

# 评标报告

项目名称：龙门石窟研究院物业管理服务项目

项目编号：洛直集采招标(2025)0011号

分包名称：龙门石窟研究院物业管理服务项目龙门石窟核心景区物业管理服务项目

分包编号：洛直集采招标(2025)0011号-2

采购人：龙门石窟研究院

采购代理机构：洛阳市公共资源交易中心

评标日期：2025-09-03

# 一、采购项目概况

- 1、项目名称：龙门石窟研究院物业管理服务项目
- 2、采购人：龙门石窟研究院
- 3、采购代理机构：洛阳市公共资源交易中心
- 4、项目编号：洛直集采招标(2025)0011号
- 5、采购方式：采购公开
- 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：47 家（详见招标采购文件获取名单）
- 8、开标日期：2025-09-03
- 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：2025-09-03
- 11、评标地点：洛阳市公共资源交易中心评标六室
- 12、其他事项说明：无

# 二、投标文件递交情况及开标情况

2025年09月03日 09:05，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 10 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  | 河南慧选智慧城市管理有限公司   | 9681600.00  |
| 2  | 洛阳交通投资集团资产运营有限公司 | 8750490.00  |
| 3  | 世茂天成物业服务集团有限公司   | 11125623.00 |
| 4  | 润达物业管理有限公司       | 8452660.00  |
| 5  | 河南凯恩物业管理有限公司     | 6769521.00  |
| 6  | 龙祥物业管理有限公司       | 10332600.00 |
| 7  | 河南佳宇物业管理有限公司     | 9967000.00  |
| 8  | 和昌物业服务集团有限公司     | 12313191.96 |
| 9  | 洛阳龙门景区管理服务有限责任公司 | 6499585.00  |
| 10 | 河南兴业物联网管理科技有限公司  | 9360000.00  |

# 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：张军伟,王万安,孙蓓,哈进新,刘常洁,梁黎锋,梁黎锋,李雯,孙蓓

# 五、资格审查（包括未通过资格审查投标人名单及原

大)

[illegible]

资格审查情况说明：由业主代表负责审查，均通过。

资格审查人员：孙蓓,梁黎锋

## 六、评标情况及说明（包括无效投标人名称及原因）：

1、符合性审查；

[illegible]

|  |    |    |    |    |     |    |    |     |    |     |    |
|--|----|----|----|----|-----|----|----|-----|----|-----|----|
|  | 汇总 | 通过 | 通过 | 通过 | 不通过 | 通过 | 通过 | 不通过 | 通过 | 不通过 | 通过 |
|--|----|----|----|----|-----|----|----|-----|----|-----|----|

符合性审查情况说明：河南佳宇物业管理有限公司 物业经理安露佳不符合要求。 洛阳龙门景区管理服务有限责任公司、河南凯恩物业管理有限公司投标报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，经澄清，评标委员投票表决，作为无效投标处理。

以上三家符合性审查未通过。

2、详细评审。

2.1 投标人最终得分及排名

| 序号 | 投标人                             | 评审价格(元)         | 经济标<br>打分 | 技术标<br>打分 | 综合标<br>打分 | 业绩信<br>誉 | 总分   | 排名 |
|----|---------------------------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|----------|------|----|
| 1  | 洛阳交<br>通集团<br>资产运<br>营有限<br>公司  | 787544<br>1.00  |           |           |           |          | 0.00 | 1  |
| 2  | 润达物<br>业管理<br>有限公<br>司          | 845266<br>0.00  |           |           |           |          | 0.00 | 2  |
| 3  | 河南兴<br>业物联<br>网管理<br>科技有<br>限公司 | 936000<br>0.00  |           |           |           |          | 0.00 | 3  |
| 4  | 河南慧<br>选智慧<br>城市管<br>理有限<br>公司  | 968160<br>0.00  |           |           |           |          | 0.00 | 4  |
| 5  | 龙祥物<br>业管理<br>有限公<br>司          | 103326<br>00.00 |           |           |           |          | 0.00 | 5  |
| 6  | 世茂天<br>成物业<br>服务集<br>团有限<br>公司  | 111256<br>23.00 |           |           |           |          | 0.00 | 6  |
| 7  | 和昌物<br>业服务<br>集团有<br>限公司        | 123131<br>91.96 |           |           |           |          | 0.00 | 7  |

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 | 洛阳交通投资集团资产运营有限公司 | 8750490.00  | 无评分点 |
| 2 | 润达物业管理有限公司       | 8452660.00  | 无评分点 |
| 3 | 河南兴业物联网管理科技有限公司  | 9360000.00  | 无评分点 |
| 4 | 河南慧选智慧城市管理有限公司   | 9681600.00  | 无评分点 |
| 5 | 龙祥物业管理有限公司       | 10332600.00 | 无评分点 |
| 6 | 世茂天成物业服务集团有限公司   | 11125623.00 | 无评分点 |
| 7 | 和昌物业服务集团有限公司     | 12313191.96 | 无评分点 |

2.2.2 技术标得分情况：

| 序号 | 评审因素 | 投标单位及评审意见      |                  |            |              |                |                 |            |
|----|------|----------------|------------------|------------|--------------|----------------|-----------------|------------|
|    |      | 世茂天成物业服务集团有限公司 | 洛阳交通投资集团资产运营有限公司 | 龙祥物业管理有限公司 | 和昌物业服务集团有限公司 | 河南慧选智慧城市管理有限公司 | 河南兴业物联网管理科技有限公司 | 润达物业管理有限公司 |
|    | 汇总   | 无评分点           | 无评分点             | 无评分点       | 无评分点         | 无评分点           | 无评分点            | 无评分点       |

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 |     |     |     |    |     |    |      |
|----|------------------|-----------|-----|-----|-----|----|-----|----|------|
|    |                  | 刘常洁       | 张军伟 | 哈进新 | 王万安 | 李雯 | 梁黎锋 | 孙蓓 | 汇总   |
| 1  | 河南慧选智慧城市管理有限公司   |           |     |     |     |    |     |    | 无评分点 |
| 2  | 洛阳交通投资集团资产运营有限公司 |           |     |     |     |    |     |    | 无评分点 |
| 3  | 世茂天成物业服务集团有限公司   |           |     |     |     |    |     |    | 无评分点 |
| 4  | 润达物业管理有限公司       |           |     |     |     |    |     |    | 无评分点 |
| 5  | 龙祥物业管理有限公司       |           |     |     |     |    |     |    | 无评分点 |
| 6  | 和昌物业服务集团有限公司     |           |     |     |     |    |     |    | 无评分点 |

|   |               |  |  |  |  |  |  |  |      |
|---|---------------|--|--|--|--|--|--|--|------|
| 7 | 河南兴业物联网管理有限公司 |  |  |  |  |  |  |  | 无评分点 |
|---|---------------|--|--|--|--|--|--|--|------|

2.2.4 业绩信誉得分情况：

| 序号 | 评审因素 | 投标单位及评审意见        |                |                |               |            |              |            |
|----|------|------------------|----------------|----------------|---------------|------------|--------------|------------|
|    |      | 洛阳交通投资集团资产运营有限公司 | 世茂天成物业服务集团有限公司 | 河南慧选智慧城市管理有限公司 | 河南兴业物联网管理有限公司 | 龙祥物业管理有限公司 | 和昌物业服务集团有限公司 | 润达物业管理有限公司 |
|    | 汇总   | 无评分点             | 无评分点           | 无评分点           | 无评分点          | 无评分点       | 无评分点         | 无评分点       |

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1中标候选人 | 洛阳交通投资集团资产运营有限公司 | 8750490.00 |
| 2  | 第2中标候选人 | 润达物业管理有限公司       | 8452660.00 |

2、采购人委托评标委员会直接确定的中标人为：洛阳交通投资集团资产运营有限公司

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）  
详见澄清函

评标委员会（签字）：