

评标报告书

招标单位：龙南镇龙洲社区江湾一品小区业主委员会

项目名称：龙南市江湾一品小区（住宅小区）物业服务

评标时间：2025 年 12 月 5 日

2025 年 12 月 5 日

填 表 说 明

- 1、本评标报告书在招标评标结束后，由评标委员会填写；
- 2、评标报告书由评标委员会负责如实填写并由各评标委员会成员签字后生效，不得代替签名；
- 3、对评标持有不同意见的评委可在报告书内附文字材料；

一、基本情况和数据表

（一）项目概况

位于龙南市龙南镇龙州安置区的龙南市江湾一品小区相关情况如下表：

序号	内容	相关数据资料			
1	总占地面积	37863.70 m ²			
2	总建筑面积	167917.14 m ²			
3	计容积率 总建筑面积	/m ²			
4	竣工时间	2020 年 6 月	交付时间	2020 年 6 月	
5	各种类型物业建筑面积及相关情况	住宅	122808.18 m ²	商业	9137.89 m ²
		公厕	/m ²	幼儿园	/m ²
		社区文化中心	/m ²	社区健康服务中心	/m ²
		垃圾站	/m ²	社区居委会	/m ²
		物业服务办公用房	375.05 m ²	业主委员会办公用房	/m ²
		物业管理设施设备用房	/m ²	其他物业	/m ²
		带电梯楼宇	10 栋	不带电梯楼宇	/栋
6	停车位数量	室内停车位	836 个	室外（含露天）停车位	241 个
7	相关指标数据	建筑物栋数	10 栋	建筑容积率	/%
		建筑覆盖率	/%	绿化率	/%

（二）户型情况

本项目共有 927 套住宅，其他：/。

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	黄学金	碧桂园碧桂园生活服务集团股份有限公司赣州分公司
2	王晓	赣州福鑫物业服务有限公司
3	陆斌	赣州万家汇物业服务有限公司
4	林健	赣州民晟新力物业服务有限公司
5	李龙	龙南镇龙洲社区江湾一品小区业主委员会

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	上海中体奥林匹克花园物业管理有限公司	住宅：1.3元/平方米/月；商业：2.2元/平方米/月；停车服务费：30元/车/月。	
2	赣州锦航物业管理有限公司	住宅：1.3元/平方米/月；商业：2.2元/平方米/月；停车服务费：30元/车/月。	
3	龙南市宝盛物业管理有限公司	住宅：1.3元/平方米/月；商业：2.2元/平方米/月；停车服务费：30元/车/月。	

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		
		上海中体奥林匹克花园物业管理有限公司	赣州锦航物业管理有限公司	龙南市宝盛物业管理有限公司
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4万平方米（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				
评标专家（签字）： 日期： 年 月 日				

表二 择优评审表

序号	评分项			分值（共 100 分）
1	资信部分			23 分
	行号	内容	分值	评分准则
	1	投标人同类项目业绩情况	10 分	<p>（一）评分内容：</p> <p>投标人近三年在管的住宅类物业管理项目业绩证明文件（项目规模超过 4（含）万平方米以上住宅小区物业管理服务业绩合同）。</p> <p>（二）评分标准：每提供一个得 2 分，最高得 10 分，未提供不得分。</p> <p>（三）评分依据：</p> <p>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）。</p> <p>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。</p> <p>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，未提供或提供不符合的不得分。</p>
	2	企业荣誉	3 分	<p>（一）评分内容：</p> <p>1. 投标人在 2023-2024 年度内获得优秀服务企业荣誉的。</p> <p>评分标准：省级及以上得 1.5 分，市级每得 1 分，县级得 0.5 分，（最高得 1.5 分，不累计加分，按级别高的计分。）</p> <p>2. 投标人服务的物业服务项目在 2023-2024 年度内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。</p> <p>评分标准：省级及以上得 1.5 分，市级每得 1 分，县级得 0.5 分，（最高得 1.5 分，不累计加分，按级别高的计分。）</p> <p>评分依据：</p> <p>1. 要求提供获奖（荣誉）证书等证明材料作为得分依据，投标文件中提供上述相应材料扫描件并加盖投标人公章，未提供或提供不符合的不得分，同一个项目不能重复得分。</p> <p>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</p>

序号	评分项			分值（共 100 分）
				分的情况，一律作不得分处理。
	3	投标人的信用信息评价情况	10 分	<p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p>
2	技术部分			57 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	12 分	<p>评审内容：</p> <p>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。</p> <p>2. 对本项目物业类型的特点作了准确分析。</p> <p>3. 提出了科学、合理的物业服务整体思路和定位。</p> <p>4. 提出了有效、清晰的管理模式。</p> <p>评分标准：①内容全面无遗漏且条理清晰、符合实际的得 12 分；②内容较完善且条理较清晰较合理的 8 分；③有提供相关内容，内容基本符合的得 4 分；④其余不得分。</p> <p>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，未提供或提供不合格的不得分。</p>

序号	评分项			分值（共 100 分）
	2	物业服务方案	30 分	<p>评审内容：</p> <p>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）</p> <p>评分标准：①内容全面无遗漏且条理清晰、符合实际的得 30 分；②内容较完善且条理较清晰较合理的 24 分；③有提供相关内容，内容基本符合的得 18 分；④其余不得分。</p> <p>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，未提供或提供不合格的不得分。</p>
	3	管理规章制度及组织机构运行	15 分	<p>评审内容：</p> <p>1. 制定明确的管理规章制度体系，工作流程完整、科学。</p> <p>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。</p> <p>3. 物业档案资料完整、管理有序、便于查询，定期更新。</p> <p>评分标准：①内容全面无遗漏且条理清晰、符合实际的得 15 分；②内容较完善且条理较清晰较合理的 10 分；③有提供相关内容，内容基本符合的得 5 分；④其余不得分。</p> <p>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，未提供或提供不合格的不得分。</p>
3	商务部分			20 分
	行号	内容	分值	评分准则
	1	投标报	20	<p>满足招标文件要求，本项目报价为包干制的，为固定报价；投标人报价响应招标人限定的相应服务类别的单价（即固定单价：住宅 1.3 元/平米（含公共照明、公共用水、电梯运行费、维保费、年检费）；商铺：2.2 元/月/平方米；车位服务费：30 元/月/位。）的报价为 20 分，低于或高于招标文件限定的相应服务类别的单价（招标文件限定服务类别单价）的报价视为无效响应，作无效标处理。</p>

注：1. 各部分分值相加总和为 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

招标项目名称	龙南市江湾一品小区（住宅小区）物业服务	招 标 人	龙南镇龙洲社区江湾一品小区业主委员会
评 标 时 间	2025 年 12 月 5 日	评 标 地 点	赣州东翔工程管理有限公司
招 标 方 式	公开招标	投标人个数	3 个
确定中标人的方式及理由	<p>1. 评标方法：本项目采用择优评审法</p> <p>评标委员会应当按照招标文件的规定审查各投标文件是否满足招标文件实质性要求，并对服务方案、投标报价、物业服务评价等进行优劣比较。</p> <p>2. 定标方法：授权评标委员会经评审择优确定中标人</p> <p>根据评标结果按评审后总得分由高到低顺序排列；总得分相同的，按投标人技术部分得分由高到低顺序排列；技术部分得分相同的，按投标人资信部分由高到低顺序排列；技术部分、资信部分得分相同，由评标委员会现场随机抽取。评标委员会根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序，排序第一的为中标候选人并对结果进行公示。</p>		
评标标准和方式	<p>本评标办法依据有关招投标法规的规定实行择优评审法，综合得分满分为 100 分，其中：资信部分 23 分，技术部分 57 分、商务部分 20 分得分，总得分高者即为中标第一中标排序人。</p>		

签订合同前要处理的事宜	<p>1. 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。</p> <p>①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。</p> <p>2. 履约保证金：</p> <p>金额：人民币壹拾万元整（¥100000.00）</p> <p>中标人在收到《中标通知书》后，缴纳壹拾万元整（¥100000.00 元）的履约保证金，履约保证金以银行转账的形式提交，履约保证金在合同履行结束后退还。</p>					
澄清、说明、补正事项纪要	无					
其他情况	<p>1. 本项目公开招标采购于 2025 年 11 月 10 日通过赣州市城市住房服务中心官网（网址：www.gzzffw.cn）公开征集供应商。</p> <p>2. 获取该项目投标文件的供应商有：龙南诚美物业服务有限公司、上海中体奥林匹克花园物业管理有限公司、赣州旺家物业服务有限公司、深圳市彩生活物业管理有限公司、赣州锦航物业管理有限公司、龙南市宝盛物业管理有限公司、赣州市久治物业管理有限公司。</p> <p>3. 按规定时间提交该项目投标文件的供应商有：上海中体奥林匹克花园物业管理有限公司、赣州锦航物业管理有限公司、龙南市宝盛物业管理有限公司</p>					
评审得分情况						
序号	投标人名称	资信分	技术分	商务分	最终得分	最终排名
1	上海中体奥林匹克花园物	6	45.6	20	71.6	2

2	赣州锦航物业管理有限公司	13.5	49.2	20	82.7	1
3	龙南市宝盛物业管理有限公司	3	32.4	20	55.4	3
推荐中标候选人						
中标候选人排序	最终得分	中标候选人名称				
1	82.7	赣州锦航物业管理有限公司				
2	71.6	上海中体奥林匹克花园物业管理有限公司				
3	55.4	龙南市宝盛物业管理有限公司				
评标委员会 成员签名	经对投标文件进行综合评审和比较，得出本评标报告中的评标结论，现各评标委员会成员签字对评标结果负责。 签名：廖彤、杜川、姚志、黄平、李龙 2025年12月5日					
招标人签名	李龙、黄平 2025年12月5日					
监督单位签名	廖彤、杜川 2025年12月5日					

说明：对评标结论持有异议的评标委员会成员可以书面方式阐述其不同意见和理由；评标委员会成员拒绝在评标报告上签字且不陈述其不同意和理由的，视为同意评标结论。评标委员会应当对此作出书面说明并记录在案。