

评标报告

招标人：丹苑小区业主委员会

项目名称：丹苑小区物业服务项目

评审地点：赣州安和工程咨询有限公司评标室

评标时间：2026 年 7 月 30 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：

位于赣州市章贡区解放街道大公路120号（项目地点）的丹苑小区物业服务项目（项目名称）相关情况如下表：

序号	内容	相关数据资料			
1	总占地面积	<u>33759</u> m ²			
2	总建筑面积	<u>72521.87</u> m ²			
3	计容积率总建筑面积	<u> </u> m ²			
4	竣工时间	1970 年-2005 年	交付时间	1970 年-2005 年	
5	各种类型物业建筑面积及相关情况	住宅	<u>72521.87</u> m ²	商业	<u> </u> m ²
		公厕	<u>0</u> m ²	幼儿园	<u>0</u> m ²
		社区文化中心	<u>500</u> m ²	社区健康服务中心	<u>0</u> m ²
		垃圾站	<u>50</u> m ²	社区居委会	<u>670</u> m ²
		物业服务办公用房	<u>0</u> m ²	业主委员会办公用房	<u>0</u> m ²
		物业管理设施设备用房	<u>20</u> m ²	其他物业	<u>10</u> m ²
		带电梯楼宇	<u>3</u> 栋	不带电梯楼宇	<u>32</u> 栋
6	停车位数量	室内停车位	<u>0</u> 个	室外（含露天）停车位	<u>102</u> 个
7	相关指标数据	建筑物栋数	<u>35</u> 栋	建筑容积率	<u> </u> %
		建筑覆盖率	<u>60</u> %	绿化率	<u> </u> %

（二）户型情况：

本项目共有 886 套住宅，有 33 种户型设计：其中 / 户型有 / 套，单套建筑面积为 / m²； / 户型有 / 套，单套建筑面积为 / m²；

其他： 无。

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	高静敏	广州市风萌物业管理有限公司（赣州分公司）
2	戴龙	赣州市久治物业管理有限公司
3	文新华	金科物业赣州分公司
4	赵龙锋	江西保利物业赣州分公司
5	李丽	中海宏洋物业管理有限公司（赣州分公司）

三、符合要求的投标一览表

序号	投标人	投标报价	备注
1	众美（赣州）物业服务有限公司	多层住宅(含2栋加装电梯住宅)： <u>5</u> 元/户·月 停车服务费：停车场租金 70 元/月/辆；停车服务费 50 元/月/辆（租金用于补贴物业服务费）	
2	赣州采宏物业管理有限公司	多层住宅(含2栋加装电梯住宅)： <u>5</u> 元/户·月 停车服务费：停车场租金 70 元/月/辆；停车服务费 50 元/月/辆（租金用于补贴物业服务费）	
3	赣州博森物业管理有限公司	多层住宅(含2栋加装电梯住宅)： <u>5</u> 元/户·月 停车服务费：停车场租金 70 元/月/辆；停车服务费 50 元/月/辆（租金用于补贴物业服务费）	

四、否决投标的情况说明：无。

五、评审用表

表一 资格审查表

序号	审查内容	投标人名称		
		众美(赣州)物业服务有 限公司	赣州采宏物 业管理有限 公司	赣州博森物 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 3 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	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“信用中国、中国政府采购网”查询结果截图，截图应当包括查询日期及时间）。	√	√	√
6	标人在最近一次江西省物业服务企业信用信息评价中得分 60 分以下，被评为“一星级”，省外物业服务企业信用信息评价 C 级以下（C 级等同于不合格）。 注：最近一次全省物业服务企业信用信息评价得	√	√	√

丹苑小区物业服务项目（评标报告）

	分低于 60 分，被评为 “一星级” 企业的，不得参与投标。			
7	参与本项目的不同投标人的单位负责人为同一人或存在控股、从属关系的（须提供承诺书，格式自拟）。	√	√	√
8	挂靠投标。如经查实中标人将被取消中标资格，招标人保留追诉有关权利（须提供承诺书，格式自拟）。	√	√	√
9	单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的物业招标活动	<u>（此项属于告知条款，投标阶段无需提供佐证材料）</u>		
结论		通过	通过	通过

表二 择优评审表

序号	评分项			分值
1	资信部分			46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	投标人提供自2021年1月1日至今（以合同签订时间为准）承接的住宅项目业绩，每提供一个（单体合同）总建筑面积5万平方米（含）以上的得5分，最高得10分。每个业绩须提供物业服务合同复印件并加盖投标人公章，未提供不得分。同一物业合同项目只能计算一次。 （评审依据：评标委员会根据投标人提供的项目业绩合同进行评审，未提供或提供的材料不符合要求的不得分）
	2	管理体系认证情况	6分	投标人具有： 1. 质量管理体系认证； 2. 职业健康安全管理体系认证； 3. 环境管理体系认证，每提供一项得2分，最高得6分。 （评审依据：评标委员会根据投标人在投标文件中提供的认证体系证书复印件加盖投标人公章进行佐证，未提供或提供的证书不符合要求的不得分） 注2：附上国家认证认可监督管理委员会(http://www.cnca.gov.cn)网站全国认证认可信息公共服务平台网页查询结果截图并注明网址，须在有效期内，否则不得分。
	3	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：

				评价等级为五星级或AAA级的得10分；四星级或AA级的得7分；三星级或A级的得3分；二星级或B级的得1分。 （三）评审依据： 1. 投标人需提供最近一次全省或外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. 无最近一次全省或外省、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或A级、B级之间50%以内酌情评分。
	4	项目 负责人（1 人）	6分	投标人拟派的项目的负责人（项目经理）为50周岁（含）以下，具有： 1. 大专或以上学历； 2. 具有全国城建培训中心颁发的物业管理企业经理证及物业项目经理证，每满足一项得3分，全部满足得6分。 【评审依据：投标文件中提供项目负责人有效的身份证复印件、相关证书复印件、件及投标截止时间前6个月（任意一个月）投标人为其缴纳基本养老保险证明材料复印件加盖投标人公章进行佐证，未提供或提供的证书不符合要求的不得分】注：证书原件，开标现场核查。

	5	拟派驻 本项目的 项目 主要团 队成员 情况（ 除项 目负责 人外）	14分	1. 安保负责人（保安队长）6分： 投标人拟派的项目安保负责人50周岁（含）以下，具有： 1. 中专或以上学历； 2. 公安部门颁发的保安员证，每满足一项得3分，全部满足得6分。 【评审依据：投标文件中提供安保负责人有效的身份证复印件、相关证书复印件及投标截止时间前6个月（任意一个月）投标人作为其缴纳基本养老保险证明材料复印件加盖投标人公章进行佐证，未提供或提供的证书不符合要求的不得分】注：证书原件，开标现场核查。 2. 拟派保安人员（8分）： 具有公安部门颁发的保安员证的，每提供1人得2分，最高得8分。 注：本项人员与评审项其他拟派人员不得重复。 【评审依据：投标文件中提供身份证复印件、证书复印件及投标截止时间前6个月内（任意一个月）投标人缴纳基本养老保险证明材料复印件加盖投标人公章进行佐证，未提供或提供的证书不符合要求的不得分】 注：证书原件，开标现场核查。
--	---	--	-----	--

（三）评审说明：

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/复印件（或官方网站截图）等佐证材料，所涉及原件证书开标现场核查。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。

序号	技术部分			40分
	行号	内容	分值	评分准则
2	1	项目管理组织机构及人员配置	8分	根据投标人针对本项目制定的项目管理组织机构及人员配置进行综合评审，方案内容包含但不限于：（①管理组织机构、②人员配备、③岗位职责、④工作流程等），每提供一项得1分，全部提供得4分： 在此基础上，评标委员会根据投标人的具体响应内容按照量化的评审因素指标进一步评审： 评审为优（方案详尽，针对①管理组织机构完善、②人员配备齐全、③岗位职责清晰、④工作流程完整的）者得4分； 评审为良（方案较为详尽，针对①管理组织机构较为完善、②人员配备较为齐全、③岗位职责较为清晰、④工作流程较为完整的）者得2分； 评审为及格（方案一般，针对①管理组织机构一般、②人员配备一般、③岗位职责一般、④工作流程一般的）者得1分。 （评标依据：投标文件中提供项目管理组织机构及人员配置并加盖投标人公章进行综合评分，未提供或提供不符合要求的不得分）
	2	应急预案	8分	根据投标人针对本项目制定的项目应急预案进行综合评审，方案内容包含但不限于：（①火灾、地震、台风；②暴雨、防汛抢险；③群体性突发事件、治安事件；④环境污染应急预案、设备故障应急处理预案等），每提供一项得1分，全部提供得4分： 在此基础上，评标委员会根据投标人的具体响应内容按照量化的评审因素指标进一步评审：

				评审为优（方案详尽，针对①极端天气灾害应对全面、②自然环境灾害预警完善、③群体性事件处理合规详细、④园区环境污染及器械故障应对措施完整的）者得4分； 评审为良（方案较为详尽，针对①极端天气灾害应对较为全面、②自然环境灾害预警较为完善、③群体性事件处理较为详细、④园区环境污染及器械故障应对措施较为完整的）者得2分； 评审为及格（方案一般，针对①极端天气灾害应对一般、②自然环境灾害预警一般、③群体性事件处理一般、④园区环境污染及器械故障应对措施一般的）者得1分。 （评标依据：投标文件中提供应急预案并加盖投标人公章进行综合评分，未提供或提供不符合要求的不得分）
3		保洁服务管理	7分	根据投标人针对本项目制定的保洁服务管理进行综合评审，方案内容包含但不限于：（①保洁服务内容及服务质量标准；②服务目标、作业流程；③保洁工具管理等），每提供一项得1分，全部提供得3分： 在此基础上，评标委员会根据投标人的具体响应内容按照量化的评审因素指标进一步评审： 评审为优（方案详尽，针对①保洁服务内容及服务质量标准详细；②服务目标明确、作业流程完整；③保洁工具管理完善的）者得4分； 评审为良（方案较为详尽，针对①保洁服务内容及服务质量标准较为详细；②服务目标较为明确、作业流程较为完整；③保洁工具管理较为完善的）者得2分； 评审为及格（方案一般，针对①保洁服务内容及服务质量标准一般；②服务目标一般、作业流程一般；③保洁工具管理一般的）者得1分。 （评标依据：投标文件中提供保洁服务管理并加盖投标

				人公章进行综合评分，未提供或提供不符合要求的不得分)
	4	园区车辆管理	7分	根据投标人针对本项目制定的园区车辆管理进行综合评审，方案内容包含但不限于：（①车辆管理内容及服务质量标准；②管理目标、作业流程；③管理制度等），每提供一项得1分，全部提供得3分： 在此基础上，评标委员会根据投标人的具体响应内容按照量化的评审因素指标进一步评审： 评审为优（方案详尽，针对①车辆管理内容及服务质量标准完整；②管理目标明确、作业流程规范；③管理制度可行性强的）者得4分； 评审为良（方案较为详尽，针对①车辆管理内容及服务质量标准较为完整；②管理目标较为明确、作业流程较为规范；③管理制度可行性较强的）者得2分； 评审为及格（方案一般，针对①车辆管理内容及服务质量标准一般；②管理目标一般、作业流程一般；③管理制度可行性一般的）者得1分。 （评标依据：投标文件中提供园区车辆管理并加盖投标人公章进行综合评分，未提供或提供不符合要求的不得分）
	5	消防管理	10分	根据投标人针对本项目制定的消防管理进行综合评审，方案内容包含但不限于：（①消防管理日常工作计划、②消防管理作业流程、③消防管理服务内容、④消防管理质量标准、⑤消防管理制度、⑥消防管理应急预案等），每提供一项得1分，全部提供得6分： 在此基础上，评标委员会根据投标人的具体响应内容按照量化的评审因素指标进一步评审： 评审为优（方案详尽，针对①消防管理日常工作计划详细、②消防管理作业流程规范、③消防管理服务内容完整、④消防管理质量标准合规、⑤消防管理制度完善、⑥消防管

				理应急预案应对全面的）者得4分； 评审为良（方案较为详尽，针对①消防管理日常工作计划较为详细、②消防管理作业流程较为规范、③消防管理服务内容较为整、④消防管理质量标准较为合规、⑤消防管理制度较为完善、⑥消防管理应急预案应对较为全面的）者得2分； 评审为及格（方案一般，针对①消防管理日常工作计划一般、②消防管理作业流程一般、③消防管理服务内容一般、④消防管理质量标准一般、⑤消防管理制度一般、⑥消防管理应急预案应对一般的）者得1分。 （评标依据：投标文件中提供消防管理并加盖投标人公章进行综合评分，未提供或提供不符合要求的不得分）
3	商务部分			14分
序号	行号	内容	分值	评分准则
3	1	投标报价	14分	本项目为包干制固定报价，价格不做竞争。投标人须完全响应本项目停车费报价，出现任何偏离都视为无效响应，作无效投标处理。
合计得分=资信得分46分、技术得分40分、商务得分14分，总分为100分。 注：综合得分前三面进入中标候选人，综合得分第一的为第一中标人。				

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	投标人	投标报价	评标总得分	备注
1	众美（赣州）物业服务有 限公司	多层住宅（含2栋加装电梯住宅）：<u>5</u>元/户·月 停车服务费：停车场租金70元/月/辆；停车服务费50元/月/辆	45.20	排序第2

		（租金用于补贴物业服务费）		
2	赣州采宏物业管理有限公司	多层住宅（含 2 栋加装电梯住宅）： <u>5</u> 元/户·月 停车服务费：停车场租金 70 元/月/辆；停车服务费 50 元/月/辆 （租金用于补贴物业服务费）	73.60	排序第 1
3	赣州博森物业管理有限公司	多层住宅（含 2 栋加装电梯住宅）： <u>5</u> 元/户·月 停车服务费：停车场租金 70 元/月/辆；停车服务费 50 元/月/辆 （租金用于补贴物业服务费）	43.40	排序第 3

2. 签订合同前要处理的事宜

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。

②履约保证金：

金额：无。

七、确定中标人的方式及理由

评标方法：择优评审法。

定标方法：授权评标委员会经评审择优确定中标人。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推荐 3 名以上中标候选人，并编写评审报告，综合排序第一的为第一中标人。

八、澄清、说明、补正事项纪要：无。

九、得分详细情况：

丹苑小区物业服务项目总分汇总表（100 分）

项目名称：丹苑小区物业服务项目（项目编号：GZAH2026-GZ-ZG002-1） 开标时间：2026 年 7 月 30 日						
序号	评审内容 供应商名称	技术分	资信分	价格分	总得分	排序
1	众美（赣州）物业服务有限 公司	23.20	8.00	投标人 完全响 应本项 目各区 位固定 物业费 报价的 得 14 分。	45.20	2
2	赣州采宏物业管理有限公 司	36.60	23.00		73.60	1
3	赣州博森物业管理有限公 司	21.40	8.00		43.40	3
合计得分=资信得分 46 分、技术得分 40 分、商务得分 14 分，总分为 100 分。 注：综合得分前三面进入中标候选人，综合得分第一的为第一中标人。						

评标委员会组长（签字）：

评标委员会成员（签字）：

招标人代表/业委会代表（签字）：

2026 年 7 月 30 日