

# 薛城区人民检察院物业服务项目

## 评标报告

2024年3月21日

## 一、项目基本情况

受枣庄市薛城区人民检察院委托，遵照《中华人民共和国政府采购法》等法律法规规定，华瑞国际项目管理有限公司组织薛城区人民检察院物业服务项目（项目编号：SDGP370400000202402000048）的招标评标工作。采购人于2024年3月10日在山东政府采购网、枣庄市公共资源交易网上发布招标公告。

项目概况：薛城区人民检察院物业服务项目位于薛城区人民检察院驻地；项目金额：55万元。

本项目共分1个分包：

招标范围：薛城区人民检察院物业服务项目（具体内容详见技术要求），详见磋商文件。

采购人：枣庄市薛城区人民检察院

采购代理机构：华瑞国际项目管理有限公司

评标时间：2024年3月21日09点30分

评标地点：枣庄市公共资源交易中心评标室3

## 二、磋商小组成员

1、评标专家抽取：2024年3月20日，采购人及代理机构依法组建相关专业评审专家，共3名，名单如下：

序号	专家姓名	单位名称
1	张建平	枣庄职业学院
2	徐伟	枣庄市市中区公用事业服务中心
3	刘建坤	枣庄市市中区司法局

磋商小组组成及分工：

评审前评审小组全体成员召开标前会议，推选了徐伟为评审小组组长。

### 三、项目概述：

评审前由华瑞国际项目管理有限公司向磋商小组介绍项目招标情况：

#### （一）项目概况：

- 1、项目名称：薛城区人民检察院物业服务项目。
- 2、项目编号：SDGP370400000202402000048。
- 3、招标内容：薛城区人民检察院物业服务项目（具体内容详见技术要求），详见磋商文件。
- 4、技术要求：详见磋商文件。
- 5、项目地点：薛城区人民检察院物业服务项目位于薛城区人民检察院驻地。
- 6、标段（包）划分：1个分包。
- 7、质量要求：合格，满足业主使用要求
- 8、服务期限：一年（待服务期满，经采购人和其他监督部门考核通过后，可合同续签三年，合同一年一签。如中标单位未通过采购人和其他监督部门考核采购人有权不进行合同续签重新组织采购）
- 9、本项目评标办法：综合评分法。
- 10、其他：无。

#### （二）报价唱标情况：

截止磋商文件获取截止时间，共有 7 家投标单位领取磋商文件；  
截止磋商文件递交截止时间，共有 4 家投标单位递交报价文件。

## 开标记录表:

### 开标记录表

标段编号: ZFCG00202403008001

标段名称: 薛城区人民检察院物业服务项目

备注: 规定时间内未进行签章确认视为默认对本次开标过程无异议。

序号	投标单位名称	投标总价(元)	质量要求	项目负责人	磋商文件响应程度
1	枣庄金瑞物业服务有限公司	549802.54	合格, 满足业主使用要求	赵姗姗	完全响应
2	枣庄福万家物业管理有限公司	539405.20	合格, 满足业主使用要求	任中艳	完全响应
3	山东鼎盛物业服务有限公司	536780.38	合格, 满足甲方业主需求	胡明涛	完全响应
4	枣庄堃铭物业有限公司	548000.00	合格	王民	完全响应

开标时间: 2024-03-21 09:30



### 三、清标评审：

磋商小组根据磋商文件中评标办法规定的评审因素及评审标准，对投标人的投标文件进行形式性、资格性、响应性评审，评审情况如下：

- 1、通过形式性评审要求的，共有 4 家投标单位；
- 2、通过资格性评审要求的，共有 4 家投标单位；
- 3、通过响应性评审要求的，共有 4 家投标单位；

4、有效投标单位：

枣庄金瑞物业服务有限公司；

枣庄福万家物业管理有限公司；

枣庄堃铭物业有限公司；

山东鼎盛物业服务有限公司。

5、无效（或废标）的投标单位：无。

### 四、初步评审：

本项目预算（招标）控制价为：人民币 55 万元，枣庄金瑞物业服务有限公司、枣庄福万家物业管理有限公司、枣庄堃铭物业有限公司、山东鼎盛物业服务有限公司的投标报价均未超过最高上限值。

## 五、详细评审

评分细则：

报价部分得分（10分）	
评分内容	评议要点
报价分 (10分)	<p>以满足采购文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其投标报价得满分10分；其他投标人的有效投标报价与评标基准价相比[即（评标基准价/投标报价）×10]；得分保留小数点后两位。</p> <p>注：因落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算评标基准价和投标报价。</p>
商务部分得分（35分）	
业绩 20分	<p>供应商2021年1月1日以来提供类似业绩【类似业绩指写字楼、政府或企事业单位机关办公楼综合物业服务(非住宅、非商业,非商业指不含商场、酒店、公寓、餐饮类的物业)】，每个得4分。本项满分20分（提供合同原件的扫描件，合同应当完整，包括合同服务名称、内容、买卖双方公章、合同签订日期，未按照要求提供的不得分）。</p>
资信 10分	<p>1、供应商2021年1月1日以来获得地市级及以上主管部门或协会颁发的相关荣誉的，每个得1.5分，最高的6分。（需提供荣誉证书或公示文件原件扫描件加盖公章，以颁发/发布日期为准，未按照要求提供的不得分）</p> <p>2、供应商通过质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系且在有效期内，每个得1分，三项全部具备得4分（需提供全国认证认可信息公共服务平台的查询截图，未按照要求提供的不得分）。</p>
服务能力 5分	<p><b>项目经理素质：</b></p> <p>1、具备大专以上学历以上学历得1分，否则不得分（需提供毕业证或学信网查询）。</p> <p>2、具备物业管理师证书或全国物业管理项目经理岗位技能证书，得1分，否则不得分（需提供证书扫描件）。</p> <p>3、具备5年(含)及以上同类项目工作经验得1分，具有3年(含)以上5年(不</p>

	<p>含)以下同类项目工作经验得0.5分，其余不得分（须提供合同关键页扫描件，如合同关键页未体现人员姓名，须提供服务的甲方单位盖章的证明材料，格式自拟。服务年限以合同签订日期至本公告发布之日计算）。</p> <p><b>团队人员(不含项目经理)素质：</b></p> <p>1、秩序维护人员具备5年及以上秩序维护经验，每提供1名符合要求的人员得0.5分，最高得1分。</p> <p>2、保洁人员具备5年及以上保洁经验，每提供1名符合要求的人员得0.5分，最高得1分。</p> <p>注：须提供合同关键页扫描件，如合同关键页未体现人员姓名，须提供服务的甲方单位盖章的证明材料，格式自拟。服务年限以合同签订日期至本公告发布之日计算。</p>
<p>技术部分得分（55分）</p>	
<p>评分内容</p>	<p>评议要点</p>
<p>物业管理整体设想及策划 10分</p>	<p>对供应商提供的物业管理整体设想及策划方案(包含:服务目标及理念、管理措施及规章制度等)进行综合评审；</p> <p>1、管理制度和管理规范健全，组织分工明确，有完备的服务目标及理念，有突出的制度建设方面的优势；针对项目有完备的组织管理方案，得10分。2、管理制度和管理规范健全，各部门配备较合理，能够较好的满足服务要求，得8分。3、管理制度、内部管理规范、组织分工、管理机构配备水平一般，仅能基本满足服务的要求，得6分。无此项内容不得分。</p>
<p>质量控制措施 10分</p>	<p>对供应商提供的质量保证措施(包含:1、管理制度、2、保障措施)，进行综合评审；</p> <p>1、保证措施合理、可行，得10分。2、保证措施较合理、基本可行，得8分。3、保证措施一般、仅能基本满足服务的要求，得6分。无此项内容不得分。</p>
<p>突发事件应急处理预案 7分</p>	<p>根据供应商所报物业工作中所涉及特殊应急预案，对所有可能发生的特殊突发情况考虑周全，并应对迅速合理，联动机制完善得7分，考虑不够周</p>

	全，应对措施不够迅速，联动机制不够完善的得5分。无此项内容不得分。
安全管理方案 7分	对供应商提供的安全管理方案(包含：1、安全制度、2 管理办法、3、保障措施)进行综合评审； 1、管理方案合理、可行，得7分。2、管理方案较合理、基本可行，得5分。3、管理方案一般、仅能基本满足服务的要求，得3分。无此项内容不得分。
环境管理方案 7分	对供应商提供的环境管理方案(包含:1、清洁管理、2 消杀管理、3、保障措施、4、操作标准)进行综合评审； 1、管理方案合理、可行，得7分。2、管理方案较合理、基本可行，得5分。3、管理方案一般、仅能基本满足服务的要求，得3分。无此项内容不得分。
食堂管理方案 7分	对供应商提供的日常就餐的管理方案(包含:1、卫生管理、2 消杀管理、3、仓库管理、4、操作标准)进行综合评审； 1、管理方案合理、可行，得7分。2、管理方案较合理、基本可行，得5分。3、管理方案一般、仅能基本满足服务的要求，得3分。无此项内容不得分。
拟投入服务使用的设备情况 7分	根据供应商所报物业工作中所涉及的设备配置齐全、日常物资易耗品充足、合理、实用，能为优质服务提供保障的得7分，配置基本满足要求，能提供合格服务的得5分，没有设备配置情况或只提供简单必要设备的不得分。
备注	1、评分办法中要求提供的证件、合同等，必须将其原件扫描件加盖电子公章附于电子响应文件中，否则不予计分。 2、供应商所提供的材料或填写的内容必须真实、可靠，如有虚假或隐瞒，一经查实将导致投标被拒绝，并按照《中华人民共和国政府采购法》第七十七条第一款“提供虚假材料谋取成交的”进行处罚，给采购人造成损失的应承担赔偿责任。

成交供应商的推荐原则及标准：

## 1. 评审过程

### 1.1 第一阶段：资格性审查

磋商小组依据法律法规和磋商文件的规定，对所有供应商的商务文件中的资格证明等进行审查，并确定供应商是否具备磋商资格，填写资格审查表并签字确认。

### 1.2 第二阶段：符合性审查

磋商小组依据磋商文件的规定，对供应商的磋商响应文件的有效性、完整性以及对磋商文件的响应程度进行审查，以确定是否对磋商文件的实质性要求作出响应。

在资格性和符合性审查同时，对属于不合格或者磋商响应无效的供应商，磋商小组必须提出不合格或者磋商响应无效的事实依据，并出具不合格或者磋商响应无效说明，供应商签字确认。供应商拒绝签字确认的不影响磋商小组作出的不合格或无效投标裁定。

在详细评审之前，评审委员会将依据采购文件的规定，从报价文件的有效性、完整性和对采购文件的响应程度进行审查，以确定是否对采购文件的实质性要求做出响应。实质性响应的报价应该是与采购文件要求的主要条款、条件和规格相符，没有重大偏离或保留的报价。所谓重大偏离或保留是指影响到采购文件规定的合同内容、服务质量，或者在实质上与采购文件不一致，而且限制了采购人的权利或供应商的义务，纠正这些偏离或保留将会对其他实质性响应要求的供应商的竞争地位产生不公正的影响。评审委员会决定报价文件的响应性只根据报价文件本身的内容，而不寻求外部证据。

### 1.3 第三阶段：技术和商务评审

1.3.1 按照磋商文件要求，审查供应商所投货物的规格、参数、质量、数量及相关服务等，记录实质性响应、技术偏离等事项，进行技术部分评审。

1.3.2 按照磋商文件要求，审查供应商报价、业绩、政策性加分等，记录相关事项，进行商务部分评审。

本项目报价为非一次性报价，所有实质性响应的供应商在采购范围不变的情况下以第二轮报价为最终报价，供应商后一轮报价不得高于其前一轮报价；否则磋商评审小组有权据此确定为无效报价。二次报价是供应商磋商响应文件的有效组成部分。供应商报价大小写不一致的以大写为准。

磋商小组针对技术文件进行打分，打分结束后由采购代理机构汇总各供应商的技术得分。

技术部分由磋商小组成员各自独立打分，按照本磋商文件规定的评审办法进行逐项打分，对客观评分项的评分应当一致，对需要借助专业知识评判的主观评分项应当严格按照评分标准公正评分。

商务部分得分由磋商小组审核认定后，交各供应商签字确认，供应商拒绝签字确认的不影响磋商小组作出的不合格或无效投标裁定。

1.3.3 评分结束后，交采购代理机构汇总、统计，打印出结果，由磋商小组对供应商的报价、技术和商务得分以及政策加分进行最后的复核，并签字确认。

1.3.4 技术部分得分为所有评委打分的算术平均值。供应商的综合得分=价格部分得分+技术部分得分+商务部分得分+其他。

1.4 按照评审后综合得分由高到低顺序排列。得分相同的，按报价由低到高顺序排列；得分且磋商报价相同的，按技术指标优劣顺序排列。

1.5 第一成交候选人除因法定不可抗力外不得随意放弃成交资格，否则承担相应法律责任。第一成交候选人确因不可抗力不能履行采购合同，或因被查实存在影响成交结果的违法行为等情形，不符合成交条件的，采购人可按照磋商小组提出的成交候选人名单排序依次确定其他成交候选人为成交人；依次确

定其他成交候选人与采购人预期差距较大，或对采购人明显不利的，采购人可重新组织采购。

#### 1.6 低于成本价不正当竞争预防措施：

在评标过程中，报价单位报价低于采购预算 50%，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，评审委员会应当要求其在评审现场合理的时间内提供成本构成书面说明，并提交相关证明材料。供应商书面说明应当按照国家财务会计制度的规定要求，逐项就供应商提供的服务及相关服务的主营业务成本（应根据供应商企业类型予以区别）、税金及附加、人员费用（个税系统填报的工资及单位银行发放工资凭证）、管理费用、财务费用等成本构成事项详细陈述。

供应商书面说明应当签字确认或者加盖公章，否则无效。书面说明的签字确认，供应商为法人的，由其法定代表人或者代理人签字确认；供应商为其他组织的，由其主要负责人或者代理人签字确认；供应商为自然人的，由其本人或者代理人签字确认。

供应商提供书面说明后，评标委员会应当结合采购项目采购需求、专业实际情况、供应商财务状况报告、与其他供应商比较情况等就供应商书面说明进行审查评价。供应商拒绝或者变相拒绝提供有效书面说明或者书面说明不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其报价文件作为无效处理。

磋商小组打分明细详见附件。

## 六、评审结论：

磋商小组根据采购文件中评分办法最终推荐排名第一得为成交供应商：

成交单位名称	最终报价
枣庄金瑞物业服务有限公司	54.9502 万元

## 七、推荐成交供应商

第一名：枣庄金瑞物业服务有限公司

## 八、对评标结论持有异议的评委意见

成交单位名称	最终报价
枣庄金瑞物业服务有限公司	54.9502 万元

## 九、澄清、说明、补正事项纪要

无

(本纪要是对磋商小组在评审过程中要求投标人对投标文件的内容进行澄清、说明、补真事项的简要记录，详细的书面材料应当附于本纪要之后。)

## 十、磋商小组签字

磋商小组：

张连军 刘佩 徐伟

2024年3月21日

## 打分汇总表：

### 详细评分汇总表

分包编号：ZFCG00202403008001

分包：薛城区人民检察院物业服务项目

序号	投标单位名称	价格评议得分	技术标评审得分	商务评审得分	服务评审得分	总分	排名
1	枣庄金瑞物业服务有限公司	9.68	47.00	35.00	0.00	91.68	1
2	枣庄堃铭物业有限公司	10.00	45.00	21.00	0.00	76.00	2
3	山东鼎盛物业服务有限公司	9.92	41.67	15.50	0.00	67.09	3
4	枣庄福万家物业管理有限公司	9.86	41.00	9.00	0.00	59.86	4

# 业绩公示：

## 七、类似项目业绩一览表



序号	项目名称	合同总价	签订时间	项目联系人、电话	备注
1	枣庄市机关事务服务中心政务中心楼物业管理服务项目	52.47万元	2023-2-1	张楠15689375535	
2	中国共产党枣庄市委员会党校物业服务项目	57.50万元	2022-7-1	刘岗13563253600	
3	枣庄市财政局综合服务楼物业管理服务项目	107.88万元	2023-4-20	赵真13589648555	
4	枣庄市生态环境局机关物业服务项目	26.98万元	2024-2-1	刘明亮18306320001	
5	枣庄市疾病预防控制中心2022年物业服务项目	48.81万元	2022-6-15	刘丽13361138626	
6	枣庄银行营业办公大楼物业管理服务项目	231.226万元	2023-8-1	张斌13516378898	

# 报价一览表：

## 三、报价一览表

项目名称	薛城区人民检察院物业服务项目
投标报价	人民币： <u>549802.54</u> 元 (大写： <u>伍拾肆万玖仟捌佰零贰元伍角肆分</u> )
服务时间	一年
质量要求	合格，满足业主使用要求
项目负责人	赵姗姗
磋商文件响应程度	 完全响应

## 分项报价表：

### 四、报价明细表

	序号	名称	小计(元)	备注	
服 务 项 目	1	人工费	411430.92	包含保险、福利、服装等人力费用	
	2	材料和设备费	58121.00	包含物料与设备器具	
	3	机器使用费	6800.00	包含机器维修、能源、更换(配件)	
	4	企业管理费	19054.08	4%	
	5	不可预见风险费	9000.00	一定范围内的风险费用	
	6	利润	15132.18	3%	
	7	税金	30264.36	6%	
	合计	549802.54			
	其他费用	无			
合计(总金额)	小写：549802.54				
	大写：伍拾肆万玖仟捌佰零贰元伍角肆分				
服务期(年)	一年				
服务质量	合格，满足业主使用要求				
对招标文件认同程度	 完全认同				
备注					

# 中小微企业声明函：

## 十二、中小企业声明函(服务)

本公司(联合体)郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库[2020]46号)的规定，本公司(联合体)参加(枣庄市薛城区人民检察院)的(薛城区人民检察院物业服务项目)采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业(或者：服务全部由符合政策要求的中小企业承接)。相关企业(含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业)的具体情况如下：

1、(薛城区人民检察院物业服务项目)，属于(物业管理)；承建(承接)企业为枣庄金瑞物业服务有限公司，从业人员332人，营业收入为1715万元，资产总额为13576万元，属于(中型企业)；

以上企业，不属于大企业等等分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本公司对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称(电子签章)：枣庄金瑞物业服务有限公司  
日 期：2024年3月21日



## 最终报价表：

### 二轮报价表

包号:ZFCG00202403008001

序号	名称	报价	备注
1	投标总价	549502.00	
总计:伍拾肆万玖仟伍佰零贰元整			549502.00

说明:

1. 所有价格均用人民币表示,单位为元,精确到小数点后两位。

投标人名称(签章)

时间:2024年3月21日



# 山东省政府采购评审劳务报酬支付表

填表时间： 2024 年 3 月 21 日

项目编号	项目 名称	薛城区人民检察院物业服务项目	分包数量	1 个
SDGP370400000202402000048	枣庄市薛城区人民检察院	采购代理机构	华瑞国际项目管理有限公司	
采购人	55 万元	54.9502 万元	评审地点	枣庄市公共资源交易中心评标室 3
预算金额	2024 年 3 月 21 日 09 时 30 分至 2024 年 3 月 21 日 11 时 00 分			
评审时间	中标成交金额	评审劳务报酬 (元)	支付金额	评审专家确认签字
评审专家姓名及身份证号	开户银行及账号	400	400	张博
		400	400	张博
		400	400	绿伟
合计			总计: 1200 元	
采购人代表: 高雨	采购代理机构项目负责人: 科委	采购代理机构 (加盖公章):		

