评标报告

招标人：毅德融城一二期业主大会

项目名称：毅德融城一二期物业服务项目

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

位于赣州市蓉江新区潭东镇短井村毅德融城的毅德融城一二期物业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 | 103899.00 ㎡ | | | |
| 2 | 总建筑面积 | 336984.86 ㎡ | | | |
| 3 | 计容积率  总建筑面积 | 259747.00 ㎡ | | | |
| 4 | 竣工时间 | 一期2018.12.18  二期2020.12.15 | 交付时间 | 一期2019.1.1  二期2021.5.31 | |
| 5 | 各种类型物业建筑面积及相关情况 | 住宅 | 232221.83 ㎡ | 商业 | 22042.22 ㎡ |
| 公厕 | 0 ㎡ | 幼儿园 | 3608.92 ㎡ |
| 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 | 367.38 ㎡ |
| 物业服务办公用房 | 714.05 ㎡ | 业主委员会办公用房 | 0 ㎡ |
| 物业管理设施设备用房 | 3848.4 ㎡ | 其他物业 | 0 ㎡ |
| 带电梯楼宇 | 17 栋 | 不带电梯楼宇 | 0 栋 |
| 6 | 停车位数量 | 室内  停车位 | 2445 个 | 室外（含露天）停车位 | 153 个 |
| 7 | 相关指标数据 | 建筑物  栋数 | 17 栋 | 建筑容积率 | 2.5 % |
| 建筑  覆盖率 | 28 % | 绿化率 | 35 % |

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2048套住宅。

**二、评标委员会成员名单**

评标委员会由 7 人组成。具体信息如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 姓名 | 所在单位 |
| 1 | 刘永强 | 中航物业管理有限公司赣州分公司 |
| 2 | 谢忠镖 | 江西理工大学退休教授 |
| 3 | 曾文忠 | 江西理工大学法学院 |
| 4 | 谢玉贞 | 赣州万家汇物业服务有限公司 |
| 5 | 林健 | 赣州民晟新力物业服务有限公司 |
| 6 | 廖龙飞 | 毅德融城一二期业主委员会 |
| 7 | 张魁 | 毅德融城一二期业主委员会 |

**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 | 中海宏洋物业管理有限公司 | 100 |  |
| 2 | 深圳市彩生活物业管理有限公司 | 100 |  |
| 3 | 江西新旅物业服务有限公司 | 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16万平方米（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 | | | 41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 30 (含)万平方米以上住宅小区物业管理服务业绩合同。  （二）评分标准：每有一份业绩合同得1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。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，投标文件中提供上述相应材料并加盖投标人公章，未提供或提供无效的不得分。 |
| 2 | 管理体系认证情况 | 6分 | （一）评分内容：  投标人具有质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书、能源管理体系认证证书、设施管理体系认证证书、CJJ/T 102生活垃圾分类服务能力评价认证证书 、GB/T履约能力评价体系认证证书、应急预案管理能力等级证书、社会责任管理体系认证、培训管理体系认证证书、售后服务认证、安全生产标准化认证。  （二）评分标准：以上证书每有1个得0.5分，最高得6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）。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，投标文件中提供上述相应文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 | 5分 | 评分内容：  投标人近五年(2020年6月1日至开标截止时间前)，在服务项目获得物业管理示范项目或红色物业或“美好家园小区”等荣誉的，每个服务项目选择其中一项荣誉计分。  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，每提供一项得2分，最多得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1分。  评审依据:投标文件中提供相应荣誉的证明材料扫描件或复印件加盖投标人公章，同一个项目不能重复得分，未提供或提供不符合的不得分。 |
| 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）。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，投标文件中提供上述相应文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） | 4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。  （二）评分标准：在满足以上要求的基础上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，每满足一项得2分，本项最多得4 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）。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.投标文件中提供相应证书复印件加盖投标人公章及提供近6个月内任意连续3个月投标人为其缴纳社保的证明材料，不提供不得分。 |
| 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45岁以下  3.维修主管：投标人拟派的维修主管具有大专（含）以上学历，年龄45岁以下；  4.保洁主管：投标人拟派的保洁主管具有本科（含）以上学历，年龄45岁以下；  （二）评分标准：  1.客服主管：在满足以上要求的基础上，具有沟通协调能力，能清晰对接业主，化解业主与物业的矛盾，团队管理能力合理分配客服人员工作，问题解决能力面对业提出的维修、投诉情况合理解决问题，拟派的客服主管具有初级消防设施操作员证得2分。  2.安保主管：在满足以上要求的基础上，拟派的秩序主管具有退役证、中级消防设施操作员证、安全管理人员类证书的，每满足一项有得一份得1分，本项最多得2分。  3.维修主管：在满足以上要求的基础上，拟派的维修主管具有中级消防设施操作员证、高压电工作业证、安全管理人员类证书，每满足一项有得一份得1分，本项最多得2分。  4.保洁主管：在满足以上要求的基础上，拟派的保洁主管具有清洁管理师证书、石材护理证书的，每满足一项有得一份得1分，本项最多得2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）。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.投标文件中提供相应证书复印件加盖投标人公章及提供近6个月内任意连续3个月投标人为其缴纳社保的证明材料，不提供不得分。 |
| 技术部分 | | | 51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 | 10分 | （一）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。  （二）评分标准：①内容合理、科学、可行的得10-6.1分；②内容较合理、较科学、较可行的得6-3.1分；③其余不得分。  （三）评审依据：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 | 物业管理方案 | 10分 | （一）评审内容：  制定科学、合理、全面、可行的物业管理方案。（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）  （二）评分标准：投标人的物业管理服务的整体思路、管理模式、服务理念、服务承诺（包括但不限于服务等级标准的承诺）的全面性等进行评价①内容合理、科学、可行的得10-6.1分；②内容较合理、较科学、较可行的得6-3.1分；③其余不得分。  （三）评审依据：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 | 物业服务方案 | 10分 | （一）评审内容：  制定科学、合理、全面、可行的物业服务方案。（包括但不限于公共秩序维护管理、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）  （二）评分标准：投标人的物业管理服务的整体思路、管理模式、服务理念、服务承诺（包括但不限于服务等级标准的承诺）的全面性等进行评价①内容合理、科学、可行的得10-6.1分；②内容较合理、较科学、较可行的得6-3.1分；③其余不得分。  （三）评审依据：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 | 设备维护方案 | 15分 | （一）评审内容：  制定包括但不限于设施设备维护、电梯维护、监控设备维护、消防设施、篮球场、游乐场设施设备等维护方案的科学性、合理性及细节管理程度，  （二）评分标准：:①内容合理、科学、可行的得15-11.1分；②内容较合理、较科学、较可行的得11-7.1分；③内容一般得7-3.1分；④其余不得分。  （三）评审依据：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 | 管理规章制度及组织机构运行 | 6分 | （一）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。  （二）评分标准：①内容合理、科学、可行的得6-3.1分；②内容较合理、较科学、较可行的得3-0分；③其余不得分。  （三）评审依据：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（即固定单价：住宅1.7元/平米（含0.2电梯运行费）；商铺2.0元/月/平方米；车位服务费：30元/月/位；子母车位50元/月/位。（费用包括但不限于电梯运行费和公共水电费））。投标人应响应报价标准，投标人投标报价超出或低于此价格，作无效标处理。 |

**注：**1.以上评审要素仅供参考，具体可由招标人根据实际情况进行调整，但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 | 中海宏洋物业管理有限公司 | 100 | 85.81分 |  |
| 2 | 深圳市彩生活物业管理有限公司 | 100 | 82.84分 |  |
| 3 | 江西新旅物业服务有限公司 | 100 | 68.60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：无**

