

# 评标报告

项目名称：洛阳市第四高级中学物业管理项目

项目编号：洛直集采招标(2023)0108号

分包名称：洛阳市第四高级中学物业管理项目

分包编号：洛直集采招标(2023)0108号

采购人：洛阳市第四高级中学

采购代理机构：洛阳市政府采购中心

评标日期：2024年1月18日

## 一、采购项目概况

- 1、项目名称：洛阳市第四高级中学物业管理项目
- 2、采购人：洛阳市第四高级中学
- 3、采购代理机构：洛阳市政府采购中心
- 4、项目编号：洛直集采招标(2023)0108号
- 5、采购方式：公开招标
- 6、采购信息发布媒体：中国政府采购网、河南政府采购网、洛阳市公共资源交易中心网等
- 7、招标文件获取份数：33家（详见招标采购文件获取名单）
- 8、开标日期：2024年01月18日 09:35
- 9、开标地点：洛阳市公共资源交易中心开标六室
- 10、评标日期：2024年1月18日
- 11、评标地点：洛阳市公共资源交易中心评标六室
- 12、其他说明事项：/

## 二、投标文件递交情况及开标情况

2024年01月18日 09:35，本项目进行了电子开标。按规定上传（递交）电子投标文件的投标人共有18家。

投标人及开标记录情况如下：

序号	投标单位名称	报价(元)
1	河南国信物业管理有限公司	761069.16
2	河南桃瑞斯物业服务有限公司	77.9
3	洛阳可盛物业管理有限公司	778000
4	洛阳乐盛物业管理有限公司	775000
5	河南慧选智慧城市管理有限公司	751000

6	洛阳缘江物业管理有限公司	757080.000
7	河南地久物业有限公司	759500.00
8	河南圆方物业管理有限公司	770084.06
9	河南凯恩物业管理有限公司	760889
10	河南拓界物业管理有限公司	764000
11	洛阳市置鑫物业管理有限公司	763200.00
12	永升智慧物业（广东）有限公司	737760
13	润达物业管理有限公司	748078.800
14	洛阳佳缘物业管理有限公司	768960
15	郑州文赞物业管理有限公司	716400.00
16	洛阳市鑫园物业管理有限公司	755319.00
17	洛阳市宜赞物业管理有限公司	744030
18	洛阳平福物业管理有限公司	754800

### 三、评标方法和标准

详见招标文件。

### 四、评标委员会组成

评标委员会成员名单：魏当当, 郭国栋, 刘继宗, 张杰, 王基生

### 五、资格审查（包括未通过资格审查投标人名单及原因）

序号	评审因素	投标单位及评审意见					
		洛阳可盛 物业管理 有限公司	洛阳市鑫 园物业管 理有限公	河南桃瑞 斯物业服 务有限公	河南国信 物业管理 有限公司	洛阳平福 物业管理 有限公司	河南慧选智 慧城市管理 有限公司

			司	司				
1	满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二 条规定	通过						
2	中小企业声明函	通过						
3	联合体投标	通过						
4	不存在禁止投标 的情形	通过						
	汇总	通过						

序 号	评审因素	投标单位及评审意见						
		洛阳佳缘 物业管理 有限公司	润达物 业管理 有限公 司	洛阳市宣赞 物业管理有 限公司	洛阳缘江 物业管理 有限公司	郑州文赞 物业管理 有限公司	河南凯恩 物业管理 有限公司	河南拓界 物业管理 有限公司
1	满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二 条规定	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过
2	中小企业声明函	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过
3	联合体投标	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过
4	不存在禁止投标 的情形	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过

汇总	通过						
----	----	----	----	----	----	----	----

序号	评审因素	投标单位及评审意见			
		河南地久物 业有限公司	河南圆方物 业管理有限公司	洛阳市置鑫物 业管理有限公司	永升智慧物 业（广 东）有限公司
1	满足《中华人民共和国政 府采购法》第二十二 条规定	通过	通过	通过	通过
2	中小企业声明函	通过	通过	通过	通过
3	联合体投标	通过	通过	通过	通过
4	不存在禁止投标的情形	通过	通过	通过	通过
	汇总	通过	通过	通过	通过

资格审查情况说明：全部通过

资格审查人员：郭国栋

## 六、评标情况及说明（包括无效投标人名单及原因）：

### 1、符合性审查：

序号	评审因素	投标单位及评审意见					
		洛阳可盛物 业管理有限 公司	洛阳市鑫园 物业管理有 限公司	河南桃瑞斯 物业服务有 限公司	河南国信物 业管理有限 公司	洛阳平福物 业管理有限 公司	河南慧选智 慧城市管理 有限公司
1	投标人名称	通过	通过	通过	通过	通过	通过

2	投标文件签字盖章	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过
3	投标报价	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过
4	投标有效期	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过
5	分包	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过
6	备选投标方案	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过
7	实质性要求和条件	通过	通过	不通过	通过	通过	通过	通过
8	偏差	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过
	汇总	通过	通过	不通过	通过	通过	通过	通过

序号	评审因素	投标单位及评审意见						
		洛阳佳缘物业管理有限 公司	润达物业管理有限 公司	洛阳市宣赞物业管理有 限公司	洛阳缘江物 业管理有限 公司	郑州文赞物 业管理有限 公司	河南凯恩物 业管理有限 公司	河南拓界物 业管理有限 公司
1	投标人名称	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过
2	投标文件签字	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过

	盖章							
3	投标报价	通过						
4	投标有效期	通过						
5	分包	通过						
6	备选投标方案	通过						
7	实质性和条件	通过	通过	通过	通过	通过	通过	不通过
8	偏差	通过						
	汇总	通过	通过	通过	通过	通过	通过	不通过

序号	评审因素	投标单位及评审意见			
		河南地久物业有限公司	河南圆方物业管理有限公司	洛阳市置鑫物业管理有限公司	永升智慧物业（广东）有限公司
1	投标人名称	通过	通过	通过	通过
2	投标文件签字盖章	通过	通过	通过	通过
3	投标报价	通过	通过	通过	通过
4	投标有效期	通过	通过	通过	通过
5	分包	通过	通过	通过	通过
6	备选投标方	通过	通过	通过	通过

	案				
7	实质性要求和条件	通过	通过	通过	通过
8	偏差	通过	通过	通过	通过
	汇总	通过	通过	通过	通过

符合性审查情况说明：除河南桃瑞斯物业服务有限公司、河南拓界物业管理有限公司未响应采购需求否决外其他投标人均通过符合性审查

## 2、详细评审。

### 2.1 投标人最终得分及排名

序号	投标人	经济标评审	技术标评审	综合标评审	业绩信誉	得分合计	排名
1	河南慧选智慧城市管理有限公司	19.08	20.0	30.0	30.0	99.08	1
2	河南凯恩物业管理有限公司	18.83	20.0	30.0	30.0	98.83	2
3	洛阳佳缘物业管理有限公司	18.63	20.0	28.4	30.0	97.03	3
4	洛阳市鑫园物业管理有限公司	18.97	20.0	27.0	30.0	95.97	4
5	润达物业管理有限公司	19.15	20.0	26.8	30.0	95.95	5
6	河南圆方物业管理有限公司	18.61	20.0	25.6	30.0	94.21	6
7	河南地久物业有限公司	18.87	20.0	25.0	30.0	93.87	7
8	永升智慧物业（广东）有限公司	19.42	20.0	24.0	30.0	93.42	8
9	洛阳平福物业管理有限公司	18.98	20.0	24.0	30.0	92.98	9
10	洛阳缘江物业管理有限公司	18.93	20.0	23.4	29.0	91.33	10
11	洛阳市置鑫物业管理有限公司	18.77	20.0	22.8	29.0	90.57	11
12	河南国信物业管理有限公司	18.83	20.0	20.0	22.0	80.83	12

13	郑州文赞物业管理有限公司	20.0	20.0	21.6	7.0	68.60	13
14	洛阳乐盛物业管理有限公司	18.49	20.0	14.2	7.0	59.69	14
15	洛阳市宣赞物业管理有限公司	19.26	20.0	14.0	5.0	58.26	15
16	洛阳可盛物业管理有限公司	18.42	20.0	14.0	5.0	57.42	16

## 2.2 分项得分

### 2.2.1 经济标得分情况：

序号	投标单位	评审意见	
		投标报价(元)	经济标得分
1	洛阳可盛物业管理有限公司	778000.00	18.42
2	洛阳市鑫园物业管理有限公司	755319.00	18.97
3	河南国信物业管理有限公司	761069.16	18.83
4	洛阳平福物业管理有限公司	754800.00	18.98
5	河南慧选智慧城市管理有限公司	751000.00	19.08
6	洛阳乐盛物业管理有限公司	775000.00	18.49
7	洛阳佳缘物业管理有限公司	768960.00	18.63
8	润达物业管理有限公司	748078.80	19.15
9	洛阳市宣赞物业管理有限公司	744030.00	19.26
10	洛阳缘江物业管理有限公司	757080.00	18.93
11	郑州文赞物业管理有限公司	716400.00	20.0
12	河南凯恩物业管理有限公司	760889.00	18.83
13	河南地久物业有限公司	759500.00	18.87
14	河南圆方物业管理有限公司	770084.06	18.61

15	洛阳市置鑫物业管理有限公司	763200.00	18.77
16	永升智慧物业（广东）有限公司	737760.00	19.42

### 2.2.2 技术标得分情况：

序号	单位名称	评委姓名及评审意见							汇总
		评委 1	评委 2	评委 3	评委 4	评委 5			
1	洛阳可盛物业管理有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0
2	洛阳市鑫园物业管理有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0
3	河南国信物业管理有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0
4	洛阳平福物业管理有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0
5	河南慧选智慧城市管理有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0
6	洛阳乐盛物业管理有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0
7	洛阳佳缘物业管理有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0
8	润达物业管理有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0
9	洛阳市宣赞物业管理有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0
10	洛阳缘江物业管理有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0
11	郑州文赞物业管理有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0
12	河南凯恩物业管理有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0
13	河南地久物业有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0
14	河南圆方物业管理有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0
15	洛阳市置鑫物业管理有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0
16	永升智慧物业（广东）有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0

### 2.2.3 综合标得分情况：

序号	单位名称	评委姓名及评审意见							汇总
		评委 1	评委 2	评委 3	评委 4	评委 5			
1	洛阳可盛物业管理有限公司	14.0	14.0	14.0	14.0	14.0			14.0
2	洛阳市鑫园物业管理有限公司	27.0	27.0	26.0	28.0	27.0			27.0
3	河南国信物业管理有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0
4	洛阳平福物业管理有限公司	24.0	24.0	23.0	25.0	24.0			24.0
5	河南慧选智慧城市管理有限公司	30.0	30.0	30.0	30.0	30.0			30.0
6	洛阳乐盛物业管理有限公司	14.0	14.0	15.0	14.0	14.0			14.2
7	洛阳佳缘物业管理有限公司	28.0	28.0	29.0	29.0	28.0			28.4
8	润达物业管理有限公司	27.0	27.0	28.0	25.0	27.0			26.8
9	洛阳市宣赞物业管理有限公司	14.0	14.0	14.0	14.0	14.0			14.0
10	洛阳缘江物业管理有限公司	23.0	23.0	22.0	26.0	23.0			23.4
11	郑州文赞物业管理有限公司	22.0	22.0	21.0	21.0	22.0			21.6
12	河南凯恩物业管理有限公司	30.0	30.0	30.0	30.0	30.0			30.0
13	河南地久物业有限公司	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0			25.0
14	河南圆方物业管理有限公司	26.0	26.0	25.0	25.0	26.0			25.6
15	洛阳市置鑫物业管理有限公司	23.0	23.0	21.0	24.0	23.0			22.8
16	永升智慧物业（广东）有限公司	24.0	24.0	23.0	25.0	24.0			24.0

### 2.2.4 业绩信誉得分情况：

序	投标单位及评审意见	评审因素
---	-----------	------

号		4.1 投 标人业 绩	4.2 项 目负责 人	4.3 认 证体 系	4.4 帮 扶政 策	4.5 信 息化服务水 平	4.6 合 同交接过渡期的服务 承诺	汇 总
1	洛阳可盛物业管理有限公 司	0.0	0.0	0.0	2.0	0.0	3.0	5.0
2	洛阳市鑫园物业管理有限 公司	15.0	2.0	6.0	2.0	2.0	3.0	30. 0
3	河南国信物业管理有限公 司	15.0	2.0	0.0	2.0	0.0	3.0	22. 0
4	洛阳平福物业管理有限公 司	15.0	2.0	6.0	2.0	2.0	3.0	30. 0
5	河南慧选智慧城市管理有 限公司	15.0	2.0	6.0	2.0	2.0	3.0	30. 0
6	洛阳乐盛物业管理有限公 司	0.0	0.0	0.0	2.0	2.0	3.0	7.0
7	洛阳佳缘物业管理有限公 司	15.0	2.0	6.0	2.0	2.0	3.0	30. 0
8	润达物业管理有限公司	15.0	2.0	6.0	2.0	2.0	3.0	30. 0
9	洛阳市宣赞物业管理有限 公司	0.0	0.0	0.0	2.0	0.0	3.0	5.0
10	洛阳缘江物业管理有限公 司	15.0	1.0	6.0	2.0	2.0	3.0	29. 0

11	郑州文赞物业管理有限公 司	0.0	2.0	0.0	2.0	0.0	3.0	7.0
12	河南凯恩物业管理有限公 司	15.0	2.0	6.0	2.0	2.0	3.0	30. 0
13	河南地久物业有限公司	15.0	2.0	6.0	2.0	2.0	3.0	30. 0
14	河南圆方物业管理有限公 司	15.0	2.0	6.0	2.0	2.0	3.0	30. 0
15	洛阳市置鑫物业管理有限 公司	15.0	1.0	6.0	2.0	2.0	3.0	29. 0
16	永升智慧物业（广东）有 限公司	15.0	2.0	6.0	2.0	2.0	3.0	30. 0

## 七、评标结果

### 1、中标候选人名单

序号	中标候选人排序	投标人名称	投标报价
1	第一中标候选人	河南慧选智慧城市管理有限公司	751000.000
2	第二中标候选人	河南凯恩物业管理有限公司	760889.000
3	第三中标候选人	洛阳佳缘物业管理有限公司	768960.000

2、采购人委托评标委员会直接确定的中标人为：河南慧选智慧城市管理有限公司

八、其他需要说明的情况（包括评标过程中投标人根据评标委员会要求进行的澄清、说明或者补正，评标委员会成员的更换等）

/

评标委员会（签字）：