

评审报告

项目名称：洛阳市第三高级中学物业管理服务项目

项目编号：洛直集采磋商(2024)0016号

分包名称：洛阳市第三高级中学物业管理服务项目

分包编号：洛直集采磋商(2024)0016号

采购人：洛阳市第三高级中学

采购代理机构：洛阳市政府采购中心

评标日期：2024年5月7日

一、采购项目概况

- 1、项目名称：洛阳市第三高级中学物业管理服务项目
- 2、采购人：洛阳市第三高级中学
- 3、采购代理机构：洛阳市政府采购中心
- 4、项目编号：洛直集采磋商(2024)0016号
- 5、采购方式：竞争性磋商
- 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、磋商文件获取家数：39家
- 8、响应文件开启日期：2024年05月07日 09:20
- 9、响应文件开启地点：洛阳市公共资源交易中心开标八室
- 10、评审日期：2024年5月7日
- 11、评审地点：洛阳市公共资源交易中心评标二室
- 12、其他说明事项：无

二、响应文件递交情况

2024年05月07日 09:20，本项目进行了电子开标。按规定上传（递交）电子响应文件的供应商共有18家，供应商名单如下：

序号	投标单位名称	报价(元)
1	河南凯恩物业管理有限公司	1245899
2	河南鑫佰科物业管理有限公司	1249260
3	洛阳市盈越物业服务有限公司	1198800
4	河南美好戴维斯物业管理有限公司	1257000
5	洛阳利锦物业管理有限公司	1258000.00
6	洛阳易园物业管理有限公司	1173928.8

7	河南金之信实业有限公司	1247400.00
8	河南景俊建设工程有限公司	1250000
9	郑州文赞物业管理有限公司	1248000.00
10	河南国信物业管理有限公司	1259323.16
11	洛阳缘江物业管理有限公司	1192800
12	河南雅禾物业管理有限公司	1260000
13	洛阳市明秀物业管理有限公司	1195200.00
14	河南国顺暖通物业节能服务有限公司	1257960
15	河南鑫邦物业管理有限公司	1257720.00
16	洛阳市宏瑞物业管理有限公司	1250400
17	河南慧选智慧城市管理有限公司	1259000
18	洛阳银臻物业管理有限公司	1259400

三、评审方法和标准

详见磋商文件。

四、磋商小组组成

磋商小组成员名单：赵鹏辉, 张杰, 许立奇, 郭绮, 刘士杰,

五、评审情况记录和说明（包括对供应商资格审查情况、供应商响应文件评审情况、磋商情况、报价情况等）：

1、资格审查（包括未通过资格审查供应商名单及原因）：

序号	评审因素	投标单位及评审意见					
		洛阳易园物业管理	洛阳市明秀物业管理	河南金之信实业有	河南国顺暖通物业节能	河南国信物业管理	洛阳市宏瑞物业管理

		有限公司	理有限公 司	限公司	服务有限公 司	有限公司	理有限公 司	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	不通过	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	不通过	通过	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						
		洛阳利锦 物业管理 有限公司	河南美好戴 维斯物业管 理有限公司	河南鑫佰 科物业管 理有限公 司	洛阳市盈 越物业服 务有限公 司	河南慧选智 慧城市管理 有限公司	洛阳银臻 物业管理 有限公司	河南鑫邦 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	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过

的情形							
汇总	通过	通过	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	河南景俊建设工 程有限公司
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：洛阳易园物业管理有限公司响应文件中《洛阳市政府采购供应商信用承诺函》不符合磋商文件要求，其响应文件被否决

2、符合性审查（包括未通过符合性审查供应商名单及原因）：

序号	评审因素	投标单位及评审意见					
		洛阳市明秀 物业管理有 限公司	河南金之 信实业有 限公司	河南国顺暖通 物业节能服务 有限公司	河南国信物 业管理有限 公司	洛阳市宏瑞 物业管理有 限公司	河南雅禾物 业管理有限 公司
1	供应商	通过	通过	通过	通过	通过	通过

	名称							
2	响应文件签字盖章	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过
3	报价	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过
4	响应文件有效期	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	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	通过	通过	通过	通过	通过

		投标单位及评审意见						
序 号	评审因素	河南美好戴维 斯物业管理有 限公司	河南鑫佰科 物业管理有 限公司	洛阳市盈越 物业服务有 限公司	河南慧选智 慧城市管理 有限公司	洛阳银臻 物业管理 有限公司	河南鑫邦 物业管理 有限公司	洛阳缘江 物业管理 有限公司
	1	供应商名称	通过	通过	通过	通过	通过	通过
2	响应文	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过

	件签字 盖章							
3	报价	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过
4	响应文 件有效 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	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	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		
		郑州文赞物业管理有限 公司	河南凯恩物业管理有限 公司	河南景俊建设工程有限 公司
1	供应商名称	通过	通过	通过
2	响应文件签字盖 章	通过	通过	通过
3	报价	通过	通过	通过
4	响应文件有效期	通过	通过	通过
5	分包	通过	通过	通过

6	备选投标方案	通过	通过	通过
7	实质性要求和条件	通过	通过	通过
8	偏差	通过	通过	通过
	汇总	通过	通过	通过

符合性审查情况说明：全部通过

3、磋商情况。

3.1 通过资格审查及符合性审查的供应商按规定程序进行了最后报价。

3.2 供应商及报价情况如下：

序号	单位名称	报价	最后报价
1	洛阳市明秀物业管理有限公司	1195200.00	1076500.00
2	河南金之信实业有限公司	1247400.00	1134000.00
3	河南国顺暖通物业节能服务有限公司	1257960.00	1226800.00
4	洛阳市宏瑞物业管理有限公司	1250400.00	1246440.00
5	河南雅禾物业管理有限公司	1260000.00	1190000.00
6	洛阳利锦物业管理有限公司	1258000.00	1212600.00
7	河南美好戴维斯物业管理有限公司	1257000.00	1222200.00
8	河南鑫佰科物业管理有限公司	1249260.00	1200756.00
9	洛阳市盈越物业服务有限公司	1198800.00	1190000.00
10	河南慧选智慧城市管理有限公司	1259000.00	1196500.00
11	洛阳银臻物业管理有限公司	1259400.00	1209600.00

12	河南鑫邦物业管理有限公司	1257720.00	1248891.00
13	洛阳缘江物业管理有限公司	1192800.00	1191000.00
14	郑州文赞物业管理有限公司	1248000.00	1222000.00
15	河南凯恩物业管理有限公司	1245899.00	1217112.00
16	河南景俊建设工程有限公司	1250000.00	1120000.00

4、综合评分

4.1 供应商最终得分及排名

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	17.99	20.0	28.0	30.0	95.99	1
2	河南鑫佰科物业管理有限公司	17.93	20.0	25.8	30.0	93.73	2
3	河南凯恩物业管理有限公司	17.69	20.0	25.8	30.0	93.49	3
4	河南景俊建设工程有限公司	19.22	20.0	24.0	30.0	93.22	4
5	河南国顺暖通物业节能服务有限公司	17.55	20.0	24.8	30.0	92.35	5
6	洛阳缘江物业管理有限公司	18.08	20.0	25.0	29.0	92.08	6
7	河南鑫邦物业管理有限公司	17.24	20.0	25.8	29.0	92.04	7
8	洛阳市宏瑞物业管理有限公司	17.27	20.0	23.2	30.0	90.47	8
9	洛阳银臻物业管理有限公司	17.8	20.0	24.4	28.0	90.20	9
10	洛阳市盈越物业服务服务有限公司	18.09	20.0	24.0	27.0	89.09	10
11	河南雅禾物业管理有限公司	18.09	20.0	23.2	27.0	88.29	11
12	河南金之信实业有限公司	18.99	20.0	23.0	26.0	87.99	12

13	洛阳利锦物业管理有限公司	17.76	20.0	26.0	23.0	86.76	13
14	洛阳市明秀物业管理有限公司	20.0	20.0	23.4	21.0	84.40	14
15	河南美好戴维斯物业管理有限公司	17.62	20.0	22.8	9.0	69.42	15
16	郑州文赞物业管理有限公司	17.62	20.0	22.0	5.0	64.62	16

4.2 分项得分

4.2.1 经济标得分情况：

序号	供应商名称	投标报价	最后报价	最后评审价	得分
1	洛阳市明秀物业管理有限公司	1195200.00	1076500.00	1076500.00	20.00
2	河南金之信实业有限公司	1247400.00	1134000.00	1134000.00	18.99
3	河南国顺暖通物业节能服务有限公司	1257960.00	1226800.00	1226800.00	17.55
4	洛阳市宏瑞物业管理有限公司	1250400.00	1246440.00	1246440.00	17.27
5	河南雅禾物业管理有限公司	1260000.00	1190000.00	1190000.00	18.09
6	洛阳利锦物业管理有限公司	1258000.00	1212600.00	1212600.00	17.76
7	河南美好戴维斯物业管理有限公司	1257000.00	1222200.00	1222200.00	17.62
8	河南鑫佰科物业管理有限公司	1249260.00	1200756.00	1200756.00	17.93
9	洛阳市盈越物业服务有限公司	1198800.00	1190000.00	1190000.00	18.09
10	河南慧选智慧城市管理有限公司	1259000.00	1196500.00	1196500.00	17.99
11	洛阳银臻物业管理有限公司	1259400.00	1209600.00	1209600.00	17.80
12	河南鑫邦物业管理有限公司	1257720.00	1248891.00	1248891.00	17.24
13	洛阳缘江物业管理有限公司	1192800.00	1191000.00	1191000.00	18.08
14	郑州文赞物业管理有限公司	1248000.00	1222000.00	1222000.00	17.62
15	河南凯恩物业管理有限公司	1245899.00	1217112.00	1217112.00	17.69

16	河南景俊建设工程有限公司	1250000.00	1120000.00	1120000.00	19.22
----	--------------	------------	------------	------------	-------

4.2.2 技术标得分情况：

序号	单位名称	评委姓名及评审意见							汇总
		专家 1	专家 2	专家 3	专家 4	专家 5			
1	洛阳市明秀物业管理有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0
2	河南金之信实业有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0
3	河南国顺暖通物业节能服务有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0
4	洛阳市宏瑞物业管理有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0
5	河南雅禾物业管理有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0
6	洛阳利锦物业管理有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0
7	河南美好戴维斯物业管理有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0
8	河南鑫佰科物业管理有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0
9	洛阳市盈越物业服务有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0
10	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
11	洛阳银臻物业管理有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0
12	河南鑫邦物业管理有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0
13	洛阳缘江物业管理有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0
14	郑州文赞物业管理有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0
15	河南凯恩物业管理有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0
16	河南景俊建设工程有限公司	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0			20.0

4.2.3 综合标得分情况：

序号	单位名称	评委姓名及评审意见							汇总
		专家 1	专家 2	专家 3	专家 4	专家 5			
1	洛阳市明秀物业管理有限公司	25.0	20.0	28.0	23.0	21.0			23.4
2	河南金之信实业有限公司	24.0	20.0	27.0	23.0	21.0			23.0
3	河南国顺暖通物业节能服务有限公司	28.0	23.0	27.0	25.0	21.0			24.8
4	洛阳市宏瑞物业管理有限公司	25.0	20.0	26.0	24.0	21.0			23.2
5	河南雅禾物业管理有限公司	25.0	21.0	25.0	24.0	21.0			23.2
6	洛阳利锦物业管理有限公司	29.0	25.0	28.0	27.0	21.0			26.0
7	河南美好戴维斯物业管理有限公司	25.0	20.0	24.0	24.0	21.0			22.8
8	河南鑫佰科物业管理有限公司	29.0	25.0	26.0	28.0	21.0			25.8
9	洛阳市盈越物业服务有限公司	25.0	20.0	25.0	24.0	26.0			24.0
10	河南慧选智慧城市管理有限公司	29.0	28.0	29.0	28.0	26.0			28.0
11	洛阳银臻物业管理有限公司	25.0	20.0	27.0	24.0	26.0			24.4
12	河南鑫邦物业管理有限公司	28.0	21.0	25.0	25.0	30.0			25.8
13	洛阳缘江物业管理有限公司	25.0	25.0	27.0	27.0	21.0			25.0
14	郑州文赞物业管理有限公司	24.0	20.0	21.0	24.0	21.0			22.0
15	河南凯恩物业管理有限公司	29.0	25.0	26.0	28.0	21.0			25.8
16	河南景俊建设工程有限公司	26.0	22.0	26.0	25.0	21.0			24.0

4.2.4 业绩信誉得分情况：

序号	投标单位及评审意见	评审因素						汇
		4.1	4.2 项	4.3	4.4	4.5 信	4.6 合	

		业 绩	目负责 人	体 系认 证	帮 扶政 策	息化服务 水平	同交接过渡期的服务 承诺	总
1	洛阳市明秀物业管理有限公司	6.0	2.0	6.0	2.0	2.0	3.0	21. 0
2	河南金之信实业有限公司	11.0	2.0	6.0	2.0	2.0	3.0	26. 0
3	河南国顺暖通物业节能服务有 限公司	15.0	2.0	6.0	2.0	2.0	3.0	30. 0
4	洛阳市宏瑞物业管理有限公司	15.0	2.0	6.0	2.0	2.0	3.0	30. 0
5	河南雅禾物业管理有限公司	13.0	1.0	6.0	2.0	2.0	3.0	27. 0
6	洛阳利锦物业管理有限公司	15.0	1.0	0.0	2.0	2.0	3.0	23. 0
7	河南美好戴维斯物业管理有限 公司	0.0	2.0	0.0	2.0	2.0	3.0	9.0
8	河南鑫佰科物业管理有限公司	15.0	2.0	6.0	2.0	2.0	3.0	30. 0
9	洛阳市盈越物业服务服务有限公司	15.0	1.0	6.0	2.0	0.0	3.0	27. 0
10	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
11	洛阳银臻物业管理有限公司	15.0	0.0	6.0	2.0	2.0	3.0	28.

								0
12	河南鑫邦物业管理有限公司	15.0	1.0	6.0	2.0	2.0	3.0	29.0
13	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
14	郑州文赞物业管理有限公司	0.0	0.0	0.0	2.0	0.0	3.0	5.0
15	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
16	河南景俊建设工程有限公司	15.0	2.0	6.0	2.0	2.0	3.0	30.0

六、评审结果

1、成交候选人名单

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	1196500.000
2	第二中标候选人	河南鑫佰科物业管理有限公司	1200756.000
3	第三中标候选人	河南凯恩物业管理有限公司	1217112.000

2、采购人委托磋商小组直接确定的成交供应商为河南慧选智慧城市管理有限公司。

七、其他需要说明的情况（包括评审过程中供应商根据磋商小组要求进

行的澄清、说明或者补正，磋商小组成员的更换等)

河南国信物业管理有限公司未按磋商文件要求进行最后报价，其响应文件被否决

磋商小组（签字）：

赵鹏辉

张立

许立奇

郭琦

刘士杰