |
| 大余县钨都物业管理有限公司 | 0 未提供证明资料 | | | 7 | 20 | 27 |
| 江西银鑫物业管理有限公司 | 7 | | | 10 | 20 | 37 |
| 江西美厦物业管理有限公司 | 2 |  | | 7 | 20 | 29 |

评委签名：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宝来新城(住宅小区)物业服务专家评分表(2)** | | | | | | | |
| **公司名称** | 技术部分(59分) | | | | | 本页 小计 | 表(1)、  表(2)  评 分  汇 总 |
| 机构设置与人员配备方案(10 分 )  根据投标人针对本项目提供  的机构设置与人员配备方案，  需包括但不限于以下小点：  ①服务机构设置  ②人员配备方案等  ③管理目标等  满足上述3个小点内容得6 分，满足上述任意1个小点得 2分。  在此基础上，评审专家根据各 投标人的方案内容按照量化 的评审因素指标进一步评审， 其中：  (1)方案内容全面无遗漏且 条理清晰、符合实际的加4 分 ；  (2)方案内容较完善且合理 的加2分；  (3)方案内容一般的加1分；  (4)方案内容存在缺漏项且 存在偏差的得0分。  评分依据：投标文件中提供方 案并加盖投标人公章(未提供 或提供不合格的不得分). | 服务内容与服务标准方案 (12分)  根据投标人针对本项目提供 的服务内容与服务标准方案， 需包括但不限于以下小点： ①服务内容(安保、保洁、 绿化养护、设施维保、消防 安全、“四害”防治等)  ②服务标准等  满足上述2个小点内容得8  分，满足上述任意1个小点得 4分。  在此基础上，评审专家根据各 投标人的方案内容按照量化 的评审因素指标进一步评审， 其中：  (1)方案内容全面无遗漏且 条理清晰、符合实际的加4 分 ；  (2)方案内容较完善且合理 的加2分；  (3)方案内容一般的加1分；  (4)方案内容存在缺漏项且 存在偏差的得0分。  评分依据：投标文件中提供方 案并加盖投标人公章(未提供 或提供不合格的不得分)。 | 制度建设及档案管理方案(12 分 )  根据投标人针对本项目提供  的制度建设及档案管理方案，  需包括但不限于以下小点：  ①岗位职责②车辆秩序管理  ③档案管理制度④业主信息 保密等  满足上述4个小点内容得8  分，满足上述任意1个小点得 2分。  在此基础上，评审专家根据各 投标人的方案内容按照量化 的评审因素指标进一步评审， 其中：  (1)方案内容全面无遗漏且 条理清晰、符合实际的加4分；  (2)方案内容较完善且合理 的加2分；  (3)方案内容一般的加1分；  (4)方案内容存在缺漏项且 存在偏差的得0分。  评分依据：投标文件中提供方  案并加盖投标人公章(未提供 或提供不合格的不得分). | 应急管理与应急预案(10 分 )  根据投标人针对本项目提 供的应急管理与应急预案， 需包括但不限于以下小点： ①应急响应②后期处置  ③保障措施等  满足上述3个小点内容得6 分，满足上述任意1个小点 得2分。  在此基础上，评审专家根据  各投标人的方案内容按照 量化的评审因素指标进一 步评审，其中：  (1)预案内容全面无遗漏 且条理清晰、符合实际的加 4 分 ；  (2)预案内容较完善且合 理的加2分；  (3)预案内容一般的加1 分 ；  (4)预案内容存在缺漏项 且存在偏差的得0分。  评分依据：投标文件中提供  方案并加盖投标人公章(未 提供或提供不合格的不得 分 ) 。 | 优化服务方案(15分)  根据投标人针对本项目提 供的优化服务方案，需包括 但不限于以下小点：  ①行政管理②日常服务  ③工程维修④公共设施设 备维护⑤个性化服务等 满足上述5个小点内容得 10分，满足上述任意1个 小点得2分。  在此基础上，评审专家根据 各投标人的方案内容按照 量化的评审因素指标进一 步评审，其中：  (1)方案内容全面无遗漏 且条理清晰、符合实际的加 5 分 ；  (2)方案内容较完善且合 理的加3分；  (3)方案内容一般的加1 分 ；  (4)方案内容存在缺漏项 且存在偏差的得0分。  评分依据：投标文件中提供  方案并加盖投标人公章(未 提供或提供不合格的不得 分) . |
| 寻乌县富华物业管理有限公司 | 7 | 7 | 7 | 6 | 12 | 39 | 65 |
| 赣州锦文物业管理有限公司 | 2 | 4 | 5 | 4 | 4 | 19 | 39 |
| 大余县钨都物业管理有限公司 | 2 | 6 | 5 | 3 | 5 | 21 | 48 |
| 江西银鑫物业管理有限公司 | 10 | 10 | 10 | 7 | 12 | 49 | 86 |
| 江西美厦物业管理有限公司 | 8 | 10 | 10 | 7 | 11 | 46 | 75 |

评委签名

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宝来新城(住宅小区)物业服务专家汇总评分表** | | | | | | | | | |
| 项目编号： GZX JS2025-XW-QY-G003 时间：2025年10月14日 | | | | | | | | | |
| 序号 | 响应供应商 | 评 委 | | | | | 总分 | 平均分 | 评分排  序 |
| 胡贤贞 | 谢玉贞 | 付东东 | 刘云祥 | 凌红武 |
| 1 | 寻乌县富华物业管理有限公司 | 63 | 66 | 68 | 70 | 65 | 332 | 66.4 | 3 |
| 2 | 赣州锦文物业管理有限公司 | 41 | 40 | 40 | 40 | 39 | 200 | 40 | 5 |
| 3 | 大余县钨都物业管理有限公司 | 45 | 49 | 49 | 49 | 48 | 240 | 48 | 4 |
| 4 | 江西银鑫物业管理有限公司 | 85 | 85 | 84 | 86 | 86 | 426 | 85.2 | 1 |
| 5 | 江西美厦物业管理有限公司 | 80 | 76 | 78 | 77 | 75 | 386 | 77.2 | 2 |

评委签名 ： 胡贤贞、谢玉贞、付东东、刘云祥、凌红武 监督人签字：黄文申、谢寅山、李文峰