

评 标 报 告

招标人：瑞金市红旗街道东投状元府小区第一届业主委员会

项目名称：瑞金市东投状元府小区物业服务项目

评审地点：江西正合招标代理有限公司

评标时间：2026 年 9 月 8 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：

位于江西省瑞金市金都大道与瑞金大道交叉口状元府小区（项目地点）的瑞金市东投状元府小区物业服务项目（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>39871.20</u> m²			
2	总建筑面积	<u>103123.29</u> m²			
3	计容积率总建筑面积	<u>79740.34</u> m²			
4	竣工时间	2024 年 4 月	交付时间	2025 年 1 月	
5	各种类型物业 建筑面积及相关情况	住宅	<u>79052.50</u> m²	商业	<u> </u> / <u> </u> m²
		公厕	<u> </u> / <u> </u> m²	幼儿园	<u> </u> / <u> </u> m²
		社区文化中心	<u> </u> / <u> </u> m²	社区健康服务中心	<u> </u> / <u> </u> m²
		垃圾站	<u> </u> / <u> </u> m²	社区居委会	<u> </u> / <u> </u> m²
		物业服务办公用房	<u>232.88</u> m²	业主委员会办公用房	<u> </u> / <u> </u> m²
		物业管理设施设备用房	<u> </u> / <u> </u> m²	其他物业	<u> </u> / <u> </u> m²
		带电梯楼宇	<u>11</u> 栋	不带电梯楼宇	<u> </u> / <u> </u> 栋
6	停车位数量	室内停车位	<u>656</u> 个	室外（含露天）停车位	<u>33</u> 个
7	相关指标数据	建筑物栋数	<u>11</u> 栋	建筑容积率	<u>2.00</u> %
		建筑覆盖率	<u>17.66</u> %	绿化率	<u>34.36</u> %

瑞金市东投状元府小区物业服务项目（评标报告）

（二）户型情况：

本项目共有 649 套住宅，有 2 种户型设计：其中 1 户型有 1 套，单套建筑面积为 1 m²； 1 户型有 1 套，单套建筑面积为 1 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	王明二	赣州市德成物业管理有限公司
2	王明二	宁都县逸安物业服务有限公司
3	张忠梅	江西心悦城市运营服务集团有限公司
4	杜江	赣州民安房产服务有限公司
5	黄兴权	瑞金市东投状元府业委会

三、符合要求的投标一览表

序号	投标人	投标报价	备注
1	福建千仞禧物业管理 有限公司	高层住宅： <u>1.5</u> 元/平方米·月 停车服务费： <u>30</u> 元/车·月	
2	福建亿航物业管理 有限公司	高层住宅： <u>1.5</u> 元/平方米·月 停车服务费： <u>30</u> 元/车·月	
3	福建佳烨物业管理 有限公司	高层住宅： <u>1.5</u> 元/平方米·月 停车服务费： <u>30</u> 元/车·月	

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		
		福建千仞禧 物业管理有 限公司	福建亿航物 业管理有限 公司	福建佳烨物 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 5 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者存在控股、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管理活动	<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			40分
	行号	内容	分值	评分准则
	1	体系认证	3分	投标人具有有效的质量管理体系认证、职业健康安全管理体系认证、环境管理体系认证的，每提供1个的1分，最高分3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。
	2	企业业绩	5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 8 万平方米（含）以上的得 0.5 分，最高得 5 分。 （评审依据：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。注：投标人须提供物业服务合同复印件，未提供或提供资料不全的不得分） 注：业绩原件，开标现场核查。
	3	党建情况	3分	投标人已成立党支部的得2分，已成立工会组织的得1分，满分3分，需提供相关证明材料，否则不得分。 （评审依据：投标文件中提供党支部、工会相关证明材料，未提供或提供的材料不符合要求的不得分）

	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： 五星级企业信用分为10分；四星级企业信用分为7分；三星级企业信用分为3分；二星级企业信用分为1分。 （三）评审依据： 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。 注：省外物业服务企业评级/打分标准参照江西省内各项标准执行。
	5	项目负责人（1人）	3分	投标人拟派的项目经理具有大专（含）以上学历，同时具有物业管理企业经理证及物业项目经理证、政府部门颁发的中级职称证书、应急管理部颁发的中级及以上消防设施操作员证书、红十字会颁发的救护员证、市场监督管理部门颁发的特种设备安全管理和作业人员证的得3分，满分3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、及投标截止时间前连续3个月（不含投标当月）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。
6	工程负责人（1人）	3分	投标人拟派本项目的工程负责人同时具有红十字会颁发的救护员证、应急管理部颁发的中级及以上消防设施操作员证书、市场监督管理部门颁发的特种设备安全管理和作业人员证的得3分，满分3分。 （评审依据：投标文件中提供提供人员有效的身份证复印件、相关证书复印件和投标截止时间前3个月内（不含投标当月）连续3个月由投标人基本养老保险证明材料复印件，未提供不得分） 注：证书原件，开标现场核查。
7	安保负责人（1人）	3分	投标人拟派的项目安保负责人具有大专及以上学历，同时具有公安部门颁发的保安员证、红十字会颁发的救护员证、市场监督管理部门颁发的特种设备安全管理和作业人员证、应急管理部颁发的中级及以上消防设施操作员证书的得3分，满分3分。 （评审依据：投标文件中提供提供人员有效的身份证复印件、相关证书复印件和投标截止时间前3个月内（不含投标当月）连续3个月由投标人基本养老保险证明材料复印件，未提供不得分） 注：证书原件，开标现场核查。
8	企业荣誉	10分	企业荣誉1（5分）： 投标人（或投标人分公司）2021年1月1日以来（以证书或文件颁发日期为准）获得省级以上（含省级）荣誉或奖项的得5分，总分以5分为限。须提供有效的证明材料复印件并加盖投标人公章，否则不得分； 企业荣誉2（3分）： 投标人（或投标人分公司）2021年1月1日以来（以证书

				或文件颁发日期为准）获得地市级荣誉或奖项的得3分，满分3分。须提供有效的证明材料复印件并加盖投标人公章，否则不得分； 企业荣誉3（2分）： 投标人（或投标人分公司）2021年1月1日以来（以证书或文件颁发日期为准）获得县区级荣誉或奖项的得2分，总分以2分为限。 注：企业荣誉1-3每项只允许提供一份得分材料计分，县区级+地级市+省级或以上混合累积可得10分。 （评审依据：投标文件中提供相关荣誉证书/奖章/官方红头文件等能佐证荣材料的复印件或扫描件，未提供或提供的材料不符合要求的不得分）
（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			50分
	行号	内容	分值	评分准则
2	1	整体服务方案	5分	根据各投标人针对本项目制定的物业管理整体服务设想及策划方案（包括但不限于：①管理服务的整体目标、②管理模式、③管理理念、④本项目管理难点、⑤服务预期效果方案），提出相应的管理措施，由评委进行评分：方案要点齐全无缺漏项、内容与要点相符、每个要点均有展开详细的阐述且能够适用于本项目得5分；方案要点齐全无缺漏项、内容与要

				点基本相符、每个要点均有简要阐述、基本能够适用于本项目的得4分； 方案要点齐全无缺漏项、内容简略但内容与要点相符，未展开阐述但内容基本能够适用于本项目的得3分；存在缺漏或未提供或内容存在明显错误、内容明显不适用于本项目需求的均不得分。 （评审依据：投标文件中提供整体服务方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）
2	公共设施设备管理方案	5分		根据各投标人针对本项目制定的公共设施设备管理方案（包括但不限于：①消防、②房屋、水电、③电梯等公共设施设备管理方案、④对整体运营管理方案等），提出相应的管理措施，由评委进行评分： 方案要点齐全无缺漏项、内容与要点相符、每个要点均有展开详细的阐述且能够适用于本项目得5分；方案要点齐全无缺漏项、内容与要点基本相符、每个要点均有简要阐述、基本能够适用于本项目的得4分；方案要点齐全无缺漏项、内容简略但内容与要点相符，未展开阐述但内容基本能够适用于本项目的得3分；存在缺漏或未提供或内容存在明显错误、内容明显不适用于本项目需求的均不得分。 （评审依据：投标文件中提供公共设施设备管理方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	保洁管理方案	5分		根据各投标人针对本项目提供的保洁管理方案（内容包括但不限于：①卫生保洁内容、②日常保洁及专项保洁、③保洁人员配置、④保洁服务作业流程及质量标准等），由评委进行打分： 方案要点齐全无缺漏项、内容与要点相符、每个要点均有展开详细的阐述且能够适用于本项目得5分；方案要点齐全无缺漏项、内容与要点基本相符、每个要点均有简要阐述、基本能够适用于本项目的得4分；方案要点齐全无缺漏项、内容简略但内容与要点相符，未展开阐述但内容基本能够适用于本项目的得3分；未提供或存在缺漏或内容存在明显错误、内

				容明显不适用于本项目需求的均不得分。 （评审依据：投标文件中提供保洁管理方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）
	4	绿化管理方案	5分	根据各投标人针对本项目提供的绿化管理服务方案（包括但不限于①绿化养护服务内容、②养护基本措施、③绿化工作日常检查制度、④养护人员配置、⑤服务质量目标等），由评委进行打分：方案要点齐全无缺漏项、内容与要点相符、每个要点均有展开详细的阐述且能够适用于本项目得5分；方案要点齐全无缺漏项、内容与要点基本相符、每个要点均有简要阐述、基本能够适用于本项目的得4分；方案要点齐全无缺漏项、内容简略但内容与要点相符，未展开阐述但内容基本能够适用于本项目的得3分；未提供或存在缺漏或内容存在明显错误、内容明显不适用于本项目需求的均不得分。 （评审依据：投标文件中提供绿化管理方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）
	5	管理规章制度建设	5分	根据投标人针对本项目制定的管理规章制度情况（包括但不限于①日常管理规章制度内容、②监督机制、③设施设备管理制度等），由评委进行打分：方案要点齐全无缺漏项、内容与要点相符、每个要点均有展开详细的阐述且能够适用于本项目得5分；方案要点齐全无缺漏项、内容与要点基本相符、每个要点均有简要阐述、基本能够适用于本项目的得4分；方案要点齐全无缺漏项、内容简略但内容与要点相符，未展开阐述但内容基本能够适用于本项目的得3分；未提供或存在缺漏或内容存在明显错误、内容明显不适用于本项目需求的均不得分。 （评审依据：投标文件中提供管理规章制度建设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）

	6	服务人员管理方案	5分	根据投标人针对本项目提供的服务人员管理方案(包括但不限于①机构设置、②岗位职责、③人员配备、④工作流程、⑤培训方案、⑥考核机制等)，由评委进行打分：方案要点齐全无缺漏项、内容与要点相符、每个要点均有展开详细的阐述且能够适用于本项目得5分；方案要点齐全无缺漏项、内容与要点基本相符、每个要点均有简要阐述、基本能够适用于本项目的得4分；方案要点齐全无缺漏项、内容简略但内容与要点相符，未展开阐述但内容基本能够适用于本项目的得3分；未提供或存在缺漏或内容存在明显错误、内容明显不适用于本项目需求的均不得分。 （评审依据：投标文件中提供服务人员管理方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）
	7	事件应急处理方案	5分	根据投标人针对本项目制定的突发事件应急处理方案(包括但不限于断水断电、火警、台风、暴雨、安全应急等事件应急预案，提供包括但不限于①应急服务措施、②应急服务响应时间、③应急设备保障、④人员配合及岗位职责、⑤工作规范、⑥检查监督措施、⑦内部考核措施等)，由评委进行评分：方案要点齐全无缺漏项、内容与要点相符、每个要点均有展开详细的阐述且能够适用于本项目得5分；方案要点齐全无缺漏项、内容与要点基本相符、每个要点均有简要阐述、基本能够适用于本项目的得4分；方案要点齐全无缺漏项、内容简略但内容与要点相符，未展开阐述但内容基本能够适用于本项目的得3分；未提供或存在缺漏或内容存在明显错误、内容明显不适用于本项目需求的均不得分。 （评审依据：投标文件中提供事件应急处理方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）

	8	档案的建立与管理	5分	根据投标人针对本项目提供的档案管理方案(包括但不限于①服务管理档案、②保洁档案、③设备档案以及其他档案的建立健全等)，由评委进行评分：方案要点齐全无缺漏项、内容与要点相符、每个要点均有展开详细的阐述且能够适用于本项目得5分；方案要点齐全无缺漏项、内容与要点基本相符、每个要点均有简要阐述、基本能够适用于本项目的得4分；方案要点齐全无缺漏项、内容简略但内容与要点相符，未展开阐述但内容基本能够适用于本项目的得3分；未提供或内容存在明显错误、内容明显不适用于本项目需求的均不得分。 (评审依据：投标文件中提供档案的建立与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)
	9	“四害”消杀服务实施方案	5分	根据投标人针对本项目提供的“四害”消杀服务方案(包括但不限于①“四害”分布特点、②消杀措施、③安全防范措施等)，由评委进行打分：方案要点齐全无缺漏项、内容与要点相符、每个要点均有展开详细的阐述且能够适用于本项目得5分；方案要点齐全无缺漏项、内容与要点基本相符、每个要点均有简要阐述、基本能够适用于本项目的得4分；方案要点齐全无缺漏项、内容简略但内容与要点相符，未展开阐述但内容基本能够适用于本项目的得3分；未提供或存在缺漏或内容存在明显错误、内容明显不适用于本项目需求的均不得分。 (评审依据：投标文件中提供“四害”消杀服务实施方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)
	10	秩序维护方案	5分	根据投标人提供对本项目的秩序维护作业程序、作业细则、质量标准、质量管理体系的完善性、合理性等进行评价。方案内容合理、可行性强的得5分，方案不够合理、可行性一般的得4分，方案不够合理、可行性差的得3分，未提供不得分。 (评审依据：投标文件中提供秩序维护方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	商务部分			10分
序号	行号	内容	分值	评分准则
3	1	投标报价	10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各区位固定物业费报价，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40分、技术得分50分、商务得分10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	福建千仟禧物业管理有 限公司	高层住宅：__1.5__元/平方米·月 停车服务费：__30__元/车·月	61.60	
2	福建亿航物业管理有限 公司	高层住宅：__1.5__元/平方米·月 停车服务费：__30__元/车·月	81.60	
3	福建佳烨物业管理有限 公司	高层住宅：__1.5__元/平方米·月 停车服务费：__30__元/车·月	59.40	

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。

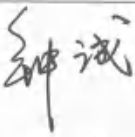
瑞金市东投状元府小区物业服务项目（评标报告）

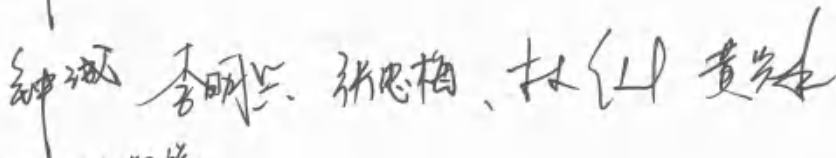
定标方法：授权评标委员会经评审择优确定中标人。评标委员会根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐 3 名以上中标候选人，并编写评审报告，综合排序第一的为第一中标人。

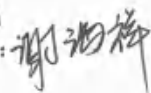
八、澄清、说明、补正事项纪要：无。

九、得分详细情况：

瑞金市东投状元府小区物业服务项目总分汇总表（100 分）						
项目名称：瑞金市东投状元府小区物业服务项目（项目编号：JXZH2026-RJ-ZG001 ）						
开标时间：2026 年 8 月 11 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	福建千仞禧物业管理有限公司	37.6	14	投标人完全响应本项目各区位固定物业费报价的得 10 分。	61.6	2
2	福建亿航物业管理有限公司	42.6	29		81.6	1
3	福建佳烨物业管理有限公司	38.4	11		59.4	3
合计得分=资信得分 40 分、技术得分 50 分、商务得分 10 分，总分为 100 分。						
注：综合得分前三名进入中标候选人，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 9 月 8 日